建发房地产集团有限公司

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（第一期）
募集说明书

注册金额	不超过42.80亿元
本期发行金额	不超过8.60亿元（含8.60亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商 / 受托管理人 / 簿记管理人

兴业证券 INDUSTRIAL SECURITIES

联席主承销商

CICC 中金公司　　中信证券 CITIC SECURITIES

签署日期：2024年 6 月24 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中国证监会对本次债券发行的注册及上海证券交易所对本次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、诉讼风险以及本期债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意本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“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）资产负债率较高的风险

房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 78.16%、76.05%、75.44%和 75.61%；扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率分别为 63.85%、58.36%、57.82%和 55.63%，资产负债率处于较高水平。若未来房地产市场出现重大波动，可能对发行人销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对发行人正常经营活动产生不利影响。

（二）经营性净现金流波动的风险

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人经营性现金净流量金额分别为 282,137.97 万元、648,869.11 万元、1,374,812.95 万元和-631,758.04 万元，近三年公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模有一定波动，主要系发行人业务规模持续扩张，项目开发速度加大，随着项目去化，经营活动现金流入增长速度快于经营活动现金流出速度，从而呈现出经营活动现金净流入有一定波动的趋势。发行人经营活动净现金流不能完全覆盖投资需求，对融资较为依赖，若未来经营活动现金流净额持续波动且融资出现障碍可能对发行人生产经营活动产生不利影响。

（三）提供按揭贷款担保的风险

截至 2024 年 3 月末，发行人对外担保金额总计 805.09 亿元，占当期末净资产的比重为 71.10%，其中，759.22 亿元为发行人及其下属子公司承担按揭阶段性担保金额，发行人所承担的购房贷款担保金额在其最近一期末对外担保金额中所占比重为 94.30%。若购房人无法偿还相关银行贷款，可将其所抵押的房产作为资产变卖，但若购房人出现集中无法偿还银行贷款现象，将增加发行人的代偿风险。

（四）受限资产规模较大风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产及相关保证金。截至 2024 年 3 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 5,833,737.42 万元，占 2024 年 3 月末资产总额的 12.57%。总体来看，发行人受限资产存在一定规模，资产的可变现能力一般。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

（五）部分库存分布于三、四线城市的风险

发行人的房地产开发业务主要集中在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市，截至 2024 年 3 月末，发行人待售货值约 2,516.30 亿元，其中分布于一、二线城市的有 1,825.11 亿元，占比 73%，分布于三、四线城市的有 691.19 亿元，占比 27%。受到去库存政策的影响，发行人位于三四线城市的房地产开发项目可能会受到不利影响。

（六）房地产政策风险

房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为6年期，在第3年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券期限为8年期，在第5年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券设置投资者回售选择权，本期债券品种一的债券持有人有权在债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人；本期债券品种二的债券持有人

有权在债券存续期的第5年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第3年末赎回债券全部未偿份额；发行人有权在本期债券品种二存续期间的第5年末赎回债券全部未偿份额。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第3年末决定是否调整债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第5年末决定是否调整债券后续计息期间的票面利率。

（二）本期债券的募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券“19 建房 01”回售本金或置换偿还公司债券“19 建房 01”回售本金所使用的自有资金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细或金额。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

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，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。本期债券存续期内，如募集资金使用计划发生调整，发行人应履行董事会审议程序，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）本期债券的增信情况

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（四）本期债券的投资者保护机制

本期债券的投资者保护机制设置“发行人偿债保障措施承诺”和“救济措施”：发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前20个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的100%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的100%。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。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效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期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期债券视作同意《债券受托管理协议》。

（六）本期债券的违约事项及纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、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：向本期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期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

（七）本期债券的信用评级

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA，表明本期债券安全性极高，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

联合资信评估股份有限公司将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

（八）本期债券的质押式回购交易条件

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。预计本期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）本期债券面向专业机构投资者发行公开发行

本期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，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。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，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券持有人能随时并足额交易其所持有的债券。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者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。

目 录

声 明 1
重大事项提示 2
一、与发行人相关的重大事项 2
二、与本期债券相关的重大事项 3
目 录 7
释 义 10
第一节 风险提示及说明 12
一、与发行人相关的风险 12
二、本期债券的投资风险 24
第二节 发行条款 26
一、本期债券的基本发行条款 26
二、本期债券的特殊发行条款 29
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 31
第三节 募集资金运用 33
一、本期债券的募集资金规模 33
二、本期债券的募集资金使用计划 33
三、募集资金的现金管理 33
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 34
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 34
六、募集资金运用对公司财务状况的影响 35
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 36
八、前次债券募集资金使用情况 36
第四节 发行人基本情况 38
一、发行人基本情况 38
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 39
三、发行人的股权结构 42
四、发行人的重要权益投资 44
五、发行人的治理结构情况 64

六、发行人的董监高情况.....71
七、发行人主营业务情况.....74
八、发展战略目标.....162
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....163
第五节 发行人主要财务情况.....167
一、发行人财务报告总体情况.....167
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....204
三、发行人财务状况分析.....213
第六节 发行人信用情况.....286
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....286
二、发行人其他信用情况.....287
第七节 增信情况.....293
第八节 税项.....294
一、增值税.....294
二、所得税.....294
三、印花税.....294
第九节 信息披露安排.....296
第十节 投资者保护机制.....307
一、发行人偿债保障措施承诺.....307
二、救济措施.....308
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....309
一、违约情形及认定.....309
二、违约责任及免除.....309
三、纠纷解决机制.....310
第十二节 持有人会议规则.....311
第十三节 受托管理人.....328
第十四节 发行有关机构.....342
一、本期债券发行有关机构.....342
二、发行人与本期债券发行有关机构、人员的利害关系.....344
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....346

第十六节 备查文件 371

释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司/公司/本集团/集团发行人/建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东/建发股份	指	厦门建发股份有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人/厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人发行的总额不超过 42.80 亿元（含 42.80 亿元）的建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	发行人发行的总额不超过 8.60 亿元（含 8.60 亿元）的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（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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（第一期）募集说明书摘要》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构/证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部/住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与受托管理人签署的《建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
投资人/债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事	指	建发房地产集团有限公司监事
牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人	指	兴业证券股份有限公司

联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司
发行人律师/福建天衡	指	福建天衡联合律师事务所
审计机构/容诚所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期/最近三年及一期	指	2021 年度、2022 年度和 2023 年度及 2024 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	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成。

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、资产负债率较高的风险

房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 78.16%、76.05%、75.44%和 75.61%；扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率分别为 63.85%、58.36%、57.82%和 55.63%，资产负债率处于较高水平。**未来公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本**。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展十分重要，公司将根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。

2、提供按揭贷款担保的风险

目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行按揭贷款担保是商业银行向商品房承购人发放个人住房贷款的必要条件。如果客户在本公司担保期间丧失还款能力，本公司将承担连带责任，**在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失**。

3、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，对资金需求较大。本公司进行房地产开发的所需资金，除自有资金外，主要来源于项目开发积累资金、银行贷款和资本性融资。**国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险**。

4、短期偿债压力较大的风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人短期债务期末余额分别为 99.15 亿元、69.36 亿元、67.21 亿元和 64.89 亿元，短期债务占有息负债的比例分别为 11.96%、8.16%、8.63%和 8.39%。尽管得益于发行人稳健的财务政策，短期债务占有息负债的

比例始终处于较低水平，同时留存有较为充裕的货币资金，**但是发行人短期内到期的债务规模较大，依然面临一定的短期偿债压力。**

5、经营性净现金流波动的风险

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司经营性现金净流量金额分别为 282,137.97 万元、648,869.11 万元、1,374,812.95 万元和-631,758.04 万元，近三年公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模有一定波动，主要系发行人业务规模持续扩张，项目开发速度加大，随着项目去化，经营活动现金流入增长速度快于经营活动现金流出速度，从而呈现出经营活动现金净流入有一定波动的趋势。公司经营活动净现金流不能完全覆盖投资需求，对融资较为依赖，**若未来经营活动现金流净额持续波动且融资出现障碍可能对发行人生产经营活动产生不利影响。**

6、投资性房地产公允价值变动的风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 909,714.20 万元、1,038,084.91 万元、1,460,579.87 万元和 1,461,692.95 万元，发行人投资性房地产后续计量模式为公允价值模式，**本公司未来仍可能新增陆续竣工的投资性房地产，投资性房地产公允价值将依据项目市场价值情况而发生波动，发行人存在投资性房地产公允价值变动的风险**。

7、存货跌价风险和流动性风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人存货余额分别为 23,928,464.05 万元、25,631,134.46 万元、27,401,803.44 万元和 29,124,542.02 万元，占资产总额的比重分别为 63.01%、60.70%、59.43%和 62.74%，为发行人最主要的资产。**存货主要为已完工商品房和在建商品房，其价值主要取决于房产市场行情，考虑到土地和项目建设成本上升以及近期房价的变动和房地产政策的不确定性，发行人的存货资产存在跌价风险和流动性风险**。

8、受限资产规模较大风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产及相关保证金。截至 2024

年 3 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 5,833,737.42 万元，占 2024 年 3 月末资产总额的 12.57%。总体来看，发行人受限资产存在一定规模，资产的可变现能力一般。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，**但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。**

9、应交税费余额较大的风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人应交税费余额分别为 402,350.59 万元、575,965.51 万元、548,525.08 万元和 388,827.01 万元。发行人应交税费主要为应缴纳的企业所得税、增值税及土地增值税，**虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求**。

10、合并范围变化频繁风险

为满足项目所在地土地出让招投标相关条件要求，发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司，待项目完工清算后注销相应的项目公司，为此**造成发行人财务报表合并范围变化频繁的风险**。

11、所有者权益不稳定风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 2,110,470.66 万元、2,369,409.99 万元、2,614,516.23 万元和 2,474,451.72 万元，占所有者权益的比重分别为 25.44%、23.42%、23.09%和 21.86%，占比较大。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人少数股东权益分别为 4,820,781.63 万元、6,008,841.18 万元、7,101,639.59 万元和 7,228,754.35 万元，占所有者权益的比重分别为 58.12%、59.41%、62.71%和 63.85%，呈现增长趋势。**发行人近期无大规模利润分配计划，但未分配利润占比较大，且少数股东权益占比较大，发行人存在所有者权益结构不稳定风险**。

12、发行人少数股东权益占比增高的风险

2021-2023年末，发行人少数股东权益分别为4,820,781.63万元、6,008,841.18万元和7,101,639.59万元，占所有者权益的比重分别为58.12%、59.41%和62.71%。2021-2023年，发行人少数股东损益分别为247,387.65万元、251,085.34万元和257,601.82万元，

占净利润的比例分别为36.22%、36.23%和36.57%，整体占比相对稳定。发行人少数股东权益占比整体呈上升趋势，主要系下属公司成立合资公司吸收外部战投及合作方资金增加所致。**若发行人少数股东权益规模持续增加且少数股东损益产生波动，将对发行人权益结构稳定性产生一定影响。**

13、速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人速动比率分别为 0.49、0.51、0.50 和 0.44，最近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.29、2.65 和 3.03，速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低。发行人目前经营状况良好，融资渠道畅通，**若发行人未来经营状况出现波动或融资能力下降，将可能对发行人的偿债能力产生不利影响**。

14、营业收入波动风险

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 7,237,829.40 万元、10,692,168.56 万元、13,868,756.75 万元和 547,418.18 万元，发行人房地产开发业务收入占营业收入比重分别为 91.17%、91.29%、94.45%和 81.89%。**若未来房地产政策发生变化，可能对发行人的房地产业务产生影响，发行人面临营业收入波动的风险**。

15、主营业务毛利率下滑的风险

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人业务毛利率分别为 18.91%、16.88%、12.43%和 13.83%，其中房地产开发业务的毛利率分别为 16.60%、14.89%、10.86%和 8.66%，报告期内毛利率呈逐年下降趋势，主要系各结转项目的房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近年来，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。**未来房地产开发业务受宏观调控等因素的影响，仍存在较大的不确定性，因此公司毛利率存在一定的下滑风险**。

16、母公司盈利依赖投资收益风险

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人母公司营业收入分别为 0.21 亿元、0.23 亿元、1.27 亿元和 0.11 亿元，实现营业利润 17.59 亿元、9.47 亿元、11.91 亿元和 0.77 亿元，主要来自于投资收益，2021-2023 年及 2024 年 1-3 月发行人母公司投资收益分别为 27.25 亿元、20.17 亿元、22.12 亿元和 3.31 亿元。发行人母公司作为统借统还的债

务融资主体，有息债务规模大，债务负担较重，同时**母公司收入及利润主要来源于投资收益，发行人母公司的现金流和盈利情况存在依赖投资收益的风险**。

17、其他应收款规模较大和回款时间依赖项目开发进度的风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司其他应收款账面价值分别为 3,780,728.71 万元、4,949,683.66 万元、5,360,797.07 万元和 5,287,854.23 万元，规模较大。公司存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售后逐步收回。其他应收款的回款速度和土地储备区域、合营及联营企业项目开发进度和开发节奏有关。**发行人存在其他应收款规模较大和回款时间依赖项目开发进度的风险，进而存在一定流动性风险**。

18、汇率风险

随着汇率市场化改革的深入，人民币与其它可兑换货币之间的汇率波动将影响公司以外币计价的资产、负债及境外投资实体的价值，间接引起企业一定期间收益或现金流量的变化。**公司目前有从事海外投资业务，汇率变动将使其面临在外汇结算过程中的汇兑风险**。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。**如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未**

来发展将可能受到不利影响。

2、市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。**近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得本公司的经营策略和财务状况都受到挑战**。这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

3、土地、原材料及劳动成本上升影响公司盈利能力的风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。**如果未来土地、原材料及劳动力成本继续持续上升，或将在一定程度上影响公司未来的盈利能力**。

4、土地储备风险

土地是发行人从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源对房地产项目的开发有很大的影响，维持适度土地储备是持续经营的关键。**若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战**，可能使发行人面临土地储备不足的局面，**进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响**。

5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但**如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导**

致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

6、销售风险

在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，**若市场环境发生不利变化，或者本公司销售策略出现失误，可能会导致本公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险**。

7、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是**若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险**。

8、部分库存分布于三、四线城市的风险

发行人的房地产开发业务主要集中在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市，截至 2024 年 3 月末，发行人待售货值约 2,516.30 亿元，其中分布于一、二线城市的有 1,825.11 亿元，占比 73%，分布于三、四线城市的有 691.19 亿元，占比 27%。**受到去库存政策的影响，发行人位于三四线城市的房地产开发项目可能会受到不利影响**。

9、突发事件引发的经营风险

如遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他高级管理人员丧失民事行为能力或涉及违法违规，或者引发负面新闻等情况，会对发行人的管理机制、决策机制、监督机制、声誉等造成影响，**最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人债券发行、兑付等事项。**

10、安全生产风险

发行人项目工程质量和土地、原材料等生产要素都有严格细致的管理流程，但是**在项目开发过程中仍无法完全排除安全意外的可能，因此存在一定的安全生产的风险**。

11、海外投资风险

截至 2024 年 3 月末，发行人合并报表范围境外直接持股或全资控股的境外子公司 18 家。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**。

（三）管理风险

1、业务扩张和管理半径增大带来的风险

公司主要业务包括房地产开发、城市更新、商业运营及物业管理、公建配套代建、工程管理服务等，控股子（孙）公司逾六百家。虽然过去几年尚未因管理因素导致公司产生损失，但由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由**管理因素导致公司受到损失的可能性将加大**。

2、物业管理风险

截至 2023 年末，发行人提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、杭州等城市，合约面积约 10,180 万平方米，服务业主约 38 万户，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校、医院、园区服务、综合性物业等多种类型。**未来如果物业管理出现负面事件，可能存在一定的物业管理风险**。

3、跨区域管理风险

发行人目前在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市从事房地产开发业务，所开发的项目在当地政府部门、业界和客户中树立了良好的品牌和市场形象。由于房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等与已进入市场存在一定的差异性，**发行人存在如何适应当地开发环境的风险**。此外，发行人在跨地区进行房地产开发时有一些项目可能采取合资或合作的模式，由此产生**合作双方在具体的合作事项中意见和行为不一致的问题，导致项目开发周期延长或停滞，进而给公司经营带来不利影响**。

4、人才流失的风险

公司在职的高层管理人员均具有丰富的国内房地产开发行业经验，而现有高层管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素。现今国内地产界有经验的高层人士有限，**任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失**。

5、同业竞争的风险

与公司同属于同一控股股东控股的联发集团有限公司（以下简称“联发集团”）是一家以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，现注册资本 21 亿元人民币，总资产超过 1,000 亿元人民币，拥有房地产开发一级资质，现位列 2023 年中国房地产百强企业第 28 位、福建省纳税百强、厦门企业百强。随着公司业务快速发展，与联发集团在多个省市存在项目重叠，**即发行人与联发集团存在同业竞争，可能对公司的经营产生一定的影响**。

6、关联交易的风险

发行人目前存在的关联交易主要包括关联销售及采购、获得关联方提供的担保等。发行人一贯坚持从实际需要出发，严格遵循公司《关联交易管理规定》，管理和规范各项关联交易。在公司董事会和股东会审议通过的日常关联交易及其上限下合理开展必要的关联交易。关联交易价格按照框架协议约定的定价原则确定，公平合理。尽管公司已采取多项措施以规范关联交易，**但如出现关联交易定价不公允等情形，则可能会对公司的生产经营产生一定影响**。

7、项目质量管理风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，拥有完善的质量管理体系和控制标准，在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者，但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期。**如果产品质量不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；如果发生重大质量事故，则不但严重影响建设与销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损失**。

8、法定代表人及董事长变更的风险

2022 年 8 月 23 日，厦门市纪委监委网站发布了《厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法接受纪律审查和监察调查》，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法，目前已被依法提起公诉。经发行人 2022 年第 5 次股东会及第 22 次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）庄跃凯不再担任发行人法定代表人、董事长及董事职务；（2）选举郑永达为发行人董事长，并担任发行人法定代表人；（3）补选彭勇为发行人董事，其他董事不变。经发行人 2022 年第 37 次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）聘任赵呈闽为公司董事长，郑永达不再担任公司董事长职务；（2）聘任林伟国为公司总经理，赵呈闽不再担任公司总经理职务。发行人董事会已就董事长及总经理任免事项履行相关程序。上述人员变动符合《公司法》及《公司章程》规定，对发行人的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力均无重大不利影响。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

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的调控政策。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。2022-2023 年，房地产行业政策面总体表现为前稳后松，以 2023 年 7 月政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”。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**。

2、土地政策的风险

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

3、金融信贷政策变动的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。虽然本公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是**金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响**。

4、税收政策变化的风险

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），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试点，房地产业（含商业运营）和物业管理均纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于公司开工日期在 2016 年 4 月 30 日后的房地产项目将适用 11%的征收率计征增值税。根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税（2018）32 号），自 2018 年 5 月 1 日起，本集团发生增值税应税销售行为或进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%和 10%。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，本集团发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。由于增值税=销项税额-进项税额，**进项税额的取得比例对企业的税负影响重大**。另外，原营业税的征税机构为地税局，营改增后将变更为国税局，**不同的征管部门和不同的征管规定可能会增加发行人的税收不确定性**。

5、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业及公司的影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010 年 4 月 17 日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010 年 4 月 30 日，北京出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010 年 9 月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体限购政策。2016-2022 年，一线城市继续实行严格的限购政策。2023 年以来，全国约有 35 个城市陆续对限购政策进行了调整。其中，长沙、昆明、合肥和苏州等 22 城全面放松了限购措施。**限购政策直接影响到市场需求，对于企业影响较大**。

6、严格执行节能环保政策的风险

目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，**不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，本公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出**；同时，**由于环保审批环节增加、审批周期加长，本公司部分项目的开发进度可能受到不利影响**。

7、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。**若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。**

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在上海证券交易所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，**发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券交易时出现困难**。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。**在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性**。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，**可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险**。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要

客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。**但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响**。

（五）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA，表明本期债券安全性极高，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，**如果未来资信评级机构调低对公司主体的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失。**

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：建发房地产集团有限公司。

（二）债券全称：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（第一期）。其中，品种一的债券名称为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（第一期）（品种一）；品种二的债券名称为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（第一期）（品种二）。

（三）注册文件：发行人于 2024 年 2 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意建发房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕326 号），注册规模为不超过 42.80 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行规模为不超过 8.60 亿元（含 8.60 亿元）。本期债券分为 2 个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 8.60 亿元（含 8.60 亿元）。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 6 年期，在第 3 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券期限为 8 年期，在第 5 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券设置投资者回售选择权，本期债券品种一的债券持有人有权在债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人；本期债券品种二的债券持有人有权在债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末赎回债券全部未偿份额；发行人有权在本期债券品种二存续期间的第 5 年末赎回债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款

（二）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末决定是否调整债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 5 年末决定是否调整债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（三）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2024 年 7 月 10 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2025 年至 2030 年间每年的 7 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 7 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 7 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2025 年至 2032 年间每年的 7 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2025 年至 2029 年间每年的 7 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如投资者行使

回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2025年至2029年间每年的7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为2030年7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2027年7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2027年7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的兑付日为2032年7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2029年7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2029年7月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用情况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

（二十四）向公司股东配售的安排：本期公司债券发行不向公司股东配售。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）投资者回售选择权

1、本期债券品种一的债券持有人有权在债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人；本期债券品种二的债券持有人有权在债券存续期的第5年末将其持有的全部或部分债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若

债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期[1]。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告[2]，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（二）赎回选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期间的第3年末赎回债券全部未偿份额；发行人有权在本期债券品种二存续期间的第5年末赎回债券全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前20个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有

[1] 仅限本次回售实施期间。如拟在本次回售实施期之外新增回售登记的，需由发行人和债券持有人根据募集说明书或持有人会议规则的相关约定予以实施。
[2] 紧急情况下，可以短于该约定，视个案具体情况决定。

人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

（三）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期的第3年末调整债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第5年末调整债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2024 年 7 月 5 日。

2、发行首日：2024 年 7 月 9 日。

3、发行期限：2024 年 7 月 9 日至 2024 年 7 月 10 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕326号），本次债券注册总额不超过42.80亿元（含42.80亿元），采用一次或分期发行的方式。本期债券为本次债券的第一期发行，本期债券发行金额为不超过8.60亿元（含8.60亿元）。

二、本期债券的募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券“19 建房 01”回售本金或置换偿还公司债券“19 建房 01”回售本金所使用的自有资金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细或金额。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途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	回售金额	拟使用募集资金偿还金额
1	19 建房 01	公募	上交所	2019-07-04	5+2	2024-07-09	2026-07-09	4.20	1.40	8.60	8.60

注：“19 建房 01”债券持有人于回售登记期（2024 年 6 月 18 日至 2024 年 6 月 20 日）内对其所持有的全部或部分债券进行登记回售，“19 建房 01”回售登记期内回售金额为 8.60 亿元。发行人已于 2024 年 6 月 21 日于上海证券交易所网站公告“19 建房 01”债券回售实施结果公告。

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，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。本期债券存续期内，如募集资金使用计划发生调整，发行人应履行董事会审议程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（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，用于本期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。

发行人承诺本期债券发行前，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》。本期债券《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，专项用于本期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）本期债券发行完毕后，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）专项账户内的本期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）在本期债券存续期内，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、还本付息资金的归集和划付进行监督。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。

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、募集资金运用对公司财务状况的影响

1、有利于优化公司期限结构

以2024年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，合并财务报表的流动负债占负债总额的比例将降低。

2、有利于提高公司经营的稳定性

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，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

3、拓宽公司融资渠道，有利于公司业务发展目标的实现

公司通过发行本期债券，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，计划通过发行本期债券募集资金，以更好地实现公司业务加快发展的目标。

综上所述，本期债券的发行将一定程度上优化公司债务期限结构，进一步增强公司短期偿债能力，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

发行人承诺本期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，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不用于支付土地出让金，不直接或间接用于购置土地。

八、前次债券募集资金使用情况

经中国证监会2022年8月22日签发的“证监许可[2022]1913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18亿元的公司债券。截至本募集说明书签署日，发行人该批文下累计发行2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，募集资金专项账户运作正常，不涉及用途变更调整情况。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	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	建发房地产集团有限公司	23 建房 F2	2023-04-03	10.00	5+2 年	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于项目建设运营。	募集资金已按募集说明书约定使用	已使用完毕

2		23 建房 F4	2023-06-19	8.00	5+2 年	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务。	募集资金已按募集说明书约定使用	已使用完毕
合计				**18.00**	-	-	-	-

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：建发房地产集团有限公司

英文名称：C&DREALESTATECORPORATIONLIMITED

法定代表人：赵呈闽

成立日期：1998年7月28日

注册资金：贰拾亿元人民币

实收资本：贰拾亿元人民币

住所：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼

邮政编码：361001

信息披露事务负责人：张颜青

信息披露事务联络人：郑捷

信息披露事务人联系方式：0592-2263366

办公地址：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼

邮政编码：361001

营业执照号：91350200260129927P

公司类型：有限责任公司

所属行业：房地产（《上市公司行业分类指引》之K70）

经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

作为建发集团的核心组成部分，建发房产是福建省最早与外商合资、合作开发房

地产的企业之一。依托建发集团的雄厚实力，凭借专业化的操作、科学化的管理和稳健务实的经营，建发房产从中国最宜居的城市厦门出发，精耕福建，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团，形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。建发房产还积极承建城市安居保障工程、构筑绿色节能建筑，并以房地产开发为核心在上、下游行业开拓出区域内领先的物业管理和城市更新业务，形成了旗下拥有逾六百家全资及控股企业的专业房地产开发集团，连续多年位居中国房地产百强榜的专业房地产开发集团，2023年位居克而瑞房地产全口径销售榜第8名，成为TOP10房企。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人的设立

发行人是经厦国资产权〔1998〕119号批准，由厦门建发集团有限公司及其下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资，于 1998 年 7 月 28 日在厦门市工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司。目前，发行人的股东为厦门建发集团有限公司和厦门建发股份有限公司（建发集团为建发股份大股东）。建发集团是经厦门市政府批准设立的国有独资有限公司，是经市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职责，现为福建省大型国有企业集团之一。

（二）发行人的历史沿革情况

发行人历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	1998-07-28	设立	根据厦国资产权〔1998〕119 号文批准，发行人由厦门建发集团有限公司与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资设立。
2	2000-09-02	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 1,380.00 万元，增资后公司注册资本为 2,580.00 万元。
3	2002-08-08	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 5,420.00 万元，增资后公司注册资本为 8,000.00 万元。
4	2003-01-28	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 2,088.00 万元，增资后公司注册资本为 10,088.00 万元。

5	2003-12-19	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司注资 9,912.00 万元，增资后公司注册资本为 20,000.00 万元。
6	2004-12-10	增资/名称变更	发行人股东会决议通过将公司变更为“厦门建发房地产集团有限公司”，并由公司股东同比例对公司增资 15,000.00 万元，增资后公司注册资本为 35,000.00 万元。
7	2005-03-15	股权变更	发行人股东会决议同意公司股东厦门建发集团有限公司工会委员会将其持有的公司 4%股权转让给建发集团，将剩余 1%股权转让给厦门华益工贸有限公司（以下简称“厦门华益”），股权转让完成后，公司的股权结构为：建发集团持有发行人 99%股权，厦门华益持有发行人 1%股权。
8	2006-07-13	名称变更	发行人股东会决议同意将公司名称变更为现名“建发房地产集团有限公司”。
9	2009-03-02	股权变更	通过股权等价置换及转让后，建发股份持有发行人 54.654%的股权；建发集团持有 44.346%的股权；厦门华益持有 1%的股权。
10	2009-04-28	增资	发行人股东会决议通过各股东按持股比例进行增资 65,000.00 万元，增资后公司注册资本为 100,000.00 万元。
11	2009-05-13	股权变更	厦门华益将持有公司 1%的股权转让给建发集团。股权转让后，建发股份持有公司 54.654%的股权；建发集团持有公司 45.346%的股权。
12	2013-01-24	增资	发行人股东会决议通过各股东按持股比例进行增资 100,000 万元，增资后公司注册资本为 200,000 万元。

1998 年 7 月 28 日，根据厦国资产权〔1998〕119 号文批准，厦门建发集团有限公司与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资设立厦门建发集团房地产有限公司，注册资本为 1,200.00 万元，该出资已经厦门大学会计师事务所审验，并于 1998 年 6 月 8 日出具厦大所验（98）NZ 字第 4025 号《验资报告》。其中建发集团出资 1,140.00 万元人民币，持有 95%股权；建发物业出资 60.00 万元，持有 5%股权。

2000 年 9 月 2 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 1,380.00 万元，增资后公司注册资本为 2,580.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所审验，并于 2000 年 9 月 8 日出具福州闽都所（2000）验字第 NY2003 号《验资报告》。

2001 年 8 月 8 日，发行人股东会决议同意建发物业将其持有的公司 5%股权转让给厦门建发集团有限公司工会委员会。

2002 年 8 月 8 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 5,420.00 万元，增资后公司注册资本为 8,000.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所厦门分所审验，并于 2002 年 8 月 21 日出具福州闽都所（厦门）验字（2002）第

NY1013 号《验资报告》。

2003 年 1 月 28 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 2,088.00 万元，增资后公司注册资本为 10,088.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所厦门分所审验，并于 2003 年 2 月 11 日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第 NY1001 号《验资报告》。

2003 年 12 月 19 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司注资 9,912.00 万元，增资后公司注册资本为 20,000.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所厦门分所审验，并于 2003 年 12 月 24 日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第 NY1012 号《验资报告》。

2004 年 12 月 10 日，发行人股东会决议通过将公司变更为“厦门建发房地产集团有限公司”，并由公司股东同比例对公司增资 15,000.00 万元，增资后公司注册资本为 35,000.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所厦门分所审验，并于 2004 年 12 月 14 日出具福州闽都所（厦门）验字（2004）第 NY1026 号《验资报告》。

2005 年 3 月 15 日，发行人股东会决议同意公司股东厦门建发集团有限公司工会委员会将其持有的公司 4%股权转让给建发集团，将剩余 1%股权转让给厦门华益工贸有限公司（以下简称“厦门华益”），股权转让完成后，公司的股权结构为：建发集团持有发行人 99%股权，厦门华益持有发行人 1%股权。

2006 年 7 月 13 日，发行人股东会决议同意将公司名称变更为现名“建发房地产集团有限公司”。根据 2009 年 3 月 2 日发行人股东会决议和章程修正案的规定，建发集团将持有的发行人 44.654%的股权，与厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）所持有的厦门国际会展集团有限公司（以下简称“厦门会展”）95%的股权进行等价置换；除上述置换外，建发集团将持有的发行人 10%的股权转让给建发股份。上述股权等价置换及转让后，建发股份持有发行人 54.654%的股权；建发集团持有 44.346%的股权；厦门华益持有 1%的股权。

根据 2009 年 4 月 28 日股东会决议的规定，公司增资 65,000.00 万元，各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为 100,000.00 万元，其中建发股份出资 54,654.00 万元，占注册资本 54.654%；建发集团出资 44,346.00 万元，占注册资本的 44.346%；厦门华益出资 1,000.00 万元，占注册资本的 1%。

根据 2009 年 5 月 13 日《股权转让协议》的约定，厦门华益将持有公司 1%的股权转让给建发集团。股权转让后，建发股份持有公司 54.654%的股权；建发集团持有公司 45.346%的股权。

根据 2013 年 1 月 24 日股东会决议的规定，公司增资 100,000 万元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为 200,000 万元，其中建发股份出资 109,308 万元，占注册资本的 54.654%，建发集团出资 90,692 万元，占注册资本的 45.346%。

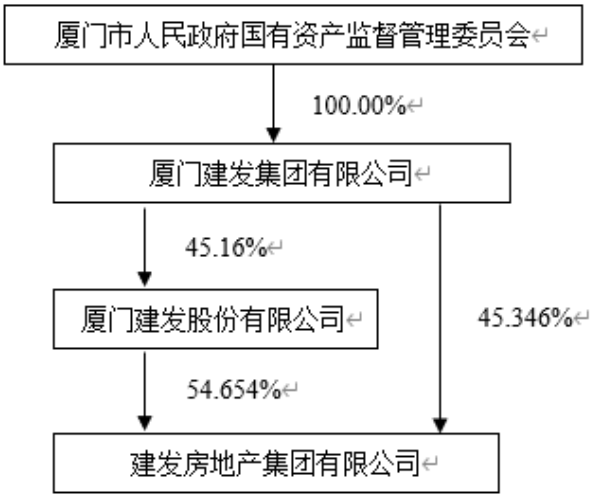
（三）发行人重大资产重组情况

最近三年及一期，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

截至 2024 年 3 月末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

公司股东为厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司，其中厦门建发股份有限公司为发行人的控股股东。

1、建发股份

建发股份（股票代码600153）是建发集团的控股子公司，于1998年在上海证券交易所上市。建发股份的主营业务包括供应链运营、房地产业务和家居商场运营等。截至2023年末，建发股份合并报表口径资产总额为8,208.52亿元，所有者权益为2,246.39亿元，其中归属于母公司的所有者权益为695.11亿元；2023年度，建发股份合并报表口径实现营业收入为7,636.78亿元，净利润为168.50亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为131.04亿元。截至2024年3月末，建发股份合并报表口径资产总额为8,918.74亿元，所有者权益为2,277.64亿元，其中归属于母公司的所有者权益为715.80亿元。2024年1-3月，建发股份合并报表口径实现营业收入为1,313.37亿元，净利润为4.11亿元，归属于母公司股东的净利润为6.04亿元。截至本募集说明书签署日，厦门建发集团有限公司对建发股份持股比例为45.16%。

2、建发集团

建发集团成立于2000年12月，是经厦门市政府授权国有资产投资的资产经营一体化集团公司。建发集团担负着吸收和利用侨资和外资、执行市政府社会经济发展和产业结构调整的部署、保证国有资产安全和保值增值的重要职责，其各项投资建设得到了福建省各级政府的大力支持。目前建发集团注册资本为90亿元，位列2023年度《财富》世界500强第69位。截至2023年末，建发集团合并报表口径资产总额为8,872.48亿元，所有者权益为2,607.72亿元，其中归属于母公司的所有者权益为658.14亿元。2023年度，建发集团合并报表口径实现营业收入为7,834.28亿元，净利润为174.41亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为74.87亿元。截至2024年3月末，建发集团合并报表口径资产总额为9,597.36亿元，所有者权益为2,662.22亿元，其中归属于母公司的所有者权益为678.09亿元。2024年1-3月，建发集团合并报表口径实现营业收入为1,366.41亿元，净利润为3.04亿元，归属于母公司股东的净利润为0.44亿元。厦门市人民政府国有资产监督管理委员会持有建发集团100%的股份。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东建发股份未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内发行人的实际控制人未发生变更。

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

四、发行人的重要权益投资

（一）主要子公司情况

截至 2024 年 3 月末，本公司控股子（孙）公司的情况如下：

表：发行人控股子（孙）公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
1	厦门嘉御房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	93.25	6.75	投资设立
2	厦门品传置业顾问有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95	5	投资设立
3	厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95	5	投资设立
4	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	厦门	厦门	代建	95	5	投资设立
5	厦门利源投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	100	0	投资设立
6	利盈股权投资基金管理（厦门）有限公司	厦门	厦门	投资管理	80	20	投资设立
7	厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	2	98	投资设立
8	云霄兆福房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	75	0	投资设立
9	建发房地产集团福州有限公司	福州	福州	房地产业	95	5	投资设立
10	福州兆兴房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	51	49	投资设立
11	成都建发置业有限公司	成都	成都	房地产业	100	0	投资设立
12	建阳嘉盛房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5	投资设立
13	永安兆顺房地产有限公司	永安	永安	房地产业	95	5	投资设立
14	泉州利龙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	30	25	投资设立
15	兆益发展有限公司	香港	香港	投资管理	100	0	投资设立
16	益鸿国际有限公司	香港	香港	投资管理	100	0	投资设立
17	福建兆润房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95	5	投资设立
18	建发房地产集团成都有限公司	成都	成都	房地产业	95	5	投资设立
19	成都华翊龙房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
20	汇丰置业（石狮）有限公司	泉州	泉州	房地产业	95	5	投资设立
21	汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
22	厦门建发峰道商业资产管理有限公司	厦门	厦门	资产物业管理	0	100	投资设立
23	厦门建发嘉润城市建设投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	96.84	3.16	投资设立
24	厦门兆蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
25	厦门兆嘉置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
26	厦门兆投房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立

27	厦门兆盈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
28	厦门市禾山建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	15.71	84.29	投资设立
29	福建兆丰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
30	苏州兆祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
31	龙岩利泓房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	70	0	投资设立
32	龙岩利联房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	80	投资设立
33	建发房地产集团上海有限公司	上海	上海	房地产业	95	5	投资设立
34	上海中悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
35	上海兆发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
36	苏州兆坤房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
37	上海兆升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
38	怡家园（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
39	长沙怡盛物业管理有限公司	长沙	长沙	物业管理	0	100	投资设立
40	上海怡祥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	0	100	投资设立
41	成都怡家园物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0	100	投资设立
42	建发房地产集团长沙有限公司	长沙	长沙	房地产业	95	5	投资设立
43	上海兆瑞投资发展有限公司	上海	上海	投资管理	99	1	投资设立
44	厦门兆鹭房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	10	90	投资设立
45	厦门兆裕房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	31	69	投资设立
46	成都兆城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	70	投资设立
47	福建兆翔房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95	5	投资设立
48	福建龙城时代广场经营管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
49	建阳兆阳房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5	投资设立
50	南平悦城中心商业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0	100	投资设立
51	益能国际有限公司	香港	香港	投资管理	0	100	投资设立
52	厦门在家怡居信息科技有限公司	厦门	厦门	咨询服务、零售	0	100	投资设立
53	成都峰尚睿诚商业管理有限公司	成都	成都	咨询服务	0	100	投资设立
54	福建兆和房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
55	厦门品置投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
56	厦门利承企业管理有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
57	厦门建呈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
58	厦门建汇房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
59	建发房地产集团南京有限公司	南京	南京	房地产业	95	5	投资设立
60	南京嘉珑房地产投资有限公司	南京	南京	房地产业	60	0	投资设立
61	嘉昱（香港）有限公司	香港	香港	投资管理	0	100	投资设立
62	建发房地产集团（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产业	95	5	投资设立
63	厦门建珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
64	长沙兆禧房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	投资设立
65	建发房地产集团杭州置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	95	5	投资设立
66	厦门市品传尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
67	厦门市品传锋置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
68	福建心家泊房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	51	投资设立

69	Global Touch Holdings Limited	香港	BVI	投资	0	100	非同一控制下企业合并
70	New Merit Holdings Limited	香港	BVI	投资	0	100	非同一控制下企业合并
71	宝石置业有限公司	香港	香港	投资	0	100	非同一控制下企业合并
72	广西南宁百益商贸有限公司	南宁	南宁	房地产开发及物业租赁	0	87.5184	非同一控制下企业合并
73	厦门利柏商务服务有限公司	南宁	南宁	投资	0	100	非同一控制下企业合并
74	利百（荷兰）有限公司	香港	香港	投资	0	100	非同一控制下企业合并
75	利百控股有限公司	香港	香港	投资及物业租赁	0	100	非同一控制下企业合并
76	南宁金裕丰商业服务有限公司	南宁	南宁	物业租赁及管理	0	100	非同一控制下企业合并
77	南宁威特斯房地产开发投资有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
78	南宁裕丰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
79	泉州兆悦置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	40	投资设立
80	厦门益悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资	0	100	投资设立
81	厦门兆慧网络科技有限公司	厦门	厦门	软件开发业务、销售软件硬件	0	100	投资设立
82	长沙悦发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
83	益悦（香港）有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立
84	厦门建发建设运营管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
85	上海建发兆昱资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	0	55	投资设立
86	厦门益睿投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	0	100	投资设立
87	厦门利融投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	0	100	投资设立
88	上海兆祥商业经营管理有限公司	上海	上海	商业项目管理	0	100	投资设立
89	上海兆屹企业管理有限公司	上海	上海	资产管理	0	85	投资设立
90	福建兆嘉房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	60	非同一控制下企业合并
91	漳州泛华实业有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	60	非同一控制下企业合并
92	建发国际投资集团有限公司	香港	香港	投资管理	0	60.91	非同一控制下企业合并
93	利驰(香港)有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立
94	利杰（香港）有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立

95	建发物业管理集团有限公司	香港	BVI	投资	0	58.67	投资设立
96	Lee Jie International Limited	香港	BVI	投资	0	100	投资设立
97	泉州利龙教育投资有限公司	泉州	泉州	教育行业投资；房地产开发经营	0	100	投资设立
98	建发置业（香港）集团有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立
99	厦门兆赫企业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
100	厦门兆翊蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
101	厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	99.5	0.5	投资设立
102	厦门和兆建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
103	福州兆臻房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
104	成都盛和城置业有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
105	张家港建丰房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	70	投资设立
106	太仓建晋房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
107	龙岩恒富房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	40	投资设立
108	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	投资设立
109	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	49	投资设立
110	建发房地产集团南宁有限公司	南宁	南宁	房地产业	95	5	投资设立
111	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
112	南宁市庆和房地产开发有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
113	铁狮门麓山（香港）控股有限公司 TSCF Lushan (HK) Holdings Co.,Limited	香港	香港	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
114	上海兆承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	40	非同一控制下企业合并
115	南京美业房地产发展有限公司	南京	南京	房地产业	0	50	投资设立
116	无锡建悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
117	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	50	投资设立
118	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
119	永泰开成房地产开发有限公司	永泰	永泰	房地产业	0	65	非同一控制下企业合并
120	永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司	永泰	永泰	房地产业	0	65	非同一控制下企业合并
121	福州兆汇房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	47.6	投资设立
122	厦门澳头建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	60	投资设立
123	建瓯嘉景房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	0	70	投资设立
124	建悦控股有限公司	香港	香港	投资管理	0	100	非同一控制下企业合并
125	广州建穗房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
126	广州建融房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	64	投资设立
127	武汉兆悦茂房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	0	51	投资设立

128	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0	30	非同一控制下企业合并
129	张家港建祥房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	100	投资设立
130	杭州唯祥房地产管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	0	82	非同一控制下企业合并
131	福州平晋房地产有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
132	深圳市盛毅投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	0	51.6	非同一控制下企业合并
133	连江兆瑞房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0	100	投资设立
134	连江兆融投资有限公司	连江	连江	投资管理	0	65	投资设立
135	连江兆昌投资有限公司	连江	连江	投资管理	0	100	投资设立
136	厦门兆武地置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	51	投资设立
137	厦门嘉富投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	同一控制下企业合并
138	厦门兆淳置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	50	投资设立
139	厦门兆煜珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
140	沙县天辰房地产开发有限公司	沙县	沙县	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
141	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	100	投资设立
142	珠海斗门益发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	0	100	投资设立
143	上海普陀悦达置业有限公司	上海	上海	商业管理	0	100	非同一控制下企业合并
144	厦门利和工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	100	投资设立
145	厦门万鑫联商业保理有限公司	厦门	厦门	保理公司	0	100	投资设立
146	南平汇嘉物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0	100	投资设立
147	广州怡家园物业管理有限公司	广州	广州	物业管理	0	100	投资设立
148	武汉怡然物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	0	100	投资设立
149	厦门怡悦新管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
150	漳州怡平物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
151	珠海市怡欣物业管理有限公司	珠海	珠海	物业管理	0	100	投资设立
152	建发物业服务集团有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
153	厦门建发公建物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
154	厦门建发一品文化发展有限公司	厦门	厦门	文化服务	0	100	投资设立
155	莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	100	投资设立
156	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
157	南平兆鸿房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	70	投资设立
158	莆田市怡信物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	0	100	投资设立
159	湖州市怡晟物业管理有限公司	湖州	湖州	物业管理	0	100	投资设立
160	厦门兆禧珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
161	上海益坤房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
162	厦门益珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
163	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立

164	常熟建尚房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
165	苏州兆悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
166	太仓建仓房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0	100	投资设立
167	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	100	投资设立
168	福州兆晋房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
169	厦门益春置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	95	投资设立
170	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
171	深圳市盛锦企业管理有限公司	厦门	深圳	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
172	宁德兆投房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
173	宁德兆行房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	50	投资设立
174	宁德兆裕房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
175	福建兆盛房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
176	福建兆睿房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
177	南平市兆荣房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	75	投资设立
178	珠海悦发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	0	100	投资设立
179	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	60	非同一控制下企业合并
180	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
181	厦门利悦企业管理有限公司	厦门	厦门	租赁和商务服务业	0	100	投资设立
182	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
183	杭州怡兴物业管理有限公司	杭州	杭州	物业管理	0	100	投资设立
184	永泰怡家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	0	100	投资设立
185	宁德怡顺物业管理有限公司	宁德	宁德	物业管理	0	100	投资设立
186	莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	0	100	投资设立
187	漳州怡家园城投物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	50	投资设立
188	武夷山怡辰物业管理有限公司	武夷山	武夷山	物业管理	0	100	投资设立
189	南平市延平区怡家园物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0	100	投资设立
190	深圳市怡家园物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	0	100	投资设立
191	漳州怡卓物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
192	上杭怡诚物业管理有限公司	上杭	上杭	物业管理	0	100	投资设立
193	厦门汇珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
194	苏州兆瑞房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
195	连江兆悦房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0	100	投资设立
196	福建兆发房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
197	漳州怡家园物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
198	厦门建益融房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	51	投资设立
199	福建兆联房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
200	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	70	投资设立
201	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	55	投资设立

202	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
203	北京兆丰建融置业有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
204	福建兆驰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
205	连江兆汇沣置业有限公司	连江	连江	房地产业	0	40	非同一控制下企业合并
206	杭州兆申房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
207	福州兆鸿房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
208	厦门景呈珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
209	厦门景裕珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5	投资设立
210	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
211	建瓯悦城商业管理有限公司	建瓯	建瓯	商业管理	0	100	投资设立
212	杭州兆欣房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
213	无锡建新房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
214	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	60	投资设立
215	南京兆祥房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0	100	投资设立
216	厦门兆旭建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
217	苏州圣宏房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	100	0	投资设立
218	合肥兆瑞房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
219	南平嘉达房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	100	投资设立
220	苏州友运房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	100	0	投资设立
221	上海兆闵房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
222	上海兆仁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
223	莆田品悦装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0	100	投资设立
224	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
225	厦门兆和珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
226	漳州利盛房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	80	投资设立
227	厦门益华圆投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	70	投资设立
228	贵州浩宇房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
229	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
230	厦门市佰睿健康产业有限公司	厦门	厦门	养老机构	0	80	非同一控制下企业合并
231	南安汇嘉物业管理有限公司	泉州	泉州	物业管理	0	100	投资设立
232	太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓	太仓	管理咨询	0	51	投资设立
233	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
234	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	60	投资设立
235	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
236	厦门兆升珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5	投资设立
237	上海建发盛高企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
238	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
239	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
240	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产业	0	100	投资设立

241	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
242	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
243	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	52	投资设立
244	福建兆悦房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
245	福州兆裕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
246	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
247	宁德兆恒房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
248	厦门利永管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
249	贵阳怡家园物业管理有限公司	贵阳	贵阳	物业管理	0	100	投资设立
250	北京怡创物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	0	51	投资设立
251	厦门兆益盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
252	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
253	石狮兆裕置业有限公司	石狮	石狮	房地产业	0	100	投资设立
254	泉州兆源置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
255	宁德兆全房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	71.4	投资设立
256	宁德兆茂房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	70	投资设立
257	宁德兆荣房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
258	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产业	0	100	投资设立
259	株洲悦发房地产有限公司	株洲	株洲	房地产业	0	100	投资设立
260	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨	诸暨	房地产业	0	100	投资设立
261	济南兆泉房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立
262	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
263	莆田兆鑫置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立
264	无锡建升房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
265	淮安市建合企业管理有限公司	淮安	淮安	房地产业	0	78.5	投资设立
266	南京品悦盛装修工程有限公司	南京	南京	装修装饰	0	100	投资设立
267	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	投资设立
268	南京兆盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0	100	投资设立
269	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	0	100	投资设立
270	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
271	宁德兆诚房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
272	厦门兆澄垚投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
273	宁德兆臻房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	60	投资设立
274	厦门兆达盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
275	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	65	投资设立
276	宁德兆汇房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	70	投资设立
277	上海兆颢企业管理有限公司	上海	上海	房地产业	0	51	投资设立
278	益阳悦发房地产有限公司	益阳	益阳	房地产业	0	100	投资设立
279	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
280	南通兆发房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0	100	投资设立
281	福州品悦行装修工程有限公司	福州	福州	装修装饰	0	100	投资设立
282	莆田兆融置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立
283	南京兆坤房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0	100	投资设立

284	佛山怡家园物业管理有限公司	佛山	佛山	物业管理	0	100	投资设立
285	温州兆家房地产有限公司	温州	温州	房地产业	0	100	投资设立
286	厦门建发商业管理有限公司	厦门	厦门	商业管理	0	100	投资设立
287	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
288	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
289	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
290	上海兆钏房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
291	莆田利臻建筑装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0	51	投资设立
292	江阴建瓴房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产业	0	100	投资设立
293	南通兆祥房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0	100	投资设立
294	泉州兆磊置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
295	南通兆坤企业管理有限公司	南通	南通	房地产业	0	100	投资设立
296	温州兆津企业管理有限公司	温州	温州	房地产业	0	65	投资设立
297	杭州兆汇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
298	杭州兆润房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
299	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
300	宁波兆汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
301	宁德兆悦房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
302	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
303	福州兆煜珑房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
304	福州兆禧珑房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
305	福州兆元盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
306	福州兆裕翔房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
307	深圳兆悦房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	0	100	投资设立
308	广州市兆恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
309	厦门市泓垚翊房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
310	厦门市泓垚盛房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
311	广州市泓宇房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
312	广州市兆旭房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
313	杭州兆顺房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
314	杭州兆悦房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
315	杭州兆和房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
316	杭州兆瑞房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
317	杭州兆嘉房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
318	宁波兆元盛房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
319	宁波兆和珑房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
320	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
321	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
322	六安兆顺房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	0	100	投资设立

323	泉州兆隆置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
324	上饶兆颂置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0	100	投资设立
325	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
326	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
327	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
328	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
329	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁	宿迁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
330	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
331	厦门兆智智能科技有限公司	厦门	厦门	软件开发业务、销售软件硬件	0	100	非同一控制下企业合并
332	柳州怡家园物业管理有限公司	柳州	柳州	物业管理	0	100	投资设立
333	石狮信诚装修工程有限公司	石狮	石狮	装修装饰	0	100	投资设立
334	北京兆悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
335	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
336	厦门兆汇垚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
337	福州兆隆盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
338	厦门兆泓翊房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
339	佛山市兆旭房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
340	济南兆悦装配建筑工程有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立
341	上饶兆昱置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0	100	投资设立
342	莆田兆涵垚置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	80	投资设立
343	莆田兆宸置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
344	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州	柳州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
345	郑州银悦置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
346	重庆怡仁物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理	0	100	投资设立
347	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5	投资设立
348	厦门景勇胜房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
349	厦门建垚悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
350	厦门建盛悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
351	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
352	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁	宿迁	房地产业	0	100	投资设立
353	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
354	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
355	武夷山兆益房地产有限公司	武夷山	武夷山	房地产业	0	100	投资设立

356	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	50	投资设立
357	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
358	九江兆益房地产有限公司	九江	九江	房地产业	0	100	投资设立
359	桐庐兆禧房地产有限公司	桐庐	桐庐	房地产业	0	100	投资设立
360	长沙兆祥房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	90	0	投资设立
361	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立
362	泉州兆华置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	51	投资设立
363	六安建颂房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	0	65	投资设立
364	济南兆发房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立
365	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产业	0	60	投资设立
366	台州兆汇房地产有限公司	台州	台州	房地产业	0	100	投资设立
367	宁德兆福房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
368	宁德兆润房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
369	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	0	100	投资设立
370	福清兆荣房地产开发有限公司	福清	福清	房地产业	0	100	投资设立
371	杭州品悦行装修工程有限公司	杭州	杭州	装修装饰	0	100	投资设立
372	温州怡诚物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	0	100	投资设立
373	湖南怡悦物业管理有限公司	澧县	澧县	物业管理	0	100	投资设立
374	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	龙岩	龙岩	装修装饰	0	100	投资设立
375	厦门信佳工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	100	投资设立
376	南安市园区置业发展有限公司	南安	南安	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
377	泉州兆恒置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
378	江门市建鑫置业有限公司	江门	江门	房地产业	0	100	投资设立
379	九江兆浔房地产有限公司	九江	九江	房地产业	0	51	投资设立
380	厦门利璟管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	50.125	0	投资设立
381	上海兆开企业管理有限公司	上海	上海	投资管理	0	51	投资设立
382	福州兆恒房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	60	投资设立
383	温州怡兆物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	0	100	投资设立
384	诸暨怡盛物业管理有限公司	诸暨	诸暨	物业管理	0	100	投资设立
385	上海兆祥崇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
386	黄石悦发房地产有限公司	黄石	黄石	房地产业	0	100	投资设立
387	徐州兆祥房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产业	0	100	投资设立
388	漳州兆澄房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
389	江西亿凯房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	0	100	投资设立
390	厦门元晟恒科技有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
391	厦门兆腾达房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
392	厦门兆和源房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
393	龙岩怡家园南祥物业管理有限公司	龙岩	龙岩	物业管理	0	51	投资设立
394	洛阳泉舜物业服务有限公司	洛阳	洛阳	物业管理	0	51	非同一控制下企业合并

395	福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	泉州	泉州	物业管理	0	51	投资设立
396	江西兆骏房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	0	100	投资设立
397	义乌怡锦物业管理有限公司	义乌	义乌	物业管理	0	100	投资设立
398	佛山兆泓瑞房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	67	投资设立
399	泉州兆臻置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
400	台州兆汇禾企业管理有限公司	台州	台州	投资管理	0	63.325	投资设立
401	广州市裕发房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	83.5	投资设立
402	龙岩利惠房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	50	非同一控制下企业合并
403	武夷山山外悦居酒店管理有限公司	武夷山	武夷山	酒店管理	0	100	投资设立
404	江门怡家园物业管理有限公司	江门	江门	物业管理	0	100	投资设立
405	福建兆恒房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	80	投资设立
406	漳州兆旌房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	36	投资设立
407	厦门旺俐股权投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
408	厦门兆樾投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	85	投资设立
409	厦门兆百俐房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	85	非同一控制下企业合并
410	厦门垚泽投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	73	投资设立
411	上饶兆东置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0	37	投资设立
412	厦门迦善居建筑装修工程有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	65	投资设立
413	厦门荟凌居建筑装修工程有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	73	投资设立
414	湖南怡仁物业管理有限公司	益阳	益阳	物业管理	0	100	投资设立
415	湖南怡旭物业管理有限公司	株洲	株洲	物业管理	0	100	投资设立
416	江门市骏腾房地产开发有限公司	江门	江门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
417	广州骏逸房地产有限公司	广州	广州	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
418	江阴建祥房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产业	0	51	投资设立
419	厦门添芸投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
420	福清兆锦房地产开发有限公司	福清	福清	房地产业	0	100	投资设立
421	湖北怡悦物业管理有限公司	黄石	黄石	物业管理	0	100	投资设立
422	德阳怡家园物业管理有限公司	德阳	德阳	物业管理	0	51	投资设立
423	宁德兆鸣房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
424	福州品悦汇装修工程有限公司	福州	福州	装修装饰	0	60	投资设立
425	厦门添旭投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	51	投资设立
426	徐州建祥管理咨询有限公司	徐州	徐州	投资管理	0	100	投资设立
427	江阴鑫茂房地产有限公司	江阴	江阴	房地产业	0	38	非同一控制下企业合并
428	合肥建美房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	0	60	投资设立
429	福州兆硕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
430	莆田兆宇置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立

431	建发合诚工程咨询股份有限公司	厦门	厦门	科学研究和技术服务	0	29.01	非同一控制下企业合并
432	福州兆益房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	49.9	投资设立
433	成都兆和璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
434	上海兆乾房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
435	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
436	泉州兆腾置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	52	投资设立
437	泉州兆熙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
438	长沙兆欣房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	投资设立
439	长沙兆辰房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	投资设立
440	上海怡俪装修工程有限公司	上海	上海	装修装饰	0	51	投资设立
441	厦门新合家物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	非同一控制下企业合并
442	厦门添鹭房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
443	厦门添兴房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	90	投资设立
444	厦门建发广悦商业管理有限公司	厦门	厦门	租赁和商务服务业	0	100	投资设立
445	厦门合诚工程检测有限公司	厦门	厦门	工程试验检测	0	100	非同一控制下企业合并
446	厦门合诚工程技术有限公司	厦门	厦门	工程维修	0	100	非同一控制下企业合并
447	厦门合诚水运工程咨询有限公司	厦门	厦门	水运工程建设监理	0	100	非同一控制下企业合并
448	厦门合诚工程设计院有限公司	厦门	厦门	水运工程设计、咨询	0	100	非同一控制下企业合并
449	福建科胜加固材料有限公司	厦门	厦门	建筑材料制造及销售	0	100	非同一控制下企业合并
450	大连市市政设计研究院有限责任公司	大连	大连	市政设计、咨询、工程总承包	0	86.4	非同一控制下企业合并
451	福建怡鹭工程有限公司	厦门	厦门	综合管养、商品混凝土沥青生产	0	80.83	非同一控制下企业合并
452	合诚（厦门）建设工程有限公司	厦门	厦门	建筑施工	0	100	非同一控制下企业合并
453	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	85	非同一控制下企业合并
454	贵州瑞铭房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
455	贵州聚合房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
456	常州融誉置业有限公司	南通	南通	房地产业	0	75.51	非同一控制下企业合并

457	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
458	漳州兆赫房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
459	厦门城展物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
460	莆田利兆嘉建筑装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0	51	投资设立
461	福州兆鑫房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
462	漳州兆庆房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
463	北京兆昌房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
464	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
465	漳州兆隆房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	90	投资设立
466	漳州兆耀房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	54.1	投资设立
467	漳州兆欣房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	64.3	投资设立
468	厦门豪亿物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	非同一控制下企业合并
469	重庆兆祥房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	0	100	投资设立
470	莆田兆璟置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立
471	宁波兆信房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
472	北京朝艺装修工程有限公司	北京	北京	装修装饰	0	100	投资设立
473	漳州兆源房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
474	漳州兆汇房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	60	投资设立
475	杭州兆越房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
476	福安兆禾房地产有限公司	福安	福安	房地产业	0	60	投资设立
477	漳州兆捷房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	34	投资设立
478	霞浦兆顺房地产有限公司	霞浦	霞浦	房地产业	0	51	投资设立
479	厦门悦沅全投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0	78.3	投资设立
480	厦门悦禾全投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0	84.4	投资设立
481	厦门悦怡全实投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0	66.4	投资设立
482	上海兆琰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
483	福州兆玺房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
484	福州兆坤房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
485	厦门禾港投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0	85	投资设立
486	厦门怡港投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0	85	投资设立
487	厦门沅港投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0	51	投资设立
488	上海古锋房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	51	投资设立
489	漳州兆云房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	39	投资设立
490	漳州长泰山外悦居酒店管理有限公司	漳州	漳州	住宿和餐饮业	0	100	投资设立
491	杭州兆宜企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	51	投资设立
492	杭州兆潜企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	50.1	投资设立
493	福州兆城房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	80	投资设立
494	厦门兆晟城乡改造服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
495	江西恒融晨房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
496	宁波怡馨物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理	0	100	投资设立
497	厦门海沧区溢佰养老服务有限公司	厦门	厦门	卫生行业	0	100	投资设立

498	泉州兆昇置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	51	投资设立
499	江西兆玺房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业	0	70	非同一控制下企业合并
500	里隽（厦门）建筑设计有限公司	厦门	厦门	建筑业	0	100	非同一控制下企业合并
501	北京兆新房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
502	厦门兆鑫房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
503	漳州兆言房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
504	苏州兆创房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
505	上海兆珑房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
506	上海建发盛鑫建设管理有限公司	上海	上海	代建	0	100	投资设立
507	漳州兆怡房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	80	投资设立
508	福州兆升房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
509	苏州兆玥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
510	莆田兆万置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立
511	福鼎通宝物业管理有限公司	福鼎	福鼎	物业管理	0	51	非同一控制下企业合并
512	武汉兆启房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业	0	100	投资设立
513	泉州兆翔置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
514	泉州兆鹏置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	51	投资设立
515	苏州益恒房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	60	投资设立
516	泉州兆博置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	70	投资设立
517	龙岩利兆房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	投资设立
518	漳州兆瑞房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
519	漳州兆裕房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
520	厦门弘发智悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	70	非同一控制下企业合并
521	厦门弘富智悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
522	杭州缤妤企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	42.5	0	非同一控制下企业合并
523	杭州滨贸房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
524	杭州拓立置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	100	0	非同一控制下企业合并
525	杭州启坤置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
526	杭州拓启置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	100	0	非同一控制下企业合并
527	杭州启原置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
528	厦门兆厦弘汇投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	70	投资设立
529	丽水兆瑞房地产开发有限公司	丽水	丽水	房地产业	0	100	投资设立

530	泉州兆润置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	80	投资设立
531	泉州怡家园江南物业管理有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	51	投资设立
532	漳州峰尚商业管理有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
533	宁德兆安房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
534	成都兆玥璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
535	厦门兆昆房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房屋拆迁服务	95	5	投资设立
536	台州方远智越企业管理有限公司	台州	台州	房地产业	0	49	非同一控制下企业合并
537	台州方远兆诚房地产开发有限公司	台州	台州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
538	泉州兆拓置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
539	宁波兆诚房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	70	0	非同一控制下企业合并
540	张家港建昕房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	100	投资设立
541	杭州兆睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	70	0	投资设立
542	无锡兆昕房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
543	漳州兆盈房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	80	投资设立
544	漳州兆顺房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	80	投资设立
545	龙岩兆悦房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	75	投资设立
546	龙岩怡康物业管理有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	投资设立
547	南京兆瀚房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0	90	投资设立
548	福州悦尚商业管理有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
549	莆田兆骏鑫置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	80	投资设立
550	长沙兆顺房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	投资设立
551	苏州兆锦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	90	非同一控制下企业合并
552	莆田兆悦联置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	55	投资设立
553	重庆兆衡房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	0	70	非同一控制下企业合并
554	丽水怡云物业管理有限公司	丽水	丽水	物业管理	0	100	投资设立
555	嘉兴兆裕房地产有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	0	100	投资设立
556	东莞市兆禧房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产业	0	100	投资设立
557	台州兆润房地产有限公司	台州	台州	房地产业	0	100	投资设立
558	泉州兆颂置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
559	佛山市兆祥房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
560	佛山市悦福房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
561	上海兆至房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	50	投资设立
562	苏州兆发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	70	投资设立
563	泉州兆驰置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	65	投资设立
564	台州兆信房地产有限公司	台州	台州	房地产业	0	100	投资设立
565	泉州兆安置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	70	投资设立
566	泉州兆赫置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立

567	莆田兆缦悦置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	64	投资设立
568	宁波兆越房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
569	江西兆和房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业	0	100	投资设立
570	成都润玥璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	51	投资设立
571	成都兆欣晟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
572	成都兆蓉晟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
573	温州兆城房地产有限公司	温州	温州	房地产业	0	60	投资设立
574	东莞市怡家园物业管理有限公司	东莞	东莞	房地产业	0	100	投资设立
575	漳州兆达房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
576	福州兆悦房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
577	嘉兴兆鼎企业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	75	0	投资设立
578	上海建申合利物业管理有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
579	太仓建盛房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0	70	非同一控制下企业合并
580	南通兆昌房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0	100	投资设立
581	北京兆祥房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	70	0	非同一控制下企业合并
582	北京兆嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
583	上海兆玖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
584	杭州兆旭房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
585	杭州兆驰房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
586	济南兆丰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0	80	投资设立
587	江西兆旭房地产开发有限公司	江西	江西	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
588	漳州兆康房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	86	投资设立
589	杭州兆悦企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	69.5	投资设立
590	成都兆蓉合房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	80	投资设立
591	泉州兆卓置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
592	成都兆弘房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
593	上海兆钦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
594	福州兆旭房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
595	泉州怡家园城建物业管理有限责任公司	泉州	泉州	物业管理	0	51	投资设立
596	江阴城发物业管理有限公司	江阴	江阴	物业管理	0	51	投资设立
597	厦门兆冉投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	85	投资设立
598	厦门建垵城市服务运营有限公司	厦门	厦门	城市生活垃圾经营性服务	0	62	投资设立
599	厦门添樾房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
600	龙岩广悦商业管理有限公司	龙岩	龙岩	商业管理	0	85	投资设立
601	福州兆顺房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立

注：发行人持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地

产有限公司、福州兆汇房地产开发有限公司、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、厦门兆淳置业有限公司、宁德兆行房地产有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司、连江兆汇沣置业有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、龙岩利惠房地产开发有限公司、漳州兆旌房地产有限公司、上饶兆东置业有限公司、江阴鑫茂房地产有限公司、建发合诚工程咨询集团股份有限公司、福州兆益房地产开发有限公司、漳州兆捷房地产开发有限公司、漳州兆云房地产有限公司、杭州缤妤企业管理有限公司、台州方远智越企业管理有限公司、上海兆至房地产开发有限公司的股权比例未超过50%，但由于发行人拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

截至最近一年末，发行人主要子公司1家，具体情况如下：

表：2023年度/末主要子公司基本情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
1	厦门益悦置业有限公司	房地产开发经营	100	42,072,513.13	33,640,294.38	8,432,218.75	13,110,511.09	524,890.67

1、厦门益悦置业有限公司

该公司成立于2015年5月18日，注册资本为200,000万元。发行人持股比例为100%。该公司经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；物业管理；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）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；企业管理咨询；房屋建筑业；建筑装饰业；其他工程准备活动（不含爆破）；市政道路工程建筑；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；五金零售；涂料零售；卫生洁具零售；木质装饰材料零售；陶瓷、石材装饰材料零售；其他室内装饰材料零售；建材批发；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

截至2023年12月31日，厦门益悦置业有限公司合并口径资产总额42,072,513.13万元，所有者权益合计 8,432,218.75 万元。2023 年度，厦门益悦置业有限公司实现营业收入13,110,511.09万元，净利润524,890.67万元。

（二）参股公司情况

截至2024年3月末，发行人拥有100家联营/参股企业，不存在具有重要影响的联

营/参股企业。具体明细如下：

表：发行人联营企业情况表

序号	联营企业	成立时间	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）
1	杭州绿城凤起置业有限公司	2016 年 4 月 18 日	5,000	杭州	房地产开发	30
2	福建厦门高铁综合开发有限公司	2018 年 7 月 20 日	7,000	厦门	房地产开发	30
3	南京荟宏置业有限公司	2016 年 10 月 10 日	70,000	南京	房地产开发	49
4	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2018 年 9 月 29 日	5,000	南平	房地产开发	45
5	上海众承房地产开发有限公司	2016 年 9 月 23 日	210,000	上海	房地产开发	37.5
6	厦门利盛中泰房地产有限公司	2017 年 8 月 2 日	3,000	厦门	房地产开发	25
7	杭州致烁投资有限公司	2016 年 12 月 2 日	20,000	杭州	投资管理	26
8	张家港市和玺物业服务有限公司	2020 年 11 月 13 日	100	张家港	物业管理	49
9	福州新投怡家园物业管理有限公司	2021 年 3 月 3 日	600	福州	物业管理	49
10	杭州锦祥房地产有限公司	2017 年 7 月 25 日	3,265	杭州	房地产开发	49
11	南京德建置业有限公司	2019 年 10 月 8 日	55,000	南京	房地产开发	49
12	苏州合赢房地产开发有限公司	2021 年 4 月 9 日	100,000	苏州	房地产开发	40
13	杭州星汀商务咨询有限公司	2020 年 9 月 17 日	43,000	杭州	房地产开发	17
14	连江融建房地产开发有限公司	2018 年 3 月 19 日	42,000	连江	房地产开发	65
15	长沙展图房地产开发有限公司	2021 年 2 月 1 日	120,000	长沙	房地产开发	49
16	苏州鑫城发房地产开发有限公司	2021 年 6 月 11 日	10,000	苏州	房地产开发	33.3
17	盐城建悦房地产开发有限公司	2021 年 9 月 1 日	46,000	盐城	房地产开发	49
18	无锡兆融城市建设发展有限公司	2021 年 8 月 20 日	2,000	无锡	房地产开发	33
19	福州市鸿腾房地产开发有限公司	2017 年 11 月 10 日	1,000	福州	房地产开发	33
20	莆田兆隽置业有限公司	2021 年 6 月 11 日	50,000	莆田	房地产开发	40
21	泉州兆京置业有限公司	2021 年 8 月 10 日	20,000	泉州	房地产开发	49
22	九江利阳房地产有限公司	2021 年 12 月 8 日	1,000	九江	房地产开发	49
23	龙岩利荣房地产开发有限公司	2017 年 1 月 19 日	5,000	龙岩	房地产开发	30
24	J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	2016 年 5 月 13 日	50,000 张股票	BVI	投资公司	50
25	南京嘉阳房地产开发有限公司	2017 年 11 月 9 日	20,000	南京	房地产开发	40
26	武汉兆悦城房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	5,000	武汉	房地产开发	49
27	厦门益武地置业有限公司	2018 年 7 月 10 日	50,000	厦门	房地产开发	49
28	武夷山嘉恒房地产有限公司	2018 年 8 月 16 日	2,000	武夷山	房地产开发	50
29	宁德嘉行房地产开发有限公司	2019 年 1 月 24 日	5,000	宁德	房地产开发	50
30	长沙芙茂置业有限公司	2019 年 4 月 15 日	170,000	长沙	房地产开发	49
31	无锡嘉合置业有限公司	2019 年 7 月 9 日	100,000	无锡	房地产开发	49
32	中交（长沙）置业有限公司	2019 年 6 月 11 日	40,000	长沙	房地产开发	49
33	长沙楚茂企业管理有限公司	2018 年 8 月 27 日	50,000	长沙	咨询服务	49
34	厦门建发家居有限公司	2016 年 3 月 22 日	1,000	厦门	批发零售业务	30
35	厦门兆特置业有限公司	2019 年 12 月 6 日	60,000	厦门	房地产开发	49.5

36	上海铧锜房地产开发有限公司	2019 年 8 月 26 日	130,000	上海	房地产开发	49
37	温州兆发恒企业管理有限公司	2021 年 3 月 12 日	229,300	温州	房地产开发	33
38	温州兆顺企业管理有限公司	2021 年 6 月 15 日	63,000	温州	房地产开发	33
39	台州兆裕恒企业管理有限公司	2021 年 7 月 23 日	115,000	台州	房地产开发	47.825
40	义乌兆华企业管理有限公司	2021 年 6 月 23 日	160,000	义乌	房地产开发	33
41	南昌悦佰企业管理有限公司	2021 年 7 月 2 日	140,100	南昌	房地产开发	49
42	无锡建源房地产开发有限公司	2019 年 10 月 24 日	10,000	无锡	房地产开发	42
43	福州兆瑞房地产开发有限公司	2021 年 5 月 28 日	104,100	福州	房地产开发	49
44	南平市汇禾物业管理有限公司	2019 年 10 月 16 日	500	南平	物业管理	49
45	莆田和汇兴装修工程有限公司	2021 年 11 月 24 日	2,000	莆田	装饰装修	40
46	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	2021 年 10 月 18 日	2,000	重庆	房地产开发	33
47	南京兆凯房地产开发有限公司	2022 年 1 月 17 日	120,000	南京	房地产开发	49
48	成都润兆欣房地产开发有限公司	2022 年 1 月 25 日	90,000	成都	房地产开发	49
49	莆田中玺投资有限公司	2021 年 11 月 26 日	200,000	莆田	房地产开发	49
50	莆田中利建筑装修工程有限公司	2022 年 4 月 19 日	2,000	莆田	房地产开发	49
51	南京灏盛置业有限公司	2022 年 5 月 19 日	10,000	南京	房地产开发	40
52	南京品悦汇装修工程有限公司	2022 年 6 月 15 日	500	南京	装饰装修	49
53	上海浦锋房地产开发有限公司	2022 年 6 月 22 日	298,640	上海	房地产开发	49
54	上海浦骁房地产开发有限公司	2022 年 9 月 5 日	96,500	上海	房地产开发	49
55	杭州铧裕企业管理有限公司	2022 年 7 月 12 日	319,200	杭州	房地产开发	47.36
56	厦门润岳房地产开发有限公司	2022 年 6 月 16 日	2,000	厦门	房地产开发	49
57	厦门益润投资有限公司	2022 年 7 月 4 日	250,000	厦门	房地产开发	49
58	宁德乾行房地产开发有限公司	2021 年 6 月 24 日	5,000	宁德	房地产开发	51
59	厦门悦兆投资有限公司	2022 年 9 月 8 日	2,000	厦门	房地产开发	49
60	桐庐兆银建设发展有限公司	2020 年 5 月 20 日	4	杭州	房地产开发	20
61	北京兆兴建城房地产开发有限公司	2022 年 10 月 21 日	68,590	北京	房地产开发	47.3682
62	厦门宏佑房地产开发有限公司	2023 年 1 月 4 日	79,200	厦门	房地产开发	34.3
63	上海盛兆荟房地产开发有限公司	2023 年 5 月 17 日	351,280	上海	房地产开发	49
64	杭州兆泽房地产有限公司	2021 年 3 月 24 日	160,000	杭州	房地产开发	33
65	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	2017 年 6 月 27 日	50,000	厦门	房地产开发	49
66	温州兆瓯房地产有限公司	2021 年 2 月 9 日	1,000	温州	房地产开发	33
67	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	2019 年 12 月 20 日	130,000	上海	房地产开发	49
68	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	2020 年 10 月 15 日	500	厦门	房地产开发	33
69	九江兆弘房地产有限公司	2021 年 9 月 8 日	1,000	九江	房地产开发	49
70	杭州兆裕房地产有限公司	2022 年 5 月 7 日	420,000	杭州	房地产开发	48.02
71	长沙兆泽房地产有限公司	2019 年 9 月 24 日	130,000	长沙	房地产开发	49
72	厦门兆恒盛房地产开发有限公司	2021 年 1 月 26 日	63,000	厦门	房地产开发	33
73	台州兆裕房地产有限公司	2021 年 6 月 15 日	115,000	台州	房地产开发	47.825
74	无锡兆惠房地产开发有限公司	2021 年 5 月 20 日	5,000	无锡	房地产开发	33
75	成都兆悦欣房地产开发有限公司	2021 年 12 月 15 日	90,000	成都	房地产开发	49
76	义乌兆盈房地产有限公司	2021 年 6 月 4 日	160,000	义乌	房地产开发	33
77	无锡润民置业发展有限公司	2018 年 9 月 30 日	10,000	无锡	房地产开发	42
78	南昌嘉悦房地产开发有限公司	2020 年 12 月 31 日	140,000	南昌	房地产开发	49

79	莆田兆启置业有限公司	2021 年 8 月 6 日	250,000	莆田	房地产开发	49
80	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	2019 年 10 月 9 日	500	厦门	房地产开发	49
81	盐城兆瑞房地产开发有限公司	2021 年 6 月 3 日	46,000	盐城	房地产开发	49
82	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	2021 年 7 月 28 日	250,000	厦门	房地产开发	49
83	温州兆盛房地产有限公司	2021 年 4 月 27 日	63,000	温州	房地产开发	49
84	泉州兆铭置业有限公司	2021 年 6 月 16 日	20,000	泉州	房地产开发	49
85	厦门兆祁云房地产开发有限公司	2018 年 11 月 16 日	130,000	厦门	房地产开发	49
86	长沙源茂置业有限公司	2019 年 7 月 11 日	50,000	长沙	房地产开发	49
87	厦门兆析房地产开发有限公司	2022 年 6 月 21 日	48,000	厦门	房地产开发	41.65
88	杭州星潼置业有限公司	2021 年 6 月 16 日	43,000	杭州	房地产开发	17
89	漳州市滨北置业有限公司	2017 年 7 月 17 日	8,400	漳州	房地产开发	15
90	北京兆城房地产开发有限公司	2022 年 9 月 30 日	94,000	北京	房地产开发	49.9998
91	成都润和玥房地产开发有限公司	2023 年 7 月 21 日	47,000	成都	房地产开发	33
92	福州中瀚置业有限公司	2023 年 6 月 7 日	30,925	福州	房地产开发	33
93	成都兆和玥房地产开发有限公司	2023 年 5 月 6 日	47,000	成都	房地产开发	33
94	合肥建润房地产开发有限公司	2023 年 7 月 3 日	150,000	合肥	房地产开发	49
95	合肥兆胜房地产开发有限公司	2023 年 5 月 11 日	150,000	合肥	房地产开发	49
96	徐州天晟和置业有限公司	2023 年 4 月 13 日	94,000	徐州	房地产开发	49
97	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	2023 年 9 月 25 日	50,000	苏州	房地产开发	49
98	厦门兆尚城市建设投资有限公司	2023 年 11 月 15 日	2,000	厦门	房地产开发	50
99	厦门兆祥城市建设投资有限公司	2023 年 11 月 17 日	5,000	厦门	房屋拆迁	50
100	厦门谐醴置业有限公司	2023 年 8 月 4 日	60,000	厦门	房地产开发	33

注 1：发行人持有连江融建 65.00%的股权，根据连江融建章程规定，发行人对连江融建不具有控制权。

注 2：发行人持有宁德乾行 51.00%的股权，根据宁德乾行章程规定，发行人对宁德乾行不具有控制权。

注 3：发行人持有 J-B Co.,Ltd、宁德嘉行、武夷山嘉恒、厦门兆尚、厦门兆祥各 50.00%的股权，根据 J-B Co.,Ltd、宁德嘉行、武夷山嘉恒公司章程规定，发行人对 J-BCo.,Ltd、宁德嘉行、武夷山嘉恒、厦门兆尚、厦门兆祥不具有控制权。

五、发行人的治理结构情况

（一）发行人治理结构

发行人是经厦国资产权〔1998〕119 号批准，依据《中华人民共和国公司法》组建，并具有完善法人治理结构的有限责任公司。发行人设立了股东会、董事会、总经理等机构对公司进行经营与管理，并聘请监事对公司进行监督。

1、股东会

发行人的《公司章程》明确规定：公司股东会是公司的最高权力机构，由全体股东组成，行使下列职权：

（1）决定公司经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程。

2、董事会

发行人的《公司章程》明确规定：公司设董事会，董事成员为七人，由股东会选举产生，董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制订公司的基本管理制度；

（11）选举董事长和副董事长；

（12）对公司对外提供担保作出决议。

3、监事

《公司章程》规定设监事一人，由公司股东会选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的提议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

（5）向股东会会议提出议案；

（6）公司章程规定的其他职权。

4、总经理

《公司章程》还规定：公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（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设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制订公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

（8）董事会授予的其他职权。

5、发行人治理结构的运行情况

近三年，公司董事会、监事及管理层按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

董事及董事会方面，公司董事会制订了董事会议事规则，董事会成员熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

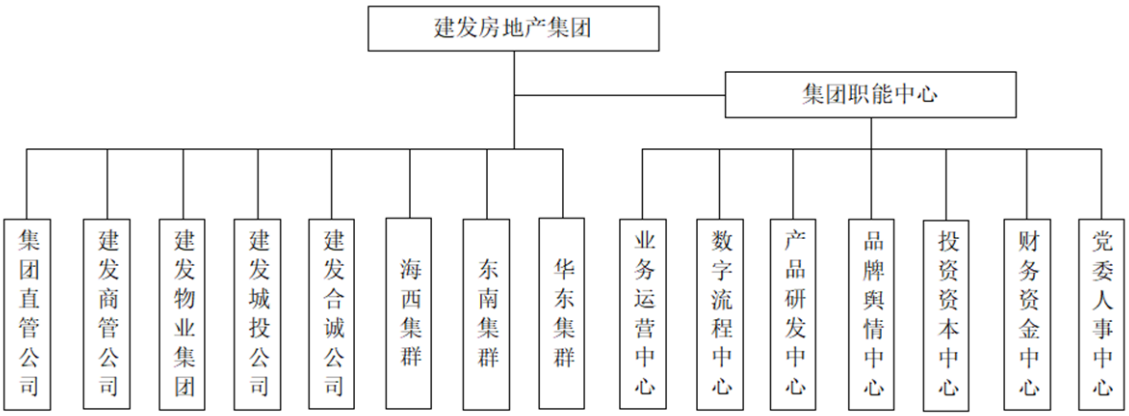
监事方面，公司监事能认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员的行为进行监督。

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

（二）发行人组织机构设置及运行情况

截至 2024 年 3 月末，发行人的组织结构图如下：

图：发行人管理架构图



发行人根据自身的定位、业务特点及业务需要在公司内部设置了七个职能部门、

管理全国房地产开发业务的三大集群、集团直管公司以及商管、物业、城投、建发合诚等板块公司，形成了职能保障和业务执行两大组织条线，各组织条线之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。

1、集团职能中心

业务运营中心：包含计划管理、品质标准、品质检查、市场营销、成本招采、培训等职能。

数字流程中心：包含数智、运维推广、技术科研、基础设施等职能。

产品研发中心：包含产品研发、人居科研、客研等职能。

品牌舆情中心：包含品牌标准、品牌宣传、制作执行等职能。

投资资本中心：包含投资、拓展、法律、证券等职能。

财务资金中心：包含共享收付、共享核算、税务业财、融资等职能。

党委人事中心：包含人事行政、业绩评价、审计等职能。

2、业务板块

（1）房地产开发板块设立三大集群，主要负责所辖区域内开发项目全过程的管理，包括新项目拓展、项目设计、招标及成本管理、工程施工管理及营销策划等工作，是确保公司项目管理目标顺利完成的责任机构。

海西集群：下辖厦门、漳龙、泉莆、川渝、长沙、广州、南宁、南昌等事业部。

华东集群：下辖上海、北京、苏州、无锡、南京、合肥、济南、武汉等事业部。

东南集群：下辖杭州、宁波、温州、福州、宁德、南平等事业部。

（2）城市更新改造板块由建发城投公司负责厦门地区城市更新、老旧小区改造等城市服务业务。

（3）商业运营板块由建发商业管理公司负责集团持有型及轻资产商业项目。

（4）物业管理板块由建发物业管理公司负责集团物业管理业务。

（5）工程管理板块由建发合诚工程咨询股份有限公司负责勘察设计、工程管理、

试验检测、建筑施工、综合管养、工程材料等业务。

（6）集团直管公司包含公建配套代建、康养产业等。

（三）内部管理制度

1、内部控制制度的建立

为了建立完善的法人治理结构，有效提高内部管理效率，防范企业运营风险，公司已制订了一整套内部管理和控制制度，包括《建发房地产集团有限公司财务管理制度》、《建发房地产集团有限公司投资管理规定》、《建发房地产集团有限公司资金管理规定》、《建发房地产集团内部审计管理制度》、《建发房地产集团人力资源管理制度》等。

（1）投资管理

发行人制定了《建发房地产集团有限公司投资管理规定》，明确了主业相关股权收购或转让管理规定，主要包括项目审核、项目调研和谈判、项目审批以及项目组织实施。其中项目审批要求区域公司负责在地块投资建议报告的基础上，结合尽调情况及商务安排撰写《项目投资议案》并上报集团董事会审议。董事会在审议投资意向报告的基础上，按照集团章程的相关规定对收购或转让项目进行讨论，形成董事会决议。

（2）融资管理

公司财务资金中心负责具体组织实施集团直接融资、各地项目融资/按揭的管理工作，以筹措资金满足集团资金需求，并确保资金安全。集团直接融资申报、发行统一由财务资金中心负责组织实施，直接融资的申报需集团董事会审批、具体发行由集团总经理审批。

（3）担保管理

集团及其控股或财务投资公司所出具的保证行为，由财务资金中心负责对集团担保事项进行统一管理，未经审批，各单位不得对外提供任何形式担保。集团向金融机构提供的融资性担保，由集团董事会审批；建发国际向金融机构提供的融资性担保，由其董事会审批。

（4）资金管理

财务资金中心负责各地资金归集、合理使用，提高存量资金收益率；各一级单位负责合作项目盈余资金及时分配、项目监管资金尽早解出。财务资金中心对集团所有持股的公司账户资金进行实时监控，及时归集或分配各公司盈余资金。集团实施集中支付，除建发物业集团外，其他单位由财务资金中心负责。

（5）内部审计管理

为满足国内和香港上市公司监管及合规性要求，加强内部审计管理工作，发行人制定了《建发房地产集团有限公司内部审计管理制度》。审计部负责制定和完善内部审计程序和方案、制定和执行年度审计工作计划、监督和落实整改情况、指导及监督下属管理公司的审计工作开展。审计工作内容主要包括离任审计、经营业绩审核、专项审计、内部合规性保障、监察、配合外部检查及其他。

（6）人力资源管理

党委人事中心是集团人力资源管理的职能部门，具体包括：制定一级人力资源管理制度，提供专业指导手册；负责集团聘任干部、管培生招聘工作；负责保障集团本部基础人事工作；协助集团组织架构、集团聘任干部管理、年度聘任、考核及绩效奖金工作；协助拟定集团人力资源发展规划与执行；制定评价机制，检查评价各单位人力工作。

2、内部控制制度运行情况

发行人在组织架构上根据发展战略需要，形成了适合企业特点的资源配置机制、程序机制、治理与监督机制以及授权与决策机制。公司董事会与经营者、母公司与子公司之间建立了明确的“责、权、利”关系，形成了决策权、监督权和经营权的分离及相互制衡。整个集团的运作严格遵循公司的内部管理制度，成功地构建了一个反应快速、运作有效、市场应变能力较强的组织模式，内控制度运行良好。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人与关联方之间的日常性关联交易均遵循公平原则，按照市场公允原则定价，不存在损害发行人利益的情形；发行人不存在为公司股东提供担保的情形。建发股份房地产业务是依托两家控股子公司即发行人和联发集团实施，发行人和联发集团在业务领域存在重叠部分，但是，发行人和联发集团均为独立法人主体，在业务、资产、

人员、机构、财务等方面具备必要的独立性，具有独立面向市场经营能力，相互独立，不会影响发行人业务的正常开展。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

发行人主要以房地产开发为主业，还包括商业运营及物业管理等业务。有独立的销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖建发股份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，不存在资产被建发股份及其控制的其他企业控制及占用的情形。

3、人员独立性

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

4、财务独立性

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

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，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。

六、发行人的董监高情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员如下表所示：

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员的任职情况表

姓名	职务	任职状态	性别	出生年月	任期时间
赵呈闽	董事长	在任	女	1969 年 8 月	2022 年 12 月至今
黄文洲	董事	在任	男	1965 年 2 月	2009 年 3 月至今
郑永达	董事	在任	男	1971 年 11 月	2020 年 5 月至今
叶衍榴	董事	在任	女	1972 年 10 月	2017 年 2 月至今
王文怀	董事	在任	男	1972 年 7 月	2017 年 2 月至今
林伟国	董事	在任	男	1978 年 9 月	2019 年 3 月至今
	总经理				2022 年 12 月至今
乔海侠	董事	在任	女	1975 年 8 月	2024 年 5 月至今
林芳	监事	在任	女	1970 年 1 月	2014 年 3 月至今
刘静	副总经理	在任	女	1976 年 12 月	2011 年 2 月至今
田美坦	副总经理	在任	男	1978 年 10 月	2023 年 2 月至今
许伊旋	副总经理	在任	男	1979 年 1 月	2023 年 2 月至今
曹馨予	纪委书记	在任	女	1976 年 7 月	2017 年 9 月至今
张颜青	财务总监	在任	男	1978 年 10 月	2016 年 2 月至今

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及债券情况

本公司董事、监事及高级管理人员均不持有公司股份或债券。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员在控股股东及其关联单位任职情况表

任职人员姓名	股东单位或关联方单位名称	担任的职务	任期时间	在股东单位或关联方单位是否领取报酬津贴
赵呈闽	厦门建发集团有限公司	副总经理	2023 年 7 月-至今	否
黄文洲	厦门建发集团有限公司	董事长	2017 年 3 月-至今	是
	厦门建发股份有限公司	副董事长	2014 年 5 月-2025 年 5 月	否
郑永达	厦门建发集团有限公司	董事、总经理	2022 年 2 月-至今	是
	厦门建发股份有限公司	党委书记、董事长	2020 年 4 月-2025 年 5 月	否
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011 年 12 月-至今	是
	厦门建发股份有限公司	董事	2016 年 5 月-2025 年 5 月	否
王文怀	厦门建发集团有限公司	副总经理	2015 年 12 月-至今	是
林芳	厦门建发集团有限公司	审计总监	2010 年 2 月-至今	是
	厦门建发股份有限公司	监事	2016 年 5 月-2025 年 5 月	否

（四）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

1、董事会成员

董事长：赵呈闽女士，1969 年 8 月出生，硕士学历，高级会计师。曾任厦门建发股份有限公司财务部副经理，厦门华侨电子股份有限公司副总经理，公司总经理等职。现任公司董事长，兼任厦门建发集团有限公司副总经理等职。

董事：黄文洲先生，1965 年 2 月出生，硕士学历，会计师。曾任厦门建发集团有限公司总经理助理，厦门建发股份有限公司董事长等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司董事长、厦门建发股份有限公司副董事长等职。

董事：郑永达先生，1971 年 11 月出生，本科学历，助理经济师。曾任厦门建发股份有限公司总经理等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司总经理，厦门建发股份有限公司董事长等职。

董事：叶衍榴女士，1972 年 10 月出生，本科学历，经济师，企业法律顾问、律师执业资格。曾任厦门建发集团有限公司总法律顾问、法务总监等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司副总经理、厦门建发股份有限公司董事等职。

董事：王文怀先生，1972 年 7 月出生，硕士学历，经济师，曾任厦门建发集团有限公司投资总监等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司副总经理等职。

董事：林伟国先生，1978 年 9 月出生，本科学历，高级会计师。曾任厦门华侨电子股份有限公司片区业务总监，公司财务总监、副总经理等职。现任公司董事、总经理等职。

董事：乔海侠女士，1975 年 8 月出生，本科学历，注册中级物业管理师。曾任怡家园（厦门）物业管理有限公司总经理、董事长等职。现任公司董事、建发物业管理集团有限公司执行董事兼行政总裁等职。

2、监事

监事：林芳女士，1970 年 1 月出生，硕士学历，会计师。曾任联发集团有限公司

审计部经理，厦门建发股份有限公司董事会秘书等职。现任公司监事，兼任厦门建发集团有限公司审计总监等职。

3、其他高级管理人员

总经理：林伟国先生，详见“董事会成员”介绍。

副总经理：刘静女士，1976 年 12 月出生，本科学历，工程师。曾任公司设计研发中心总经理、开发管理中心总经理、总经理助理等职。现任公司副总经理。

副总经理：田美坦先生，1978 年 10 月出生，硕士学历，中级经济师。曾任公司苏州事业部总经理、华东区域总经理等职。现任公司副总经理。

副总经理：许伊旋先生，1979 年 1 月出生，本科学历，工艺美术师。曾任公司工程管理中心总经理、厦门事业部总经理、东南区域总经理等职。现任公司副总经理。

纪委书记：曹馨予女士，1976 年 7 月出生，本科学历，经济师。曾任公司商业地产事业部副总经理、人力总监、副总经理等职。现任公司纪委书记。

财务总监：张颜青先生，1978 年 10 月出生，硕士学历，注册会计师、国际内部审计师、高级会计师。曾任公司稽核部总经理、财务部总经理等职。现任公司财务总监。

（五）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

本公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况[3]。

七、发行人主营业务情况

（一）公司的主营业务

本公司的经营范围为：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、

[3] 2022 年 8 月 23 日，厦门市纪委监委网站发布了《厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法接受纪律审查和监察调查》，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法，目前已被依法提起公诉。经发行人 2022 年第 5 次股东会及第 22 次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）庄跃凯不再担任发行人法定代表人、董事长及董事职务；（2）选举郑永达为发行人董事长，并担任发行人法定代表人；（3）补选彭勇为发行人董事，其他董事不变。经发行人 2022 年第 37 次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）聘任赵呈闽为公司董事长，郑永达不再担任公司董事长职务；（2）聘任林伟国为公司总经理，赵呈闽不再担任公司总经理职务。发行人董事会已就董事长及总经理任免事项履行相关程序。上述人员变动符合《公司法》及《公司章程》规定，对发行人的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力均无重大不利影响。

零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

（二）公司的业务简介

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团，形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，一直秉承将公司自身发展与厦门城市建设发展紧密结合的理念，大力践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程“洋唐居住区”、厦门最大的棚改项目“后埔-枋湖片区改造项目”等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目），充分体现了国有企业在城市建设中无可取代的功能和作用。

（三）公司相关业务资质

发行人及其从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。其中，发行人本部具备房地产开发一级资质。

表：发行人下属各主要的房地产开发经营主体资质情况

序号	证书编号	企业名称	经营许可证	级别	授权单位
1	建开企[2007]644 号	建发房地产集团有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	建开企[2024]2549 号	厦门益悦置业有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
3	建开企[2021]2353 号	福建兆和房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
4	建开企[2022]2402 号	龙岩利瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部

5	建开企[2021]2246 号	苏州兆坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
6	FDCA3502010054	厦门景裕珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
7	FDCA3502010053	厦门兆升珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
8	FDCA3502010007	厦门泓垚翊房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
9	FDCA3502010046	厦门兆汇垚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
10	FDCA3502010008	厦门泓垚盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
11	FDCA350201759	厦门兆蓉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
12	FDCA350201778	厦门兆投房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
13	FDCA350203764	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
14	FDCA350201888	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
15	FDCA350201897	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
16	FDCA350201916	厦门锦深房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
17	FDCA350201927	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
18	FDCA350201928	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
19	FDCA350201931	厦门嘉富投资有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
20	FDCA350201930	厦门恒融晨房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
21	FDCA350201944	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
22	FDCA350201943	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
23	FDCA350201949	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
24	FDCA350201956	厦门兆利盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
25	FDCA350201969	厦门兆百俐房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

26	FDCA350201967	厦门兆和盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
27	FDCA350201962	厦门兆元盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
28	FDCA350201977	厦门添鹭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
29	FDCA350201986	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
30	FDCA350201990	厦门兆腾达房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
31	FDCA350201978	厦门添兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
32	FDCA350201992	厦门兆和源房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
33	FDCA350201991	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
34	FDCA350200015	厦门兆析房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
35	FDCA350201983	厦门弘富智悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
36	FDCA350201981	厦门弘发智悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
37	FDCA350201968	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
38	ZZ-16680000264000	福建兆润房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
39	ZZ-17780000316000	福建兆联房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
40	ZZ-17900000321000	福建兆盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
41	ZZ-18020000331000	福建兆发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
42	ZZLH20210004	福建兆丰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
43	ZZLH-02740000000108	福建兆驰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
44	ZZCT-01050000000045	福建兆嘉房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
45	ZZCT-01090000000048	漳州泛华实业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
46	ZZDS20220007	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

47	ZZZP-02020000000113	福建兆睿房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
48	ZZZP-02180000349000	漳州兆澄房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
49	ZZ-18180000338000	福建兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
50	ZZYX20220036	漳州兆源房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
51	LY-12500000000000	龙岩利恒房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
52	LY-12510000000000	龙岩利盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
53	LYZP-01040000000000	龙岩利惠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
54	LYCT-01140001252000	龙岩利兆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
55	ZZ-18290000345000	漳州兆昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
56	ZZ20220015	漳州兆赫房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
57	ZZ20220016	漳州兆融房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
58	ZZ20220038	漳州兆捷房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
59	ZZ20220064	漳州兆言房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
60	ZZ20230022	漳州兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
61	ZZ20230023	漳州兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
62	PT-15980006789000	莆田兆隽置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
63	PT-16110006789000	莆田兆璟置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
64	T-16240006789000	莆田兆万置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
65	PT-16340006789000	莆田兆骏鑫置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
66	PT-16350006789000	莆田兆悦联置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
67	QZ-21850000000018	泉州利龙置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

68	QZNA-05540000000000	南安市园区置业发展有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
69	QZSS-02980000000000	泉州兆恒置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
70	QZSS-02950000000000	泉州兆铭置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
71	QZ-29610000000000	泉州兆隆置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
72	QZ-29660000000000	泉州兆熙置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
73	QZ-29670000000000	泉州兆臻置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
74	QZNA-05720000000000	泉州兆昇置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
75	QZAX-02960002030000	泉州兆鹏置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
76	QZ-30040002032000	泉州兆翔置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
77	QZNA-05790002050000	泉州兆润置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
78	QZSS-03050002094000	泉州兆拓置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
79	QZAX-03070002101000	泉州兆驰置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
80	QZJJ-06470002091000	泉州兆颂置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
81	QZJJ-06480002092000	泉州兆赫置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
82	QZSS-03080002143000	泉州兆卓置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
83	赣建房开字 1475 号	上饶兆昱置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
84	赣建房开字 1678 号	上饶兆颂置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
85	赣建房开字 1590 号	江西恒融晨房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
86	赣建房开字 1833 号	江西兆玺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
87	赣建房开字 1864 号	江西兆骏房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
88	赣建房开字 1836 号	九江兆益房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

89	赣建房开字 1433 号	九江兆弘房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
90	赣建房开字 2527 号	江西兆旭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
91	赣建房开字 2497 号	江西亿凯房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
92	赣建房开字 0867 号	南昌嘉悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
93	4501A3221	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
94	4501A3081	南宁兆盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
95	4501A2823	南宁兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
96	4500A0634	南宁兆盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
97	4501A3159	南宁兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
98	4501A3110	南宁兆荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
99	4501A2935	南宁兆润房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
100	4500A0429	柳州兆宸房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
101	粤房开证字贰 1310231	佛山市兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
102	粤房开证字贰 1310377	佛山市悦发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
103	粤房开证字贰 1310039	佛山市兆裕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
104	粤房开证字贰 0100414	广州建穗房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
105	粤房开证字贰 0100284	广州市兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
106	粤房开证字贰 0100505	广州市兆旭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
107	粤房开证字贰 0210304	建发房地产集团（深圳）有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
108	粤房开证字贰 0310321	珠海斗门益发置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
109	粤房开证字贰 0310319	珠海悦发置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

110	粤房开证字贰 1200140	江门市建鑫置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
111	粤房开证明 1200015	江门市骏腾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
112	粤房开证字贰 0200336	深圳市天就房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
113	粤房开证字贰 1311095	佛山市兆旭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
114	粤房开证字贰 1311088	佛山市兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
115	粤房开证字贰 1311081	佛山市悦福房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
116	粤房开证字贰 1010445	东莞市兆禧房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
117	510104DI342413973Z	成都兆和璟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
118	510100DY3424Z	成都兆蓉禧房地产发开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
119	510100DY3425Z	成都兆悦欣房地产发开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
120	510106AE34214065	成都建发置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
121	黔房开字 A521100785	贵州浩宇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
122	黔房开字 A521100818	贵州瑞铭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
123	09210757	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
124	09211026	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
125	09211128	重庆兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
126	03211329	重庆兆衡房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
127	510112AJ442414887	成都兆和玥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
128	510116AL442414886	成都兆玥璟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
129	510104AI342415209	成都兆欣晟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
130	510105AH342415210	成都兆蓉晟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

131	510100AY34246	成都兆弘房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
132	湘建房开（长）字第0531700 号	建发房地产集团长沙有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
133	湘建房开（长）字第0520044 号	长沙悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
134	湘建房开新字第36200023 号	长沙兆泽房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
135	湘建房开新字第36200029 号	长沙源茂置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
136	湘建房开（长）字第0520022 号	长沙兆祥房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
137	湘建房开（长）字第0420040 号	长沙兆欣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
138	湘建房开（长）字第0520058 号	长沙兆辰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
139	湘建房开（益）字第02200027 号	益阳悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
140	湘建房开（株）字第04200011 号	株洲悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
141	沪房管（金山）第0000473 号	上海益坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
142	沪房管（闵行）第0000766 号	上海兆闵房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
143	沪房管开第 02651 号	上海兆祥崇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
144	沪房管（宝山）第0000543 号	上海兆乾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
145	沪房管开第 02609 号	上海兆珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
146	沪房管开第 02611 号	上海浦骁房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
147	沪房管开第 03234 号	上海盛兆荟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
148	沪房管开第 03386 号	上海兆至房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
149	沪房管开第 03466 号	上海兆玖房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
150	沪房管开第 03642 号	上海兆钦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
151	FDCA3502010038	厦门建垚悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

152	FDCA3502010039	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
153	南通 KF15264	南通兆发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
154	南通 KF15245	南通兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
155	南通 KF15717	南通兆昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
156	CY-A-X-2036	北京兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
157	CP-A-10321	北京兆昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
158	FT-A-10941	北京兆新房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
159	CP-A-10916	北京兆城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
160	SJ-A-6428	北京兆丰建融房地产置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
161	CP-A-11208	北京兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
162	SY-A-11123	北京兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
163	苏州 KF15173	苏州兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
164	苏州 KF16484	苏州兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
165	苏州 KF16485	苏州兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
166	苏州 KF16575	苏州兆达房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
167	苏州 KF15993	苏州兆骏房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
168	苏州 KF17494	苏州兆创房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
169	苏州 KF16558	苏州合赢房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
170	苏州 KF17554	苏州兆玥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
171	苏州 KF17383	苏州圣宏房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
172	苏州 KF17395	苏州友运房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

173	苏州 KF17614	苏州益恒房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
174	苏州 KF17635	苏州兆锦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
175	苏州 KF16624	张家港建丰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
176	苏州 KF16625	张家港建祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
177	苏州 KF16462	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
178	苏州 KF16805	张家港建禧房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
179	苏州 KF17653	张家港建昕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
180	苏州 KF16436	常熟建尚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
181	苏州 KF16211	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
182	苏州 KF16697	太仓建仓房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
183	苏州 KF17681	太仓建盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
184	苏州 KF16524	苏州鑫城发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
185	苏州 KF17737	苏州兆发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
186	苏州 KF17780	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
187	无锡 KF15113	无锡建腾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
188	无锡 KF14941	无锡建新房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
189	无锡 KF14860	无锡建升房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
190	无锡 KF14879	无锡建惠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
191	无锡 KF14859	无锡润民置业发展有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
192	无锡 KF14937	无锡兆惠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
193	无锡 KF14939	宜兴建宜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

194	无锡 KF15274	无锡兆昕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
195	无锡 KF14838	江阴建瓴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
196	无锡 KF14684	江阴鑫茂房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
197	宿迁 KF14581	宿迁兆信房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
198	南京 KF15443	南京兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
199	南京 KF15427	南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
200	南京 KF15128	南京兆盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
201	南京 KF15127	南京兆坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
202	南京 KF15592	南京德建置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
203	南京 KF15016	南京兆凯房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
204	南京 KF14877	徐州兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
205	南京 KF15595	南京灏盛置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
206	南京 KF15762	南京兆瀚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
207	宿迁 KF14472	宿迁兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
208	徐州 KF15470	徐州天晟和置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
209	010220771	济南兆丰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
210	盐城 KF15267	盐城兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
211	皖房 C20220081	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
212	皖房 N20220045	六安兆顺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
213	皖房 A20220688	合肥兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
214	皖房 A20230130	合肥兆胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

215	鄂房开[2022]B20027 号	黄石悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
216	武房开[2023]00523 号	武汉兆启房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
217	FZLJ-02650000000105	连江融建房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
218	FZLJ-02630000000103	连江兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
219	FZLJ-02740000000112	连江兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
220	NP-06210000000000	武夷山兆益房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
221	FZ-09420000529000	福州兆兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
222	FZ-60100000714000	福州平晋房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
223	FZ-06630000381000	福建心家泊房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
224	榕建政务许〔2022〕77 号	福州兆裕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
225	建政务许〔2022〕182 号	福州兆臻房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
226	榕建政务许〔2021〕7 号	福州兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
227	榕建政务许〔2021〕11 号	福清兆荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
228	榕建政务许〔2022〕42 号	福州兆晋房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
229	FZ-60460000739000	福州兆汇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
230	榕建政务许〔2021〕40 号	福清兆锦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
231	榕建政务许〔2021〕57 号	福州兆硕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
232	榕建政务许〔2022〕119 号	福州兆坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
233	FZ-70390000944000	福州兆玺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
234	FZ-70400000945000	福州兆鑫房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
235	FZ-70090000912000	福州兆升房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

236	榕建政务许〔2023〕196号	福州兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
237	榕建政务许〔2023〕232号	福州兆旭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
238	榕建政务许〔2024〕002号	福州兆顺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
239	浙开二 1101-2023-2023-0206 号	丽水兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
240	浙开二 0601-2021-2022-0072 号	诸暨兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
241	浙开二 0101-2022-2022-0070 号	杭州兆欣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
242	浙开二 0601-2021-2022-0110 号	绍兴兆盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
243	浙开二 0101-2022-2022-0414 号	杭州兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
244	浙开二 0101-2022-2022-0293 号	桐庐兆禧房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
245	浙开二 0701-2022-2022-0325 号	义乌兆盈房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
246	浙开二 0101-2022-2022-0798 号	杭州兆越房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
247	浙开二 0101-2022-2022-0797 号	杭州兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
248	浙开二 0101-2023-2023-1186 号	杭州启原置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
249	浙开二 0101-2023-2023-1215 号	杭州启坤置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
250	浙开二 0101-2023-2023-1125 号	杭州兆睿房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
251	浙开二 0401-2023-2023-0668 号	嘉兴兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
252	浙开二 0101-2023-2023-1332 号	杭州兆驰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
253	浙开二 0101-2023-2023-1338 号	杭州兆旭房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
254	浙开二 0201-2021-2022-0399 号	宁波兆汇房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
255	浙开二 0201-2021-2022-0354 号	宁波兆瑞房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
256	浙开二 0201-2022-2022-0355 号	宁波兆信房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

257	浙开二 0201-2023-2023-0843 号	宁波兆诚房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
258	浙开二 0201-2023-2023-0956 号	宁波兆越房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
259	浙开二 1001-2022-2022-0244 号	台州兆汇房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
260	浙开二 1001-2022-2022-0034 号	台州兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
261	浙开二 1001-2023-2023-0484 号	台州方远兆诚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
262	浙开二 1001-2023-2023-0513 号	台州兆润房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
263	浙开二 1001-2023-2023-0521 号	台州兆信房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
264	浙开二 0301-2022-2022-0095	温州兆家房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
265	浙开二 0301-2022-2022-0530	温州兆盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
266	浙开二 0301-2023-2023-0681 号	温州兆城房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
267	ND-16080000208000	宁德兆投房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
268	ND-16170000215000	宁德兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
269	ND-16250000221000	宁德兆恒房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
270	NDXP-01580000000094	宁德兆荣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
271	ND-16320000237000	宁德兆鸣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
272	ND-16410000261000	宁德乾行房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
273	NDXP-01630000256000	霞浦兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
274	NDFA-01760000255000	福安兆禾房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
275	ND-16490000281000	宁德兆安房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
276	ND-16520000286000	宁德兆福房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
277	FDCA350201460	厦门市禾山建设发展有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

278	FDCA350201659	厦门兆裕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
279	FDCA350201697	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
280	FDCA350201840	厦门建发建设运营管理有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
281	淮安 KF14527	淮安兆丰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
282	010220269	济南兆泉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
283	010220300	济南兆发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
284	010220266	济南兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
285	FDCA3502010071	厦门添樾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
286	ZZYX-00430000000032	云霄兆福房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
287	LY-12020001202000	龙岩利荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
288	LY-01910000191000	龙岩利泓房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
289	QZ-28210000000027	泉州兆悦置业有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
290	NPJO-01540000000154	建瓯嘉景房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
291	NP-JY-00480000000048	建阳嘉盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
292	NP-JY-01050000000105	建阳兆阳房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
293	SMYA-02480000000248	永安兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
294	FDCA350201777	厦门兆鹭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部
295	LY-10430001043000	龙岩利联房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部
296	武房开[2018]40040 号	武汉兆悦城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部
297	ZZLH-00830000000061	福建兆翔房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部

（四）公司经营概况

1、公司营业收入构成

近三年及一期，公司的营业收入按业务分类如下表所示：

表：近三年及一期公司营业收入构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产开发业务	448,255.88	81.89	13,098,515.29	94.45	9,760,370.53	91.29	6,598,738.22	91.17
城市更新改造业务	307.68	0.06	351,659.38	2.54	573,471.05	5.36	407,290.16	5.63
其他业务	98,854.62	18.06	418,582.08	3.02	358,326.98	3.35	231,801.02	3.20
合计	**547,418.18**	**100.00**	**13,868,756.75**	**100.00**	**10,692,168.56**	**100.00**	**7,237,829.40**	**100.00**

注：其他业务收入中包含商业运营及物业管理、公建配套代建业务、工程管理服务业务收入。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司营业收入分别为 7,237,829.40 万元、10,692,168.56万元、13,868,756.75万元和547,418.18万元，公司的收入主要由房地产开发业务收入构成。

2021-2023年度及2024年1-3月，公司实现房地产开发业务收入分别为6,598,738.22万元、9,760,370.53万元、13,098,515.29万元和448,255.88万元，占营业收入的比例分别为91.17%、91.29%、94.45%和81.89%，主业地位突出。近年来，房地产开发业务逐步增长，主要得益于公司不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，房产销售收入确认规模增大。

2021-2023年度及2024年1-3月，公司实现城市更新改造业务收入分别为407,290.16万元、573,471.05万元、351,659.38万元和307.68万元。公司城市更新改造业务主要系公司从事后埔-枋湖、钟宅项目改造。2023年度，公司城市更新业务营业收入较上年度降幅较大，主要系2023年度公司出让地块较上年度减少，故城市更新改造业务收入确认存在波动。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司其他业务收入分别为 231,801.02 万元、358,326.98 万元、418,582.08 万元和 98,854.62 万元。公司其他业务收入主要来源于商业运营及物业管理、公建配套代建业务、工程管理服务业务。

2、公司营业成本构成

近三年及一期，公司的营业成本按业务分类如下表所示：

表：近三年及一期公司营业成本构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
房地产开发业务	409,420.99	86.80	11,676,346.37	96.14	8,307,158.33	93.47	5,503,297.84	93.77
城市更新改造业务	7.696523	0.00	247,144.12	2.03	397,091.30	4.47	252,554.93	4.30
其他业务	62,265.11	13.20	221,331.99	1.82	183,415.60	2.06	113,094.82	1.93
合计	**471,693.80**	**100.00**	**12,144,822.48**	**100.00**	**8,887,665.23**	**100.00**	**5,868,947.59**	**100.00**

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司营业成本分别为 5,868,947.59 万元、8,887,665.23万元、12,144,822.48万元和471,693.80万元。其中，房地产开发业务营业成本占比最大。2021-2023年度及2024年1-3月，公司房地产开发业务营业成本分别为5,503,297.84万元、8,307,158.33万元、11,676,346.37万元和409,420.99万元，占营业成本的比例分别为93.77%、93.47%、96.14%和86.80%。近年来因房地产市场下行，公司房地产开发业务毛利下降，营业成本涨幅略高于营业收入。

3、公司毛利结构分析

近三年及一期，公司的毛利润和毛利率按业务分类如下表所示：

表：近三年及一期公司毛利构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发业务	38,834.89	8.66	1,422,168.92	10.86	1,453,212.20	14.89	1,095,440.38	16.60
城市更新改造业务	299.98	97.50	104,515.26	29.72	176,379.75	30.76	154,735.23	37.99
其他业务	36,589.50	37.01	197,250.09	47.12	174,911.38	48.81	118,706.20	51.21
合计	**75,724.38**	**13.83**	**1,723,934.27**	**12.43**	**1,804,503.33**	**16.88**	**1,368,881.81**	**18.91**

2021-2023年度及2024年1-3月，公司毛利润分别为1,368,881.81万元、1,804,503.33万元、1,723,934.27万元和75,724.38万元，随着发行人经营规模的持续扩张和各项业务的稳步开展，发行人毛利润维持平稳的水平。

2021-2023年度及2024年1-3月，公司毛利率分别为18.91%、16.88%、12.43%和13.83%，其中房地产开发业务的毛利率分别为16.60%、14.89%、10.86%和8.66%，毛

利率整体呈逐年下降趋势，主要系各结转项目的房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近年来，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。

（五）主要板块经营情况

1、房地产开发业务

房地产开发是发行人的核心业务板块。发行人具备国家一级房地产开发业务资质，在业内树立了享有盛誉的“打造钻石人生”品牌，并获得福建省著名商标、“建设行业企业信用 AAA 级单位”、“中国房地产 50 强”、“中国房地产百强之星”、“福建省建设厅首批房地产品牌企业”等多项殊荣。作为全国性房地产开发企业，发行人连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，2023 年位居克而瑞房地产全口径销售榜第 8 名。

（1）经营模式

发行人建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。发行人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，发行人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。发行人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。

发行人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，并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。发行人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。

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。

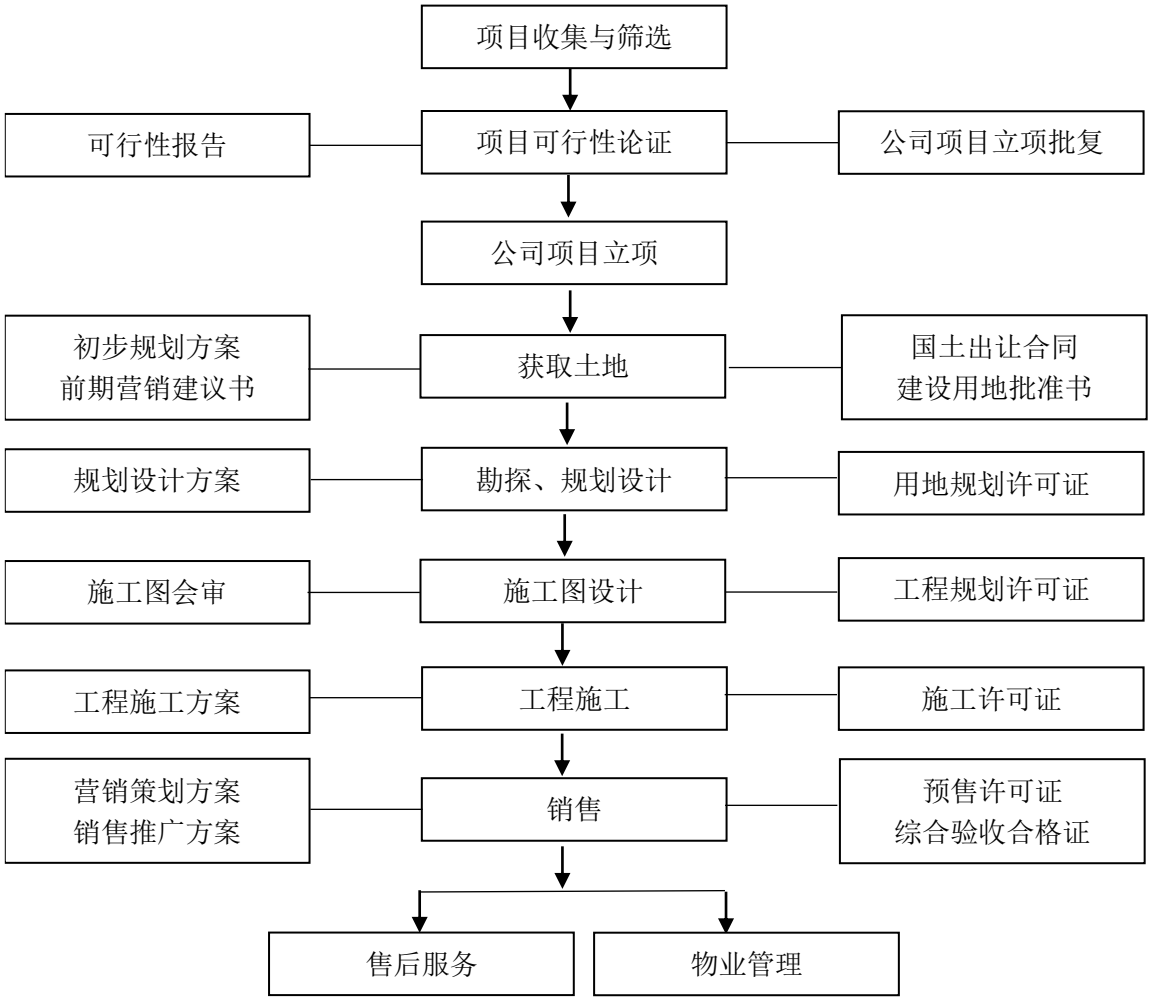
发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约 6-12 个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，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。发行人不断坚持精品策略，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。

（2）业务流程

房地产开发流程较为复杂，涉及较多的主管部门和合作单位，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力，具体包括项目收集和筛选、项目可行性分析及项目立项、项目获取、项目设计、项目施工、项目销售以及售后服务及物业管理。

图：发行人房地产开发业务流程图



（3）经营情况

发行人业务立足厦门市场，在巩固和扩大福建区域市场的基础上，适时向全国重点城市延伸，形成较为合理的全国战略布局。公司目前在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市均有房地产业务开展。

表：发行人最近三年及一期房地产开发经营情况表

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
开发完成投资（亿元）	407.35	1,948.74	1,810.94	2,087.83
房屋新开工面积（万平方米）	149.78	908.62	929.06	1,750.93
房屋施工面积（万平方米）	2,633.67	2,271.65	2,811.17	2,381.43
房屋竣工面积（万平方米）	37.03	1,281.52	600.03	781.71
签约销售面积（万平方米）	145.20	903.45	839.48	914.41
土地储备情况（万平方米）	1,469.82	1,607.36	1,673.85	1,984.24

拿地平均成本（万元/平方米）	2.12	1.52	1.86	1.00
平均销售价格（万元/平方米）	2.17	2.09	2.12	1.92
签约销售金额（亿元）	315.10	1,891.34	1,781.99	1,753.85
结算面积（万平方米）	34.31	1,309.63	472.46	373.22
结算收入（亿元）	44.88	856.44	976.04	572.58
回款率	87.27%	97.57%	95.62%	93.63%

发行人最近三年及一期分地区收入构成情况如下：

表：发行人最近三年及一期分地区收入构成情况表

单位：亿元

地区名称	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福建	3.98	3.84	477.55	414.12	509.50	420.17	311.19	260.12
湖南	10.42	9.49	45.56	40.56	18.27	18.23	2.11	1.77
上海	0.00	-	88.21	84.43	88.90	67.61	19.80	16.39
四川	-	-	107.14	88.81	0.62	0.88	32.34	16.83
广西	0.80	0.87	78.61	71.09	50.11	44.05	32.94	28.36
江苏	3.68	3.84	247.50	230.24	161.91	148.27	142.04	120.40
安徽	0.02	0.02	49.54	41.19	10.14	8.38	24.64	22.07
浙江	23.95	20.85	37.50	34.53	65.68	54.99	37.69	33.64
湖北	0.25	0.21	3.35	2.64	8.87	8.81	12.84	11.28
广东	1.44	1.57	47.83	47.37	55.66	53.90	44.28	39.47
贵州	0.24	0.19	27.99	22.75	6.36	5.42	-	-
山东	0.05	0.06	15.60	15.41	-	-	-	-
江西	0.01	0.01	14.53	13.44	-	-	-	-
北京	-	-	51.03	45.01	-	-	-	-
重庆	-	-	17.91	16.06	-	-	-	-
合计	**44.83**	**40.94**	**1,309.85**	**1,167.63**	**976.04**	**830.72**	**659.87**	**550.33**

① 已完工项目情况

截至 2024 年 3 月末，公司共有 215 个已完工项目，合计总可售面积达 3,342.21 万平方米，累计签约销售面积达 3,142.93 万平方米，累计签约销售金额达 5,450.60 亿元，已回款金额达 5,419.00 亿元。

表：发行人已完工房地产项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	已售金额	已回款金额	项目批准情况

1	漳州·映月	漳州	住宅、商业	3.29	3.29	5.18	5.18	A+B+C+D+E+F
2	漳州·和玺	漳州	住宅、商业	2.75	2.71	4.54	4.54	A+B+C+D+E+F
3	福州·璟园	福州	住宅、商业	1.56	1.56	4.29	4.29	A+B+C+D+E+F
4	龙岩·漳平文著	龙岩	住宅、商业	14.82	8.78	7.47	6.64	A+B+C+D+E+F
5	九江·南湖印	九江	住宅、商业	4.46	4.46	4.04	3.63	A+B+C+D+E+F
6	福清·璟云	福州	住宅、商业	3.90	3.66	5.90	5.90	A+B+C+D+E+F
7	宁德·书香府邸	宁德	住宅、商业	20.95	19.95	26.00	25.88	A+B+C+D+E+F
8	漳州·东山玺悦	漳州	住宅、商业	16.58	16.12	10.91	10.89	A+B+C+D+E+F
9	南宁·和鸣	南宁	住宅、商业	13.57	11.58	8.43	8.33	A+B+C+D+E+F
10	厦门·五缘湾玺	厦门	住宅、商业	6.32	6.09	36.33	35.96	A+B+C+D+E+F
11	成都·央著	成都	住宅、商业	11.92	9.33	26.83	26.54	A+B+C+D+E+F
12	柳州·磐龙府	柳州	住宅、商业	9.27	9.19	9.97	9.70	A+B+C+D+E+F
13	南安·官桥和玺	泉州	住宅、商业	20.71	20.66	17.79	17.10	A+B+C+D+E+F
14	泉州·鲤城禧院	泉州	住宅	9.47	8.50	8.48	7.99	A+B+C+D+E+F
15	南昌·祥云悦府	南昌	住宅、商业	20.01	16.89	28.42	28.38	A+B+C+D+E+F
16	温州·君兰和著	温州	住宅、商业	8.08	7.81	17.91	17.01	A+B+C+D+E+F
17	莆田·文著	莆田	住宅、商业	15.11	11.00	10.10	9.72	A+B+C+D+E+F
18	武夷山·文澜府	南平	住宅、商业	13.48	11.08	9.43	8.93	A+B+C+D+E+F
19	福州·君兰和鸣	福州	住宅、商业	9.86	7.57	20.44	19.00	A+B+C+D+E+F
20	宜兴·和玺	无锡	住宅、商业	12.94	6.63	14.68	12.69	A+B+C+D+E+F
21	杭州·桐庐悦庐	杭州	住宅	6.06	4.78	10.02	9.52	A+B+C+D+E+F
22	漳州·西湖观澜	漳州	住宅、商业	10.66	8.80	8.38	8.30	A+B+C+D+E+F
23	佛山·和玺园	佛山	住宅、商业	17.29	14.15	15.56	15.20	A+B+C+D+E+F
24	台州·玖珑和玺	台州	住宅、商业	4.15	3.34	9.67	9.01	A+B+C+D+E+F
25	泉州·石狮央座	泉州	住宅、商业	4.59	4.59	6.81	6.81	A+B+C+D+E+F
26	石狮·和鸣	泉州	住宅、商业	9.31	9.31	9.54	9.54	A+B+C+D+E+F
27	福清·养云	福州	住宅、商业	7.32	6.72	8.55	7.96	A+B+C+D+E+F
28	长沙·玖洲和玺	长沙	住宅、商业	31.71	21.84	23.50	23.07	A+B+C+D+E+F
29	江门·和玺	江门	住宅	14.96	13.40	14.41	14.08	A+B+C+D+E+F
30	厦门·五缘樑月	厦门	住宅、商业	12.40	10.97	68.99	67.06	A+B+C+D+E+F
31	上海·和玺	上海	住宅	5.97	4.02	12.63	12.63	A+B+C+D+E+F
32	漳州·漳浦鹿溪映月	漳州	住宅、商业	7.43	7.34	4.67	4.67	A+B+C+D+E+F
33	漳州·角美和悦	漳州	住宅、商业	11.43	10.95	15.36	15.30	A+B+C+D+E+F
34	贵阳·建发和玺	贵阳	住宅、商业	22.58	18.00	19.62	19.20	A+B+C+D+E+F
35	贵阳·建发央著	贵阳	住宅、商业	23.25	18.77	17.23	17.11	A+B+C+D+E+F
36	漳浦·建发玺院	漳州	住宅、商业	56.42	56.18	38.70	38.67	A+B+C+D+E+F
37	宁波·春江悦	宁波	住宅、商业	13.39	11.19	39.78	37.82	A+B+C+D+E+F
38	苏州·云锦湾	苏州	住宅	9.07	9.04	13.57	13.58	A+B+C+D+E+F
39	龙岩·和鸣	龙岩	住宅、商业	11.01	9.44	10.55	10.34	A+B+C+D+E+F
40	莆田·仙游悦鸣苑	莆田	住宅、商业	8.37	8.33	5.83	5.22	A+B+C+D+E+F
41	宁波·湾云府	宁波	住宅	5.43	5.21	19.89	19.88	A+B+C+D+E+F
42	南京·和章府	南京	住宅	7.04	5.40	9.05	8.66	A+B+C+D+E+F

43	泉州·南安映月	泉州	住宅、商业	28.10	28.10	30.15	29.36	A+B+C+D+E+F
44	南通·鸿璟园	南通	住宅、商业	17.56	11.93	18.83	18.46	A+B+C+D+E+F
45	福州·璟云	福州	住宅、商业	12.62	12.03	41.30	41.35	A+B+C+D+E+F
46	上海·苏河望	上海	住宅	10.15	7.30	75.55	75.56	A+B+C+D+E+F
47	南通·御珑湾	南通	住宅	13.98	10.84	18.82	18.51	A+B+C+D+E+F
48	苏州·璟萃	苏州	住宅	14.43	13.92	34.16	34.14	A+B+C+D+E+F
49	福州·养云公馆	福州	住宅	11.77	11.77	42.75	42.75	A+B+C+D+E+F
50	南平·建阳和鸣	南平	住宅、商业	10.40	10.08	9.00	8.38	A+B+C+D+E+F
51	福州·和禧公馆	福州	住宅、商业	6.18	6.18	12.56	12.56	A+B+C+D+E+F
52	厦门·湾璟	厦门	住宅	8.14	8.10	26.92	26.92	A+B+C+D+E+F
53	泉州·永春泊月	泉州	住宅、商业	14.60	14.56	14.30	14.30	A+B+C+D+E+F
54	厦门·悦府	厦门	住宅、商业	5.10	5.10	9.21	9.21	A+B+C+D+E+F
55	无锡·金玥湾	无锡	住宅、商业	24.19	21.76	31.84	31.32	A+B+C+D+E+F
56	诸暨·养云	绍兴	住宅、商业	3.58	3.56	8.39	8.39	A+B+C+D+E+F
57	宁德·天行缦云	宁德	住宅	16.50	15.99	21.93	21.96	A+B+C+D+E+F
58	霞浦·书香府	宁德	住宅	13.39	13.36	13.95	13.88	A+B+C+D+E+F
59	莆田·和鸣兰溪	莆田	住宅、商业	10.86	10.02	18.46	18.45	A+B+C+D+E+F
60	龙岩·文璟	龙岩	住宅、商业	12.22	10.97	14.16	14.16	A+B+C+D+E+F
61	无锡·静学和鸣	无锡	住宅	24.41	20.11	38.45	37.96	A+B+C+D+E+F
62	济南·玺园	济南	住宅	9.35	9.35	8.01	7.88	A+B+C+D+E+F
63	南京·和著府	南京	住宅	13.88	10.53	20.39	20.18	A+B+C+D+E+F
64	佛山·建发和鸣苑	佛山	住宅	11.93	11.54	24.94	24.89	A+B+C+D+E+F
65	南宁·和玺	南宁	住宅、商业	7.63	7.49	8.56	8.50	A+B+C+D+E+F
66	成都·央玺	成都	住宅	31.80	26.33	84.27	83.31	A+B+C+D+E+F
67	重庆·和玺	重庆	住宅、商业	15.28	10.72	18.37	18.33	A+B+C+D+E+F
68	厦门·五缘映月	厦门	住宅	6.37	6.35	38.10	38.10	A+B+C+D+E+F
69	厦门·海沧和玺	厦门	住宅、商业	11.53	11.39	37.06	37.06	A+B+C+D+E+F
70	连江·书香府	福州	住宅、商业	15.64	15.64	19.05	19.05	A+B+C+D+E+F
71	北京·长安和玺	北京	住宅	8.36	8.36	50.93	50.93	A+B+C+D+E+F
72	杭州·书香印翠	杭州	住宅	6.32	6.20	29.25	29.25	A+B+C+D+E+F
73	南平·建阳和玺	南平	住宅、商业	9.55	9.54	10.40	10.39	A+B+C+D+E+F
74	宁德·和玺	宁德	住宅	20.14	19.85	25.82	25.82	A+B+C+D+E+F
75	漳州·龙海珑玺	漳州	住宅、商业	3.11	3.11	4.05	3.97	A+B+C+D+E+F
76	漳州·云霄南湖印	漳州	住宅、商业	25.11	25.11	20.29	20.28	A+B+C+D+E+F
77	厦门·书香府邸	厦门	住宅、商业	11.01	10.97	34.86	34.86	A+B+C+D+E+F
78	漳州·和著	漳州	住宅、商业	7.70	7.70	10.83	10.84	A+B+C+D+E+F
79	泉州·石狮泱著	泉州	住宅、商业	19.13	19.13	15.14	14.96	A+B+C+D+E+F
80	无锡·泊月湾	无锡	住宅、商业	22.27	21.84	39.11	39.11	A+B+C+D+E+F
81	苏州·园玺	苏州	住宅	16.98	16.36	40.52	40.52	A+B+C+D+E+F
82	南京·珺和府	南京	住宅	8.28	8.19	41.06	41.08	A+B+C+D+E+F
83	上海·云锦湾	上海	住宅	13.12	13.12	45.05	45.05	A+B+C+D+E+F
84	上海·浦上湾	上海	住宅	7.13	6.57	21.19	21.19	A+B+C+D+E+F

85	张家港·和玺	苏州	住宅	22.02	21.99	40.25	40.27	A+B+C+D+E+F
86	无锡·上院	无锡	住宅	29.88	27.73	55.28	54.82	A+B+C+D+E+F
87	南宁·央著	南宁	住宅、商业	7.28	7.28	10.73	10.51	A+B+C+D+E+F
88	上海·泗水和鸣	上海	住宅、商业	14.52	11.22	48.62	48.63	A+B+C+D+E+F
89	厦门·养云	厦门	住宅、商业	22.60	22.60	129.02	129.02	A+B+C+D+E+F
90	南宁·建发央玺	南宁	住宅、商业	26.98	24.46	47.28	46.95	A+B+C+D+E+F
91	无锡·和玺	无锡	住宅	22.65	22.65	71.22	71.13	A+B+C+D+E+F
92	张家港·御璟湾	苏州	住宅	39.22	37.70	38.86	38.46	A+B+C+D+E+F
93	苏州·悦江南雅苑	苏州	住宅	19.56	19.56	38.69	38.68	A+B+C+D+E+F
94	厦门·和鸣	厦门	住宅、商业	10.33	10.05	25.78	25.78	A+B+C+D+E+F
95	长沙·松雅院	长沙	住宅、商业	29.50	21.56	24.35	24.14	A+B+C+D+E+F
96	莆田·玉湖壹号	莆田	住宅	9.19	9.08	14.74	14.74	A+B+C+D+E+F
97	长沙·江山悦	长沙	住宅、商业	49.59	45.46	57.90	57.89	A+B+C+D+E+F
98	苏州·春江泊月	苏州	住宅、商业	8.30	8.30	13.85	13.85	A+B+C+D+E+F
99	长泰·建发山湖院	漳州	住宅	7.42	6.27	10.49	9.77	A+B+C+D+E+F
100	漳州·文昌府	漳州	住宅、商业	9.08	9.07	13.69	13.69	A+B+C+D+E+F
101	厦门·和著	厦门	住宅、商业	13.51	13.09	38.16	38.12	A+B+C+D+E+F
102	南宁·五象印月	南宁	住宅、商业	21.23	20.80	44.28	43.82	A+B+C+D+E+F
103	龙岩·津湖印	龙岩	住宅、商业	5.99	5.99	4.78	4.78	A+B+C+D+E+F
104	南京·玖熙府	南京	住宅	21.16	21.16	33.91	33.91	A+B+C+D+E+F
105	漳州·漳州玺院	漳州	住宅	11.93	11.93	23.97	23.89	A+B+C+D+E+F
106	漳州·玖龙台	漳州	住宅	14.58	14.58	20.15	20.15	A+B+C+D+E+F
107	长泰·建发山外山	漳州	住宅	16.66	15.95	21.38	21.48	A+B+C+D+E+F
108	漳州·建发央著	漳州	住宅、商业	11.35	11.35	19.03	19.03	A+B+C+D+E+F
109	厦门·央著一期	厦门	住宅、商业	8.22	7.65	25.57	25.58	A+B+C+D+E+F
110	厦门·央著二期	厦门	住宅、商业	11.89	11.72	40.36	40.36	A+B+C+D+E+F
111	厦门·建发玺樾	厦门	住宅、商业	19.61	19.57	106.00	106.00	A+B+C+D+E+F
112	福州·建发榕墅湾	福州	住宅、商业	14.69	13.44	30.30	30.12	A+B+C+D+E+F
113	福州·建发央著	福州	住宅、商业	16.50	15.31	26.53	26.52	A+B+C+D+E+F
114	福州·天空之城	福州	住宅、商业	42.06	41.78	82.42	82.03	A+B+C+D+E+F
115	连江·江与城花园（山海大观）	福州	住宅	19.71	4.29	3.79	3.65	A+B+C+D+E+F
116	上海·西郊金茂府	上海	住宅	16.81	16.81	54.27	54.24	A+B+C+D+E+F
117	上海·央玺	上海	住宅	14.46	13.80	69.52	69.35	A+B+C+D+E+F
118	长沙·建发央著	长沙	住宅	39.09	35.32	55.49	55.36	A+B+C+D+E+F
119	武汉.玺悦	武汉	住宅、商业	20.17	18.29	23.69	23.62	A+B+C+D+E+F
120	建阳·建发央著	南平	住宅、商业	14.64	14.64	15.39	15.39	A+B+C+D+E+F
121	武夷·山外山	南平	住宅、商业	9.37	7.62	10.69	10.69	A+B+C+D+E+F
122	南京·央誉	南京	住宅、商业	15.70	15.43	21.94	21.95	A+B+C+D+E+F
123	南京·润锦园	南京	商业	7.28	7.28	19.61	19.61	A+B+C+D+E+F
124	张家港·泱誉	苏州	住宅、商业	15.09	15.09	27.34	27.34	A+B+C+D+E+F
125	太仓·建发泱誉	苏州	住宅、商业	9.33	9.33	12.82	12.82	A+B+C+D+E+F

126	太仓·都会之光	苏州	住宅	11.30	11.27	19.02	19.01	A+B+C+D+E+F
127	合肥·雍龙府	合肥	住宅、商业	20.30	20.30	44.50	44.50	A+B+C+D+E+F
128	杭州·凤起潮鸣	杭州	住宅、商业	8.95	8.95	71.80	69.79	A+B+C+D+E+F
129	杭州·留下西溪云庐	杭州	住宅	6.27	4.79	35.14	34.96	A+B+C+D+E+F
130	杭州·塘北沁园	杭州	住宅	10.30	10.30	43.98	43.98	A+B+C+D+E+F
131	广州·建发央玺	广州	住宅、商业	14.55	11.87	51.45	50.46	A+B+C+D+E+F
132	珠海·建发悦玺	珠海	住宅、商业	10.31	6.65	12.48	12.47	A+B+C+D+E+F
133	武汉·玺院	武汉	住宅、商业	10.26	9.29	17.30	16.69	A+B+C+D+E+F
134	建阳·玺院	南平	住宅、商业	17.04	16.19	14.08	14.08	A+B+C+D+E+F
135	莆田·央誉	莆田	住宅	13.09	13.09	18.09	18.09	A+B+C+D+E+F
136	宁德·天行泱著	宁德	住宅、商业	12.29	10.96	14.49	14.49	A+B+C+D+E+F
137	珠海·建发央璟	珠海	住宅	6.85	6.49	21.01	20.94	A+B+C+D+E+F
138	太仓·建发天境湾	苏州	住宅、商业	20.13	20.11	32.69	32.66	A+B+C+D+E+F
139	建瓯·延平玺悦	南平	住宅、商业	37.88	37.47	27.17	27.17	A+B+C+D+E+F
140	南宁·北大珑廷	南宁	住宅、商业	34.69	31.70	28.94	28.02	A+B+C+D+E+F
141	漳州·建发央誉	漳州	住宅、商业	12.36	12.27	18.32	18.34	A+B+C+D+E+F
142	莆田·磐龙府	莆田	住宅	32.38	32.24	43.29	43.06	A+B+C+D+E+F
143	宁德·建发天行玺院	宁德	住宅、商业	24.00	21.65	24.13	24.13	A+B+C+D+E+F
144	上海·建金名苑	上海	住宅、商业	19.01	19.01	42.57	42.57	A+B+C+D+E+F
145	常熟·尚虞院	苏州	住宅、商业	10.07	10.07	13.28	13.25	A+B+C+D+E+F
146	无锡·玖里映月	无锡	住宅、商业	17.43	17.43	33.64	33.64	A+B+C+D+E+F
147	连江·书香里	福州	住宅、商业	8.92	8.46	9.53	9.53	A+B+C+D+E+F
148	长沙·泊悦	长沙	住宅、商业	15.73	15.17	16.06	16.09	A+B+C+D+E+F
149	长沙·观悦	长沙	住宅、商业	24.46	24.46	30.18	30.19	A+B+C+D+E+F
150	福州·建发央玺	福州	住宅	1.51	1.12	4.92	4.92	A+B+C+D+E+F
151	南宁·玺院	南宁	住宅、商业	14.20	13.22	10.65	10.64	A+B+C+D+E+F
152	龙岩·尚悦居	龙岩	住宅	13.34	13.17	13.15	13.15	A+B+C+D+E+F
153	建阳·悦府	南平	住宅、商业	12.31	12.31	11.07	11.07	A+B+C+D+E+F
154	三明·观邸	三明	住宅、商业	10.72	10.72	6.84	6.84	A+B+C+D+E+F
155	三明·玺院	三明	住宅、商业	15.42	15.42	8.67	8.67	A+B+C+D+E+F
156	苏州·泱誉	苏州	住宅、商业	23.21	23.21	54.83	54.83	A+B+C+D+E+F
157	张家港·御珑湾	苏州	住宅、商业	45.21	45.20	69.17	69.17	A+B+C+D+E+F
158	厦门·爱琴海	厦门	住宅	9.09	9.09	15.52	15.52	A+B+C+D+E+F
159	厦门·时尚国际	厦门	住宅、商业	4.90	4.90	5.24	5.24	A+B+C+D+E+F
160	厦门·上东美地	厦门	住宅、商业	2.84	2.84	3.15	3.15	A+B+C+D+E+F
161	厦门·书香佳缘	厦门	住宅、商业	12.52	12.52	14.10	14.10	A+B+C+D+E+F
162	厦门·山水芳邻	厦门	住宅	5.39	5.39	4.11	4.11	A+B+C+D+E+F
163	厦门·中央美地	厦门	住宅、商业	12.71	12.71	18.19	18.19	A+B+C+D+E+F
164	厦门·翔城国际	厦门	住宅、商业	19.87	19.87	12.14	12.14	A+B+C+D+E+F
165	厦门·西郭项目一期	厦门	住宅、商业	8.39	8.39	30.96	30.96	A+B+C+D+E+F
166	厦门·中央湾区珊瑚海	厦门	住宅、商业	17.57	17.57	35.39	35.39	A+B+C+D+E+F

167	厦门·央墅	厦门	住宅	3.27	3.27	29.15	29.15	A+B+C+D+E+F
168	厦门·中央湾区琥珀湾	厦门	住宅、商业	13.89	13.89	35.95	35.95	A+B+C+D+E+F
169	厦门·央座	厦门	住宅	3.96	3.96	18.95	18.95	A+B+C+D+E+F
170	厦门·E36	厦门	住宅、商业	8.39	8.39	22.98	22.98	A+B+C+D+E+F
171	厦门·中央天成	厦门	住宅、商业	18.24	18.24	54.85	54.85	A+B+C+D+E+F
172	厦门·中央天悦	厦门	住宅、商业	10.00	10.00	16.64	16.64	A+B+C+D+E+F
173	厦门·央玺	厦门	住宅	11.67	10.74	46.29	46.29	A+B+C+D+E+F
174	漳州·圣地亚哥	漳州	住宅、商业	46.19	46.19	21.89	21.89	A+B+C+D+E+F
175	漳州·半山墅	漳州	住宅、商业	7.90	7.75	12.68	12.68	A+B+C+D+E+F
176	漳州·美一城	漳州	住宅、商业	11.39	11.39	8.88	8.88	A+B+C+D+E+F
177	云霄·半山御园	漳州	住宅、商业	23.62	23.62	14.28	14.28	A+B+C+D+E+F
178	漳州·碧湖壹号	漳州	住宅	15.52	15.52	21.72	21.72	A+B+C+D+E+F
179	漳州·建发碧湖双玺	漳州	住宅	18.13	18.13	33.71	33.71	A+B+C+D+E+F
180	福州·领第	福州	住宅	40.98	40.98	66.18	66.18	A+B+C+D+E+F
181	长沙·新河名居一期	长沙	住宅、商业	12.31	12.31	5.57	5.57	A+B+C+D+E+F
182	长沙·西山汇景	长沙	住宅、商业	18.97	18.97	11.44	11.44	A+B+C+D+E+F
183	上海·新江湾	上海	住宅	10.54	10.17	35.59	35.59	A+B+C+D+E+F
184	上海·玖珑湾	上海	住宅、商业	7.76	7.76	21.57	21.57	A+B+C+D+E+F
185	上海·公园首府	上海	住宅、商业	5.42	3.40	14.58	14.58	A+B+C+D+E+F
186	成都·天府鹭洲	成都	住宅、商业	25.71	25.71	22.26	22.26	A+B+C+D+E+F
187	成都·金沙里	成都	住宅、商业	15.26	15.26	13.90	13.90	A+B+C+D+E+F
188	成都·浅水湾	成都	住宅	52.23	48.64	64.78	64.78	A+B+C+D+E+F
189	成都·中央鹭洲	成都	住宅、商业	8.08	7.70	8.38	8.38	A+B+C+D+E+F
190	成都·鹭洲国际	成都	住宅、商业	21.63	21.61	23.56	23.57	A+B+C+D+E+F
191	成都·翡翠鹭洲	成都	住宅、商业	16.35	16.28	16.19	16.20	A+B+C+D+E+F
192	龙岩·上郡	龙岩	住宅、商业	43.87	43.87	32.58	32.58	A+B+C+D+E+F
193	龙岩·玺院	龙岩	住宅	23.73	23.73	26.01	26.01	A+B+C+D+E+F
194	龙岩·央郡	龙岩	住宅、商业	8.28	8.28	6.97	6.97	A+B+C+D+E+F
195	建阳·悦城中心	南平	住宅、商业	6.50	6.50	5.42	5.42	A+B+C+D+E+F
196	建阳·悦城	南平	住宅、商业	36.63	36.63	24.57	24.57	A+B+C+D+E+F
197	三明·永郡	三明	住宅、商业	19.38	19.38	10.96	10.96	A+B+C+D+E+F
198	三明·燕郡	三明	住宅、商业	11.40	11.40	7.58	7.61	A+B+C+D+E+F
199	三明·央著	三明	住宅、商业	14.51	14.51	10.27	10.27	A+B+C+D+E+F
200	泉州·珑璟湾	泉州	住宅、商业	33.78	33.78	24.14	24.14	A+B+C+D+E+F
201	泉州·珑玥湾	泉州	住宅、商业	26.45	26.45	22.82	22.82	A+B+C+D+E+F
202	泉州·中泱天成	泉州	住宅、商业	6.02	6.02	6.58	6.58	A+B+C+D+E+F
203	苏州·中泱天成	苏州	住宅、商业	16.13	16.13	16.90	16.92	A+B+C+D+E+F
204	苏州·独墅湾	苏州	住宅	43.30	43.29	89.19	89.10	A+B+C+D+E+F
205	龙岩·泱著	龙岩	住宅	10.64	10.64	13.45	13.45	A+B+C+D+E+F
206	长沙·建发央玺	长沙	住宅、商业	14.79	14.79	20.26	20.27	A+B+C+D+E+F
207	龙岩·建发首院	龙岩	住宅、商业	24.64	23.50	26.34	26.34	A+B+C+D+E+F

208	建瓯·建发玺院	南平	住宅、商业	16.37	16.37	12.07	12.07	A+B+C+D+E+F
209	莆田·央著	莆田	住宅、商业	15.47	15.47	18.52	18.52	A+B+C+D+E+F
210	太仓·建发泱著	苏州	住宅、商业	13.06	13.06	20.98	20.98	A+B+C+D+E+F
211	无锡·建发玖里湾	无锡	住宅、商业	38.96	38.96	69.03	68.96	A+B+C+D+E+F
212	杭州·养云静舍	杭州	住宅、商业	4.38	4.19	18.79	18.79	A+B+C+D+E+F
213	杭州·紫璋台	杭州	住宅	20.33	16.46	41.22	41.22	A+B+C+D+E+F
214	福州·建发领赋新苑	福州	住宅、商业	7.52	7.12	12.37	12.37	A+B+C+D+E+F
215	福州·山外山	福州	商业	13.03	7.74	10.80	10.73	A+B+C+D+E+F
合计				**3,342.21**	**3,142.93**	**5,450.60**	**5,419.00**	-

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

② 在建项目情况

截至 2024 年 3 月末，公司共有 172 个在建项目，主要位于福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市，总可售面积达 2,508.56 万平方米，总投资金额达 4,865.96 亿元。

表：发行人在建房地产项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积	总投资额	已完成投资	未来三年投资计划	项目批准情况
1	宁波·璞云	宁波	住宅、商业	2023 年-2025 年	5.34	163,840.00	121,273.00	42,567.00	A+B+C+D+E
2	苏州·青云上	苏州	住宅	2023 年-2025 年	4.67	123,566.00	96,396.00	27,170.00	A+B+C+D+E
3	厦门·五缘海悦	厦门	住宅、商业	2023 年-2025 年	11.84	519,046.00	446,878.00	72,168.00	A+B+C+D+E
4	杭州·云熙	杭州	住宅	2023 年-2025 年	11.38	297,168.00	233,415.00	63,753.00	A+B+C+D+E
5	苏州·朗云	苏州	住宅	2023 年-2025 年	14.01	478,139.00	373,874.00	104,265.00	A+B+C+D+E
6	长汀·央玺	龙岩	住宅	2023 年-2025 年	8.79	79,917.00	59,606.00	20,311.00	A+B+C+D+E
7	漳州·西湖望月	漳州	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.36	90,812.00	63,115.00	27,697.00	A+B+C+D+E
8	漳州·朗云	漳州	住宅、商业	2023 年-2025 年	20.09	191,703.00	129,062.00	62,641.00	A+B+C+D+E
9	杭州·萃栖云庐	杭州	住宅	2023 年-2026 年	10.37	267,843.00	201,708.00	66,135.00	A+B+C+D+E
10	台州·缦云	台州	住宅、商业	2023 年-2025 年	18.48	296,178.00	188,418.00	107,760.00	A+B+C+D+E
11	徐州·天瑞	徐州	住宅	2023 年-2026 年	14.24	297,656.00	207,508.00	90,148.00	A+B+C+D+E
12	南宁·缦云	南宁	住宅、商业	2023 年-2025 年	2.78	46,772.00	36,096.00	10,676.00	A+B+C+D+E+F
13	泉州·南安朗云	泉州	住宅	2023 年-2025 年	5.73	54,586.00	34,283.00	20,303.00	A+B+C+D+E
14	泉州·南安璞云	泉州	住宅	2023 年-2025 年	9.97	97,509.00	50,164.00	47,345.00	A+B+C+D+E
15	丽水·养云	丽水	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.42	151,893.00	120,599.00	31,294.00	A+B+C+D+E
16	宁德·云熙	宁德	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.58	81,189.00	55,251.00	25,938.00	A+B+C+D+E
17	上海·印象青城	上海	住宅	2023 年-2026 年	44.45	1,315,887.00	801,324.00	514,563.00	A+B+C+D+E
18	无锡·青江悦府	无锡	住宅、商业	2023 年-2025 年	7.02	142,166.00	102,087.00	40,079.00	A+B+C+D+E
19	无锡·玺云	无锡	住宅	2023 年-2026 年	12.52	301,591.00	204,972.00	96,619.00	A+B+C+D+E
20	杭州·云启之江	杭州	住宅、商业	2023 年-2026 年	50.96	1,579,963.00	1,201,994.00	377,969.00	A+B+C+D+E
21	成都·玺宸和著	成都	住宅	2023 年-2025 年	7.33	119,593.00	82,670.00	36,923.00	A+B+C+D+E
22	成都·缦云	成都	住宅	2023 年-2025 年	8.98	185,969.00	131,136.00	54,833.00	A+B+C+D+E
23	重庆·缦云	重庆	住宅	2023 年-2025 年	4.22	75,317.00	50,942.00	24,375.00	A+B+C+D+E
24	合肥·翡翠云璟	合肥	住宅、商业	2023 年-2026 年	24.39	495,210.00	285,526.00	209,684.00	A+B+C+D+E
25	张家港·云湖上	苏州	住宅	2023 年-2026 年	17.67	284,812.00	142,289.00	142,523.00	A+B+C+D+E

26	莆田·璞云	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.49	162,078.00	127,321.00	34,757.00	A+B+C+D+E
27	南京·璞云府	南京	住宅	2023 年-2026 年	11.22	439,238.00	331,991.00	107,247.00	A+B+C+D+E
28	莆田·兰溪云悦	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	4.83	53,879.00	36,542.00	17,337.00	A+B+C+D+E
29	太仓·朗月	苏州	住宅	2023 年-2025 年	12.57	284,002.00	177,247.00	106,755.00	A+B+C+D+E
30	泉州·石狮璞玥东方	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	9.81	82,110.00	49,267.00	32,843.00	A+B+C+D+E
31	南昌·朗云	南昌	住宅、商业	2023 年-2026 年	21.34	223,618.00	140,452.00	83,166.00	A+B+C+D+E+F
32	北京·观云	北京	住宅、商业	2023 年-2026 年	7.11	267,877.00	193,593.00	74,284.00	A+C+D+E
33	长沙·缦云	长沙	住宅、商业	2023 年-2026 年	18.72	295,280.00	189,073.00	106,207.00	A+B+C+D+E
34	龙岩·缦云	龙岩	住宅、商业	2023 年-2026 年	11.32	152,716.00	101,980.00	50,736.00	A+B+C+D+E
35	嘉兴·桐乡缦云	嘉兴	住宅	2023 年-2026 年	13.15	180,272.00	115,069.00	65,203.00	A+B+C+D+E
36	南安·璞玥云山	泉州	住宅	2023 年-2025 年	4.00	39,984.00	22,360.00	17,624.00	A+B+C+D+E
37	苏州·檀府	苏州	住宅	2023 年-2025 年	16.50	257,830.00	157,313.00	100,517.00	A+B+C+D+E
38	福州·悦湖	福州	住宅	2023 年-2025 年	7.95	107,873.00	70,461.00	37,412.00	A+B+C+D+E
39	东莞·缦云	东莞	住宅	2023 年-2026 年	6.05	219,271.00	166,509.00	52,762.00	A+B+C+D+E
40	南宁·玺院三期地块	南宁	住宅、商业	2023 年-2025 年	3.44	21,710.00	10,099.00	11,611.00	A+B+C+D+E
41	晋江·湾海	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.95	90,812.00	57,288.00	33,524.00	A+B+C+D+E
42	台州·养云	台州	住宅、商业	2023 年-2026 年	6.29	177,353.00	62,197.00	115,156.00	B+C+D
43	厦门·五缘湾海	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	5.77	271,182.00	238,774.00	32,408.00	A+B+C+D+E
44	泉州·安溪央玺	泉州	住宅、商业	2022 年-2025 年	12.58	124,410.00	89,086.00	35,324.00	A+B+C+D+E
45	宁德·天行时代	宁德	住宅、商业	2022 年-2026 年	12.69	117,714.00	77,287.00	40,427.00	A+B+C+D+E
46	上海·缦玥	上海	住宅	2022 年-2024 年	3.59	135,011.00	117,485.00	17,526.00	A+B+C+D+E
47	泉州·南安缦云	泉州	住宅	2022 年-2024 年	13.81	123,846.00	99,200.00	24,646.00	A+B+C+D+E
48	北京·璟院	北京	住宅	2022 年-2025 年	8.90	466,565.00	400,108.00	66,457.00	A+C+D+E
49	北京·文源府	北京	住宅、商业	2022 年-2025 年	11.61	454,510.00	398,354.00	56,156.00	A+C+D+E
50	上海·璟院	上海	住宅	2022 年-2025 年	11.52	663,097.00	602,696.00	60,401.00	A+B+C+D+E
51	苏州·缦云澜庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	14.90	518,789.00	430,584.00	88,205.00	A+B+C+D+E
52	漳州·西湖泊月	漳州	住宅、商业	2022 年-2024 年	10.20	91,670.00	71,614.00	20,056.00	A+B+C+D+E

53	南京·缦云	南京	住宅	2022 年-2025 年	7.21	343,868.00	272,559.00	71,309.00	A+B+C+D+E
54	苏州·缦月华庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	5.79	220,843.00	182,905.00	37,938.00	A+B+C+D+E
55	福州·璞云	福州	住宅、商业	2022 年-2025 年	8.47	292,657.00	231,944.00	60,713.00	A+B+C+D+E
56	莆田·缦云	莆田	住宅、商业	2022 年-2025 年	6.34	74,243.00	62,978.00	11,265.00	A+B+C+D+E
57	武汉.朗玥	武汉	住宅	2022 年-2025 年	9.12	237,208.00	174,795.00	62,413.00	A+B+C+D+E
58	泉州·养云	泉州	住宅	2022 年-2025 年	12.70	153,410.00	122,315.00	31,095.00	A+B+C+D+E
59	贵阳·书香府	贵阳	住宅、商业	2021 年-2025 年	32.78	308,815.00	197,411.00	111,404.00	A+B+C+D+E
60	南京·金鼎湾	南京	住宅	2022 年-2024 年	5.16	221,874.00	198,430.00	23,444.00	A+B+C+D+E
61	漳州·养云	漳州	住宅、商业	2022 年-2024 年	8.58	126,458.00	111,965.00	14,493.00	A+B+C+D+E
62	重庆·云著	重庆	住宅	2022 年-2024 年	14.30	186,957.00	118,382.00	68,575.00	A+B+C+D+E
63	北京·珺和府	北京	住宅	2022 年-2024 年	9.61	387,803.00	353,542.00	34,261.00	A+C+D+E
64	南昌·养云	南昌	住宅、商业	2022 年-2024 年	12.43	160,924.00	135,935.00	24,989.00	A+B+C+D+E
65	福州·玺云	福州	住宅、商业	2022 年-2024 年	14.51	402,362.00	354,856.00	47,506.00	A+B+C+D+E
66	莆田·玖华府	莆田	住宅、商业	2022 年-2024 年	8.49	90,735.00	77,305.00	13,430.00	A+B+C+D+E
67	厦门·五缘灏月	厦门	住宅	2022 年-2024 年	6.18	317,812.00	292,408.00	25,404.00	A+B+C+D+E
68	厦门·湖畔九境	厦门	住宅、商业	2022 年-2024 年	10.07	491,884.00	459,439.00	32,445.00	A+B+C+D+E
69	厦门·壹里	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	7.92	418,580.00	388,608.00	29,972.00	A+B+C+D+E
70	重庆·书香府	重庆	住宅	2022 年-2025 年	8.65	110,674.00	78,704.00	31,970.00	A+B+C+D+E
71	福安·和玺	宁德	住宅、商业	2022 年-2024 年	9.95	79,636.00	59,171.00	20,465.00	A+B+C+D+E
72	宁波·缦云	宁波	住宅、商业	2022 年-2025 年	13.87	455,259.00	394,704.00	60,555.00	A+B+C+D+E
73	云霄·云玺	漳州	住宅、商业	2022 年-2024 年	12.20	77,003.00	62,525.00	14,478.00	A+B+C+D+E
74	杭州·江华玺云	杭州	住宅	2022 年-2025 年	9.11	495,493.00	455,442.00	40,051.00	A+B+C+D+E
75	杭州·江月望云	杭州	住宅	2022 年-2025 年	12.91	570,026.00	508,620.00	61,406.00	A+B+C+D+E
76	漳州·缦云	漳州	住宅、商业	2022 年-2024 年	21.52	219,612.00	188,055.00	31,557.00	A+B+C+D+E
77	南昌·缦云	南昌	住宅、商业	2022 年-2024 年	16.69	221,959.00	184,667.00	37,292.00	A+B+C+D+E
78	霞浦·望潮府	宁德	住宅、商业	2022 年-2024 年	14.49	127,519.00	105,408.00	22,111.00	A+B+C+D+E
79	厦门·湖滨里	厦门	商业	2022 年-2026 年	12.59	662,681.00	504,173.00	158,508.00	A+B+C+D+E

80	厦门·璟云	厦门	住宅	2022 年-2025 年	5.76	145,182.00	123,023.00	22,159.00	A+B+C+D+E
81	福州·朗云二区	福州	住宅	2022 年-2024 年	1.99	72,416.00	60,257.00	12,159.00	A+B+C+D+E
82	福州·朗云一区	福州	住宅	2022 年-2024 年	1.97	70,190.00	58,837.00	11,353.00	A+B+C+D+E
83	厦门·湖畔润璟	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	6.21	317,032.00	286,041.00	30,991.00	A+B+C+D+E
84	南京·兰亭和颂	南京	住宅	2022 年-2024 年	10.34	282,777.00	226,519.00	56,258.00	A+B+C+D+E
85	上海·观唐府	上海	住宅	2022 年-2025 年	21.52	408,348.00	321,879.00	86,469.00	A+B+C+D+E
86	上海·古美华庭	上海	住宅	2022 年-2024 年	7.64	350,689.00	322,685.00	28,004.00	A+B+C+D+E
87	上海·缦云	上海	住宅	2022 年-2024 年	10.63	410,860.00	362,685.00	48,175.00	A+B+C+D+E
88	厦门·叁里云庐	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	16.90	425,455.00	389,343.00	36,112.00	A+B+C+D+E
89	黄石·和玺	黄石	住宅、商业	2021 年-2024 年	51.10	344,100.00	198,547.00	145,553.00	A+B+C+D+E
90	江门·蓬江玖云府	江门	住宅、商业	2021 年-2024 年	21.22	205,945.00	150,644.00	55,301.00	A+B+C+D+E+F
91	莆田·书香府	莆田	住宅、商业	2021 年-2024 年	39.70	328,168.00	287,647.00	40,521.00	A+B+C+D+E
92	莆田·棠颂和府	莆田	住宅、商业	2021 年-2025 年	30.87	413,863.00	322,090.00	91,773.00	A+B+C+D+E
93	上海·熙和府	上海	住宅	2021 年-2024 年	10.73	322,848.00	303,572.00	19,276.00	A+B+C+D+E
94	福州·缦云	福州	住宅、商业	2021 年-2024 年	4.06	102,801.00	93,316.00	9,485.00	A+B+C+D+E+F
95	南宁·养云	南宁	住宅、商业	2021 年-2024 年	9.13	110,722.00	97,915.00	12,807.00	A+B+C+D+E+F
96	泉州·和著	泉州	住宅、商业	2021 年-2024 年	29.26	296,923.00	272,811.00	24,112.00	A+B+C+D+E
97	成都·和鸣	成都	住宅、商业	2021 年-2024 年	16.59	285,759.00	250,698.00	35,061.00	A+B+C+D+E
98	成都·天府养云	成都	住宅、商业	2021 年-2024 年	11.50	223,768.00	192,296.00	31,472.00	A+B+C+D+E
99	成都·观唐映月	成都	住宅	2021 年-2024 年	30.69	576,909.00	515,362.00	61,547.00	A+B+C+D+E
100	厦门·书香泊月	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.81	146,101.00	131,317.00	14,784.00	A+B+C+D+E
101	厦门·文澜春晓	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	11.77	270,952.00	249,609.00	21,343.00	A+B+C+D+E
102	长沙·玖洲观澜	长沙	住宅、商业	2021 年-2024 年	24.96	232,222.00	181,641.00	50,581.00	A+B+C+D+E
103	长沙·养云	长沙	住宅、商业	2021 年-2025 年	21.30	306,811.00	238,589.00	68,222.00	A+B+C+D+E
104	杭州·东新天泱雅筑	杭州	商业	2021 年-2024 年	6.23	158,926.00	126,102.00	32,824.00	A+B+C+D+E
105	苏州·和萃	苏州	住宅	2021 年-2024 年	15.74	318,852.00	277,021.00	41,831.00	A+B+C+D+E
106	江阴·珺和府	无锡	住宅、商业	2021 年-2024 年	26.94	417,514.00	276,624.00	140,890.00	A+B+C+D+E

107	宿迁·文瀚府	宿迁	住宅	2021 年-2025 年	25.95	563,125.00	466,188.00	96,937.00	A+B+C+D+E+F
108	绍兴·棠颂和鸣	绍兴	住宅、商业	2021 年-2024 年	9.26	379,278.00	336,393.00	42,885.00	A+B+C+D+E
109	益阳·央著	益阳	住宅、商业	2021 年-2025 年	40.29	265,812.00	197,502.00	68,310.00	A+B+C+D+E+F
110	长沙·和著	长沙	住宅、商业	2021 年-2024 年	32.74	312,923.00	232,480.00	80,443.00	A+B+C+D+E
111	温州·文澜府邸	温州	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.62	205,424.00	186,190.00	19,234.00	A+B+C+D+E
112	江阴·天敔湾	无锡	住宅	2021 年-2024 年	34.24	654,406.00	526,860.00	127,546.00	A+B+C+D+E+F
113	六安·玖熙府	六安	住宅	2021 年-2024 年	20.64	186,058.00	160,697.00	25,361.00	A+B+C+D+E+F
114	南宁·和悦	南宁	住宅	2021 年-2024 年	7.31	103,085.00	89,104.00	13,981.00	A+B+C+D+E
115	南昌·朝阳九里	南昌	商业	2021 年-2025 年	13.86	131,297.00	76,766.00	54,531.00	A+B+C+D+E
116	南昌·大悦城	南昌	商业	2021 年-2025 年	11.69	148,014.00	67,305.00	80,709.00	A+B+C+D+E
117	上饶·槠溪府	上饶	住宅	2021 年-2024 年	12.00	73,329.00	63,341.00	9,988.00	A+B+C+D+E+F
118	佛山·三堂锦园	佛山	住宅、商业	2021 年-2025 年	17.66	351,174.00	288,679.00	62,495.00	A+B+C+D+E
119	广州·明珠湾玺	广州	住宅、商业	2021 年-2024 年	10.12	333,962.00	286,468.00	47,494.00	A+B+C+D+E
120	盐城·珺和府	盐城	住宅	2021 年-2024 年	18.85	202,044.00	143,914.00	58,130.00	A+B+C+D+E
121	无锡·和著	无锡	住宅、商业	2021 年-2024 年	5.80	98,538.00	79,676.00	18,862.00	A+B+C+D+E
122	上饶·央著	上饶	住宅	2021 年-2024 年	20.51	141,948.00	132,435.00	9,513.00	A+B+C+D+E+F
123	杭州·缦云	杭州	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.01	290,538.00	269,365.00	21,173.00	A+B+C+D+E
124	义乌·江映月	义乌	住宅、商业	2021 年-2024 年	14.01	545,705.00	468,878.00	76,827.00	A+B+C+D+E
125	宿迁·誉璟湾	宿迁	住宅	2021 年-2024 年	35.12	484,821.00	344,905.00	139,916.00	A+B+C+D+E
126	九江·八里府	九江	住宅	2021 年-2024 年	12.07	120,575.00	109,879.00	10,696.00	A+B+C+D+E
127	台州·玖珑和玺二期	台州	住宅、商业	2021 年-2024 年	11.76	369,024.00	337,709.00	31,315.00	A+B+C+D+E+F
128	济南·天玺	济南	住宅	2021 年-2024 年	19.77	183,221.00	149,656.00	33,565.00	A+B+C+D+E
129	济南·玖熙府	济南	住宅	2021 年-2024 年	15.96	197,126.00	167,113.00	30,013.00	A+B+C+D+E
130	北京·望京养云	北京	住宅、商业	2021 年-2024 年	7.00	396,545.00	371,576.00	24,969.00	A+C+D+E
131	合肥·滨湖科学城	合肥	住宅、商业	2021 年-2024 年	19.28	332,155.00	298,369.00	33,786.00	A+B+C+D+E
132	莆田·观澜云著	莆田	住宅、商业	2021 年-2024 年	10.20	173,751.00	155,784.00	17,967.00	A+B+C+D+E
133	厦门·缦玥长滩	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	19.32	646,488.00	595,132.00	51,356.00	A+B+C+D+E

134	徐州·和玺	徐州	住宅	2021 年-2024 年	11.64	192,597.00	169,014.00	23,583.00	A+B+C+D+E
135	淮安·天玺湾	淮安	住宅、商业	2020 年-2026 年	51.76	731,086.00	599,806.00	131,280.00	A+B+C+D+E+F
136	株洲·央著	株洲	住宅、商业	2020 年-2024 年	98.67	722,477.00	460,191.00	262,286.00	A+B+C+D+E+F
137	建阳·叁里云庐	南平	住宅、商业	2020 年-2025 年	28.74	267,682.00	239,372.00	28,310.00	A+B+C+D+E+F
138	龙岩·云著	龙岩	住宅	2020 年-2024 年	23.95	290,307.00	267,860.00	22,447.00	A+B+C+D+E+F
139	温州·翰林九境	温州	住宅、商业	2021 年-2024 年	37.14	838,281.00	656,937.00	181,344.00	A+B+C+D+E
140	宁德·时代璟城	宁德	住宅、商业	2020 年-2024 年	18.85	184,727.00	166,762.00	17,965.00	A+B+C+D+E
141	蚌埠·磐龙院	蚌埠	住宅	2020 年-2024 年	27.99	276,767.00	250,553.00	26,214.00	A+B+C+D+E+F
142	厦门·缦云	厦门	住宅、商业	2020 年-2024 年	13.51	482,208.00	463,320.00	18,888.00	A+B+C+D+E
143	成都·麓岭汇	成都	住宅、商业	2010 年-2024 年	47.01	315,036.00	296,363.00	18,673.00	A+B+C+D+E+F
144	厦门·云启东方	厦门	住宅、商业	2023 年-2026 年	3.85	169,172.00	136,716.00	32,456.00	A+B+C+D+E
145	厦门·钟宅 D03 地块	厦门	住宅、商业	2023 年-2026 年	13.63	655,124.00	509,004.00	146,120.00	B+C+D
146	成都·璞云	成都	住宅	2023 年-2026 年	10.33	206,483.00	133,709.00	72,774.00	A+B+C+D
147	成都·书香云锦	成都	住宅	2023 年-2026 年	16.38	493,463.00	350,098.00	143,365.00	A+C+D
148	漳州·璞云	漳州	住宅、商业	2023 年-2025 年	9.35	88,790.00	48,928.00	39,862.00	A+B+C+D+E
149	石狮·观唐府	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	14.58	118,966.00	51,577.00	67,389.00	A+B+D
150	安溪·央玺二期	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	10.39	100,360.00	49,172.00	51,188.00	A+B+C+D+E
151	晋江·和悦	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.20	84,398.00	53,612.00	30,786.00	A+B+C+D+E
152	佛山·天峯	佛山	住宅	2023 年-2026 年	5.11	151,819.00	108,866.00	42,953.00	A+B+C+D
153	佛山·缦云	佛山	住宅	2023 年-2026 年	13.80	423,629.00	159,938.00	263,691.00	B+C+D
154	柳州·央玺	柳州	住宅、商业	2023 年-2026 年	7.07	59,227.00	12,464.00	46,763.00	B+C+D
155	上海·青云上	上海	住宅	2023 年-2025 年	6.49	199,781.00	156,187.00	43,594.00	A+B+C+D+E
156	上海·金山新城 1-03B-01 地块	上海	住宅	2023 年-2027 年	24.61	449,744.00	252,251.00	197,493.00	A+B+C+D
157	南通·观云府	南通	住宅	2023 年-2026 年	8.03	124,449.00	63,296.00	61,153.00	A+B+C+D
158	北京·观堂府	北京	住宅	2023 年-2026 年	28.20	877,837.00	579,939.00	297,898.00	A+C+D+E
159	苏州·禧宸	苏州	住宅	2023 年-2025 年	5.79	144,926.00	98,789.00	46,137.00	A+B+C+D

160	济南·雍泉府	济南	住宅、商业	2023 年-2026 年	14.06	221,238.00	100,354.00	120,884.00	A+B+C+D
161	杭州·朗云	杭州	住宅	2023 年-2027 年	20.50	829,654.00	657,204.00	172,450.00	A+B+C+D+E
162	杭州·璞云	杭州	住宅	2023 年-2026 年	6.73	282,136.00	217,284.00	64,852.00	A+B+C+D+E
163	宁波·朗云	宁波	住宅	2023 年-2026 年	10.22	277,650.00	185,884.00	91,766.00	A+B+C+D
164	台州·璞云	台州	住宅、商业	2023 年-2026 年	10.03	173,741.00	98,339.00	75,402.00	A+B+C+D+E
165	福州·臻园	福州	住宅	2023 年-2025 年	1.06	25,924.00	17,727.00	8,197.00	A+B+C+D+E
166	福州·瑞云	福州	住宅、商业	2023 年-2027 年	4.30	195,613.00	67,153.00	128,460.00	B+C+D
167	福州·鼓楼区高工小区地块	福州	住宅、商业	2023 年-2026 年	6.04	352,204.00	121,539.00	230,665.00	B+D
168	福州·灏云	福州	住宅、商业	2023 年-2027 年	9.97	417,213.00	119,784.00	297,429.00	B+D
169	贵阳·缦云	贵阳	住宅、商业	2020 年-2027 年	18.63	151,369.00	65,302.00	86,067.00	A+B+C+D+E
170	成都·望江云启	成都	住宅	2023 年-2027 年	2.35	61,807.00	42,188.00	19,619.00	A+B+C+D
171	龙岩·观唐映月	龙岩	住宅、商业	2023 年-2027 年	8.94	72,607.00	36,833.00	35,774.00	A+B+C+D+E
172	乐清·缦云	温州	住宅、商业	2023 年-2027 年	15.54	295,254.00	177,954.00	117,300.00	A+B+C+D+E
合计				-	**2,508.56**	**48,659,562.00**	**37,393,485.00**	**11,266,077.00**	-

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

③ 拟建项目

截至 2024 年 3 月末，公司共有拟建项目 10 个，位于厦门、福州、上海、杭州、武汉、南昌、贵阳等城市。

表：发行人拟建房地产项目情况

单位：万元

序号	项目名称	地理位置	兴建项目类别	总投资金额	已投资金额	未来三年投入	项目批准情况
1	南昌·九龙观唐	南昌	住宅、商业	462,806.00	219,486.00	243,320.00	B+C
2	贵阳·聚合地块	贵阳	住宅、商业	279,851.00	98,694.00	181,157.00	无
3	厦门·侨英 2 号地块	厦门	住宅、商业	192,122.00	120,022.00	72,100.00	B
4	厦门·侨英 4 号地块	厦门	住宅、商业	205,997.00	63,564.00	142,433.00	B
5	上海·普陀区桃浦社区 H8-1 地块	上海	住宅	364,818.53	270,423.00	94,395.53	A+B
6	连江·山海大观二区	福州	住宅	111,809.00	39,981.00	71,828.00	A+B
7	福州·山外山	福州	住宅	47,196.00	7,369.00	39,827.00	无
8	厦门·厦门市海沧区马銮湾南岛学校北地块	厦门	住宅	231,210.00	28,000.00	203,210.00	无
9	武汉·P（2024）007 号武锅 B-1 地块	武汉	住宅、商业	187,156.00	15,686.00	171,470.00	无
10	杭州·杭政储出[2024]20 号（桃源 20 地块）	杭州	住宅	315,237.00	37,035.00	278,202.00	无
合计				**2,398,202.53**	**900,260.00**	**1,497,942.53**	-

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

④ 土地储备情况及拿地情况

截至2024年3月末，发行人尚待开发的土地储备项目共10宗。在土地储备方面，公司主要通过两种方式获取土地，一种是购买土地，主要为通过政府主管部门组织的“招拍挂”方式获得出让土地。另一种是通过收购项目公司股权，获得项目公司已取得的出让土地，定价依据主要是综合市场评估和双方协议。

表：截至2024年3月末发行人土地储备情况表

单位：万平方米、万元

序号	项目	地理位置	占地面积	土地性质	土地出让金额	已付金额	后续出让金资金来源	兴建项目类别
1	南昌·九龙观唐	南昌	26.20	招拍挂	191,016.00	191,016.00	-	住宅、商业
2	贵阳·聚合地块	贵阳	13.68	收并购	87,193.06	87,193.06	-	住宅、商业
3	厦门·侨英2号地块	厦门	1.79	招拍挂	116,000.00	116,000.00	-	住宅、商业
4	厦门·侨英4号地块	厦门	2.07	招拍挂	125,000.00	62,500.00	自有资金	住宅、商业
5	上海·普陀区桃浦社区H8-1地块	上海	2.29	招拍挂	256,300.00	256,300.00	-	住宅
6	连江·山海大观二区	福州	7.00	招拍挂	23,000.00	23,000.00	-	住宅
7	福州·山外山	福州	11.85	招拍挂	4,036.00	4,036.00	-	住宅
8	厦门·厦门市海沧区马銮湾南岛学校北地块	厦门	4.25	招拍挂	140,000.00	28,000.00	自有资金	住宅
9	武汉·P（2024）007号武锅B-1地块	武汉	2.26	招拍挂	103,390.00	15,678.00	自有资金	住宅、商业
10	杭州·杭政储出[2024]20号（桃源20地块）	杭州	4.05	招拍挂	185,171.00	37,034.20	自有资金	住宅
合计			**75.44**	-	**1,231,106.06**	**820,757.26**	-	-

近三年及一期，发行人拿地具体情况如下：

表：报告期内发行人拿地明细表

单位：亿元、万平方米

序号	拿地时间	地块编号	位置	性质	起拍总价	成交总价	溢价率	占地面积	建筑面积	获取方式	已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源
1	2021/1/7	青羊区 QY05(251/21):2020-058 地块	成都	住宅、商业	13.93	15.90	0.14	4.64	11.61	招拍挂	15.90	-	-
2	2021/1/8	新罗区 2020 拍-26 地块	龙岩	住宅、商业	4.02	7.10	0.77	3.23	9.37	招拍挂	7.10	-	-
3	2021/1/12	莆田仙游县 PS-2020-22 地块	莆田	住宅、商业	1.60	2.14	0.34	2.40	6.73	招拍挂	2.14	-	-
4	2021/1/15	益阳麻纺厂西 14 号地块	长沙	住宅、商业	2.89	4.52	0.56	4.82	16.88	招拍挂	4.52	-	-
5	2021/1/15	益阳麻纺厂西 15 号地块	长沙	住宅、商业	2.86	4.42	0.55	4.76	16.66	招拍挂	4.42	-	-
6	2021/1/18	江北区湾头区 JB05-04-17a、04-17b 地块	杭州	住宅、商业	9.33	12.75	0.37	13.94	33.23	招拍挂	12.75	-	-
7	202/1/26	No.新区 2020G25 地块	南京	住宅、商业	5.10	6.20	0.22	2.07	5.89	招拍挂	6.20	-	-
8	2021/1/27	泉州南安市 2020P15 地块	泉州	住宅、商业	12.75	16.21	0.27	12.12	25.60	招拍挂	16.21	-	-
9	2021/1/28	望城区 035 号地块月亮岛 S16 组团	长沙	住宅、商业	11.96	12.08	0.01	12.17	23.92	收并购	12.08	-	-
10	2021/1/28	柳州市 P(2020)102 号地块	柳州	住宅、商业	2.62	4.55	0.74	4.68	8.81	招拍挂	4.55	-	-
11	2021/1/28	温州瓯海区 2020-132 号	温州	住宅、商业	35.26	45.86	0.30	10.42	29.39	招拍挂	45.86	-	-
12	2021/2/1	如皋云镜雅苑北地块（R2020128）	南通	住宅、商业	10.08	16.69	0.66	6.09	14.00	招拍挂	16.69	-	-
13	2021/2/1	温州市鹿城区温政务中心土告字 2020-135 号地块	温州	住宅、商业	9.43	12.25	0.30	2.74	7.69	招拍挂	12.25	-	-
14	2021/2/3	横屿 HL07 地块（2021-03)	福州	住宅、商业	20.45	26.59	0.30	4.74	10.46	招拍挂	26.59	-	-

15	2021/2/5	澄地 2020-C-38	无锡	住宅、商业	31.01	33.65	0.09	19.96	21.95	招拍挂	33.65	-	-
16	2021/2/5	澄地 2020-C-39	无锡	住宅、商业	0.69	0.71	0.03	0.83	1.00	招拍挂	0.71	-	-
17	2021/2/20	普陀区石泉社区 B3-2 地块	上海	住宅、商业	47.39	64.52	0.36	3.82	7.65	招拍挂	64.52	-	-
18	2021/2/23	南通市通州区 R2021-003 号地块	南通	住宅、商业	11.49	13.52	0.18	6.21	10.56	招拍挂	13.52	-	-
19	2021/3/24	吴中区苏地 2021-WG-12 号	苏州	住宅、商业	19.96	25.58	0.13	6.05	13.31	招拍挂	25.58	-	-
20	2021/3/25	金安区六出 2021-2 号	合肥	住宅、商业	4.40	8.71	0.98	10.27	16.43	招拍挂	8.71	-	-
21	2021/3/30	南安市官桥 2020P09 号地块	泉州	住宅、商业	5.22	5.25	0.01	8.11	18.99	收并购	5.25	-	-
22	2021/3/31	泉州鲤城区 2021-2 地块	泉州	住宅、商业	3.40	4.34	0.28	2.98	8.04	招拍挂	4.34	-	-
23	2021/3/31	综保区 GC2021-012	南宁	住宅、商业	2.28	5.35	1.35	1.90	5.70	招拍挂	5.35	-	-
24	2021/3/31	中心城区大悦城地块	南昌	住宅、商业	17.96	17.96	0.00	13.64	52.05	收并购	17.96	-	-
25	2021/4/7	上饶市中心区 DEA2021112 地块	上饶	住宅、商业	2.80	2.82	0.01	4.01	9.22	招拍挂	2.82	-	-
26	2021/4/14	长泰区 2020P04 商业地块	漳州	住宅、商业	0.06	0.06	0.00	0.50	0.45	招拍挂	0.06	-	-
27	2021/4/16	乐清市中心区 ZX-9a-1 地块	温州	住宅、商业	8.18	10.62	0.30	4.08	7.10	招拍挂	10.62	-	-
28	2021/4/22	涵江区 2021-05 号地块	莆田	住宅、商业	4.82	7.18	0.49	6.79	14.06	招拍挂	7.18	-	-
29	2021/4/23	TD2021(NH)WG0009 南海区大沥镇广佛新干线钟边段南侧	广州	住宅、商业	15.45	20.72	0.34	6.94	14.88	招拍挂	20.72	-	-
30	2021/4/27	南沙区横沥岛 2021NJY-3 地块	广州	住宅、商业	13.92	20.18	0.45	1.98	8.91	招拍挂	20.18	-	-
31	2021/4/29	XDG-2020-67 号地块（翠竹南路与现状河道交叉口西南）	无锡	住宅、商业	4.33	5.03	0.16	2.28	5.03	招拍挂	5.03	-	-
32	2021/4/29	No.2021-C-2（原三纺厂地块）	盐城	住宅、商业	4.35	9.11	1.10	7.24	14.48	招拍挂	9.11	-	-
33	2021/5/7	上饶信州区 DEA2021016 地块	上饶	住宅、商业	1.38	1.74	0.26	1.98	3.96	招拍挂	1.74	-	-
34	2021/5/7	上饶信州区 DEA2021017 地块	上饶	住宅、商业	4.16	4.78	0.15	5.40	11.88	招拍挂	4.78	-	-
35	2021/5/7	祥符东单元 GS0806-R21/B1/B2-05	杭州	住宅、商业	12.61	16.31	0.29	4.16	9.16	招拍挂	16.31	-	-
36	2021/5/11	武夷山综合农场 2021-02 地块	南平	住宅、商业	4.02	5.21	0.30	6.69	11.36	招拍挂	5.21	-	-

37	2021/5/12	红光村 2021-14 号地块	福州	住宅、商业	16.01	20.82	0.30	3.92	8.60	招拍挂	20.82	-	-
38	2021/5/12	宜兴梅林 A03 地块	无锡	住宅、商业	10.80	17.92	0.66	5.74	9.18	招拍挂	17.92	-	-
39	2021/5/13	厦门湖里区 2021P03 地块	厦门	住宅、商业	21.10	26.30	0.25	1.92	5.55	招拍挂	26.30	-	-
40	2021/5/17	桐政储出[2021]15 号	杭州	住宅、商业	6.63	7.69	0.16	2.92	5.55	招拍挂	7.69	-	-
41	2021/5/17	金华义乌市佛堂镇佛堂大道西侧首期地块	杭州	住宅、商业	32.92	32.92	0.00	13.07	13.33	招拍挂	32.92	-	-
42	2021/5/20	芗城区 2021P06 西湖地块	漳州	住宅、商业	3.30	4.71	0.43	2.79	8.38	招拍挂	4.71	-	-
43	2021/5/20	九江经开区 DGD2021006 地块	九江	住宅、商业	4.42	5.88	0.33	6.01	10.82	招拍挂	5.88	-	-
44	2021/5/20	2021（经）B 经开区 01	宿迁	住宅、商业	14.76	22.92	0.55	10.93	27.34	招拍挂	22.92	-	-
45	2021/5/20	TD2021(SS)WP0003 三水区云东海街道鲁村路以东、韵丰路以南地块一	广州	住宅、商业	7.04	8.84	0.26	5.63	14.07	招拍挂	8.84	-	-
46	2021/5/21	台州市温岭市 2021-17 号地块	台州	住宅、商业	17.50	23.00	0.31	5.18	12.43	招拍挂	23.00	-	-
47	2021/5/21	台州市温岭市 2021-19 号地块	台州	住宅、商业	4.45	6.00	0.35	1.63	3.91	招拍挂	6.00	-	-
48	2021/5/24	长清区 2021TDGP13R0079 地块	济南	住宅、商业	5.81	5.81	0.00	7.44	14.87	招拍挂	5.81	-	-
49	2021/5/24	槐荫区 2021TDGP04R0052 地块	济南	住宅、商业	6.22	8.84	0.42	4.44	12.42	招拍挂	8.84	-	-
50	2021/5/27	崔各庄 06 地块	北京	住宅、商业	24.35	28.00	0.15	2.35	7.04	招拍挂	28.00	-	-
51	2021/5/28	泉州石狮市 2013-29-02 地块	泉州	住宅、商业	1.80	2.68	0.49	1.84	4.59	招拍挂	2.68	-	-
52	2021/5/28	泉州石狮市 2021S-10 号地块	泉州	住宅、商业	2.54	3.78	0.49	3.20	7.99	招拍挂	3.78	-	-
53	2021/5/31	福清音西街道 2021-11 号地块	福州	住宅、商业	4.16	4.76	0.14	2.60	6.77	招拍挂	4.76	-	-
54	2021/6/1	[2021 长沙市 050 号（雨花区汽车体育公园）	长沙	住宅、商业	13.36	14.56	0.09	14.33	37.25	招拍挂	14.56	-	-
55	2021/6/1	漳平市 2021 拍-1 号地块	龙岩	住宅、商业	3.30	4.92	0.49	5.47	13.67	收并购	4.92	-	-
56	2021/6/1	高新区苏地 2021-WG-32 号	苏州	住宅、商业	16.40	18.45	0.13	6.75	12.15	收并购	18.45	-	-
57	2021/6/3	BK202102 地块（锦绣大道南）	合肥	住宅、商业	15.58	19.32	0.24	6.73	16.91	招拍挂	19.32	-	-

58	2021/6/4	新会区 JCR2021-73（新会 09）号地块	江门	住宅、商业	7.13	9.39	0.32	4.64	11.60	招拍挂	9.39	-	-
59	2021/6/9	莆田城厢区 PS-2021-10 号	莆田	住宅、商业	7.76	10.58	0.36	2.10	9.01	收并购	10.58	-	-
60	2021/6/10	湖里钟宅 2021P04	厦门	住宅、商业	42.70	53.10	0.24	3.40	11.16	招拍挂	53.10	-	-
61	2021/6/10	海沧天街 2021HP03	厦门	住宅、商业	34.90	48.10	0.38	10.62	27.85	招拍挂	48.10	-	-
62	2021/6/10	翔安区 X2021P01（洪前）	厦门	住宅、商业	22.10	27.10	0.23	4.50	12.60	招拍挂	27.10	-	-
63	2021/6/11	高新区澄地 2021-C-1 号	无锡	住宅、商业	18.56	18.98	0.02	18.19	21.83	收并购	18.98	-	-
64	2021/6/22	上海崇明区陈家镇 CMS15-0305 单元 14A-01 地块	上海	住宅、商业	5.55	6.26	0.13	4.30	4.34	招拍挂	6.26	-	-
65	2021/6/23	漳浦县 2021P01 号地块	漳州	住宅、商业	0.88	1.14	0.30	2.25	6.31	招拍挂	1.14	-	-
66	2021/6/23	漳州角美镇 2021P03 号	漳州	住宅、商业	7.18	9.08	0.26	3.68	9.57	招拍挂	9.08	-	-
67	2021/6/26	徐州云龙区一中南 2021-9 号	徐州	住宅、商业	9.13	10.80	0.18	3.51	9.81	招拍挂	10.80	-	-
68	2021/7/1	拱墅区东新单元商办地块	杭州	住宅、商业	3.91	8.66	1.21	1.46	4.08	收并购	8.66	-	-
69	2021/7/6	黄石港区黄棉地块 WG（2020）34	黄石	住宅、商业	10.31	10.31	0.00	14.94	42.22	招拍挂	10.31	-	-
70	2021/7/23	江门市蓬江区 JCR2021-79	江门	住宅、商业	9.55	9.60	0.01	6.79	17.05	收并购	9.60	-	-
71	2021/8/24	九江浔阳区 DGA2021009	九江	住宅、商业	1.31	1.89	0.45	2.33	3.72	招拍挂	1.89	-	-
72	2021/10/22	福清音西街道 2021-22 号地块	福州	住宅、商业	2.43	2.67	0.10	1.38	3.46	招拍挂	2.67	-	-
73	2021/11/5	荔城区绶溪区 PS-2021-21 号	莆田	住宅、商业	17.00	17.20	0.01	7.12	31.29	招拍挂	17.20	-	-
74	2021/11/5	荔城区绶溪区 PS-2021-22 号	莆田	住宅、商业	24.00	24.20	0.01	6.52	28.02	收并购	24.20	-	-
75	2021/11/5	宁德市连城路 2021P07	宁德	住宅、商业	10.49	10.49	0.00	7.98	18.36	招拍挂	10.49	-	-
76	2021/11/30	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0302-02 地块	上海	住宅、商业	19.72	21.49	0.09	4.11	8.22	招拍挂	21.49	-	-
77	2021/12/1	青秀区东葛路北侧 GC2021-086	南宁	住宅、商业	3.87	5.88	0.52	2.58	7.74	招拍挂	5.88	-	-
78	2021/12/1	奥体中心西侧规划地块	福州	住宅、商业	6.26	6.26	0.00	2.15	3.82	招拍挂	6.26	-	-
79	2021/12/2	台商投资区 S2020-21 号	泉州	住宅、商业	15.80	16.20	0.03	10.05	26.42	招拍挂	16.20	-	-
80	2021/12/3	2021P06 实验幼儿园东侧	漳州	住宅、商业	-	2.41	-	5.59	13.42	收并购	2.41	-	-

81	2021/12/7	天府新区 TF(07):2021-21（78 亩）	成都	住宅、商业	14.06	16.12	0.15	5.20	11.43	招拍挂	16.12	-	-
82	2021/12/7	锦江区 JJ13（251/21）2021-067（82 亩）	成都	住宅、商业	12.73	12.73	0.00	5.48	8.21	招拍挂	12.73	-	-
83	2021/12/8	天府新区 TF(07)2021-28（156 亩）	成都	住宅、商业	30.77	35.34	0.15	10.40	20.79	招拍挂	35.34	-	-
84	2021/12/8	翔安区 X2021P02 地块	厦门	住宅、商业	9.80	9.80	0.00	2.17	5.33	招拍挂	9.80	-	-
85	2021/12/9	同安区民安大道与滨海东大道交叉口西南侧 B 地块	厦门	住宅、商业	17.30	17.30	0.00	3.59	9.12	招拍挂	17.30	-	-
86	2021/12/22	长沙市开福区 150 号幸福桥地块	长沙	住宅、商业	13.96	13.96	0.00	4.06	17.92	招拍挂	13.96	-	-
87	2021/12/22	长沙市雨花区 144 号城投 06 号地块	长沙	住宅、商业	9.50	9.50	0.00	6.50	21.10	招拍挂	9.50	-	-
88	2021/12/31	瑞铭地块	贵阳	住宅、商业	-	10.65	-	13.48	33.89	收并购	10.65	-	-
89	2021/12/31	聚合地块	贵阳	住宅、商业	-	8.72	-	15.06	30.07	收并购	8.72	-	-
90	2022/1/10	建邺区 2021G113 地块	南京	住宅、商业	13.60	15.60	0.15	1.94	4.66	收并购	15.60	-	-
91	2022/1/13	芗城区女排基地 2021P14	漳州	住宅、商业	2.22	2.58	0.16	0.92	2.77	招拍挂	2.58	-	-
92	2022/1/13	芗城区女排基地 2021P15	漳州	住宅、商业	6.86	7.22	0.05	2.87	7.45	招拍挂	7.22	-	-
93	2022/1/13	芗城区女排基地 2021P16	漳州	住宅、商业	1.91	2.09	0.09	0.78	2.34	招拍挂	2.09	-	-
94	2022/1/13	北碚区 21094 号蔡家 128 亩	重庆	住宅、商业	7.77	7.80	0.00	8.51	10.21	收并购	7.80	-	-
95	2022/1/27	蕉城区 2021P03	宁德	住宅、商业	4.00	4.00	0.00	5.18	11.11	收并购	4.00	-	-
96	2022/2/17	生命科学园 6006 地块	北京	住宅、商业	24.10	27.72	0.15	2.56	7.18	招拍挂	27.72	-	-
97	2022/3/14	西湖区朝阳新城 67 亩	南昌	住宅、商业	7.61	8.74	0.15	4.48	9.85	收并购	8.74	-	-
98	2022/3/16	金山旧改 E-18	福州	住宅、商业	24.64	27.34	0.11	4.10	12.31	招拍挂	27.34	-	-
99	2022/3/16	2022-08 地块秀山站	福州	住宅、商业	2.05	2.35	0.15	0.81	1.38	招拍挂	2.35	-	-
100	2022/3/18	荔城区 PS 拍-2022-2 号地块	莆田	住宅、商业	4.89	4.95	0.01	2.54	7.63	招拍挂	4.95	-	-
101	2022/3/24	2022P05 复旦南地块	厦门	住宅、商业	22.30	24.10	0.08	2.05	6.16	招拍挂	24.10	-	-

102	2022/3/24	2022P06 古地石地块	厦门	住宅、商业	36.00	37.60	0.04	3.62	8.87	招拍挂	37.60	-	-
103	2022/3/24	厦门 2022P03 一里地块	厦门	住宅、商业	29.30	32.70	0.12	1.60	7.24	招拍挂	32.70	-	-
104	2022/3/30	霞浦 2022-3 地块	宁德	住宅、商业	4.64	5.12	0.10	6.87	18.23	招拍挂	5.12	-	-
105	2022/3/31	北碚区蔡家 61 亩	重庆	住宅、商业	3.91	4.49	0.15	4.06	6.43	招拍挂	4.49	-	-
106	2022/4/14	福安市 2021-09 原酒厂地块	宁德	住宅、商业	3.10	3.10	0.00	3.50	9.75	招拍挂	3.10	-	-
107	2022/4/20	宁波明一南地块	宁波	住宅、商业	26.13	30.03	0.15	5.18	12.43	招拍挂	30.03	-	-
108	2022/4/22	云霄 2022P03 糖厂地块	漳州	住宅、商业	2.80	2.86	0.02	3.71	10.40	招拍挂	2.86	-	-
109	2022/4/25	杭政储出[2022]9 号地块	杭州	住宅、商业	38.17	42.75	0.12	4.94	11.86	招拍挂	42.75	-	-
110	2022/4/25	杭政储出[2022]3 号地块	杭州	住宅、商业	34.30	38.42	0.12	4.04	8.48	招拍挂	38.42	-	-
111	2022/4/27	漳州市芗城区益民 2022P01 地块	漳州	住宅、商业	12.25	12.25	0.00	6.90	17.94	招拍挂	12.25	-	-
112	2022/5/1	南京仙林湖 G08 项目	南京	住宅、商业	-	17.50	-	3.28	11.41	收并购	17.50	-	-
113	2022/5/16	西湖区朝阳新城文化馆地块（收并购）	南昌	住宅、商业	12.32	12.98	0.05	5.89	12.96	收并购	12.98	-	-
114	2022/5/26	厦门湖滨四里地块	厦门	住宅、商业	41.10	41.30	0.00	1.73	13.02	招拍挂	41.30	-	-
115	2022/5/26	海沧区马銮湾西 2022HP02 地块	厦门	住宅、商业	9.60	9.60	0.00	1.81	4.16	招拍挂	9.60	-	-
116	2022/5/26	2022P09 古地石地块	厦门	住宅、商业	23.10	24.10	0.04	1.91	5.70	收并购	24.10	-	-
117	2022/5/27	2022-25 地块	福州	住宅、商业	4.00	4.60	0.15	0.68	1.77	招拍挂	4.60	-	-
118	2022/5/27	2022-26 地块	福州	住宅、商业	3.86	4.43	0.15	0.93	1.68	招拍挂	4.43	-	-
119	2022/6/1	金山区金山新城 JSC1-0401 单元	上海	住宅、商业	21.96	21.96	0.00	9.24	16.63	招拍挂	21.96	-	-
120	2022/6/6	闵行区七宝镇古美北社区	上海	住宅、商业	24.39	26.58	0.09	2.63	5.26	招拍挂	26.58	-	-
121	2022/6/6	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元	上海	住宅、商业	27.30	29.86	0.09	7.36	13.65	招拍挂	29.86	-	-
122	2022/7/28	闵行区浦锦街道 15-01 地块	上海	住宅、商业	8.94	9.65	0.08	1.97	2.36	招拍挂	9.65	-	-

123	2022/8/31	南安市溪美街道 2022P03 号地块	泉州	住宅、商业	5.64	5.64	0.00	5.96	13.01	招拍挂	5.64	-	-
124	2022/9/23	丰台区槐新旧改 NY-011B	北京	住宅、商业	29.40	33.81	0.15	3.27	7.19	招拍挂	33.81	-	-
125	2022/9/23	昌平区中关村生命科学园	北京	住宅、商业	31.70	32.66	0.03	3.28	9.08	招拍挂	32.66	-	-
126	2022/9/26	闵行区梅陇镇古美北社区地块	上海	住宅、商业	47.73	52.00	0.09	4.71	11.79	招拍挂	52.00	-	-
127	2022/9/28	苏州新区狮山苏地 2022-WG-34 号	苏州	住宅、商业	34.33	36.43	0.06	5.18	12.95	招拍挂	36.43	-	-
128	2022/9/29	芗城区 2022P15 号（西湖 E09）地块	漳州	住宅、商业	4.10	4.14	0.01	4.47	8.95	招拍挂	4.14	-	-
129	2022/10/19	建邺区 NO.2022G73	南京	住宅、商业	21.70	21.80	0.00	2.98	6.73	招拍挂	21.80	-	-
130	2022/11/25	城厢区 PS 拍-2022-13 号地块	莆田	住宅、商业	3.88	4.04	0.04	2.03	5.70	收并购	4.04	-	-
131	2022/12/6	苏州市工业园区湖东苏园土挂（2022）06 号地块（上华琚西）	苏州	住宅、商业	13.62	15.67	0.15	2.35	4.70	招拍挂	15.67	-	-
132	2022/12/10	福州市台江区 2022-52 号地块	福州	住宅、商业	19.42	19.42	0.00	3.00	9.61	招拍挂	19.42	-	-
133	2022/12/20	厦门 2022P20 钟宅 C25 地块	厦门	住宅、商业	19.80	21.00	0.06	1.43	4.46	收并购	21.00	-	-
134	2022/12/27	武汉市武昌区 P（2022）132 号地块	武汉	住宅、商业	12.54	14.34	0.14	2.37	7.60	招拍挂	14.34	-	-
135	2022/12/29	泉州市鲤城区鲤 2022-7 号地块	泉州	住宅、商业	8.93	8.93	0.00	4.25	11.91	招拍挂	8.93	-	-
136	2022/12/30	安溪县原天纶纺织地块二期 A-13 地块	泉州	住宅、商业	5.27	6.01	0.14	5.57	10.44	收并购	6.01	-	-
137	2023/1/12	宁波璞云	宁波	住宅、商业	8.53	9.79	0.15	2.00	5.00	招拍挂	9.79	-	-
138	2023/2/16	工业园区苏地 2023-WG-4 号地块（青剑湖）	苏州	住宅、商业	7.64	7.69	0.01	2.55	3.82	招拍挂	7.69	-	-
139	2023/2/16	厦门润园北地块	厦门	住宅、商业	39.60	39.60	0.00	4.40	8.80	招拍挂	39.60	-	-
140	2023/2/21	杭州云熙	杭州	住宅、商业	16.36	18.26	0.12	5.72	10.29	招拍挂	18.26	-	-

141	2023/2/24	苏州市高新区狮山向阳路南地块	苏州	住宅、商业	27.46	31.58	0.15	4.87	11.69	招拍挂	31.58	-	-
142	2023/3/3	龙岩长汀县大同罗坊村地块	龙岩	住宅、商业	3.80	3.83	0.01	3.62	7.23	招拍挂	3.83	-	-
143	2023/3/9	漳州西湖 E05 地块	漳州	住宅、商业	4.38	4.38	0.00	3.45	9.31	招拍挂	4.38	-	-
144	2023/3/9	漳州龙文区东屿 02 地块	漳州	住宅、商业	9.41	9.41	0.00	7.55	18.11	招拍挂	9.41	-	-
145	2023/3/16	杭州良渚低密地块	杭州	住宅、商业	16.11	16.11	0.00	5.74	8.61	招拍挂	16.11	-	-
146	2023/3/29	椒江区原青啤地块	台州	住宅、商业	15.01	15.01	0.00	7.64	16.80	收并购	15.01	-	-
147	2023/3/31	南宁青秀区云景路地块	南宁	住宅、商业	1.43	2.62	0.84	1.37	2.34	招拍挂	2.62	-	-
148	2023/4/29	泉山区 2023-3 号地块	徐州	住宅、商业	18.65	18.67	0.00	6.56	12.01	招拍挂	18.67	-	-
149	2023/4/3	南安 2023P01 号地块	泉州	住宅、商业	2.44	2.44	0.00	2.17	5.42	招拍挂	2.44	-	-
150	2023/4/3	南安 2023P02 号地块	泉州	住宅、商业	4.18	4.18	0.00	3.86	9.28	招拍挂	4.18	-	-
151	2023/4/4	莲都区 2023[24]号紫金邸南侧地块	丽水	住宅、商业	6.90	9.73	0.41	2.87	6.02	招拍挂	9.73	-	-
152	2023/4/18	塔南林聪路东侧 2023P01 号地块	宁德	住宅、商业	3.76	3.84	0.02	2.63	6.05	招拍挂	3.84	-	-
153	2023/4/20	青浦区盈浦街道竹盈路南侧地块	上海	住宅、商业	64.62	70.26	0.09	15.59	38.71	招拍挂	70.26	-	-
154	2023/4/21	新吴区 XDG-2023-11 号地块（上院南）	无锡	住宅、商业	7.81	7.81	0.00	4.69	6.09	招拍挂	7.81	-	-
155	2023/4/21	经开区 XDG-2023-12 号地块（富力北）	无锡	住宅、商业	17.31	17.31	0.00	5.50	9.35	招拍挂	17.31	-	-
156	2023/4/21	西湖区之江东地块	杭州	住宅、商业	61.67	61.67	0.00	14.78	40.46	招拍挂	61.67	-	-
157	2023/4/21	西湖区之江西地块	杭州	住宅、商业	59.26	59.26	0.00	11.80	36.15	招拍挂	59.26	-	-
158	2023/4/26	龙泉驿区 LQ34(252):2022-34 号地块（43 亩）	成都	住宅、商业	6.05	6.39	0.06	2.88	5.76	招拍挂	6.39	-	-
159	2023/4/26	双流区 SLG-（07）-2023-003 地块（58 亩）	成都	住宅、商业	9.25	10.62	0.15	3.92	7.84	招拍挂	10.62	-	-

160	2023/4/27	江北区 23003 号地块（18 亩）	重庆	住宅、商业	3.31	3.81	0.15	1.22	3.42	招拍挂	3.81	-	-
161	2023/4/28	经开区 JK202302 号地块	合肥	住宅、商业	21.23	24.10	0.14	12.24	23.58	招拍挂	24.10	-	-
162	2023/5/8	张家港市城北沙洲湖西张地 2022-B17 号地块（南地块）	苏州	住宅、商业	7.95	8.59	0.08	4.97	7.95	招拍挂	4.30	2024 年付 4.30 亿	自有资金
163	2023/5/8	张家港市城北沙洲湖西张地 2021-B45-B 号地块（北地块）	苏州	住宅、商业	6.63	7.19	0.08	4.01	7.21	招拍挂	7.19	-	-
164	2023/5/9	荔城区 PS 拍-2023-1 号绶溪地块三	莆田	住宅、商业	7.20	10.60	0.47	3.14	9.73	招拍挂	10.60	-	-
165	2023/5/10	雨花台区 NO.2023G14 地块（雨核地块）	南京	住宅、商业	25.15	28.90	0.15	3.66	10.24	招拍挂	28.90	-	-
166	2023/5/18	城厢区 PS 拍-2022-04 号坂头西地块三	莆田	住宅、商业	2.83	2.85	0.01	1.29	4.77	招拍挂	2.85	-	-
167	2023/5/19	石狮市 2023S-12 号地块	泉州	住宅、商业	3.27	3.32	0.02	3.27	8.51	招拍挂	3.32	-	-
168	2023/6/6	岳麓区(2023)长沙市 019 号（观沙岭南地块）	长沙	住宅、商业	13.73	15.79	0.15	3.86	15.42	招拍挂	15.79	-	-
169	2023/6/16	新罗区 2023 拍-6 号地块	龙岩	住宅、商业	6.74	8.41	0.25	4.50	9.90	招拍挂	8.41	-	-
170	2023/6/20	桐乡振东地块	嘉兴	住宅、商业	9.30	9.49	0.02	4.12	9.47	招拍挂	9.49	-	-
171	2023/6/21	南安 2023P06 号地块	泉州	住宅、商业	1.69	1.69	0.00	1.56	3.75	招拍挂	1.69	-	-
172	2023/6/21	红谷滩区 DAEJ2023019 高铁西站 237 亩地块	南昌	住宅、商业	17.56	19.10	0.09	15.78	33.49	招拍挂	19.10	-	-
173	2023/6/25	相城区黄桥虎丘湿地公园北苏地 2023-WG-29 号地块（东地块）	苏州	住宅、商业	6.51	6.51	0.00	4.34	5.21	招拍挂	6.51	-	-
174	2023/6/25	相城区黄桥虎丘湿地公园北苏地 2023-WG-30 号地块（西地块）	苏州	住宅、商业	7.30	7.30	0.00	4.87	5.84	招拍挂	7.30	-	-
175	2023/6/28	2023WR003 南城雅园地块	东莞	住宅、商业	12.69	14.60	0.15	1.77	5.61	招拍挂	14.60	-	-

176	2023/6/28	江南区锦富路以南 GC2023-033 地块	南宁	住宅、商业	0.63	0.63	0.00	0.61	3.05	招拍挂	0.63	-	-
177	2023/6/28	晋江市陈埭镇 P2022-67 号地块	泉州	住宅、商业	3.16	4.70	0.49	2.52	6.04	招拍挂	4.70	-	-
178	2023/6/30	椒江区心海北地块	台州	住宅、商业	6.46	9.64	0.49	2.72	5.97	招拍挂	4.82	2024 年付 4.82 亿	自有资金
179	2023/7/3	南海区大沥河西 3D 地块	佛山	住宅、商业	17.56	26.56	0.51	4.36	10.91	招拍挂	13.28	2024 年付 13.28 亿	自有资金
180	2023/7/3	南海区大沥河西 1-7 地块	佛山	住宅、商业	7.58	9.38	0.24	1.49	4.46	招拍挂	9.38	-	-
181	2023/7/5	安溪县原天纶纺织地块三期 A-08 地块	泉州	住宅、商业	4.25	4.26	0.00	4.32	8.64	招拍挂	4.26	-	-
182	2023/7/12	椒江区心海南地块	台州	住宅、商业	7.01	8.47	0.21	3.29	9.21	招拍挂	8.47	-	-
183	2023/7/12	晋江市池店镇中片区 P2023-5 号地块	泉州	住宅、商业	3.09	4.60	0.49	2.26	5.87	招拍挂	4.60	-	-
184	2023/7/13	浦东新区曹路基地 15-01 地块	上海	住宅、商业	12.15	13.37	0.10	2.36	4.71	招拍挂	13.37	-	-
185	2023/7/31	高新区太平鸟北地块	宁波	住宅、商业	15.98	16.53	0.03	3.60	8.10	招拍挂	16.53	-	-
186	2023/8/6	高新区狮山珠江路西苏地 2023-WG-44 号地块	苏州	住宅、商业	9.16	9.26	0.01	2.21	3.98	招拍挂	9.26	-	-
187	2023/8/10	天府新区 TF(07):2023-17 地块（67 亩）	成都	住宅、商业	10.03	11.46	0.14	4.44	8.88	招拍挂	11.46	-	-
188	2023/8/15	青羊区 QY02（251）:2023-020 地块（107 亩）	成都	住宅、商业	27.74	31.84	0.15	7.14	16.41	招拍挂	31.84	-	-
189	2023/8/15	武侯区 WH08(251)：2023-031 地块（14 亩）	成都	住宅、商业	3.23	3.71	0.15	0.95	1.90	招拍挂	3.71	-	-
190	2023/8/15	太仓市高新区 2023-WG-10-1 地块	苏州	住宅、商业	13.24	15.19	0.15	6.13	11.03	招拍挂	15.19	-	-
191	2023/8/15	高新区 DAFJ2023013 号 137 亩地块	南昌	住宅、商业	9.92	11.41	0.15	9.10	18.69	招拍挂	11.41	-	-

192	2023/8/15	顺义区顺义新城后沙峪 19-69 地块	北京	住宅、商业	14.40	16.56	0.15	3.16	5.68	招拍挂	16.56	-	-
193	2023/8/15	闽侯县榕高新 2023-01 号地块	福州	住宅、商业	6.17	6.19	0.00	2.68	6.70	招拍挂	6.19	-	-
194	2023/8/18	乐清水泥厂地块	温州	住宅、商业	15.62	15.62	0.00	7.23	13.01	招拍挂	15.62	-	-
195	2023/8/22	龙文区 2023P06 号地块	漳州	住宅、商业	4.15	4.15	0.00	3.20	8.01	招拍挂	4.15	-	-
196	2023/8/28	崇川区钟秀西路北、濠西路西地块	南通	住宅、商业	5.46	5.46	0.00	3.45	6.20	招拍挂	5.46	-	-
197	2023/8/30	思明区 2023P07 马厝莲山头地块	厦门	住宅、商业	12.60	12.65	0.00	0.89	2.80	招拍挂	12.65	-	-
198	2023/9/1	鼓楼区西洪路地块	福州	住宅、商业	1.58	1.58	0.00	0.56	0.78	招拍挂	1.58	-	-
199	2023/9/27	滨江区 03 地块	杭州	住宅、商业	18.31	20.21	0.10	2.51	6.27	招拍挂	20.21	-	-
200	2023/9/27	昌平区新城东区五期 0016、0018、0023 等地块	北京	住宅、商业	52.10	54.15	0.04	10.72	21.95	招拍挂	54.15	-	-
201	2023/9/27	萧山区钱塘湾总部地块	杭州	住宅、商业	55.09	61.69	0.12	7.08	19.13	招拍挂	61.69	-	-
202	2023/9/28	新罗区 2023 拍-13 号地块	龙岩	住宅、商业	3.12	3.12	0.00	3.71	7.42	招拍挂	3.12	-	-
203	2023/10/9	历城区 23028 号恒大城地块	济南	住宅、商业	8.70	8.70	0.00	5.73	15.48	招拍挂	8.70	-	-
204	2023/10/10	金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-03B-01 地块	上海	住宅、商业	22.80	22.80	0.00	10.04	18.08	招拍挂	22.80	-	-
205	2023/10/25	普陀区桃浦社区 W061101 单元 H8 街坊 H8-1 地块	上海	住宅、商业	23.30	25.60	0.10	2.29	5.72	招拍挂	25.60	-	-
206	2023/11/7	湖里区 2023P12 钟宅 D03 地块	厦门	住宅、商业	47.40	48.40	0.02	3.37	10.50	招拍挂	48.40	-	-
207	2023/11/9	金曾 2023S-33 号地块	石狮	住宅、商业	4.70	4.70	0.00	4.53	11.77	招拍挂	4.70	-	-
208	2023/11/18	2023-40 号鼓楼区高工地块	福州	住宅、商业	19.30	23.80	0.23	2.47	6.17	招拍挂	11.90	2024 年付 11.90 亿	自有资金
209	2023/11/18	2023-43 号台江区汽车南站地块	福州	住宅、商业	9.10	12.80	0.41	2.23	4.45	招拍挂	6.40	2024 年付 6.40 亿	自有资金

210	2023/11/29	城中区桂柳路以北 B-3-8 地块	柳州	住宅、商业	2.30	2.30	0.00	3.30	6.59	招拍挂	1.15	2024 年付 1.15 亿	自有资金
211	2023/12/22	J2023P01 集美区侨英 2 号地块	厦门	住宅、商业	11.60	11.60	0.00	1.79	5.74	招拍挂	11.60	-	-
212	2023/12/22	J2023P02 集美区侨英 4 号地块	厦门	住宅、商业	12.50	12.50	0.00	2.07	6.21	招拍挂	6.25	2024 年付 6.25 亿	自有资金
213	2023/12/7	2023-54 号晋安区新华印刷厂地块	福州	住宅、商业	23.00	27.03	0.17	3.39	10.16	招拍挂	13.50	2024 年付 13.53 亿	自有资金
214	2024/3/27	厦门市海沧区马銮湾南岛学校北地块	厦门	住宅、商业	14.00	14.00	0.00	4.25	6.05	招拍挂	2.80	2024 年付 11.20 亿	自有资金
215	2024/3/29	P（2024）007 号武锅 B-1 地块	武汉	住宅、商业	7.84	10.34	0.32	2.26	6.03	招拍挂	1.57	2024 年付 8.77 亿	自有资金
216	2024/3/29	杭政储出[2024]20 号（桃源 20 地块）	杭州	住宅、商业	18.52	18.52	0.00	4.05	10.76	招拍挂	3.70	2024 年付 14.81 亿	自有资金
合计					**2,860.02**	**3,275.09**	**-**	**1,050.32**	**2,435.14**	**-**	**3,178.68**	**-**	**-**

⑤ 发行人库存去化及回款情况

截至 2024 年 3 月末，发行人达到销售状态的项目主要位于厦门、福州、上海、苏州、无锡、杭州、成都等一二线城市。截至 2024 年 3 月末，发行人房地产项目总可售金额为 10,943.00 亿元，累计签约销售金额为 8,426.69 亿元，待售金额为 2,516.30 亿元，待售金额占总可售金额之比为 22.99%。

表：截至 2024 年 3 月末发行人房地产业务分布情况

单位：万元

分布	已售情况		待售情况	
	金额	占比	金额	占比
一二线城市	65,819,286.40	78.11%	18,251,150.58	72.53%
其他城市	18,447,637.68	21.89%	6,911,895.41	27.47%
合计	**84,266,924.08**	**100.00%**	**25,163,045.99**	**100.00%**

注：一二线城市包括北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐、苏州、无锡、佛山、东莞。

表：截至 2024 年 3 月末发行人房地产业务库存情况

单位：万元

地区	总可售金额	累计签约销售金额	待售金额
厦门	15,628,849.74	13,592,608.95	2,036,240.79
成都	5,296,414.07	4,070,348.92	1,226,065.15
贵阳	1,156,861.73	563,666.02	593,195.71
重庆	565,281.76	349,260.58	216,021.18
漳州	3,872,953.89	3,564,201.54	308,752.35
龙岩	2,010,662.71	1,684,833.60	325,829.11
长沙	4,085,768.93	3,418,527.96	667,240.97
株洲	770,982.49	260,701.70	510,280.79
益阳	265,378.10	153,346.78	112,031.31
泉州	3,225,340.51	2,659,335.22	566,005.28
莆田	2,992,629.30	2,612,213.56	380,415.73
广州	831,992.13	619,615.83	212,376.30
深圳	153,561.21	144,886.12	8,675.09
佛山	1,380,468.88	550,088.41	830,380.47
江门	343,668.76	206,368.76	137,300.00
珠海	374,434.20	334,869.70	39,564.50
东莞	252,916.24	47,681.56	205,234.67

南昌	1,756,212.77	889,235.24	866,977.54
上饶	214,114.01	205,319.15	8,794.86
九江	132,228.09	123,049.76	9,178.33
南宁	1,922,514.85	1,834,066.62	88,448.23
柳州	167,784.58	99,713.60	68,070.98
上海	10,407,624.89	7,919,868.96	2,487,755.93
南通	598,448.91	376,470.07	221,978.84
北京	3,782,722.60	2,852,633.83	930,088.77
苏州	8,178,436.77	6,775,190.92	1,403,245.85
无锡	5,398,802.79	3,972,639.45	1,426,163.35
南京	2,819,945.39	1,988,078.71	831,866.68
宿迁	885,114.65	215,640.81	669,473.84
徐州	537,957.10	342,463.74	195,493.36
六安	169,616.76	136,992.42	32,624.34
合肥	1,409,344.95	1,062,741.84	346,603.11
蚌埠	304,118.03	247,898.89	56,219.14
盐城	160,807.19	49,701.98	111,105.21
济南	649,459.61	331,588.22	317,871.39
淮安	785,057.99	305,660.71	479,397.27
武汉	930,051.18	683,574.22	246,476.96
黄石	380,009.74	97,493.41	282,516.34
杭州	8,427,120.29	7,150,659.28	1,276,461.01
绍兴	460,256.06	332,564.44	127,691.62
金华	502,295.41	249,170.05	253,125.36
嘉兴	193,071.72	25,065.83	168,005.89
宁波	1,696,320.44	1,293,137.98	403,182.46
台州	1,252,573.02	495,287.75	757,285.27
温州	1,358,995.12	497,683.14	861,311.98
丽水	157,074.43	62,271.86	94,802.58
福州	6,965,331.55	5,374,317.07	1,591,014.48
南平	1,563,369.43	1,473,437.35	89,932.08
三明	75,847.80	75,847.80	-
宁德	1,979,177.31	1,894,903.76	84,273.55
合计	**109,429,970.07**	**84,266,924.08**	**25,163,045.99**

⑥ 发行人房地产业务主要客户及供应商

A、主要客户

公司房地产业务的客户主要为个人消费者，较为分散。最近三年及一期，公司对前五大客户营业收入合计为 6,511.13 万元、15,751.07 万元、18,219.82 万元和 9,035.04 万元，占营业收入的比例分别 0.10%、0.15%、0.13%和 1.65%。

表：2024 年 1-3 月发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	1,887.38	0.34
2	客户二	1,834.86	0.34
3	客户三	1,826.46	0.33
4	客户四	1,753.84	0.32
5	客户五	1,732.49	0.32
合计		**9,035.04**	**1.65**

表：2023 年发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	10,762.57	0.08
2	客户二	2,944.79	0.02
3	客户三	1,508.29	0.01
4	客户四	1,502.77	0.01
5	客户五	1,501.40	0.01
合计		**18,219.82**	**0.13**

表：2022 年发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	3,580.49	0.03
2	客户二	3,099.91	0.03
3	客户三	3,026.99	0.03
4	客户四	3,021.84	0.03
5	客户五	3,021.84	0.03
合计		**15,751.07**	**0.15**

表：2021 年发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	1,319.83	0.02
2	客户二	1,297.86	0.02
3	客户三	1,297.86	0.02
4	客户四	1,297.79	0.02
5	客户五	1,297.79	0.02

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
合计		**6,511.13**	**0.10**

B、主要供应商

公司房地产业务对主要供应商的选择均采用公开招标的模式。最近三年及一期，公司对前五大供应商（自然资源部门除外）采购金额合计为 451,638.86 万元、471,164.83 万元、333,544.85 万元和 115,265.50 万元，分别占公司当年总采购金额的 14.13%、5.30%、2.38%和 7.87%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

表：2024 年 1-3 月发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	31,115.54	6.60
2	客商二	27,016.31	5.73
3	客商三	20,467.55	4.34
4	客商四	18,406.25	3.90
5	客商五	18,259.85	3.87
合计		**115,265.50**	**24.44**

表：2023 年发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	103,185.34	0.85
2	客商二	65,722.25	0.54
3	客商三	60,960.19	0.50
4	客商四	56,761.26	0.47
5	客商五	46,915.81	0.39
合计		**333,544.85**	**2.75**

表：2022 年发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	165,786.02	1.87
2	客商二	84,706.43	0.95
3	客商三	79,116.13	0.89
4	客商四	80,189.62	0.90

5	客商五	61,366.64	0.69
合计		**471,164.83**	**5.30**

表：2021 年发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	146,240.38	2.49
2	客商二	119,935.56	2.04
3	客商三	77,961.18	1.33
4	客商四	60,489.22	1.03
5	客商五	47,012.51	0.80
合计		**451,638.86**	**7.70**

2、城市更新改造业务

（1）经营模式

发行人所涉及城市更新改造业务主要由发行人下属全资子公司厦门市禾山建设发展有限公司负责开展。经营模式是厦门市禾山建设发展有限公司受政府委托进行旧村改造工作，公司在收到委托后筹集资金，根据政府的拆迁公告和确定的拆迁补偿标准及相关建设标准进行拆迁和建设工作，拆迁完成后公司将除用于建设安置房及配套设施以外的土地交由政府收储，政府再根据与发行人签订的协议支付相应的费用。发行人城市更新改造业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目。

（2）会计模式

对于城市更新改造项目，在土地出让之前，项目发生的成本计入长期应收款；土地出让后，政府支付费用之前，应收未收的费用计入应收账款，并冲抵长期应收款；政府支付费用后，冲抵应收账款。土地出让后，项目发生的成本从长期应收款结转至主营业务成本，同时确认主营业务收入。现金流量表中计入销售商品、提供劳务收到的现金。

（3）项目情况

发行人城市更新改造业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目，以上两个项目目前均处于整理开发中。

表：发行人主要整理开发过程中项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	整理时间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同或协议
1	后埔-枋湖旧村改造	厦门市湖里区枋湖旧村，东侧为金尚路，西侧为枋湖西路，南侧为枋湖南路，北侧为湖里大道	启动时间：2008年；完成时间：根据拆迁进度而定	根据拆迁进度和政府支付开发费用情况而定	295.47	152.49	73.41	是，已签订《后埔—枋湖片区旧村改造项目资金运行协议》
2	钟宅畲族社区旧村改造	厦门市湖里区钟宅村，东侧为环湾路，西侧为钟宅路，南侧为金山路，北侧为环岛干道	启动时间：2008年；完成时间：根据拆迁进度而定	根据拆迁进度和政府支付开发费用而定	171.57	129.90	61.00	是，已签订《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》
合计					**467.04**	**282.39**	**134.41**	**-**

注：后埔-枋湖旧村改造总投资额为 2013 年可研报告批复金额。

①后埔-枋湖旧村改造项目

后埔-枋湖旧村改造项目主要包括对枋湖、薛岭和后埔三个片区的拆迁改造以及蔡坑安置房建设，项目位于厦门市湖里区枋湖旧村，东侧为金尚路，西侧为枋湖西路，南侧为枋湖南路，北侧为湖里大道。该项目于 2008 年 5 月 19 日由厦门市湖里区发展和改革局以厦湖发改投[2008]17 号文批复立项。

根据《湖里区后埔片区改造项目委托书》（厦湖府[2005]41 号）、《中共厦门市湖里区区委会议纪要》（厦湖委纪要[2007]4 号）、《中共厦门市委会议纪要》（[2007]41-5）、《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》（甲方：厦门市湖里区财政局，乙方：厦门市禾山建设发展有限公司）、《厦门市湖里区人民政府常务会议纪要》（[2009]29 号）等相关文件，厦门市湖里区作为业主，委托发行人下属厦门市禾山建设发展有限公司承担后埔—枋湖片区旧村改造项目的开发建设。厦门市禾山建设发展有限公司根据项

目运行机制，自筹资金完成片区开发整理，待开发结束后确认相关成本，按工程总价的一定比例确认收入。政府以土地平整作为主要的参考节点进行费用支付，向禾山建设支付相应进度的费用。

对枋湖、薛岭和后埔三个片区的改造项目预计总投资额 295.47 亿元，截至 2024 年 3 月底，发行人已投资 152.49 亿元。枋湖、薛岭和后埔三个片区总用地面积 73.41 万平方米，可出让建筑面积 159.70 万平方米，截至 2024 年 3 月底，已出让面积 97.06 万平方米，出让比例 60.78%。

表：后埔-枋湖旧村改造项目已出让土地情况表

单位：平方米、万元

地块编号	地块用途	坐落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	发行人已确认收入金额
				土地	建筑			
2009G45	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里后埔片区，双浦路东侧，吕岭路北侧，仙岳路南侧	2009/12/8	13,513.72	58,390.00	58,000.00	20,019.45	49,300.00
2010P14	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-07 片区枋湖路与枋湖西路交叉口东南侧	2010/9/8	26,315.48	95,460.00	93,400.00	29,543.90	79,390.00
2011P20	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区后浦片区双浦路与金昌路（规划路）交叉口东南侧	2011/9/8	10,198.19	38,800.00	49,972.00	16,770.54	42,196.00
2011P22	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-05 片区双浦路与金昌路交叉口东北侧	2011/12/20	21,159.06	83,800.00	92,970.00	36,217.44	78,355.12

2013P10	城镇住宅、批发零售用地（商业）	薛岭片区 B3 地块	2013/12/30	36,132.08	140,900.00	310,000.00	120,020.84	260,865.00
2018P02	城镇住宅、批发零售用地（商业）	东至薛岭山，西至成功大道，北至枋湖西路，南至金山西路	2018/9/20	61,841.68	149,600.00	570,000.00	318,078.27	484,500.00
2018P03	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-07 片区枋湖北二路与枋湖西路交叉口西南侧（A3 地块）	2018/12/21	27,719.81	97,340.00	380,500.00	162,200.92	323,425.00
2019P01	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区枋湖路与纵六路交叉口西南侧 A7	2019/11/19	33,651.14	131,700.00	594,000.00	241,015.41	504,900.00
2019P05	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区枋湖北二路与纵四路交叉口东南侧 A1	2019/12/24	50,394.03	174,600.00	752,500.00	319,340.84	639,625.00
合计				**280,925.19**	**970,590.00**	**2,901,342.00**	**1,263,207.61**	**2,462,556.12**

注：截至 2024 年 3 月末，上表中发行人已确认收入金额均已回款。

②钟宅畲族社区旧村改造项目

钟宅畲族社区旧村改造项目与后埔-枋湖旧村改造项目属于同一时期启动的改造项目，该项目位于厦门市湖里区钟宅村，东侧为环湾路，西侧为钟宅路，南侧为金山路，北侧为环岛干道。根据《湖里区重大项目领导小组会议纪要》（[2015]8 号），该项目由厦门市禾山建设发展有限公司负责实施改造工作。

根据《关于钟宅棚户区改造项目的协议书》（甲方：湖里区政府，乙方：建发房产）、《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》，湖里区政府作为业主，委托厦门市禾山建设发展有限公司承担钟宅畲族社区旧村改造项目的开发建设。厦门市禾山建设发展有限公司根据项目运行机制，自筹资金完成片区开发整理，待开发结束后确认相关成本，按工程总价的一定比例确认收入。政府以土地平整作为主要的参考节点进行费用支付，向禾山建设支付相应进度的费用。

对钟宅片区的改造项目预计总投资额 171.57 亿元，截至 2024 年 3 月底，发行人已投资 129.90 亿元。钟宅片区总用地面积 61.00 万平方米，可出让建筑面积 50.75 万平方米，已出让面积 37.49 万平方米，出让比例 73.87%。

表：钟宅畲族社区旧村改造项目已出让土地情况表

单位：平方米、万元

地块编号	地块用途	坐落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	发行人已确认收入金额
				土地	建筑			
2021P04	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里五缘湾钟智西三路与钟宅中路交叉口西北侧	2021/6/10	33,969.49	105,110.00	531,000.00	278,357.59	377,779.95
2022P17	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-08 五缘湾片区钟宅南路与钟宅中路交叉口东南侧	2022/8/31	40,060.86	120,200.00	543,000.00	334,229.52	385,626.30
2022P20	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-08 五缘湾片区五缘湾道与钟宅东路交叉口西北侧 C25 地块	2022/12/20	14,396.78	44,600.00	210,000.00	128,187.28	149,152.05

2023P12	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-08 五缘湾片区钟宅南路与钟宅中路交叉口西北侧 D03 地块	2023/11/7	33,702.67	105,000.00	484,000.00	306,947.87	343,724.70
合计				**122,129.80**	**374,910.00**	**1,768,000.00**	**1,047,722.26**	**1,256,283.00**

注：截至 2024 年 3 月末，上表中发行人已确认收入金额均已回款。

3、商业运营及物业管理

公司还拓展了商业运营和物业管理业务，公司拥有物业服务企业一级资质证书。

表：发行人商业运营及物业管理经营情况表

年度	营业收入		
	物业（万元）	商业（万元）	合计（万元）
2021 年	95,696.94	62,718.71	158,415.65
2022 年	136,580.72	52,731.32	189,312.04
2023 年	173,175.66	53,598.51	226,774.17
2024 年 1-3 月	40,897.42	14,513.11	55,410.53

（1）商业运营

发行人于 2019 年成立建发广悦商业公司，负责集团旗下商业地产的经营与管理。发行人已基本形成一支具有专业素质又富有战斗力的管理团队，拥有强大的品牌招商优势、科学的运营模式和专业的管理能力。

发行人商业运营经营模式是采取多功能综合集中开发模式，包括五星级酒店、写字楼、大型商业和特色商业街、大型广场等，核心商业购物中心自主经营，形成商业运营收入。目前商业地产业务主要在福建省内、上海、成都、南宁，通过商业招租方式出租商铺，获取租金收入为主要经营模式。目前，发行人正在运营的项目有 8 个，包括龙海美一城、厦门湾悦城、悦享中心、南平悦城中心、南宁项目、成都鹭洲里、上海芳汇广场和上海星汇广场等。

表：截至 2024 年 3 月末发行人商业运营情况

项目	可出租面积（平方米）	已出租面积（平方米）	资产价值（万元）	出租单价（元/平方米/每月）	出租率	位置
龙海美一城	32,478	31,988	31,780	64.77	98%	龙海
厦门湾悦城	47,307	46,782	104,710	173.99	99%	厦门
悦享中心	57,118	51,206	82,360	88.04	90%	厦门
南平悦城中心	45,094	43,747	36,857	41.87	97%	南平
南宁项目	25,818	23,112	60,166	130.85	90%	南宁
成都鹭洲里	61,067	57,094	120,000	110.37	93%	成都
上海芳汇广场	17,110	15,758	63,000	156.62	92%	上海
上海星汇广场	34,028	29,291	73,947	78.05	86%	上海
合计	**320,021**	**298,978**	**572,820**	**-**	**93%**	**-**

（2）物业管理

发行人在业主入住后，提供物业维护、修整等全面物业管理业务，达成物业的增值。公司下属企业中，怡家园物业管理有限公司和汇嘉物业管理有限公司拥有国家一级资质。发行人坚持以人为本，在专业化的道路上不断探索，形成了一套以业主满意为核心的高端物业服务体系。截至 2023 年末，发行人提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、杭州等城市，合约面积约 10,180 万平方米，服务业主约 38 万户，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校、医院、园区服务、综合性物业等多种类型，为入住业主提供优质的物业服务，通过信息化技术以及智慧社区的建设，不断提升居住品质，为项目的保值增值提供保障。公司管理的物业先后荣获“中国物协行业突出贡献奖（管理创新贡献奖）”、“全国物业管理示范住宅小区”、“福建省物业管理示范住宅小区”等荣誉称号，业已形成了良好的声誉和品牌知名度。

4、公建配套代建业务

发行人一直参与厦门市政府大型公建项目的代建工作，包括：建发国际大厦和海峡国贸中心大厦（监管大楼）、国际会议中心及酒店、厦门海峡交流中心、国际会议展览中心、厦门档案大楼、彭州市人民医院等。

发行人公建配套代建业务的经营模式为发行人进行代建项目的报建、施工等全流程管理，业主按工程进度支付一定比例的代建费用。代建项目资金由发行人与业主单位按照项目工程量定期结算。2021-2023年及2024年1-3月，发行人公建配套代建业务分别实现收入16,183.20万元、11,223.18万元、28,564.77万元和1,269.59万元。

5、工程管理服务业务

发行人工程管理服务业务主要由子公司建发合诚工程咨询股份有限公司负责实施运营。

2021 年，发行人控股子公司厦门益悦置业有限公司（简称“厦门益悦”）通过协议转让方式受让合诚工程咨询集团股份有限公司（股票代码：603909.SH）19.69%股份，厦门益悦取得合诚工程咨询集团股份有限公司控制权。2022 年，合诚工程咨询集团股份有限公司更名为建发合诚工程咨询股份有限公司（简称“建发合诚”）。截至 2023 年末，厦门益悦持有建发合诚 29.01%股份。

建发合诚经营范围涵盖勘察设计、工程管理、试验检测、建筑施工、综合管养、工程新材料等。建发合诚坚持技术提升、服务优化、科学管理，在业内树立了优质的品牌形象，荣获中国建设监理创新发展 20 年先进企业、全国守合同重信用企业等多项荣誉，参建工程荣获“詹天佑奖”“鲁班奖”“李春奖”“国家优质工程奖”“百年百项杰出土木工程”“中国钢结构金奖”等重要奖项。公司聚焦“工程咨询”与“工程施工”双轮驱动，深耕“新建工程”与“在役工程”两域建设，以“工程医院”理念为指引，围绕工程开展基础设施“健康检测、病害诊断、处置方案、加固修缮、应急抢修”一体化服务，打造国内领先的工程全生命周期服务品牌。

2022-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人工程管理服务业务分别实现收入 90,883.50 万元、93,124.20 万元和 28,232.80 万元。

（六）发行人竞争优势

1、公司形成了较强的核心竞争力、品牌信誉良好

公司的核心竞争力集中体现在科学的管理和钻石级的信誉，公司定位于高品质的开发，成功搭建了专业化的营运和业务管控体系，包括业务管控部门、业务执行部门、职能保障部门三大组织构架，其中业务管控部门从工程、设计、营销、项目拓展、建筑节能等多方面对集团业务进行全面管控，从规划设计到施工建设，建立完善的监控制度，设计、用材、施工，均以国家最高标准执行，科学舒适、经久耐用的产品质量体系保证。公司作为厦门市乃至福建省知名的企业集团，在多年的生产经营中树立了良好的品牌和声誉，优秀的品质得到了用户的广泛认可，获得了“2013海西房地产领军

企业”等多项荣誉。“钻石”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号，形成了明显的品牌优势，核心竞争力较强。曾被评为“福建省著名商标”、全国“守合同，重信用”企业和“中国房地产百强之星”。作为全国性房地产开发企业，发行人连续3年荣登中国房地产开发企业综合发展10强，2023年位居克而瑞房地产全口径销售榜第8名。

2、发行人经营稳健、增长良好，具有较强的融资能力

自成立以来，公司一直保持着稳健的扩张步伐。近三年，公司的各项业务和财务指标向好。发行人正处于自公司设立以来发展的最佳时期，各项业务均处于良性循环中。同时发行人也拥有丰富的财务资源以及与国内外金融机构多年的良好合作关系。截至2024年3月末，公司在多家银行获得授信总额1,659.52亿元，已使用额度774.75亿元，尚未使用884.77亿元。公司发行多只企业债、公司债、超短期融资券、中期票据、定向融资工具，其融资能力较强，进一步融资空间较大。

3、发行人股东实力雄厚，具有很强的城市基础设施项目投资建设能力

发行人股东建发集团目前已发展成为业务涵盖供应链运营、房地产开发、旅游酒店、会展等多个领域，资产总额均超过8000亿元，位列2023年度《财富》世界500强排行榜第69位。近十几年来，随着厦门城市建设的发展，建发集团获得了长足的发展，其多年积累的投资建设能力和运营能力为发行人项目建设和后续发展提供了有力的保障。

4、发行人具有广阔的发展空间

发行人地处我国重要的港口城市——厦门市，为海峡西岸三大中心城市之一。2000年，国务院关于厦门市城市总体规划的批复将厦门市定位为“东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市”。厦门作为中国最早的一批特区，经济发展一直走在福建省乃至全国的前列，人均收入水平较高，由此带来的改善生活条件、提高生活品质的需求比较旺盛。优越的地理位置、生态环境及良好的社会经济发展水平，使得来厦门投资置业的人越来越多，拉动了厦门房地产行业的发展。此外随着加快“海峡西岸经济区”战略的实施，厦门市加快了旧村、旧城改制改造，全面推进城市化，这也为发行人未来的业务发展打开了空间。

2021-2023年，厦门市全年实现地区生产总值分别为（GDP）7,033.89亿元、

7,802.66亿元和8,066.49亿元，同比上年增长率分别8.1%、4.4%和3.1%；第一产业增加值分别为29.06亿元、29.27亿元和27.73亿元；第二产业增加值分别为2,882.89亿元、3,233.56亿元和2,867.94亿元；第三产业增加值分别为4,121.94亿元、4,539.83亿元和5,170.81亿元。三次产业结构分别为0.4：41.0：58.6、0.4：41.4：58.2和0.3：35.6：64.1，第三产业仍处于主导地位。

近年来，随着厦门市经济的稳步发展，厦门市财政实力不断增强。2021年-2023年，厦门市全市完成公共财政预算收入分别为1,530.21亿元、1,493.76亿元和1,577.10亿元，增长率分别为13.2%、4.9%和5.6%。在公共财政预算收入中，地方级财政收入分别为880.96亿元、883.77亿元和932.10亿元，比上年增长分别为12.4%、6.6%和5.5%。

根据《厦门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到2025年，厦门市地区生产总值五年平均增长率争取达到7%-7.5%；常住人口城镇化率达到89.5%；外贸进出口总额达8,000亿元人民币，五年平均增长率争取达到3.6%；入境旅游人数达600万人次，旅游收入超过3,700亿元，举办国际性会议达110场，会展业经济效益达720亿元。总体来看，厦门市区域经济实力和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。厦门已初步成为福建省重要的经济中心和闽东南中心城市，发挥着越来越重要的辐射与带动作用。

5、发行人具备较强管理及人力资源优势

发行人具有优秀的企业文化，强大的企业凝聚力，形成了高素质稳定的管理团队，在高度市场化的环境中不断成长，为企业的发展提供优质的人才保障。公司核心管理层的长期稳定对企业的持续稳定发展提供了重要支持，并且通过长期的业务实践，公司凝聚了一大批业务精英。管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务。

（七）发行人所处行业状况及竞争情况

1、发行人所属行业概况

（1）房地产行业

A．房地产行业发展概况

自上世纪90年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积

极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。2000年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。2008年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自2009年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。2009年末至2011年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而2014年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015年我国房地产市场呈逐步回暖态势。2015年迎来央行五次降息的大幅度刺激，330新政将二套房首付比例降至4成。2016年初，中央定调去库存鼓励房地产发展，银监会再次降首付，棚改货币化力度加大。2018年市场看到了基本面指标下行风险逐步增大的先兆。9、10月销售面积单月同比增速由正转负，国庆期间各大开发商出现了新盘降价销售、业主在售楼处维权的消息，百城土地成交价款增速由正转负、一二线城市的建安投资增速依然为较高负增长。在一二线城市新房限价的情况下出现折扣优惠表明部分城市、区域的去化率下行压力较大，而三四线城市货币化棚改在年中受到了中央的高度重视，要求因地制宜在库存去化周期低于18个月的地区采用实物安置，国开行总行通过收紧贷款审批权的方式进一步督促地方严格执行中央的指导意见，下半年新增货币化棚改力度大幅减弱。2019年，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势，住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸口管控、银保监会通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制；各地政府严格落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，

因城、因区、因势施策，保持房地产市场稳定发展。2020年，“房住不炒”与“三稳”仍是主基调，但由于“六保”的需要，货币宽松力度较大，加之多地政府上半年也出台扶持政策托底楼市，使得销售持续超预期；其中长三角、大湾区、西北及部分地区核心城市表现火热，部分城市房价短期涨幅较大，但其余地区和二线的郊区以价换量是多数，区域分化加剧。2021年，中央坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。在金融政策方面，坚持房地产金融审慎态度，继续落实“三条红线”政策以及金融机构房地产贷款集中度管理，控制房地产企业有息负债规模；在地方政策方面，各地不断完善房地产市场调控政策，加强预售资金监管和住房品质管理，全年商品房销售面积和销售额创历史新高，全国商品房销售面积增速、销售额增速同比回落。2022年，政策暖风持续加量，房地产支持性政策不断加码，保交楼、保刚需、保房企（优质型）成为主旋律，尤其是个人首套房贷利率明显下调、政策性银行借款纾困停工项目、金融十六条强力支持房企融资等成为亮点；同时各地纷纷放松调控，限购限价限贷限售等出现实质性放松。2023年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，政策环境已接近2014年最宽松阶段，但居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。

近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

① 房地产开发投资总体保持增长，近年来趋于平稳及小幅下滑

国家统计局的数据显示，2005年至2012年，我国房地产开发投资保持每年15%以上的快速增长，一直高于GDP增速。其中，2005年-2007年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除2008年至2009年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新回到高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2015年，全国房地产开发投资完成额为95,979亿元，比上年名义增长0.99%，比上年同期增幅回落9.5%。2016年，全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.9%，增速比1-11月份提高0.4个百分点。2017年，全国房地产开发投资109,799亿元，比上年名义增长7.04%。2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年名义增长9.53%。2019年，全国房地产开发投资

132,194亿元，比上年名义增长9.92%。2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年名义增长7%。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年名义增长4.4%。2022年，受到政策不确定性的影响，房地产行业受到一定的冲击，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年没有增长。2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%。

② 房地产供给相对稳定，新开工面积近年来总体呈波动下滑趋势

自2005年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从2010年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势。受国家去库存政策影响，2015年，全国新开工房屋面积为15.45亿平方米，同比下降14%，竣工房屋面积10.00亿平方米，同比下降6.94%。2016年，我国全国房屋新开工面积16.7亿平方米，同比增长8.1%，竣工房屋面积10.61亿平方米，同比增长6.1%。2017年，我国全国房屋新开工面积17.87亿平方米，同比增长7.02%，竣工房屋面积10.15亿平方米，同比下降4.34%。2018年，我国全国房屋新开工面积20.93亿平方米，同比增长17.12%，竣工房屋面积9.35亿平方米，同比下降7.88%。2019年，我国全国新房开工面积为22.72亿平方米，同比增长8.5%，竣工房屋面积9.59亿平方米，同比增长2.6%。2020年，全国房屋新开工面积为22.44亿平方米，同比下降1.23%。2021年，全国房屋新开工面积为19.89亿平方米，同比下降11.36%。2022年，全国房屋新开工面积为12.06亿平方米，同比下降39.37%。2023年，全国房屋新开工面积为9.54亿平方米，比上年下降20.4%。

③ 商品住宅投资在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自2005年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在65%以上。2015年，全国商品住宅开发投资额为64,595亿元，同比增长0.37%，尽管增速比上年同期有所下降，但占房地产开发投资的比例仍高达67.30%。2016年，全国商品住宅开发投资额为68,704亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点，占房地产开发投资比例达66.98%。2017年，全国商品住宅开发投资额为75,148亿元，增长9.38%，占房地产开发投资比例达68.44%。2018年，全国商

品住宅开发投资额为85,192亿元，增长13.4%，占房地产开发投资比例达70.8%。2019年，全国商品住宅开发投资额为97,071亿元，增长13.9%。2020年，全国商品住宅开发投资104,446亿元，比上年增长7.6%。2021年，全国商品住宅开发投资111,173亿元，较上年增长6.4%。2022年，全国商品住宅开发投资100,646亿元，较上年下降9.5%，占房地产开发投资比例达68.19%。2023年，全国商品住宅开发投资83,820亿元，较上年下降9.3%，占房地产开发投资比例达75.57%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

④ 商品房销售面积先升后降

2010年以来，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中，各地相继推出限购及限贷政策，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。在较为严厉的调控政策影响下，2014年全国销售面积下降。2015年，受“去库存”政策影响，全国商品房销售面积为12.85亿平方米，同比上升6.55%，其中，商品住宅销售面积11.24亿平方米，同比上升6.87%。2016年，全国商品房销售面积为15.73亿平方米，同比上升22.41%，其中，商品住宅销售面积13.75亿平方米，同比上升22.4%。2017年，全国商品房销售面积为16.94亿平方米，同比上升7.69%，其中，商品住宅销售面积14.48亿平方米，同比上升5.31%。2018年，全国商品房销售面积为17.17亿平方米，同比上升1.3%，其中，商品住宅销售面积15.00亿平方米，同比上升3.59%。2019年，全国商品房销售面积为17.16亿平方米，同比下降0.1%，其中，商品住宅销售面积15.97亿平方米，同比上升6.5%。2020年，全国商品房销售面积为17.61亿平方米，比上年增长2.6%，其中，商品住宅销售面积15.49亿平方米，同比下降3.2%。2021年，全国商品房销售面积为17.94亿平方米，比上年增长1.9%，其中，商品住宅销售面积15.66亿平方米，同比增长1.1%。2022年，全国商品房销售面积为13.58亿平方米，比上年下降24.30%，其中，商品住宅销售面积11.46亿平方米，同比下降26.82%。2023年，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%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%。

⑤ 商品房销售价格持续上涨，增幅回归理性

自2010年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入2015年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，同时二三线地区房地产企业库存上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。根据国家统计局数据显示，2015年度，全国商品房平均售价为6,792.55元/平方米，同比上涨7.43%。2016年度，全国商品房平均售价为7,475.55元/平方米，同比上涨10.06%。2017年度，全国商品房平均售价为7,892.00元/平方米，同比上涨5.57%。2018年度，全国商品房平均售价为8,737.00元/平方米，同比上涨10.71%。2019年度，全国商品房平均售价为9,310.26元/平方米，同比上涨6.56%。2020年度，全国商品房平均售价为9,859.56元/平方米，同比上涨5.90%。2021年度，全国商品房平均售价为10,139.16元/平方米，同比上涨2.84%。2022年度，全国商品房平均售价为10,185元/平方米，同比上涨0.45%。2023年度，全国商品房平均售价为10,437元/平方米，同比上涨2.47%。

B、行业政策

近年来，我国房地产业发展迅速，有效促进了地方经济的发展和居民生活水平的提高，成为国民经济的重要支柱产业之一。然而，部分区域也存在房价上涨过快、空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策。2008 年以来，国务院及有关部委颁布的主要房地产调控政策如下：

表：2008年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发布机构	政策名称	主要内容
2008 年 12 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发 [2008]131 号）	（1）加大保障性住房建设力度，在 2009-2011 年三年时间内，全国平均每年新增 130 万套经济适用住房。 （2）加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策。 （3）对住房环节转让营业税暂定一年实行减免政策，将现行个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转让免征营业税，改为超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税。 （4）取消城市房地产税。
2009 年 5 月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资	保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。

		项目资本金比例的通知》（国发[2009]27 号）	
2010 年 1 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）	（1）加快中低价位、中小套型普通商品住房建设，增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。 （2）加大差别化信贷政策执行力度，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价；继续实施差别化的住房税收政策。 （3）加快推进保障性安居工程建设，力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。
2010 年 4 月	国务院	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）	（1）实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。 （2）保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应。 （3）加快保障性安居工程建设，确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套、各类棚户区改造住房 280 万套的工作任务。
2010 年 4 月	住房和城乡建设部	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、拍号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预订款等性质的费用，不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。房地产开发企业不得将企业自留房屋住房所有权初始登记前对外销售，不得采取反本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
2010 年 9 月	财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）	（1）对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税；对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1%税率征收契税。 （2）对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
2011 年 1 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（简称“新国八条”）	（1）进一步落实地方政府责任。 （2）加大保障性安居工程建设力度。 （3）调整完善相关税收政策，加强税收征管：调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。 （4）强化差别化住房信贷政策：对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。 （5）严格住房用地供应管理，今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。 （6）合理引导住房需求。
2011 年 1 月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照

		政策的通知》（财税[2011]12号）	其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免营业税。
2011 年 3 月	国家发展和改革委员会	《国家发展改革委关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》（发改价格[2011]548 号）	（1）商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。 （2）对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。 （3）商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用。
2012 年 7 月	国土资源部、住房城乡建设部	《关于进一步严格房地产用地、管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》（国土资电发[2012]87 号）	进一步提高认识，坚持房地产市场调控不放松；各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。房地产用地出让不能超过面积上限，不得捆绑出让、“毛地”出让。
2013 年 2 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）	（1）完善稳定房价工作责任制。 （2）坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的 20%计征。 （3）增加普通商品住房及用地供应，原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量，对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70%以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。 （4）加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套，新开工 630 万套的任务。 （5）加强市场监管和预期管理。 （6）加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2014 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（银发[2014]287 号）	（1）加大对保障性安居工程建设的金融支持：对公共租赁住房和棚户区改造的贷款期限可延长至不超过 25 年。 （2）积极支持居民家庭合理的住房贷款需求：对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。 （3）增强金融机构个人住房贷款投放能力：鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金，专门用于增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放。 （4）继续支持房地产开发企业的合理融资需求：积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2015 年 3 月	中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》（银发[2015]98 号）	（1）对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。 （2）缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 3 月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照

		政策的通知》（财税[2015]39号）	其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2016年2月	中国人民银行、中国银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	在不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016年2月	财政部、国家税务局、住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》财税[2016]23号	（1）对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。 （2）对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。 （3）纳税人申请享受税收优惠的，根据纳税人的申请或授权，由购房所在地的房地产主管部门出具纳税人家庭住房情况书面查询结果，并将查询结果和相关住房信息及时传递给税务机关。暂不具备查询条件而不能提供家庭住房查询结果的，纳税人应向税务机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证，诚信保证不实的，属于虚假纳税申报，按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理，并将不诚信记录纳入个人征信系统。 （4）个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。
2016年6月	国务院	《关于加快发展和培育住房租赁市场的若干意见》	按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展等。
2016年12月	国务院	《关于全国土地整治规划(2016—2020年)的批复》	地方各级人民政府要加强组织领导，切实落实主体责任，完善各项政策措施，依据上一级土地整治规划确定的目标和任务，做好本行政区域土地整治规划的编制实施，统筹安排高标准农田建设、农用地整理、城乡建设用地整理、土地复垦等各项工作，全面落实《规划》确定的土地整治目标任务。
2017年1月	国务院	《关于印发全国国土规划纲要的通知》	积极应对国土开发面临的新机遇与新挑战，围绕实现“两个一百年”奋斗目标、实现中华民族伟大复兴中国梦，针对国土开发中存在的突出问题，加强顶层设计和统筹谋划，科学确定国土开发、保护与整治的指导思想、基本原则和主要目标。
2017年4月	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	《通知》指出对消化周期在36个月以上的，应停止供地;36-18个月的，要减少供地;12-6个月的，要增加供地;6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017年12月	发改委、国土资源部、环境保护部、住建部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》	意见表示，不能把特色小镇当成筐、什么都往里装，要严防政府债务风险，严控房地产化倾向，严格节约集约用地，严守生态保护红线。
2018年4月	证监会、住建部	《关于推进住房租赁资产证券化	优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展

		相关工作的通知》	资产证券化。
2018 年 5 月	住建部	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》建房（2018）49 号	提到 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50%以上。
2018 年 12 月	国务院	中央经济工作会议	提出“要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 3 月	国务院	政府工作报告	提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革晚上住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”
2019 年 5 月	银保监会	《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》银保监发（2019）23 号	严查房地产违规融资
2019 年 8 月	银保监会	《中国银保监会信托部关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》信托函（2019）64 号	要求加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头。
2019 年 12 月	国务院	中央经济工作会议	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2019 年 12 月	住建部	全国住房和城乡建设工作会议	针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。
2020 年 7 月	住建部	房地产工作座谈会	明确表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”
2021 年 3 月	国务院	政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场,降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
2021 年 4 月	国务院	中央政治局会议	增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021 年 6 月	发改委	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。在保障性安居工程中央预算内投资专项中新增保障性租赁住房方向，支持人口净流入大城市保障性租赁住

			房建设，推动解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。
2021 年 7 月	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、自然资源部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会、国家互联网信息办公室	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	明确表示：力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展。因城施策突出整治重点包括：房地产开发、房地产买卖、住房租赁、物业服务共四大方面。
2021 年 10 月	国务院	第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议	为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。
2022 年 2 月	银保监会、住建部	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。
2022 年 11 月	央行、银保监会	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	（1）稳定房地产开发贷款投放； （2）支持个人住房贷款合理需求； （3）稳定建筑企业信贷投放； （4）支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期； （5）保持债券融资基本稳定； （6）保持信托等资管产品融资稳定； （7）支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款； （8）鼓励金融机构提供配套融资支持； （9）做好房地产项目并购金融支持； （10）积极探索市场化支持方式； （11）鼓励依法自主协商延期还本付息； （12）切实保护延期贷款的个人征信权益； （13）延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排； （14）阶段性优化房地产项目并购融资政策； （15）优化租房租赁信贷服务； （16）拓宽租房租赁市场多元化融资渠道。
2022 年 11 月	证监会	资本市场支持房地产平稳健康发展 5 项措施	（1）恢复涉房上市公司并购重组及配套融资； （2）恢复上市房企和涉房上市公司再融资； （3）调整完善房地产企业境外市场上市政策； （4）进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用； （5）积极发挥私募股权投资基金作用。
2023 年 1 月	央行、银保监会	《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》	从 2022 年第四季度开始，各城市政府可以在每个季度末月对当地新建商品住宅销售价格进行动态评估。如果评估期内新建商品住宅销售价格连续 3 个月环比和同比均下降，地方政府可以阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

			如果后续评估期内新建商品住宅销售价格连续 3 个月环比和同比均上涨，则应恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。
2023 年 3 月	国务院	2023 年政府工作报告	（1）有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展； （2）加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。
2023 年 8 月	央行、国家金融监督管理总局	《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》	（1）自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定； （2）自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。

C、我国目前房地产市场运行的特征

第一，房地产市场投资总量趋于平稳及小幅下滑。2017年我国房地产开发投资完成额达到109,798.53亿元，较上年同期增长7.04%。2018年，我国房地产开发投资完成额达到120,164.75亿元，较上年同期增长9.44%。2019年我国房地产开发投资完成额达到132,194.26亿元，较上年同期增长10.01%。2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，较上年同期增长4.4%。2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，较上年同期下降10.0%。总体而言，全国房地产开发投资额自2017年后逐年增长，增速至2019年以来呈现逐年放缓的趋势，2023年呈现下降情形。总体上，我国房地产业在维持近十年的高速增长后逐渐进入平稳发展阶段。

第二，一线城市房价趋于稳定，三四线城市增幅放缓。根据中国指数研究院百城价格指数，2019年，全国百城住宅价格同比上涨3.3%，涨幅较2018年放缓1.8个百分点；其中，一线城市、二线城市、三线城市住宅价格同比分别上涨0.7%、4.2%和4.6%，一线城市价格涨幅和2018年基本持平，二三线城市价格涨幅较2018年分别放缓2.9、4.1个百分点。2020年全国百城新建住宅平均价格同比上涨4.5%，一线城市同比上涨16.5%，二线城市和三、四线城市分别同比上涨1.6%和5.8%。2021年百城新建住宅价格累计上涨2.44%，处于近7年最低点，较2020年收窄1.02个百分点；百城二手住宅价格累计上涨3.27%。2022年百城新建住宅价格累计下跌0.02%，较2021年由涨转跌；2023年，百城新建住宅平均价格同比上涨0.27%，其中一线城市新建住宅价格同比上涨0.63%，二线城市同比上涨0.32%，三四线代表城市同比下跌0.34%。

第三，回归住房的“居住”属性。地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购、限贷、限售叠加土地拍卖收紧，供应结构逐渐优化。同时，限售为2017年以来调控新手段，能够更有针对性地抑制投机购房需求，平稳房地产市场。未来房地产政策短期将保持政策的连续性、稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实将进一步加快。2019年，房地产调控政策进入了一个新的阶段，更加强调“稳房价、稳地价、稳预期”。当前的房地产市场调控在总体可控的情况下，各个城市各自因城施策稳定房价。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；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，中央端政策导向以宽松为主，从年初开始多轮支持房地产的利好政策轮番出台，渐进式宽松持续上演，以930三条重磅利好为标志，对房地产的支持力度加大；12月以来，以中央经济工作会议的召开为重要开端，保稳定、化风险成为主要任务，同时确定了“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”的目标。

D、发行人业务所在地房地产市场情况

发行人主要业务地集中在福州、苏州、上海、广州、杭州、南京、厦门、无锡、北京、成都等地。

①福州

表：福州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,381.12	4,992.32	745.09	823.28	748.99	848.81	1.13	207.74	349.20
2016年	1,679.44	4,919.79	524.62	952.21	1,021.23	1,129.28	1.11	164.35	471.77
2017年	1,694.18	5,070.58	765.17	831.73	1,276.80	1,346.66	1.05	158.69	492.94
2018年	1,439.68	4,913.29	441.12	1102.45	1,255.67	1,805.82	1.44	339.43	643.83
2019年	1,812.77	-	246.61	-	1,330.00	1,886.74	1.42	252.27	-
2020年	2,070.23	5,445.4	658.31	-	1,519.17	-	-	-	-
2021年	2,248.81	5,329.72	557.08	1,037.46	1,686.26	-	-	32.56	935.36

2022年	1,912.30	4,678.26	806.66	482.36	1,220.11	-	-	54.88	788.28
2023年	1,237.26								

在“去库存”的主基调下，福州2015年的供应量有明显的缩减，相反成交量在多重政策利好之下保持增加，控供应、去库存特征表现较为明显。2016年房地产开发投资额1,679.44亿元，同比上升21.60%；住宅施工面积和住宅竣工面积分别为4,919.79万平方米和524.62万平方米，同比下降1.45%和29.59%；住宅新开工面积952.21万平方米，同比上升15.66%。2017年，房地产开发投资额1,694.18亿元，住宅施工面积和竣工面积分别上涨3.07%和45.85%，住宅新开工面积同比下降12.65%。土地方面，2017年土地购置面积为158.69万平方米，同比下降3.44%。2018年，福州房地产去库存化明显。2018年，福州房地产开发投资额1,439.68亿元，同比下降15.02%；住宅销售额1,805.82亿元，同比上涨34.10%。2019年度，福州房地产开发投资额1,812.77亿元，同比增加25.91%。2020年度，福州房地产开发投资额2,070.23亿元，同比增加14.20%。2021年度，福州房地产开发投资额2,248.81亿元，同比增长8.6%。2022年度，福州房地产开发投资额1,912.30亿元，同比下降15.0%。2023年度，福州房地产开发投资额1,237.26亿元，同比下降35.3%。

②苏州

表：苏州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,864.95	7,938.57	1,274.57	1,592.38	1,940.92	2,005.89	1.03	331.21	491.45
2016年	2,163.24	8,554.74	1,402.80	2,310.14	2,258.60	3,070.74	1.36	558.52	590.66
2017年	2,305.82	8,400.80	1,472.03	1,948.17	1,687.88	2,601.81	1.54	435.38	867.28
2018年	2,557.91	8,337.12	1,007.20	2,071.73	1,788.30	2,899.19	1.62	351.05	1,255.86
2019年	2,686.47	9,013.14	1,002.31	2,050.15	1,983.56	-	-	-	-
2020年	-	9,132.98	1,191.53	1,846.31	1,993.90	-	-	-	-
2021年	2,869.8	11,921.3	1,238.9	2,728.3	2,088.3	-	-	-	-
2022年	2,691.4	10,870.8	1,360.7	1,187.8	1,861.0	-	-	-	-
2023年	2,591.9	9,811.5	1,785.3	1,565.3	1,515.9				

2017年，苏州房地产市场在国家政策刺激下热度不断发酵，量价齐升。2017年房地产开发投资额2,305.82亿元，同比上升6.59%；住宅施工面积为8,400.80万平方米，同比下降1.80%；住宅竣工面积为1,472.03万平方米，同比上升4.94%；住宅新开工面积1,948.17万平方米，同比下降15.67%。2017年苏州住宅销售面积和住宅销售额分别下降

25.27%和15.27%。土地方面，土地供给受限，2017年土地购置面积435.38万平方米，同比下降22.05%。2017年，受房价“限令”影响，苏州过热的房地产市场得以降温，苏州房价出现短时回调。2018年，苏州房地产开发投资额为2,557.91亿元，较去年同期上升10.93%，住宅销售额为2,899.19亿元，较去年同期上升11.43%，受政策影响楼市交易较为保守。2019年度，苏州房地产开发投资额为2,686.47亿元，较去年同期上升5.03%，住宅销售面积1,983.56万平方米，较去年同期增加10.92%。但总体来看，房价整体依然是上涨态势，作为二线城市龙头，苏州基本无库存隐患。2021年度，苏州房地产开发投资额2,869.8亿元，较上年同期增加7.3%，其中，住宅销售面积2,088.3万平方米，较上年同期增长4.7%。2022年度，苏州房地产开发投资额2,691.4亿元，较上年同期下降6.2%。2023年度，苏州房地产开发投资额2,591.9亿元，较上年同期下降3.7%。

③上海

表：上海房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	3,468.94	8,372.12	1,588.95	1,560.28	2,009.17	4,319.93	2.15	313.18	1,004.41
2016 年	3,709.03	8,073.94	1,532.88	1,436.13	2,019.80	5,233.29	2.59	229.11	1,208.28
2017 年	3,856.53	8,013.80	1,862.74	1,402.91	1341.62	3,336.09	2.49	179.73	1,523.05
2018 年	4,033.18	7,520.39	1,730.27	1,473.17	1,333.29	3,864.03	2.90	144.58	1,846.14
2019 年	4,231.38	7,446.43	1,453.28	1,572.90	1,353.70	5,203.82	3.29	144.81	1,963.51
2020 年	4,698.75	-	-	1,756.37	1,434.07	-	-	-	-
2021 年	5,037.06	-	-	-	1,489.95	6,104.95	4.10	-	-
2022 年	4,979.54	16,678.19	1,676.40	2,939.74	1,561.51	6,937.77	4.44	-	-
2023 年	5,885.79	17,215.73	2,096.36	2,373.60	1,454.02	-	4.60	-	-

2017 年，上海市商品住宅市场和 2016 年相比供给有所增加，需求大幅减少，主要表现为住宅竣工面积增加，住宅销售面积和销售额大幅缩减。投资开发层面，2017 年投资开发额 3,856.53 亿元，同比上升 3.98%，升幅减缓；2017 年住宅施工面积 8,013.80 万平方米，同比下降 0.74%；住宅新开工面积 1,402.91 万平方米，同比下降 2.31%。土地方面，土地购置面积持续下滑，2017 年下降 21.55%，土地购置费用上升 26.05%，土地资源稀缺，可能对未来商品房供给和价格有较大影响。2018 年，受政策影响，上海房地产市场缓中有进，上海房地产开发投资额为 4,033.18 亿元，较去年同期上升 4.58%，施工住宅面积为 7,520.39 万平方米，较去年同期下降 6.16%，住宅销售额为

3,864.03 亿元，较去年同期上升 15.83%。2019 年度上海房地产开发投资额为 4,231.38 亿元，同比增加 4.91%，住宅施工面积 7,446.43 万平方米，同比下降 0.98%，住宅销售额为 4,457.16 亿元，同比增加 15.35%。2020 年度上海房地产开发投资额为 4,698.75 亿元，同比增加 11.04%，住宅新开工面积 1,756.37 万平方米，同比增长 11.66%。从长期来看，上海作为一线城市，去库存压力较小，开发商对未来预期保持乐观。2021 年度上海房地产开发投资额为 5,037.06 亿元，同比增加 7.2%，住宅销售面积 1,489.95 万平方米，同比增长 3.9%，住宅销售额为 6,104.95 亿元，同比增长 15.9%。2022 年度上海房地产开发投资额为 4,979.54 亿元，同比减少 1.1%，住宅销售面积 1,561.51 万平方米，同比增长 4.8%，住宅销售额为 6,937.77 亿元，同比增长 13.6%。2023 年度上海房地产开发投资额为 5,885.79 亿元，同比增长 18.2%，住宅销售面积 1,454.02 万平方米，同比下降 6.9%。

④广州

表：广州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,137.59	5,759.97	981.30	1,048.05	1,344.86	1,894.01	1.41	134.85	505.00
2016 年	2,540.85	6,105.68	818.43	1,258.57	1,624.01	2,654.56	1.63	246.91	815.27
2017 年	2,702.89	6,399.47	831.83	1,118.95	1,367.48	2,418.36	1.77	162.77	871.27
2018 年	2,701.93	6,507.72	867.93	994.06	1,138.20	2,456.44	2.16	186.92	1,336.39
2019 年	3,102.26	-	1,645.77	1,407.02	1,106.58	2,657.45	2.40	148.32	-
2020 年	3,293.95	-	923.91	1,405.67	-	-	-	-	-
2021 年	3626.44	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	3,431.90	7,569.42	851.84	821.55	-	-	-	-	-
2023 年	3,134.40	7,377.82	475.01	609.28	-	-	-	-	-

2017 年，广州市商品住宅市场供应整体和 2016 年大致相同，成交量略有下降，价格略有上升。投资开发层面，2017 年投资开发额 2,702.89 亿元，同比上升 6.38%，升幅减缓；2017年住宅施工面积6,399.47万平方米，同比上升4.81%。从供需角度上看，2017 年，广州市商品住宅供应面积 831.83 万平方米，和去年同期相比增加 1.64%；成交面积 1,367.48 万平方米，同比下降 15.80%。2017 年度供求比为 0.61，库存压力大幅降低。土地方面，土地购置面积持续下滑，2017 年下降 34.08%，土地购置费用上升 6.87%，土地资源稀缺，可能对未来商品房供给和价格有较大影响。2018 年，广州房

地产开发投资额为2,701.93亿元，较去年同期下降0.04%，施工住宅面积为6,507.72万平方米，较去年同期增加1.69%，住宅销售额为2,456.44亿元，较去年同期增加1.57%。2019年，广州房地产开发投资额为3,102.26亿元，较去年同期增加14.82%，施工住宅面积为7,161.10万平方米，同比增加10.04%。2020年，广州房地产开发投资额为3293.95亿元，同比增长6.18%。2021年，广州房地产开发投资额为3,626.44亿元，同比增长10.1%。2022年，广州房地产开发投资额为3,431.90亿元，同比下降5.4%。2023年，广州房地产开发投资额为3,134.40亿元，同比下降8.7%。从长期来看，广州作为一线城市，开发商对未来预期保持乐观。

⑤杭州

表：杭州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,472.60	5,928.77	1,070.27	1,000.27	1,292.35	1,905.95	1.47	138.75	1,213.53
2016年	2,606.63	6,005.42	1,113.35	1,225.97	1,888.28	3,061.11	1.62	219.28	1,295.41
2017年	2,734.20	5,944.15	1,170.81	1,243.82	1,520.17	3,226.63	2.12	147.17	1,385.23
2018 年	3,068.90	6,160.57	842.02	1,590.42	1,329.40	3,238.45	2.43	212.38	1,758.23
2019 年	3,396.75	6,263.00	964.00	-	1,284.00	3,406.00	2.65	110.19	-
2020 年	3,575.30	6,959.00	934.00	-	1,472.00	4,039.00	2.74	-	-
2021 年	3,628.93	6,811.00	897	-	1,954.00	-	-	-	-
2022 年	3,890.21	6,887.00	597.00	1,217.00	1,168.00	3,933.00	-	-	-
2023 年	4,341.47	-	-	-	1,202.00	-	-	-	-

2017年杭州房地产开发投资额2,734.20亿元，同比增长4.89%；住宅施工面积5,944.15万平方米，同比下降1.02%；住宅竣工面积1,170.81万平方米，同比上涨5.20%；住宅新开工面积1,243.82万平方米，同比上涨1.46%。供需方面，2017年住宅销售均价上涨30.86%。土地市场，受房地产市场火热势头影响，土地供应价格大幅攀升，全年土地购置费用上涨6.93%。2018年，杭州房地产开发投资额为3,068.90亿元，较去年同期上升12.24%，住宅销售额为3,238.45亿元，较去年同期增加0.37%。2019年，杭州房地产开发投资额为3,397.27亿元，较去年同期上升10.70%，住宅销售额为3,406.00亿元，较去年同期增加5.17%。2020年，杭州房地产开发投资额为3,575.30亿元，较去年同期上升5.26%。2021年，杭州房地产开发投资额为3,628.93亿元，较去年同期上升1.50%。2022年，杭州房地产开发投资额为3,890.21亿元，较去年同期上升7.2%。2023年，杭州房地产开发投资额为4,341.47亿元，较去年同期增长11.6%。

⑥南京

表：南京房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,429.02	4,774.96	1,063.87	1,164.80	1,429.18	1,609.31	1.13	116.84	489.64
2016年	1,845.60	5,247.76	911.63	1,684.30	1,406.29	2,514.99	1.79	283.19	645.52
2017年	2,170.21	5,395.02	805.85	1,283.59	1,208.98	1,844.73	1.53	288.62	774.49
2018 年	2,354.17	5,602.71	845.34	1,263.53	982.65	1,936.64	1.97	186.36	1,024.76
2019 年	2,631.4	5,819.16	1,091.73	1,373.76	1,137.19	2,209.35	1.94	-	1,222.36
2020 年	-	5,574.69	1,004.90	1,388.94	1,213.81	3,055.72	2.52	-	1,387.67
2021 年	2,719.80	-	-	-	1,371.39	-	-	-	-
2022 年	2,758.77	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	2,753.19	-	-	-	796.86	-	-	-	-

2017 年南京房地产开发投资额 2,170.21 亿元，同比增长 17.59%；住宅施工面积 5,395.02 万平方米，同比上涨 2.81%；住宅竣工面积 805.85 万平方米，同比下降 11.60%；住宅新开工面积 1,283.59 万平方米，同比下降 23.79%。供需方面，受调控政策影响，2017 年住宅销售均价下降 14.53%。土地市场，土地供应量与供应价格有提升，全年土地购置费用上涨 19.98%。2018 年，南京房地产开发投资额为 2,354.17 亿元，较去年同期上升 8.48%，住宅销售额为 1,936.64 亿元，较去年同期上升 4.98%。2019 年，南京房地产开发投资额为 2,501.26 亿元，较去年同期上升 6.25%，住宅销售额为 2,209.35 亿元，较去年同期上升 14.08%。2021 年，南京房地产开发投资额为 2,719.80 亿元，比上年增长 3.4%，其中，住宅投资 1932.13 亿元，同比增长 3.7%。2022 年，南京房地产开发投资额为 2,758.77 亿元，同比增长 1.4%，其中住宅投资 2,052.38 亿元，同比增长 6.2%。2023 年，南京房地产开发投资额为 2,753.19 亿元，同比下降 0.2%。

⑦厦门

表：厦门房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	458.70	2,137.30	274.17	280.39	345.89	654.71	1.89	97.75	297.22
2016年	427.60	1,953.07	239.57	189.73	322.34	813.93	2.53	98.00	268.02
2017年	550.36	2,017.81	228.78	333.87	237.28	665.62	2.81	82.44	433.39
2018年	553.11	1,964.96	347.87	222.83	170.68	575.46	3.37	74.08	465.60
2019年	899.53	-	153.28	-	274.70	929.31	3.38	71.57	-
2020年	1,055.76	1,637.99	107.43	566.33	413.24	1,298.59	3.14	-	691.56

2021年	1,069.66	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	1,064.78	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	1,424.68	-	-	-	-	-	-	-	-

2017 年，在整体去库存背景下，厦门房地产总体呈“慢牛”行情。2017 年，房地产住宅开发投资额 550.36 亿，同比上升 28.71%，住宅施工面积 2,017.81 万平方米，同比上升 3.31%；住宅竣工面积 228.78 万平方米，同比下降 4.50%；住宅新开工面积 333.87 万平方米，同比上升 75.97%。土地市场上，2017 年土地购置面积 82.44 万平方米，购置费用 433.39 万元。2018 年，厦门房地产住宅开发投资额 553.11 亿元，同比增加 0.50%；住宅销售额 575.46 亿元，同比下降 13.55%。2019 年，厦门市房地产开发投资额 647.14 亿元，同比增长 17%，其中土地购置费 392.97 亿元，同比下降 15.6%。2020 年，厦门房地产开发投资额为 1,055.76 亿元，较去年同期上升 17.37%。2021 年，厦门房地产开发投资额为 1,069.66 亿元，较去年同期上升 1.32%。2022 年，厦门房地产开发投资额为 1,064.78 亿元，较去年同期下降 0.5%。2023 年，厦门房地产开发投资额为 1,424.68 亿元，较去年同期增长 33.8%。

⑧无锡

表：无锡房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	989.75	4,605.92	881.07	648.71	864.51	655.11	0.76	180.31	117.43
2016年	1,027.58	4,276.26	969.40	729.95	1,164.75	998.36	0.86	146.09	171.61
2017年	1,197.92	4,173.36	862.31	896.36	1,023.11	1,082.43	1.06	220.53	391.71
2018年	1,311.53	4,464.81	546.18	997.56	1,246.02	1,456.27	1.17	394.61	485.1
2019年	1,358.29	4,828.81	987.93	1,110.93	1,253.04	-	-	-	-
2020年	1,350.02	4,902.56	1,175.27	-	-	-	-	-	-
2021年	1,568.06	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	1,386.79	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	1,263.91	-	-	-	-	-	-	-	-

2017年无锡房地产开发投资额1,197.92亿元，同比上升16.58%；住宅施工面积和竣工面积分别为4,173.36万平方米和862.31万平方米，同比下降2.41%和11.05%；住宅新开工面积896.36万平方米，同比上升22.80%。2017年无锡住宅销售均价同比上升23.26%。土地方面，量价齐升，2017年土地购置面积220.53万平方米，同比上升51.00%。2018年，无锡房地产开发投资额为1,311.53亿元，较去年同期上升9.48%，住

宅销售额为1,246.02亿元，较去年同期上升34.54%。2019年，无锡房地产开发投资额为1,358.29亿元，较去年同期上升3.57%。2020年，无锡房地产开发投资额为1,350.02亿元，较去年同期下降0.61%。2021年，无锡房地产开发投资额为1,568.06亿元，比上年同期增长16.2%。2022年，无锡市房地产开发投资额为1386.79亿元，比上年同期下降11.6%。2023年，无锡市房地产开发投资额为1,263.91亿元，比上年同期下降8.9%。

⑨合肥

表：合肥房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,259.14	4,326.43	709.50	1,147.47	1,285.90	965.95	0.75	417.23	267.17
2016年	1,352,59	4,680.41	860.61	1,370.22	1,705.72	1,588.35	0.93	501.64	323.16
2017年	1,557.41	4,854.62	779.88	1,351.76	960.46	1,098.95	1.14	684.87	568.88
2018年	1,527.17	4,918.64	909.21	1,261.55	1,103.88	1,442.62	1.31	385.43	784.77
2019年	1,556.08	-	1044.2	-	1,155.72	1,628.00	1.41	466.74	-
2020年	1,546.99	-	-	-	1,297.40	1,980.43	1.53	-	-
2021年	1,466.42	-	-	-	1,562.76	2,257.01	1.44	-	-
2022年	1,457.09	-	-	-	1,459.18	1,668.11	1.14	-	-
2023年	1,524.06	-	-	-	1,108.59	-	-	-	-

2017 年合肥房地产开发投资额 1,557.41 亿元，同比增长 15.14%；住宅施工面积 4,854.62 万平方米，同比上涨 3.72%；住宅竣工面积 779.88 万平方米，同比下降 9.38%；住宅新开工面积 1,351.76 万平方米，同比下降 1.35%。供需方面，虽然围绕房价的调控意见在不断出台，但月度房价受成交项目影响，合肥房价不断上涨的势头始终没有得到有效控制，2017 年住宅销售均价上涨 22.58%。土地市场，为调控房价上涨势头，2017 年加大了土地供应力度，全年土地购置费用上涨 76.04%。2018 年，合肥房地产开发投资额为 1,527.17 亿元，较去年同期下降 1.94%，住宅销售额为 1,442.62 亿元，较去年同期上升 31.27%。2019 年，合肥房地产开发投资额为 1,566.08 亿元，较去年同期上升 2.55%，住宅销售额为 1,628.00 亿元，较去年同期上升 12.85%。2020 年合肥房地产开发投资额为 1,546.99 亿元，较去年同期下降 0.58%。2021 年，合肥地产开发投资额为 1,466.42 亿元，比上年下降 5.2%。2022 年，合肥市地产开发投资额为 1,457.09 亿元，比上年下降 0.6%。2023 年，合肥市地产开发投资额为 1,524.06 亿元，比上年增长 4.6%。

⑩成都

表：成都房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,435.25	11,058.81	858.64	2,226.86	2,447.13	1,611.21	0.66	387.47	585.84
2016年	2,641.14	11,831.95	1,738.50	2,559.17	3,279.17	2,419.10	0.74	531.16	548.05
2017年	2,492.65	11,261.57	1,075.10	2,373.76	2,976.47	2,558.33	0.86	162.28	491.46
2018年	2,267.80	11,148.81	1036.30	2686.80	2659.40	2602.10	0.98	307.41	578.19
2019年	2,606.84	-	1,003.00	-	3,531.38	3,004.53	0.85	170.67	-
2020年	2,846.67	-	845.0	2,261.4	2,826.7	3,740.1	1.32	-	-
2021年	3,142.72	-	897.5	1,816.6	2,614.5	3,846.6	1.47	-	-
2022年	3,362.72	-	782.3	1,739.5	2,013.6	3,300.7	1.64		
2023年	2,569.12	-	-	-	-	-	-	-	-

2017 年，成都房地产市场基本平稳，成都房地产开发投资额 2,492.65 亿元，同比下降 5.62%，继续保持稳定；住宅施工面积 11,261.57 万平方米，同比下降 4.82%，住宅竣工面积和住宅新开工面积同比分别下降 38.16%和 7.24%。受益于一线城市行政管制和国家去库存的相关政策，成都商品住宅销售面积和销售均价都有所上升。土地方面，单位土地购置费用上升，土地市场热度延续，土地供应压力不大。2018 年，成都房地产市场依然平稳，成都房地产住宅开发投资额为 2,267.80 亿元，比去年同期下降 9.02%，住宅销售额为 2,602.1 亿元，较去年同期增加 1.71%。2019 年，成都房地产市场依然平稳，成都房地产住宅开发投资额为 2,605.70 亿元，比去年同期增加 14.90%，住宅销售额为 3,004.50 亿元，较去年同期增加 15.46%。2020 年，成都房地产住宅开发投资额为 2,846.67 亿元，同比增长 9.2%。2021 年，成都房地产住宅开发投资额为 3,142.72 亿元，同比增长 10.4%。2022 年，成都房地产住宅开发投资额为 3,362.72 亿元，同比增长 7.0%。2023 年，成都房地产住宅开发投资额为 2,569.12 亿元，同比下降 23.6%。

E、发行人从事的房地产业务现状和前景

①绿色节能住宅开发现状和前景

绿色建筑是在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染的建筑。2006 年 4 月，中国就出台了《绿色建筑评价标准》，成为国际上为数不多的成体系建立绿色建筑标准的国家之一。截至 2015 年 12 月，国内绿色建筑的总量也已经达到 4.6 亿平方米，是 2008 年中国绿标启动元年的 221 倍。中国绿色建筑市场逐步进入规模化发展时期。在租金和出租率等物业表现方面，绿色建筑也初显优势。全球商

业地产公司世邦魏理仕 2016 年发布了《迈向卓越-大中华区绿色商业建筑市场表现》白皮书中，世邦魏理仕选取北京、上海、广州、深圳四个一线城市，成都、杭州、武汉、天津四个具有代表性的二线城市及香港和台北，共十个市场中获取 LEED 认证的甲级写字楼项目，并将其租金和出租率表现与未认证的同等级楼宇进行了对比分析，发现十大城市内 LEED 认证甲级写字楼较非 LEED 认证样本的租金溢价大多达到 10-30%。截至 2022 年底，中国获得绿色建筑标识项目累计超过 2 万个，建筑面积超过 50 亿平方米，绿色发展是五大发展理念之一，是方向和引领；智慧发展，则是用新一代信息技术协调各种资源，促进城市规划、建设、管理和便民服务的创新技术，是方法和手段。把“绿色”与“智慧”加在一起，既能提升住房质量和城市管理水平，也能满足群众对美好居住生活的需求。

住房和城乡建设部印发的《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》（下称《规划》）明确，到 2025 年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，建筑能源利用效率稳步提升，建筑用能结构逐步优化，建筑能耗和碳排放增长趋势得到有效控制，基本形成绿色、低碳、循环的建设发展方式，为城乡建设领域 2030 年前碳达峰奠定坚实基础。《规划》提出，到 2025 年，完成既有建筑节能改造面积 3.5 亿平方米以上，建设超低能耗、近零能耗建筑 0.5 亿平方米以上，装配式建筑占当年城镇新建建筑的比例达到 30%，全国新增建筑太阳能光伏装机容量 0.5 亿千瓦以上，地热能建筑应用面积 1 亿平方米以上，城镇建筑可再生能源替代率达到 8%，建筑能耗中电力消费比例超过 55%。《规划》同时明确了“十四五”时期建筑节能与绿色建筑发展 9 项重点任务——提升绿色建筑发展质量、提高新建建筑节能水平、加强既有建筑节能绿色改造、推动可再生能源应用、实施建筑电气化工程、推广新型绿色建造方式、促进绿色建材推广应用、推进区域建筑能源协同、推动绿色城市建设。这意味着绿色建筑等环保产业将进入新一轮政策期。

未来，我国将不断促进建筑节能向绿色、低碳转型。根据不同建筑类型的特点，将绿色指标纳入城市规划和建筑的规划、设计、施工、运行和报废等全寿命期各阶段监管体系中，最大限度地节能、节地、节水、节材，保护环境和减少污染，开展绿色建筑集中示范，引导和促进单体绿色建筑建设，推动既有建筑的改造，试点绿色农房建设。通过区域化、产业化、市场化的方式，实现国家节能减排目标，促进资源节约型、环境友好型社会建设。

总体来看，绿色节能住宅已成为未来行业发展方向，政策引导方向明确，各项产业扶持政策逐步落实，市场前景广阔，具有巨大的发展空间。

②城市综合体开发现状和前景

在我国城市化进程不断加快的背景下，城市综合体开发成为我国城市发展的现实需要和必然选择。国内万达、华润、凯德、中粮、万科、恒隆、宝龙等房地产开发商纷纷根据各地规划，在秉承集约化用地理念的基础上，因地制宜地开发了北京国贸、上海万达广场、深圳华润中心等一系列城市综合体精品项目，成为了当地的“城市地标”、“城市名片”。总体来看，城市综合体在 2014 年至今的发展过程中，顺应了我国城镇化水平提升的潮流，行业整体发展迅速，对我国城市开发建设具有极为重要的意义。

“十四五”时期经济社会发展的主题是高质量发展，服务业的发展是国家质量基础的核心，关系到国计民生，其相关内容也被纳入“十四五”规划纲要当中。“十四五”规划还把推动服务业优质高效发展作为现代产业体系优化升级的战略重点，做出了有序拓展金融服务业、大力发展现代物流业、培育壮大高技术服务业、规范提升商务服务业的战略规划。服务业的发展，必然与城镇化的过程相辅相成，对城市规模扩大、城市商务环境改善及城市综合配套功能提升提出了更高的要求。

在我国城镇化和服务业发展的过程中，城市对商业的需求将不断增加，城市在公共服务、综合商业方面的投入会越来越大，以综合化、集约化开发为核心理念的城市综合体开发必将获得广阔的发展空间。

（2）商业运营

A、我国商业运营的现状和前景

随着我国城市化进程的不断推进，商业运营参与者快速增加，运营模式也日渐成熟。市场上知名的运营主体主要有万达广场、宝龙广场、华润万象城、五彩城、中粮大悦城、深国投映像城、鹏欣水游城等，运营模式以购物中心、百货、电商等为主，一般集零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等功能为一体。商业地产在城市发展中承载城市新引擎的作用，可以有力带动第三产业发展，改善人们生活品质，吸纳社会就业人口和承载城市部分景观的作用。

近年来，我国商业运营规模呈快速增长态势。根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年全国房地产开发投资 110,913 亿元，同比下降 9.6%；其中住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%；办公楼投资 4,531 亿元，下降 9.4%；商业营业用房投资 8,055 亿元，下降 16.9%。2023 年，我国 GDP 同比增长 5.2%，全国居民人均可支配收入比上年实际增长 6.1%。未来随着居民收入的快速增长和消费结构的提升，我国商业运营市场仍有着很大空间和潜力。

B、厦门市商业运营的现状和前景

根据的厦门市城市总体规划，厦门将形成“一心两环，一主四辅（八片）”的组团式空间结构，优化本岛，拓展岛外。《厦门市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》显示，厦门市全市户籍人口 302.08 万人，分布于岛内外多个城区，户籍人口城镇化率 87.8%。同时作为著名的旅游城市，厦门 2019 年接待的国内外游客达 10,012.87 万人次，同比增长 12.5%，旅游总收入 1,655.90 亿元，同比增长 18.1%；2020 年厦门接待的国内外游客达 6,994.13 万人次，同比下降 30.2%，旅游总收入 1,045.80 亿元，同比下降 36.8%。2021 年，厦门市全年接待国内外游客 8,940 万人次，同比增长 34.7%，旅游总收入 1,301 亿元，同比增长 34.5%。2022 年，厦门全年接待国内外游客 6,568.75 万人次，同比下降 6.4%，旅游总收入 885.17 亿元，同比下降 8.7%。2023 年，厦门全年接待国内外游客 10,987.01 万人次，同比增长 67.26%，旅游总收入 1,567.31 亿元，同比增长 83.28%。

目前，厦门岛内的城市商圈主要有 SM 城市广场、瑞景商业广场、中山街和湖里老街等。作为著名旅游城市，厦门市商业运营业务受电商冲击较小。2023 年，厦门市全市实现社会消费品零售总额 2,743.33 亿元，比上年增长 2.9%。根据《厦门市 2023 年国有建设用地供应计划方案》显示，2023 年厦门市土地计划供应总量 2,026 公顷，其中商服用地 50 公顷、工矿仓储用地 310 公顷、住宅用地 252 公顷（含商住用地 106 公顷、保障性住房用地 14 公顷、安置房用地 77 公顷、租赁住房用地 55 公顷）、公共管理与公共服务用地 572 公顷、交通运输用地 836 公顷、水利设施用地 6 公顷。综合来看，2023 年厦门商住用地供应整体较为充足，在供应结构上也更加趋向多元化，租赁住房用地将得到重要保障。厦门所供商住用地无论在布局还是体量上均属于优质地块，具体呈现了以下几个特点：供应优先选择配套相对成熟区域、单宗项目体量增加，利于项目整体规划、地铁沿线辐射区域供应量增加、进一步保障各类用地需求。总体而

言，随着厦门市城市空间布局不断完善，商圈的集聚效应的发挥，未来厦门市的商业运营仍有巨大潜力。

（3）物业管理

A、我国物业管理现状和前景

物业管理作为与人民群众生活水平密切相关的新型服务行业，随着我国住房制度改革和住房商品化以及乡村城镇化、城市现代化进程的加快，在经济发展与和谐社会建设中发挥着越来越重要的作用。

依据中国物业管理协会、中国指数研究院联合发布的《2023 年中国物业百强企业研究报告》显示，2023 年我国物业服务百强企业管理面积均值为 6,798.10 万平方米，同比增长 6.21%，其中，前十位的物业服务企业管理面积 4.53 亿平方米，同比增长 13.01%；从营收来看，2023 年百强企业营收均值 15.5 亿，同比增长 4.56%。毛利润均值为 3.23 亿元，较上年增长 0.81%，转降为升。随着服务标准的模块化、精细化，百强企业不断构建、更新企业服务标准，秉承以人为本的理念，深度挖掘客户需求，开创物业服务新价值。

B、厦门市物业管理现状和前景

自 2005 年起，厦门市先后出台了《厦门市住宅区物业管理条例》、《厦门市住宅区物业管理条例实施细则》、《厦门市物业管理招标投标管理暂行办法》、《厦门市物业管理若干规定》等一系列政策法规，对厦门市的物业管理进行全方位的规范管理。伴随我国城镇化发展和人口聚集程度的提升，物业管理的市场需求将不断增大。厦门市 2023 年全市户籍人口 302.08 万人，户籍人口城镇化率 87.8%。厦门市城镇化水平的提升，将带动物业管理行业的快速发展。

（4）城市更新业务发展现状及前景

A、城市更新业务发展现状

城市更新业务是由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。由于

国土资源的有限性和不可再生性，以及城市建设和土地利用的规划限制，我国土地供给保持在相对稳定的水平。

B、城市更新业务前景

随着城镇化进程的推进和城市建设水平的不断提高，对土地开发的需求和要求也日渐提升：一方面，在新城镇建设的过程中，首先需要将闲置土地或其他用途的土地进行整理开发，达到城镇建设的基本用地要求；另一方面，在已建成城区的深入开发和旧城改造过程中，也需要将腾退土地进行再次开发，以便投入新的用途。

城镇化是一个国家或地区社会发展的必然趋势，同时也是经济发展的必然选择。1996 年以来，中国城镇化开始加速发展。1995 年，中国城镇化率为 29.04%，1996 年达到 30.48%，比 1995 年提高了 1.44%，到 2023 年我国常住人口城镇化率已达 66.16%。

随着我国国民经济的快速发展和城市化进程的加快，工业生产和固定资产投资保持稳定增长，居民对生活水平要求逐步提高，预示着我国土地需求将持续增长，从而给城市更新行业带来广阔的发展空间。

2、发行人在行业中的地位

经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团，形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

公司作为厦门市乃至福建省知名的企业集团，在多年的生产经营中树立了良好的品牌和声誉，优秀的品质得到了用户的广泛认可，获得了“2013 海西房地产领军企业”等多项荣誉。“钻石”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号，形成了明显的品牌优势，核心竞争力较强。曾被评为“福建省著名商标”、全国“守合同，重信用”企业和“中国房地产百强之星”。作为全国性房地产开发企业，发行人连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，2023 年位居克而瑞房地产全口径销售榜第 8 名。

整体来看，发行人处于国内房地产行业的头部，在行业内具有较强的核心竞争力。

八、发展战略目标

公司将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局一、二线核心城市，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团、建发股份的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，不断探索房地产新的发展模式，满足人民合理住宅需求。

公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以全面贯彻落实党的二十大为统领，以落实中央延伸巡视整改为契机，不断丰富与改善盈利模式，深化专

业化、市场化改革，全面构建核心竞争力，通过布局房地产行业全产业链布局，形成“房地产开发、城市更新改造（一级开发）、工程咨询监理、物业管理、商业运营、代建运营”全产业链主营业务架构，依托于大型国有企业背景结合上市矩阵，建发房产得以构建全产业链发展版图。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）公司最近三年违法、违规及受处罚的情况

公司最近三年不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的违法、违规或行政处罚案件。报告期内，本公司现任董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）发行人最近三年资金被违规占用及关联方担保情况

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

（三）信息披露事务及投资者关系管理制度

发行人已指定财务资金中心为发行人的信息披露管理负责部门，负责发行人的信息披露、投资者关系的管理，接待投资者的来访和咨询，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。不迟于每年的4月30日，披露上一年度的年度报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。不迟于每年的8月31日，披露当年的半年度报告。

同时，为增强社会公众对发行人的认同，宣传发行人的企业文化，发行人将通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。在信息披露过程中，发行人严格按照有关法律法规的规定真实、准确、及时地披露信息，并确保所有投资者有公平的机会获得信息。

（四）发行人关于分类监管函的说明

1、关于发行人符合基础范围的说明

根据上海证券交易所于 2016 年 10 月 31 日发布的《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）规定：“发行人应资质良好、主体评级 AA 及以上并能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策的以下类型

的房地产企业：（1）境内外上市的房地产企业；（2）以房地产为主业的中央企业；（3）省级政府（含直辖市）、省会城市、副省级城市及计划单列市的地方政府所属的房地产企业；（4）中国房地产业协会排名前 100 名的其他民营非上市房地产企业。”

发行人及其子公司在报告期内严格执行房地产行业政策和市场调控政策，不存在违反国家房地产行业政策和市场调控政策的重大违法违规行为。根据《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（第一期）信用评级报告》，经联合资信评估股份有限公司综合评估，给予公司主体 AAA 评级，评级展望为稳定。公司的实际控制人为厦门市国资委（厦门市于 1988 年 4 月 18 日经国务院批准成为计划单列市），公司为计划单列市的地方政府所属的房地产企业。

因此发行人符合《分类监管函》中关于房地产企业发行公司债券的基础范围的要求。

2、发行人不存在《分类监管函》中规定的不得发行公司债券的情形

根据《分类监管函》的相关规定，存在以下情形的房地产企业不得发行公司债券：“（1）报告期内违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；（3）前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题。”

（1）报告期内，发行人不存在违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改的情形，报告期内公司及其从事房地产业务的子公司不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

报告期内发行人查验了合并范围内从事房地产开发业务的子公司的完工、在建、拟建项目文件，梳理房地产项目开发及销售程序，查询自然资源部门网站、房地产行政主管部门网站等方式，对发行人及其纳入合并报表范围内的从事房地产开发业务的子公司是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到有关部门的行政处罚或正在被立案调查进行了自查。

报告期内，发行人不存在违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改的情形。

（2）在房地产市场调控期间，发行人在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

房地产市场调控期间，发行人严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策。报告期内，发行人及其下属子公司不存在在重点调控热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

（3）发行人前次公司债券（含企业债券）募集资金已使用完毕，且报告期内不存在违规使用募集资金问题

公司已发行的“建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）”、“建发房地产集团有限公司 2020 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”、“2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券”、“2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券”、“2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券”和“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）”共十七期公司债券（含企业债券），前次发行公司债券（含企业债券）已发行完毕，募集资金已正常到位。截至本募集说明书签署日，募集资金均按照募集说明书的约定正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

3、关于公司综合指标评价的说明

1、截至 2023 年末，公司总资产（合并报表口径）为 4,610.60 亿元，未触发“最近一年末总资产小于 200 亿”的指标。

2、2023 年度，公司营业收入（合并报表口径）为 1,386.88 亿元，未触发“最近一年度营业收入小于 30 亿”的指标。

3、2023 年度，公司扣除非经常性损益后净利润（合并报表口径）为 69.31 亿元，未触发“最近一年度扣除非经常性损益后净利润为负”的指标。

4、截至 2023 年末，公司扣除预收款项、合同负债和待转销项税后资产负债率（合并报表口径）为 57.82%，未触发“最近一年末扣除预收款后资产负债率超过 65%”的指标；

5、截至 2023 年末，公司存货、投资性房地产和无形资产（不含计算机软件）的账面价值合计 28,905,483.41 万元，其中非一二线城市占比为 22.97%，未超过 50%，未触发“房地产业务非一二线城市占比超过 50%”的指标。

综上，公司未触发上述指标，“综合指标评价结果”为正常类。

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及审计情况

本募集说明书所载2021年度、2022年度和2023年度财务报告均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期财务报表为基础。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）分别对公司2021年、2022年及2023年度财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的容诚审字[2022]361Z0173号审计报告、标准无保留意见的容诚审字[2023]361Z0251号审计报告和标准无保留意见的容诚审字[2024]361Z0054号审计报告。

发行人2021年度、2022年度以及2023年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2024年1-3月的财务数据摘引自发行人未经审计的2024年1-3月财务报表。其中，2021年度/年末数据来源于2022年审计报告期初数，2022年度/末数据来源于2022年审计报告期末数，2023年度/末数据来源于2023年审计报告期末数。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2021年度、2022年度、2023年度经审计的财务报告及2024年一季度未经审计的财务报表，以上报告可于本公司或本期债券的主承销商处查询。

（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）2023 年度

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

本公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至 2023 年 1 月 1 日之间发生

的适用解释 16 号的单项交易，本公司按照解释 16 号的规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关财务报表项目。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了 2022 年 1 月 1 日合并财务报表的递延所得税资产 61,189,343.86 元、递延所得税负债 61,189,343.86 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益及少数股东权益无影响；追溯调整了 2023 年 1 月 1 日合并财务报表的递延所得税资产 57,101,464.45 元、递延所得税负债 57,101,464.45 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益及少数股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整了 2022 年 1 月 1 日的递延所得税资产 3,754,821.88 元、递延所得税负债 3,754,821.88 元，相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响；相应调整了 2023 年 1 月 1 日的递延所得税资产 286,148.93 元、递延所得税负债 286,148.93 元，相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响。

本公司对 2022 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

单位：元，币种：人民币

受影响的报表项目	2023 年 1 月 1 日（合并）		2023 年 1 月 1 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	6,499,198,576.03	6,556,300,040.48	221,786,866.21	222,073,015.14
递延所得税负债	1,451,381,313.04	1,508,482,777.49	175,256,140.46	175,542,289.39

（续上表）

受影响的报表项目	2022 年 1 月 1 日（合并）		2022 年 1 月 1 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	4,998,056,923.79	5,059,246,267.65	226,990,740.72	230,745,562.60
递延所得税负债	1,095,348,147.38	1,156,537,491.24	246,743,083.17	250,497,905.05

（2）2022 年度

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税

影响的会计处理”内容自公布之日起施行。

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

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了 2021 年度合并财务报表的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司所有者权益无影响，对少数股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整了 2021 年度的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司母公司财务报表中所有者权益无影响。同时，本公司对 2021 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

单位：元，币种：人民币

受影响的报表项目	2021 年度（合并）		2021 年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
利润表项目：				
所得税费用	2,647,948,774.07	2,554,233,276.85	29,539,891.90	-64,175,605.32
归属于母公司所有者的净利润	4,263,043,069.94	4,356,758,567.16	1,732,161,302.20	1,825,876,799.42

（3）2021 年度

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起实施新租赁准则，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。首次执行新租赁准则调整当年年初财务报表相关项目情况如下：

合并资产负债表

单位：元，币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付款项	5,295,529,799.10	5,291,410,596.78	-4,119,202.32
使用权资产	不适用	225,360,236.43	225,360,236.43
无形资产	285,733,429.72	278,286,291.25	-7,447,138.47
长期待摊费用	112,597,373.77	112,469,120.02	-128,253.75
应付账款	14,955,190,991.12	14,954,230,462.80	-960,528.32
一年内到期的非流动负债	7,719,815,861.80	7,771,080,798.41	51,264,936.61
租赁负债	不适用	163,361,233.60	163,361,233.60

母公司资产负债表

单位：元，币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
使用权资产	不适用	28,980,341.08	28,980,341.08
一年内到期的非流动负债	4,222,536,456.67	4,236,248,807.83	13,712,351.16
租赁负债	不适用	15,267,989.92	15,267,989.92

注 1、本公司使用权资产、租赁负债、一年内到期的非流动负债、预付款项、无形资产、长期待摊费用及应付账款调整

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 214,626,170.21 元，其中将于一年内到期的金额 51,264,936.61 元重分类至一年内到期的非流动负债。本公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金、优惠承租权进行必要调整计量使用权资产，金额为 225,360,236.43 元；同时，预付款项减少 4,119,202.32 元、无形资产减少 7,447,138.47 元、长期待摊费用减少 128,253.75 元、应付账款减少 960,528.32 元。

注 2、本公司母公司使用权资产、租赁负债、预付款项、一年内到期的非流动负债调整

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 28,980,341.08 元，其中将于一年内到期的金额 13,712,351.16 元重分类至一年内到期的非流动负债。本公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产，金额为 28,980,341.08 元。

2、重要会计估计变更

（1）2023 年度

2023 年度，本公司不存在重要会计估计变更。

（2）2022 年度

2022 年度，本公司根据《企业会计准则第 28 号一会计政策 会计估计变更和差错更正》相关规定并结合业务实际情况，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，对工程施工业务应收账款(含合同资产)坏账准备会计估计进行变更。本公司变更工程施工业务一年以内的应收账款(含合同资产)坏账准备计提比例为 0-6 月不计提、7-12 月按 5%计提，其他阶段账龄的应收账款(含合同资产)坏账准备计提比例保持

不变。本次会计估计变更不会对公司经营业绩产生重大不利影响。

（3）2021 年度

2021 年度，本公司不存在重要会计估计变更。

（三）合并报表范围主要变化

I、2024 年 1-3 月合并报表范围变化：

2024 年 1-3 月合并报表范围新增		
增加	厦门添樾房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	龙岩广悦商业管理有限公司	能够实施控制
增加	福州兆顺房地产开发有限公司	能够实施控制
2024 年 1-3 月合并报表范围减少		
减少	南通奢梵装修工程有限公司	注销
减少	宁德兆驰房地产有限公司	注销
减少	宁德兆瑞房地产有限公司	注销
减少	连江兆裕房地产开发有限公司	注销
减少	上海兆朗企业管理有限公司	注销
减少	福州兆金房地产开发有限公司	注销

2024 年 3 月末较 2023 年末新增纳入合并报表范围子公司 3 家，减少 6 家。

II、2023 年合并报表范围变化：

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元，币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
重庆兆衡	2023-6-30	—	70.00	购买	2023-6-30	控制权转移	—	-5,646,765.04	82,299,613.80
泉州兆鹏	2023-3-3	—	51.00	购买	2023-3-3	控制权转移	—	-44,475,132.50	360,053,204.01
苏州兆锦	2023-6-20	—	90.00	购买	2023-6-20	控制权转移	—	-6,549,710.14	225,663,058.42
杭州兆睿	2023-5-24	—	70.00	购买	2023-5-24	控制权转移	—	-56,748,073.12	1,129,825,642.57
宁波兆诚	2023-5-25	—	70.00	购买	2023-5-25	控制权转移	—	-29,140,811.54	633,175,659.93
厦门弘发（含	2023-3-30	—	70.00	购买	2023-3-30	控制权转	—	-24,950,069.48	562,970,485.88

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
厦门弘富）						移			
杭州缤妤（含杭州滨贸）	2023-4-23	—	42.50	购买	2023-4-23	控制权转移	—	-17,418,838.56	775,941,824.89
台州智越（含台州兆诚）	2023-5-9	—	49.00	购买	2023-5-9	控制权转移	—	-18,279,617.40	290,643,080.11
杭州拓启（含杭州启原）	2023-4-26	701,285.08	100.00	购买	2023-4-26	控制权转移	—	-80,281,227.73	4,012,924,086.60
杭州拓立（含杭州启坤）	2023-4-26	308,521.60	100.00	购买	2023-4-26	控制权转移	—	-60,048,882.00	4,221,402,147.90
太仓建盛	2023-9-21	—	70.00	购买	2023-9-21	控制权转移	—	-4,971,542.38	139,339,842.60
北京兆祥	2023-9-1	—	70.00	购买	2023-9-1	控制权转移	—	-20,386,435.96	122,724,915.05
江西兆旭	2023-10-13	—	100.00	购买	2023-10-13	控制权转移	—	-7,642,863.25	20,959,687.45
成都兆弘	2023-11-23	—	80.00	购买	2023-11-23	控制权转移	—	201,596.91	-35,139,444.85

（2）合并成本及商誉

单位：元，币种：人民币

合并成本	杭州拓启（含杭州启原）	杭州拓立（含杭州启坤）
—现金	701,285.08	308,521.60
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—
合并成本合计	701,285.08	308,521.60
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	701,285.08	308,521.60
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—

说明：本期发生的其他非同一控制下企业合并交易为零对价转让。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元，币种：人民币

项 目	重庆兆衡		泉州兆鹏	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	212,041,463.47	212,041,953.88	305,656,050.87	305,286,543.47
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	212,041,463.47	212,041,463.47	305,656,050.87	305,656,050.87
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	490.41	—	-369,507.40
减：少数股东权益	—	—	—	-181,058.63
取得的净资产	—	490.41	—	-188,448.77

续上表（1）

项　目	苏州兆锦		杭州兆睿	
	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	2,985,542,023.41	2,983,823,336.26	1,991,847,168.48	1,989,804,576.26
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	2,985,542,023.41	2,985,542,023.41	1,991,847,168.48	1,991,847,168.48
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-1,718,687.15	—	-2,042,592.22
减：少数股东权益	—	-171,868.72	—	-612,777.67
取得的净资产	—	-1,546,818.43	—	-1,429,814.55

续上表（2）

项　目	宁波兆诚		厦门弘发（含厦门弘富）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,120,648,197.77	1,118,444,153.23	2,250,531,148.96	2,249,479,199.77
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	1,120,648,197.77	1,120,648,197.77	2,250,531,148.96	2,250,531,148.96
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-2,204,044.54	—	-1,051,949.19
减：少数股东权益	—	-661,213.36	—	-315,584.76
取得的净资产	—	-1,542,831.18	—	-736,364.43

续上表（3）

项　目	杭州缤妤（含杭州滨贸）		台州智越（含台州兆诚）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	815,447,000.00	815,440,779.24	300,400,050.00	300,400,050.00
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	815,447,000.00	815,447,000.00	300,400,050.00	300,400,050.00
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-6,220.76	—	—

项　目	杭州缤妤（含杭州滨贸）		台州智越（含台州兆诚）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减：少数股东权益	—	-4,055.38	—	—
取得的净资产	—	-2,165.38	—	—

续上表（4）

项　目	杭州拓启（含杭州启原）		杭州拓立（含杭州启坤）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	3,119,420,836.73	3,083,830,778.76	2,996,598,594.35	2,963,120,900.27
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	3,117,869,180.77	3,117,869,180.77	2,995,827,265.80	2,995,827,265.80
非流动负债	—	—	—	—
净资产	1,551,655.96	-34,038,402.01	771,328.55	-32,706,365.53
减：少数股东权益	850,370.88	-16,120,313.13	462,806.95	-15,490,981.08
取得的净资产	701,285.08	-17,918,088.88	308,521.60	-17,215,384.45

续上表（5）

项　目	太仓建盛		北京兆祥	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,616,932,580.78	1,614,625,177.25	1,721,270,111.94	1,719,224,738.69
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	1,616,932,580.78	1,616,932,580.78	1,721,270,111.94	1,721,270,111.94
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-2,307,403.53	—	-2,045,373.25
减：少数股东权益	—	-692,221.06	—	-613,611.98
取得的净资产	—	-1,615,182.47	—	-1,431,761.27

续上表（6）

项　目	江西兆旭		成都兆弘	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,251,583,064.08	1,251,182,442.77	1,218,727,384.28	1,211,997,653.91

项　目	江西兆旭		成都兆弘	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	1,251,583,064.08	1,251,583,064.08	1,218,727,384.28	1,218,727,384.28
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-400,621.31	—	-6,729,730.37
减：少数股东权益	—	—	—	-1,345,946.07
取得的净资产	—	-400,621.31	—	-5,383,784.30

2、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：元，币种：人民币

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广州建信小额贷款有限公司	231,994,788.00	76.00	股权转让	2023-8-25	股权转让协议履行完毕	2,584,826.36
深圳市名巨南庄房地产有限公司	313,408,821.49	51.00	股权转让	2023-9-15	股权转让协议履行完毕	-34,857,451.99
成都兆和玥房地产开发有限公司	—	说明	股权转让	2023-8-14	股权转让协议履行完毕	3,806,585.13
合肥建润房地产开发有限公司（以下简称“合肥建润”）	—	2.00	不对等增资	2023-9-21	增资协议履行完毕	—

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
广州建信小额贷款有限公司	—	—	—	—	—	—
深圳市名巨南庄房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
成都兆和玥房地产开发有限公司	33.00	—	-1,874,885.21	-1,874,885.21	—	—
合肥建润	49.00	5,100.00	5,100.00	—	—	—

说明：成都兆和玥房地产开发有限公司原为建发国际全资子公司成都兆欣麟房地产开发有限公司的全资子公司，本年成都兆欣麟房地产开发有限公司将其持有的成都兆和玥房地产开发有限公司 100%股权转让给成都润和玥房地产开发有限公司，建发国际通过成都润和玥房地产开发有限公司间接持有成都兆和玥房地产开发有限公司 33%股权。

（2）通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

单位：元，币种：人民币

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
合肥兆胜房地产开发有限公司（以下简称“合肥兆胜”）	200.00	2.00	说明 1	2023-9-21	说明 1	132,535.32

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
合肥兆胜	49.00	—	-3,242,015.10	-3,242,015.10	参考净资产	—

（续上表）

子公司名称	前期处置股权的处置时点	前期处置股权的处置价款	前期处置股权的处置比例（%）	前期处置股权的处置方式	前期处置股权的处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	分步处置过程中的各项交易是否构成一揽子交易	是否构成一揽子交易的判断依据
合肥兆胜	2023-8-2	4,900.00	49.00	股权转让	3,247,115.10	是	说明 2

说明 1：合肥兆胜原为建发国际全资子公司苏州兆坤房地产开发有限公司（以下简称“苏州兆坤”）的全资子公司，苏州兆坤于 2023 年 8 月 2 日将其持有的合肥兆胜 100%股权转让给建发国际非全资子公司合肥建润，本次股权转让后，本公司通过合肥建润间接控制合肥兆胜，并间接持有合肥兆胜 51%股权。2023 年 9 月 21 日，合肥建润股东对合肥建润不对等增资，本次不对等增资完成后，建发国际全资子公司苏州兆坤持有合肥建润 49%股权，并丧失对合肥建润的控制权，本公司通过合肥建润间接持有合肥兆胜 49%股权，同时丧失对合肥兆胜的控制权。

说明 2：根据合作开发协议约定，鉴于苏州兆坤已单方设立合肥兆盛作为项目地块的开发建设主体，另苏州兆坤与华润置地控股有限公司拟共同出资设立合资公司合肥建润，并由合肥建润受让苏州兆坤持有的合肥兆胜全部股权，之后苏州兆坤与华润置地控股有限公司按照约定向合肥建润进行不对等增资，最终达到由华润置地控股有限公司取得合肥建润控制权的目的。

4、其他原因的合并范围变动

（1）本年度新设成立纳入合并范围的子公司共 73 家：

名称	取得方式	纳入合并范围原因
武汉兆启房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆翔置业有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆鹏置业有限公司	投资设立	能够实施控制
苏州益恒房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆博置业有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩利兆房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆瑞房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆裕房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆厦弘汇投资有限公司	投资设立	能够实施控制
丽水兆瑞房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆润置业有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州怡家园江南物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州峰尚商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
宁德兆安房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆和玥房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制

名称	取得方式	纳入合并范围原因
成都兆玥璟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆昆房屋征迁服务有限公司	投资设立	能够实施控制
合肥兆胜房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
张家港建昕房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆睿房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
无锡兆昕房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆盈房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆顺房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩兆悦房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩怡康物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
南京兆瀚房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
福州悦尚商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
莆田兆骏鑫置业有限公司	投资设立	能够实施控制
长沙兆顺房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
莆田兆悦联置业有限公司	投资设立	能够实施控制
丽水怡云物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
嘉兴兆裕房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
东莞市兆禧房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
台州兆润房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆颂置业有限公司	投资设立	能够实施控制
佛山市兆祥房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
佛山市悦福房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆至房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
苏州兆发房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
合肥建润房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆驰置业有限公司	投资设立	能够实施控制
台州兆信房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆安置业有限公司	投资设立	能够实施控制

名称	取得方式	纳入合并范围原因
泉州兆赫置业有限公司	投资设立	能够实施控制
莆田兆缦悦置业有限公司	投资设立	能够实施控制
宁波兆越房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
江西兆和房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
成都润玥璟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆欣晟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆蓉晟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
温州兆城房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
东莞市怡家园物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆达房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
福州兆悦房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
嘉兴兆鼎企业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
上海建申合利物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
南通兆昌房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
北京兆嘉房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆玖房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆旭房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆驰房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
济南兆丰房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆康房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆悦企业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆蓉合房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆卓置业有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆钦房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州怡家园城建物业管理有限责任公司	投资设立	能够实施控制
福州兆旭房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
江阴城发物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆冉投资有限公司	投资设立	能够实施控制

名称	取得方式	纳入合并范围原因
厦门建垵城市服务运营有限公司	投资设立	能够实施控制
智诣（厦门）工程咨询有限公司	投资设立	能够实施控制

（2）本年度不再纳入合并范围内的子公司共 11 家：

名称	不再纳入合并范围原因
长沙兆盛房地产有限公司	注销
上海兆化房地产开发有限公司	注销
莆田信诚装修工程有限公司	注销
厦门兆荟信钟投资有限公司	注销
永安天和房地产开发有限公司	注销
建发房地产集团合肥有限公司	注销
苏州建合房地产开发有限公司	注销
厦门兆尊投资有限公司	注销
厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	注销
厦门垚汇投资有限公司	注销
Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	注销

III、2022 年合并报表范围变化：

1、非同一控制下企业合并

（1）报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元，币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
东山开投	2022 年 1 月 11 日	—	85.00	购买	2022 年 1 月 11 日	控制权转移	—	-17,926,097.23
贵州瑞铭	2022 年 1 月 13 日	—	51.00	购买	2022 年 1 月 13 日	控制权转移	—	-10,551,750.03
贵州聚合	2022 年 1 月 13 日	—	100.00	购买	2022 年 1 月 13 日	控制权转移	—	-10,719,546.60

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
常州融誉	2022 年 1 月 19 日	—	75.51	购买	2022 年 1 月 19 日	控制权转移	—	-101,860.83
江西恒融晨	2022 年 8 月 1 日	—	80.00	购买	2022 年 8 月 1 日	控制权转移	—	-25,646,168.46
江西兆玺	2022 年 9 月 28 日	—	70.00	购买	2022 年 9 月 28 日	控制权转移	—	-25,891,142.64
里隽建筑设计	2022 年 7 月 21 日	17,500,000.00	100.00	购买	2022 年 7 月 21 日	控制权转移	7,658,674.69	607,316.91
厦门豪亿物业	2022 年 3 月 30 日	39,140,000.00	100.00	购买	2022 年 3 月 30 日	控制权转移	25,713,337.20	4,711,676.25
福鼎通宝物业	2022 年 12 月 15 日	—	51.00	购买	2022 年 12 月 15 日	控制权转移	—	—

（2）合并成本及商誉

单位：元，币种：人民币

合并成本	东山开投	贵州瑞铭	贵州聚合
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表（1）

合并成本	常州融誉	江西恒融晨	江西兆玺
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-63,031,599.99	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	63,031,599.99	—	—

续上表（2）

合并成本	里隽建筑设计	厦门豪亿物业	福鼎通宝
—现金	17,500,000.00	39,140,000.00	—

合并成本	里隽建筑设计	厦门豪亿物业	福鼎通宝
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	17,500,000.00	39,140,000.00	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,017,113.46	10,222,797.24	-12,480.01
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	12,482,886.54	28,917,202.76	12,480.01

说明：常州融誉系为本公司之子公司南通兆坤企业管理有限公司的少数股东，本年通过非同一控制企业合并常州融誉导致对南通兆坤企业管理有限公司（含南通兆发房地产开发有限公司）的权益比例增加，实质上导致本公司对项目公司南通兆发房地产开发有限公司的权益增加，故该笔交易中，合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额最终作为权益性交易，调整资本公积（资本溢价）。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元，币种：人民币

项 目	东山开投		贵州瑞铭		贵州聚合	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动资产	—	—	—	—	—	—
流动负债	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	—	—	—	—	—	—
减：少数股东权益	—	—	—	—	—	—
取得的净资产	—	—	—	—	—	—

续上表（1）

项 目	常州融誉		江西恒融晨		江西兆玺	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	28,652.88	28,652.88	989,889,353.37	989,889,353.37	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99
非流动资产	768,730,235.30	768,730,235.30	8,177.07	8,177.07	—	—
流动负债	852,233,394.86	852,233,394.86	989,897,530.44	989,897,530.44	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	-83,474,506.68	-83,474,506.68	—	—	—	—
减：少数股东权益	-20,442,906.69	-20,442,906.69	—	—	—	—

项　目	常州融誉		江西恒融晨		江西兆玺	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
取得的净资产	-63,031,599.99	-63,031,599.99	—	—	—	—

续上表（2）

项　目	里隽建筑设计		厦门豪亿物业		福鼎通宝	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	6,442,890.75	6,442,890.75	18,961,314.05	18,961,314.05	1,443,258.95	1,443,258.95
非流动资产	132,211.46	132,211.46	8,539,436.84	2,175,436.84	38,031.72	38,031.72
流动负债	1,557,988.75	1,557,988.75	15,686,953.65	15,686,953.65	1,505,761.28	1,505,761.28
非流动负债	—	—	1,591,000.00	—	—	—
净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-24,470.61	-24,470.61
减：少数股东权益	—	—	—	—	-11,990.60	-11,990.60
取得的净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-12,480.01	-12,480.01

2、处置子公司

单位：元，币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
成都兆悦欣	—	51.00%（说明 1）	股权转让	2022/1/28	股权转让协议履行完毕	3,173,687.35
福建怡鹭路面	—	6.00%（说明 2）	少数股东增资导致股权被稀释	2022/3/31	增资手续已完成	-1,243,751.92
莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绮盛房地产开发有限公司）（以下简称“莆田兆启（含厦门兆绮盛）”）	—	51.00%（说明 3）	股权转让	2022/8/8	股权转让协议履行完毕	389,736.10
桐庐兆银	—	60.00%（说明 4）	少数股东增资导致股权被稀释	2022/12/8	增资手续已完成	1,869.62

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
桐庐银悦	600,000.00	60.00%	股权转让	2022/12/14	股权转让协议履行完毕	-2,418,519.05
上海山溪地	575,024,269.25	100.00%	股权转让	2022/12/29	股权转让协议履行完毕	300,383,093.87

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
成都兆悦欣	49.00%	-	-3,049,229.02	-3,049,229.02	-	-
福建怡鹭路面	45.00%	9,328,139.39	11,482,942.05	2,154,802.66	参考评估值	-
莆田兆启（含厦门兆绮盛）	49.00%	-	-374,452.33	-374,452.33	-	-
桐庐兆银	20.00%	7,376.79	7,376.79	-	-	-
桐庐银悦	-	-	-	-	-	-
上海山溪地	-	-	-	-	-	-

说明 1：2022 年 1 月，本公司子公司重庆兆晟捷房地产开发有限公司将其持有的成都兆悦欣 100%股权转让给成都润兆欣房地产开发有限公司（以下简称“成都润兆欣”）。成都润兆欣成立于 2022 年 1 月，由成都润盈置业有限公司、成都兆欣麟房地产开发有限公司共同出资设立，持股比例分别为 51%、49%。本公司对成都润兆欣的持股比例为 49%，因此对于成都兆悦欣的股权处置比例为 51%。

说明 2：2022 年 3 月，因其他出资方对福建怡鹭路面新材料有限公司增资而导致本公司对福建怡鹭路面新材料有限公司丧失控制权，本次增资已于 2022 年 3 月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致本公司对福建怡鹭路面新材料有限公司的持股比例下降 6%。

说明 3：2022 年 8 月，本公司子公司厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）将其持有的莆田兆启置业有限公司的 100%股权转让给给厦门益润投资有限公司（以下简称“厦门益润”）。厦门益润成立于 2022 年 7 月，由华润置地（厦门）房地产开发有限公司、厦门益悦共同出资设立，持股比例分别为 51%、49%。本公司对厦门益润的持股比例为 49%，因此对于莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绮盛房地产开发有限公司）的股权处置比例为 51%。

说明 4：2022 年 12 月，因其他出资方对桐庐兆银建设发展有限公司增资而导致本公司对桐庐兆银建设发展有限公司丧失控制权，本次增资已于 2022 年 12 月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致本公司对桐庐兆银建设发展有限公司的持股比例下降 60%。

3、其他原因的合并范围变动

（1）本年度新设成立纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
1	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州兆融	2022 年度	投资设立	能够实施控制
2	漳州兆赫房地产开发有限公司	漳州兆赫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
3	厦门城展物业管理有限公司	厦门城展物业	2022 年度	投资设立	能够实施控制
4	莆田利兆嘉建筑装修工程有限公司	莆田利兆嘉	2022 年度	投资设立	能够实施控制
5	福州兆鑫房地产开发有限公司	福州兆鑫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
6	漳州兆庆房地产有限公司	漳州兆庆	2022 年度	投资设立	能够实施控制
7	北京兆昌房地产开发有限公司	北京兆昌	2022 年度	投资设立	能够实施控制
8	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	厦门兆升征迁	2022 年度	投资设立	能够实施控制
9	漳州兆隆房地产有限公司	漳州兆隆	2022 年度	投资设立	能够实施控制
10	漳州兆耀房地产有限公司	漳州兆耀	2022 年度	投资设立	能够实施控制
11	漳州兆欣房地产有限公司	漳州兆欣	2022 年度	投资设立	能够实施控制
12	重庆兆祥房地产开发有限公司	重庆兆祥	2022 年度	投资设立	能够实施控制
13	莆田兆璟置业有限公司	莆田兆璟	2022 年度	投资设立	能够实施控制
14	宁波兆信房地产有限公司	宁波兆信	2022 年度	投资设立	能够实施控制
15	北京朝艺装修工程有限公司	北京朝艺装修	2022 年度	投资设立	能够实施控制
16	漳州兆源房地产有限公司	漳州兆源	2022 年度	投资设立	能够实施控制
17	漳州兆汇房地产有限公司	漳州兆汇	2022 年度	投资设立	能够实施控制
18	杭州兆越房地产有限公司	杭州兆越	2022 年度	投资设立	能够实施控制
19	福安兆禾房地产有限公司	福安兆禾	2022 年度	投资设立	能够实施控制
20	漳州兆捷房地产开发有限公司	漳州兆捷	2022 年度	投资设立	能够实施控制
21	霞浦兆顺房地产有限公司	霞浦兆顺	2022 年度	投资设立	能够实施控制
22	厦门悦沅全投资有限公司	厦门悦沅全	2022 年度	投资设立	能够实施控制
23	厦门悦禾全投资有限公司	厦门悦禾全	2022 年度	投资设立	能够实施控制
24	厦门悦怡全实投资有限公司	厦门悦怡	2022 年度	投资设立	能够实施控制
25	上海兆琰房地产开发有限公司	上海兆琰	2022 年度	投资设立	能够实施控制
26	福州兆玺房地产开发有限公司	福州兆玺	2022 年度	投资设立	能够实施控制
27	福州兆坤房地产开发有限公司	福州兆坤	2022 年度	投资设立	能够实施控制
28	厦门禾港投资有限公司	厦门禾港	2022 年度	投资设立	能够实施控制
29	厦门怡港投资有限公司	厦门怡港	2022 年度	投资设立	能够实施控制
30	厦门沅港投资有限公司	厦门沅港	2022 年度	投资设立	能够实施控制
31	上海古锋房地产开发有限公司	上海古锋	2022 年度	投资设立	能够实施控制
32	漳州兆云房地产有限公司	漳州兆云	2022 年度	投资设立	能够实施控制
33	漳州长泰山外悦居酒店管理有限公司	漳州山外悦居酒店	2022 年度	投资设立	能够实施控制
34	杭州兆宜企业管理有限公司	杭州兆宜	2022 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
35	杭州兆潜企业管理有限公司	杭州兆潜	2022 年度	投资设立	能够实施控制
36	福州兆城房地产开发有限公司	福州兆城	2022 年度	投资设立	能够实施控制
37	厦门兆晟城乡改造服务有限公司	厦门兆晟改造	2022 年度	投资设立	能够实施控制
38	宁波怡馨物业管理有限公司	宁波怡馨物业	2022 年度	投资设立	能够实施控制
39	厦门海沧区溢佰养老服务有限公司	厦门海沧溢佰	2022 年度	投资设立	能够实施控制
40	泉州兆昇置业有限公司	泉州兆昇	2022 年度	投资设立	能够实施控制
41	北京兆新房地产开发有限公司	北京兆新	2022 年度	投资设立	能够实施控制
42	厦门兆鑫房地产有限公司	厦门兆鑫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
43	漳州兆言房地产开发有限公司	漳州兆言	2022 年度	投资设立	能够实施控制
44	苏州兆创房地产开发有限公司	苏州兆创	2022 年度	投资设立	能够实施控制
45	上海兆珑房地产开发有限公司	上海兆珑	2022 年度	投资设立	能够实施控制
46	上海建发盛鑫建设管理有限公司	上海建发盛鑫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
47	漳州兆怡房地产有限公司	漳州兆怡	2022 年度	投资设立	能够实施控制
48	福州兆升房地产开发有限公司	福州兆升	2022 年度	投资设立	能够实施控制
49	苏州兆玥房地产开发有限公司	苏州兆玥	2022 年度	投资设立	能够实施控制
50	莆田兆万置业有限公司	莆田兆万	2022 年度	投资设立	能够实施控制

（2）本年度不再纳入合并范围内的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	上海山溪地房地产开发有限公司	上海山溪地	2022 年 1-12 月	丧失控制权
2	成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都兆悦欣	2022 年 1 月	丧失控制权
3	福建怡鹭路面新材料有限公司	福建怡鹭路面	2022 年 1-3 月	丧失控制权
4	莆田兆启置业有限公司	莆田兆启	2022 年 1-7 月	丧失控制权
5	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	厦门兆绮盛	2022 年 1-7 月	丧失控制权
6	桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	2022 年 1-11 月	丧失控制权
7	桐庐银悦商业发展有限公司	桐庐银悦	2022 年 1-11 月	丧失控制权
8	南通璞颜装修工程有限公司	南通璞颜装修	2022 年 1-4 月	注销
9	北京兆裕房地产开发有限公司	北京兆裕	2022 年 1-5 月	注销
10	厦门合智新材料科技有限公司	合智新材料	2022 年 1-3 月	注销
11	大连普湾新区慧智市政设计有限公司	大连慧智	2022 年 1-6 月	注销
12	连江兆润房地产开发有限公司	连江兆润	2022 年 1-8 月	注销
13	闽侯怡家园物业管理有限公司	闽侯怡家园	2022 年 1-12 月	注销
14	长沙兆荣房地产有限公司	长沙兆荣	2022 年 1-12 月	注销

IV、2021 年合并报表范围变化：

1、非同一控制下企业合并

（1）报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元，币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
厦门恒璨晨房地产开发有限公司（含宁波兆汇房地产有限公司）（以下简称“厦门恒璨晨（含宁波兆汇）”）	2021/3/22	—	80.00	购买	2021/3/22	控制权转移	425,806.33	-8,593,168.32
宁德兆悦房地产有限公司（含绍兴兆盛房地产有限公司）（以下简称“宁德兆悦（含绍兴兆盛）”）	2021/3/25	—	51.00	购买	2021/3/25	控制权转移	369,367.05	-15,197,539.48
龙岩佰颐融房地产开发有限公司（含南宁兆荣房地产开发有限公司、苏州兆骏房地产开发有限公司、宿迁兆信房地产开发有限公司、龙岩利昇房地产开发有限公司）（以下简称“龙岩佰颐融（含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇）”）	2021/4/15	—	100.00	购买	2021/4/15	控制权转移	591,223.63	-53,964,575.45
莆田兆宸置业有限公司（含柳州兆宸房地产开发有限公司）（以下简称“莆田兆宸（含柳州兆宸）”）	2021/5/20	—	100.00	购买	2021/5/20	控制权转移	—	-6,930,562.10
郑州银悦置业有限公司（以下简称“郑州银悦”）	2021/5/17	—	100.00	购买	2021/5/17	控制权转移	—	-1,585,927.21
南安市园区置业发展有限公司（以下简称“南安园区置业”）	2021/6/29	524,500,000.00	100.00	购买	2021/6/29	控制权转移	—	-12,165,988.28
龙岩利惠房地产开发有限公司（以下简称“龙岩利惠”）	2021/8/16	—	50.00	购买（说明 1）	2021/8/16	控制权转移	—	-3,123,049.57
厦门兆百俐房地产开发有限公司（以下简称“厦门兆百	2021/9/17	—	100.00	购买	2021/9/17	控制权转移	—	-7,732,238.74

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
俐”）								
广州骏逸房地产有限公司（含江门市骏腾房地产开发有限公司）（以下简称“广州骏逸（含江门骏腾）”）	2021/9/23	—	51.00	购买	2021/9/23	控制权转移	—	-1,985,258.00
江阴鑫茂房地产有限公司（以下简称“江阴鑫茂”）	2021/11/17	159,600,000.00	16.80	说明2	2021/11/17	控制权转移	11,320.74	-8,090,881.26
合诚工程咨询集团股份有限公司（以下简称“合诚股份”）(说明)	2021/12/22	820,893,007.01	24.51	购买（说明3）	2021/12/22	控制权转移	—	—
洛阳泉舜物业服务有限公司	2021/7/19	37,393,200.00	51.00	购买	2021/7/19	控制权转移	22,129,481.44	1,607,842.81
厦门新合家物业管理有限公司	2021/12/31	—	100.00	购买	2021/12/31	控制权转移	—	—
厦门兆智智能科技有限公司	2021/4/7	—	100.00	购买	2021/4/7	控制权转移	15,393,382.52	-656,438.15

说明 1：本公司期末持有龙岩利惠股权比例为 50%，拥有对龙岩利惠的权利，通过参与龙岩利惠的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对龙岩利惠的权利影响其回报金额，能够对龙岩利惠实施控制，故将其纳入合并范围。

说明 2：江阴鑫茂系 2021 年 7 月新设成立，成立时本公司对其持股比例为 21.20%。2021 年 11 月江阴鑫茂原股东对其增资，本次增资后本公司对江阴鑫茂的持股比例为 38%，本公司持股比例增加 16.80%。根据《江阴鑫茂房地产有限公司章程》的相关规定，本公司对江阴鑫茂的表决权比例为 51%，能够对江阴鑫茂实施控制。

说明 3：根据合诚股份于 2021 年 11 月 23 日披露的《合诚工程咨询集团股份有限公司关于公司股东协议转让股份完成过户登记暨控股股东、实际控制人变更的公告》，合诚股份于 2021 年 11 月 22 日收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称“中登上海分公司”)出具的《过户登记确认书》，黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等 37 名公司股东将其合计持有的合诚股份 33,008,502 股(对应合诚股份总股本的 16.46%)的股份，过户予厦门益悦，过户日期为 2021 年 11 月 19 日。本次股份转让完成过户登记后，厦门益悦持有合诚股份 33,008,502 股股份，占合诚股份总股本的 16.46%。

根据合诚股份于 2021 年 12 月 8 日披露的《合诚工程咨询集团股份有限公司关于公司股东协议转让股份完成过户登记的公告》，合诚股份于 2021 年 12 月 7 日收到中登上海分公司出具的《过户登记确认书》，股东北京天象道通资产管理有限公司(以下简称“北京天象”)将其合计持有的合诚股份 16,147,700 股(对应合诚股份总股本的 8.05%)的股份，过户予厦门益悦(与上述 11 月 22 日过户交易统称为“本次交易”)，过户日期为 2021 年 12 月 6 日。本次协议转让股份完成过户登记后，厦门益悦合计持有合诚股份 49,156,202 股(对应合诚股份总股本的 24.51%)的股份。

厦门益悦为单一拥有表决权股数占总股本比例最大的股东，远高于其他股东，且前十大股东中的其他股东无一致行动关系，厦门益悦拥有对合诚股份的权利，通过参与合诚股份的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对合诚股份的权利影响其回报金额，能够对合诚股份实施控制，故将其纳入合并范围。

（2）合并成本及商誉

单位：元，币种：人民币

合并成本	厦门恒璨晨（含宁波兆汇）	宁德兆悦（含绍兴兆盛）	龙岩佰颐融（含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇）
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表（1）

合并成本	莆田兆宸（含柳州兆宸）	郑州银悦	南安园区置业
—现金	—	—	524,500,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	524,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	524,500,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表（2）

合并成本	龙岩利惠	厦门兆百俐	广州骏逸（含江门骏腾）
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表（3）

合并成本	江阴鑫茂	合诚股份	洛阳泉舜物业
—现金	159,600,000.00	820,893,007.01	37,393,200.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	201,400,000.00	—	—
合并成本合计	361,000,000.00	820,893,007.01	37,393,200.00

合并成本	江阴鑫茂	合诚股份	洛阳泉舜物业
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	361,000,000.00	202,776,676.48	7,266,088.71
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	618,116,330.53	30,127,111.29

续上表（4）

合并成本	厦门新合家物业	厦门兆智
—现金	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—
合并成本合计	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	17.18	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-17.18	—

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元，币种：人民币

项目	厦门恒璨晨（含宁波兆汇）		宁德兆悦（含绍兴兆盛）		龙岩佰颐融（含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	3,868,942,494.63	3,868,497,238.08	1,089,070,970.84	1,088,746,920.08	6,167,607,399.52	6,163,459,611.67
非流动资产	11,929.20	11,929.20	12,198.37	12,198.37	385,212.39	385,212.39
流动负债	3,868,954,423.83	3,868,954,423.83	1,089,083,169.21	1,089,083,169.21	6,167,992,611.91	6,167,992,611.91
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	—	-445,256.55	—	-324,050.76	—	-4,147,787.85
减：少数股东权益	—	-89,051.31	—	-158,784.87	—	—
取得的净资产	—	-356,205.24	—	-165,265.89	—	-4,147,787.85

续上表（1）

项目	莆田兆宸（含柳州兆宸）		郑州银悦		南安园区置业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	484,405,036.84	482,486,786.49	17,574,925.00	17,574,700.00	545,789,415.86	522,653,944.68
非流动资产	344,452.77	344,452.77	—	—	6,605.73	6,605.73

项目	莆田兆宸（含柳州兆宸）		郑州银悦		南安园区置业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动负债	484,749,489.61	484,749,489.61	17,574,925.00	17,574,925.00	21,296,021.59	21,296,021.59
非流动负债	-	-	-	-	-	-
净资产	-	-1,918,250.35	-	-225.00	524,500,000.00	501,364,528.82
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	-	-1,918,250.35	-	-225.00	524,500,000.00	501,364,528.82

续上表（2）

项目	龙岩利惠		厦门兆百俐		广州骏逸（含江门骏腾）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	247,118,879.49	245,776,387.60	4,185,758,743.74	4,185,168,020.54	1,066,046,280.62	1,065,906,361.63
非流动资产	-	-	-	-	32,597.25	32,597.25
流动负债	247,118,879.49	247,118,879.49	4,185,758,743.74	4,185,758,743.74	1,066,078,877.87	1,066,078,877.87
非流动负债	-	-	-	-	-	-
净资产	-	-1,342,491.89	-	-590,723.20	-	-139,918.99
减：少数股东权益	-	-671,245.95	-	-	-	-68,560.31
取得的净资产	-	-671,245.94	-	-590,723.20	-	-71,358.68

续上表（3）

项目	江阴鑫茂		合诚股份		洛阳泉舜物业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	2,126,828,409.55	2,126,828,409.55	1,226,627,893.00	1,226,627,893.00	28,202,972.32	28,202,972.32
非流动资产	89,338.98	89,338.98	360,783,764.32	403,092,881.63	11,893,592.30	423,315.02
流动负债	1,176,917,748.53	1,176,917,748.53	651,558,036.30	651,558,036.30	22,981,762.53	22,981,762.53
非流动负债	-	-	26,297,027.95	15,542,126.22	2,867,569.32	-
净资产	950,000,000.00	950,000,000.00	909,556,593.07	962,620,612.11	14,247,232.77	5,644,524.81
减：少数股东权益	589,000,000.00	589,000,000.00	706,779,916.59	746,848,421.72	6,981,144.06	2,765,817.16
取得的净资产	361,000,000.00	361,000,000.00	202,776,676.48	215,772,190.39	7,266,088.71	2,878,707.65

续上表（4）

项目	厦门新合家物业		厦门兆智	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	17.18	17.18	113.21	113.21
非流动资产	—	—	1,886.79	1,886.79
流动负债	—	—	2,000.00	2,000.00
非流动负债	—	—	—	—
净资产	17.18	17.18	—	—
减：少数股东权益	—	—	—	—
取得的净资产	17.18	17.18	—	—

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

单位：元，币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
江阴鑫茂房地产有限公司	201,400,000.00	201,400,000.00	—	市场价格	—

2、处置子公司

单位：元，币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
泉州建汇房地产开发有限公司	52,000,000.00	52.00	股权转让	2021 年 12 月 25 日	股权转让协议履行完毕	24,957,942.47
厦门市品传蕊置业有限公司	1,045,238.30	100.00	股权转让	2021 年 11 月 5 日	股权转让协议履行完毕	1,048,604.00
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	205,530,000.00	51.00	股权转让	2021 年 10 月 20 日	股权转让协议履行完毕	-5,349,292.81
建瓯中恒房地产有限公司	3,772,673.41	75.00	股权转让	2021 年 5 月 6 日	股权转让协议履行完毕	6,377,588.63
建瓯发云房地产有限公司	11,510,749.06	75.00	股权转让	2021 年 5 月 6 日	股权转让协议履行完毕	30,535,392.71
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	—	67.00（说明）	股权转让	2021 年 4 月 23 日	股权转让协议履行完毕	-6,654.41

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
仙游兆挺置业有限公司	27,500,000.00	55.00	股权转让	2021 年 7 月 29 日	股权转让协议履行完毕	-45,042,184.03
励德置业（福州）有限公司	35,000,231.39	70.00	股权转让	2021 年 11 月 30 日	股权转让协议履行完毕	-13,902,632.38
厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	—	100.00	股权转让	2021 年 12 月 10 日	股权转让协议履行完毕	—

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
泉州建汇房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传蕊置业有限公司	—	—	—	—	—	—
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
建瓯中恒房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
建瓯发云房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	说明	—	—	—	—	—
仙游兆挺置业有限公司	—	—	—	—	—	—
励德置业（福州）有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	—	—	—	—	—	—

说明：2021 年 4 月，子公司厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）和子公司厦门兆翊蓉房地产开发有限公司将其持有的厦门兆隆盛的 100%股权转让给温州兆发恒企业管理有限公司（以下简称“温州兆发恒”）。温州兆发恒成立于 2021 年 3 月，由厦门益悦、温州市垠望置业有限公司和温州恒志置业有限公司共同出资设立，持股比

例分别为 33%、33%和 34%。本公司在温州兆发恒的持股比例为 33%，因此对于厦门兆隆盛的股权处置比例为 67%。

3、其他原因的合并范围变动

（1）本年度新设成立纳入合并范围的子公司

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
1	江阴建瓴房地产开发有限公司	江阴建瓴	2021 年度	投资设立	能够实施控制
2	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	厦门景鸿胜	2021 年度	投资设立	能够实施控制
3	厦门景勇胜房地产开发有限公司	厦门景勇胜	2021 年度	投资设立	能够实施控制
4	厦门建垚悦房地产开发有限公司	厦门建垚悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
5	厦门建盛悦房地产开发有限公司	厦门建盛悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
6	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	厦门建瑞悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
7	长沙兆祥房地产有限公司	长沙兆祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制
8	厦门利璟管理咨询有限公司	厦门利璟	2021 年度	投资设立	能够实施控制
9	上海兆祥崇房地产开发有限公司	上海兆祥崇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
10	武夷山山外悦居酒店管理有限公司	武夷山酒店	2021 年度	投资设立	能够实施控制
11	江阴建祥房地产开发有限公司	江阴建祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制
12	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	厦门恒璨晨	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
13	宁波兆汇房地产有限公司	宁波兆汇	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
14	宁德兆悦房地产有限公司	宁德兆悦	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
15	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴兆盛	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
16	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	龙岩佰颐融	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
17	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁兆荣	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
18	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州兆骏	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
19	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁兆信	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
20	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩利昇	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
21	莆田兆宸置业有限公司	莆田兆宸	2021 年 6-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
22	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州兆宸	2021 年 6-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
23	郑州银悦置业有限公司	郑州银悦	2021 年 6-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
24	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州兆昌	2021 年度	投资设立	能够实施控制
25	南安市园区置业发展有限公司	南安园区置业	2021 年 7-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
26	龙岩利惠房地产开发有限公司	龙岩利惠	2021 年 9-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
27	厦门兆百俐房地产开发有限公司	厦门兆百俐	2021 年 10-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
28	江门市骏腾房地产开发有限公司	江门骏腾	2021 年 10-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
29	广州骏逸房地产有限公司	广州骏逸	2021 年 10-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
30	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩利鸣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
31	南京兆盛房地产开发有限公司	南京兆盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
32	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆兆晟捷	2021 年度	投资设立	能够实施控制
33	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都兆鑫麟	2021 年度	投资设立	能够实施控制
34	宁德兆诚房地产有限公司	宁德兆诚	2021 年度	投资设立	能够实施控制
35	厦门兆澄垚投资有限公司	厦门兆澄垚	2021 年度	投资设立	能够实施控制
36	宁德兆臻房地产有限公司	宁德兆臻	2021 年度	投资设立	能够实施控制
37	厦门兆达盛房地产开发有限公司	厦门兆达盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
38	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门兆元盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
39	宁德兆汇房地产有限公司	宁德兆汇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
40	上海兆颢企业管理有限公司	上海兆颢	2021 年度	投资设立	能够实施控制
41	益阳悦发房地产有限公司	益阳悦发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
42	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波兆瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
43	长沙兆荣房地产有限公司	长沙兆荣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
44	南通兆发房地产开发有限公司	南通兆发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
45	福州品悦行装修工程有限公司	福州品悦行装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
46	莆田兆融置业有限公司	莆田兆融	2021 年度	投资设立	能够实施控制
47	南京兆坤房地产开发有限公司	南京兆坤	2021 年度	投资设立	能够实施控制
48	温州兆家房地产有限公司	温州兆家	2021 年度	投资设立	能够实施控制
49	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门兆和盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
50	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门兆宇盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
51	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门兆汇盈	2021 年度	投资设立	能够实施控制
52	上海兆钏房地产开发有限公司	上海兆钏	2021 年度	投资设立	能够实施控制
53	莆田利臻建筑装修工程有限公司	莆田利臻建筑装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
54	南通兆祥房地产开发有限公司	南通兆祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制
55	泉州兆磊置业有限公司	泉州兆磊	2021 年度	投资设立	能够实施控制
56	南通兆坤企业管理有限公司	南通兆坤	2021 年度	投资设立	能够实施控制
57	温州兆津企业管理有限公司	温州兆津	2021 年度	投资设立	能够实施控制
58	杭州兆汇房地产有限公司	杭州兆汇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
59	杭州兆润房地产有限公司	杭州兆润	2021 年度	投资设立	能够实施控制
60	福州兆煜珑房地产开发有限公司	福州兆煜珑	2021 年度	投资设立	能够实施控制
61	福州兆禧珑房地产开发有限公司	福州兆禧珑	2021 年度	投资设立	能够实施控制
62	福州兆元盛房地产开发有限公司	福州兆元盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
63	福州兆裕翔房地产开发有限公司	福州兆裕翔	2021 年度	投资设立	能够实施控制
64	深圳兆悦房地产开发有限公司	深圳兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
65	广州市兆恒房地产开发有限公司	广州兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
66	广州市泓瑞房地产开发有限公司	广州泓瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
67	广州市泓盛房地产开发有限公司	广州泓盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
68	广州市泓宇房地产开发有限公司	广州泓宇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
69	广州市兆旭房地产开发有限公司	广州兆旭	2021 年度	投资设立	能够实施控制
70	杭州兆顺房地产有限公司	杭州兆顺	2021 年度	投资设立	能够实施控制
71	杭州兆悦房地产有限公司	杭州兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
72	杭州兆和房地产有限公司	杭州兆和	2021 年度	投资设立	能够实施控制
73	杭州兆瑞房地产有限公司	杭州兆瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
74	杭州兆嘉房地产有限公司	杭州兆嘉	2021 年度	投资设立	能够实施控制
75	宁波兆元盛房地产开发有限公司	宁波兆元盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
76	宁波兆和珑房地产开发有限公司	宁波兆和珑	2021 年度	投资设立	能够实施控制
77	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	宁波兆裕翔	2021 年度	投资设立	能够实施控制
78	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	宁波兆禧珑	2021 年度	投资设立	能够实施控制
79	宁德兆驰房地产有限公司	宁德兆驰	2021 年度	投资设立	能够实施控制
80	六安兆顺房地产开发有限公司	六安兆顺	2021 年度	投资设立	能够实施控制
81	泉州兆隆置业有限公司	泉州兆隆	2021 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
82	上饶兆颂置业有限公司	上饶兆颂	2021 年度	投资设立	能够实施控制
83	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	厦门兆源征迁	2021 年度	投资设立	能够实施控制
84	北京兆悦房地产开发有限公司	北京兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
85	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁兆润	2021 年度	投资设立	能够实施控制
86	福州兆宇盛房地产开发有限公司	福州兆宇盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
87	福州兆隆盛房地产开发有限公司	福州兆隆盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
88	福州兆达盛房地产开发有限公司	福州兆达盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
89	福州兆汇盈房地产开发有限公司	福州兆汇盈	2021 年度	投资设立	能够实施控制
90	济南兆悦装配建筑工程有限公司	济南兆悦装配	2021 年度	投资设立	能够实施控制
91	上饶兆昱置业有限公司	上饶兆昱	2021 年度	投资设立	能够实施控制
92	莆田兆涵垚置业有限公司	莆田兆涵垚	2021 年度	投资设立	能够实施控制
93	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
94	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山悦发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
95	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
96	武夷山兆益房地产有限公司	武夷山兆益	2021 年度	投资设立	能够实施控制
97	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山兆裕	2021 年度	投资设立	能够实施控制
98	九江兆益房地产有限公司	九江兆益	2021 年度	投资设立	能够实施控制
99	桐庐兆禧房地产有限公司	桐庐兆禧	2021 年度	投资设立	能够实施控制
100	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南兆瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
101	泉州兆华置业有限公司	泉州兆华	2021 年度	投资设立	能够实施控制
102	六安建颂房地产开发有限公司	六安建颂	2021 年度	投资设立	能够实施控制
103	济南兆发房地产开发有限公司	济南兆发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
104	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴建宜	2021 年度	投资设立	能够实施控制
105	台州兆汇房地产有限公司	台州兆汇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
106	宁德兆瑞房地产有限公司	宁德兆瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
107	宁德兆福房地产有限公司	宁德兆福	2021 年度	投资设立	能够实施控制
108	宁德兆润房地产有限公司	宁德兆润	2021 年度	投资设立	能够实施控制
109	厦门兆荟信钟投资有限公司	厦门兆荟投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
110	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
111	福清兆荣房地产开发有限公司	福清兆荣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
112	泉州兆恒置业有限公司	泉州兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
113	江门市建鑫置业有限公司	江门建鑫	2021 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
114	九江兆浔房地产有限公司	九江兆浔	2021 年度	投资设立	能够实施控制
115	上海兆开企业管理有限公司	上海兆开	2021 年度	投资设立	能够实施控制
116	福州兆恒房地产开发有限公司	福州兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
117	上海兆朗企业管理有限公司	上海兆朗	2021 年度	投资设立	能够实施控制
118	黄石悦发房地产有限公司	黄石悦发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
119	徐州兆祥房地产开发有限公司	徐州兆祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制
120	漳州兆澄房地产有限公司	漳州兆澄	2021 年度	投资设立	能够实施控制
121	江西亿凯房地产有限公司	江西亿凯	2021 年度	投资设立	能够实施控制
122	厦门兆正盈房地产开发有限公司	厦门兆正盈	2021 年度	投资设立	能够实施控制
123	厦门兆腾达房地产开发有限公司	厦门兆腾达	2021 年度	投资设立	能够实施控制
124	厦门兆和源房地产开发有限公司	厦门兆和源	2021 年度	投资设立	能够实施控制
125	江西兆骏房地产有限公司	江西兆骏	2021 年度	投资设立	能够实施控制
126	莆田兆启置业有限公司	莆田兆启	2021 年度	投资设立	能够实施控制
127	佛山兆泓瑞房地产开发有限公司	佛山兆泓瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
128	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	厦门兆绮盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
129	泉州兆臻置业有限公司	泉州兆臻	2021 年度	投资设立	能够实施控制
130	台州兆汇禾企业管理有限公司	台州兆汇禾	2021 年度	投资设立	能够实施控制
131	广州市裕发房地产开发有限公司	广州裕发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
132	福建兆恒房地产开发有限公司	福建兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
133	漳州兆旌房地产有限公司	漳州兆旌	2021 年度	投资设立	能够实施控制
134	厦门旺俐股权投资有限公司	厦门旺俐投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
135	厦门兆樾投资有限公司	厦门兆樾投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
136	厦门垚汇投资有限公司	厦门垚汇投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
137	厦门垚泽投资有限公司	厦门垚泽投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
138	上饶兆东置业有限公司	上饶兆东	2021 年度	投资设立	能够实施控制
139	南通璞颜装修工程有限公司	南通璞颜装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
140	厦门添芸投资有限公司	厦门添芸投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
141	福清兆锦房地产开发有限公司	福清兆锦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
142	宁德兆鸣房地产有限公司	宁德兆鸣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
143	福州品悦汇装修工程有限公司	福州品悦汇装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
144	厦门添旭投资有限公司	厦门添旭投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
145	徐州建祥管理咨询有限公司	徐州建祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
146	江阴鑫茂房地产有限公司	江阴鑫茂	2021 年 11-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
147	合肥建美房地产开发有限公司	合肥建美	2021 年度	投资设立	能够实施控制
148	福州兆硕房地产开发有限公司	福州兆硕	2021 年度	投资设立	能够实施控制
149	莆田兆宇置业有限公司	莆田兆宇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
150	福州兆益房地产开发有限公司	福州兆益	2021 年度	投资设立	能够实施控制
151	成都兆和璟房地产开发有限公司	成都兆和璟	2021 年度	投资设立	能够实施控制
152	上海兆乾房地产开发有限公司	上海兆乾	2021 年度	投资设立	能够实施控制
153	成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都兆悦欣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
154	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	成都兆蓉禧	2021 年度	投资设立	能够实施控制
155	泉州兆腾置业有限公司	泉州兆腾	2021 年度	投资设立	能够实施控制
156	泉州兆熙置业有限公司	泉州兆熙	2021 年度	投资设立	能够实施控制
157	长沙兆欣房地产有限公司	长沙兆欣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
158	长沙兆辰房地产有限公司	长沙兆辰	2021 年度	投资设立	能够实施控制
159	上海怡俪装修工程有限公司	上海怡俪装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
160	厦门添鹭房地产开发有限公司	厦门添鹭	2021 年度	投资设立	能够实施控制
161	厦门添兴房地产开发有限公司	厦门添兴	2021 年度	投资设立	能够实施控制
162	北京兆裕房地产开发有限公司	北京兆裕	2021 年度	投资设立	能够实施控制
163	厦门兆智智能科技有限公司	厦门兆智	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
164	洛阳泉舜物业服务有限公司	洛阳泉舜物业	2021 年 8-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
165	厦门新合家物业管理有限公司	厦门新合家物业	2021 年 12 月 31 日	非同一控制下企业合并	能够实施控制
166	佛山怡家园物业管理有限公司	佛山怡家园	2021 年度	投资设立	能够实施控制
167	厦门悦发商业管理有限公司	厦门悦发商业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
168	柳州怡家园物业管理有限公司	柳州怡家园	2021 年度	投资设立	能够实施控制
169	莆田信诚装修工程有限公司	莆田信诚装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
170	石狮信诚装修工程有限公司	石狮信诚装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
171	重庆怡仁物业管理有限公司	重庆怡仁物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
172	杭州品悦行装修工程有限公司	杭州品悦行装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
173	温州怡诚物业管理有限公司	温州怡诚物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
174	湖南怡悦物业管理有限公司	湖南怡悦物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
175	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	龙岩美优雅轩装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
176	厦门信佳工程管理有限公司	厦门信佳	2021 年度	投资设立	能够实施控制
177	温州怡兆物业管理有限公司	温州怡兆物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
178	诸暨怡盛物业管理有限公司	诸暨怡盛物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
179	龙岩怡家园南祥物业管理有限公司	龙岩怡家园南祥物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
180	福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	怡家园美聚物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
181	义乌怡锦物业管理有限公司	义乌怡锦物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
182	江门怡家园物业管理有限公司	江门怡家园物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
183	厦门迦善居建筑装修工程有限公司	厦门迦善居建筑装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
184	厦门荟凌居建筑装修工程有限公司	厦门荟凌居建筑装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
185	南通奢梵装修工程有限公司	南通奢梵装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
186	湖南怡仁物业管理有限公司	湖南怡仁物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
187	湖南怡旭物业管理有限公司	湖南怡旭物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
188	湖北怡悦物业管理有限公司	湖北怡悦物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
189	德阳怡家园物业管理有限公司	德阳怡家园物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
190	厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	溢佰康复中心	2021 年度	投资设立	能够实施控制
191	合诚工程咨询集团股份有限公司	合诚股份	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
192	厦门合诚工程检测有限公司	合诚工程检测	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
193	厦门合诚工程技术有限公司	诚工程技术	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
194	厦门合诚水运工程咨询有限公司	合诚水运	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
195	厦门合诚工程设计院有限公司	合诚工程设计院	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
196	厦门合智新材料科技有限公司	合智新材料	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
197	福建科胜加固材料有限公司	福建科胜	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
198	大连市市政设计研究院有限责任公司	大连设计研究院	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
199	大连普湾新区慧智市政设计有限公司	大连慧智	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
200	福建怡鹭工程有限公司	福建怡鹭工程	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
201	福建怡鹭路面新材料有限公司	福建怡鹭路面	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
202	天成华瑞装饰有限公司	天成华瑞	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制

（2）本年度不再纳入合并范围内的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	泉州建汇房地产开发有限公司	泉州建汇	2021 年 1-12 月	丧失控制权
2	厦门市品传珑置业有限公司	厦门品传珑	2021 年 1-12 月	注销
3	厦门市品传阔置业有限公司	厦门品传阔	2021 年 1-12 月	注销
4	厦门市品传鉴置业有限公司	厦门品传鉴	2021 年 1-12 月	注销
5	厦门市品传慧置业有限公司	厦门品传慧	2021 年 1-12 月	注销
6	厦门市品传鸿置业有限公司	厦门品传鸿	2021 年 1-12 月	注销
7	厦门市品传衡置业有限公司	厦门品传衡	2021 年 1-12 月	注销
8	厦门市品传恒置业有限公司	厦门品传恒	2021 年 1-12 月	注销
9	厦门市品传浩置业有限公司	厦门品传浩	2021 年 1-12 月	注销
10	厦门市品传豪置业有限公司	厦门品传豪	2021 年 1-12 月	注销
11	厦门市品传行置业有限公司	厦门品传行	2021 年 1-12 月	注销
12	厦门市品传格置业有限公司	厦门品传格	2021 年 1-12 月	注销
13	厦门市品传凡置业有限公司	厦门品传凡	2021 年 1-12 月	注销
14	厦门市品传发置业有限公司	厦门品传发	2021 年 1-12 月	注销
15	厦门市品传蒂置业有限公司	厦门品传蒂	2021 年 1-12 月	注销
16	厦门市品传第置业有限公司	厦门品传第	2021 年 1-12 月	注销
17	厦门市品传德置业有限公司	厦门品传德	2021 年 1-12 月	注销
18	厦门市品传道置业有限公司	厦门品传道	2021 年 1-12 月	注销
19	厦门市品传聪置业有限公司	厦门品传聪	2021 年 1-12 月	注销
20	厦门市品传博置业有限公司	厦门品传博	2021 年 1-12 月	注销
21	厦门市品传斌置业有限公司	厦门品传斌	2021 年 1-12 月	注销
22	厦门市品传彬置业有限公司	厦门品传彬	2021 年 1-12 月	注销
23	厦门市品传清置业有限公司	厦门品传清	2021 年 1-12 月	注销
24	厦门市品传致置业有限公司	厦门品传致	2021 年 1-12 月	注销

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
25	厦门市品传质置业有限公司	厦门品传质	2021 年 1-12 月	注销
26	厦门市品传正置业有限公司	厦门品传正	2021 年 1-12 月	注销
27	厦门市品传臻置业有限公司	厦门品传臻	2021 年 1-12 月	注销
28	厦门市品传泽置业有限公司	厦门品传泽	2021 年 1-12 月	注销
29	厦门市品传韵置业有限公司	厦门品传韵	2021 年 1-12 月	注销
30	厦门市品传悦置业有限公司	厦门品传悦	2021 年 1-12 月	注销
31	厦门市品传全置业有限公司	厦门品传全	2021 年 1-12 月	注销
32	厦门市品传裕置业有限公司	厦门品传裕	2021 年 1-12 月	注销
33	厦门市品传瑜置业有限公司	厦门品传瑜	2021 年 1-12 月	注销
34	厦门市品传愉置业有限公司	厦门品传愉	2021 年 1-12 月	注销
35	厦门市品传优置业有限公司	厦门品传优	2021 年 1-12 月	注销
36	厦门市品传毅置业有限公司	厦门品传毅	2021 年 1-12 月	注销
37	厦门市品传逸置业有限公司	厦门品传逸	2021 年 1-12 月	注销
38	厦门市品传益置业有限公司	厦门品传益	2021 年 1-12 月	注销
39	厦门市品传轶置业有限公司	厦门品传轶	2021 年 1-12 月	注销
40	厦门市品传艺置业有限公司	厦门品传艺	2021 年 1-12 月	注销
41	厦门市品传颐置业有限公司	厦门品传颐	2021 年 1-12 月	注销
42	厦门市品传怡置业有限公司	厦门品传怡	2021 年 1-12 月	注销
43	厦门市品传耀置业有限公司	厦门品传耀	2021 年 1-12 月	注销
44	厦门市品传雅置业有限公司	厦门品传雅	2021 年 1-12 月	注销
45	厦门市品传轩置业有限公司	厦门品传轩	2021 年 1-12 月	注销
46	厦门市品传旭置业有限公司	厦门品传旭	2021 年 1-12 月	注销
47	厦门市品传秀置业有限公司	厦门品传秀	2021 年 1-12 月	注销
48	厦门市品传兴置业有限公司	厦门品传兴	2021 年 1-12 月	注销
49	厦门市品传鑫置业有限公司	厦门品传鑫	2021 年 1-12 月	注销
50	厦门市品传新置业有限公司	厦门品传新	2021 年 1-12 月	注销
51	厦门市品传贤置业有限公司	厦门品传贤	2021 年 1-12 月	注销
52	厦门市品传玺置业有限公司	厦门品传玺	2021 年 1-12 月	注销
53	厦门市品传文置业有限公司	厦门品传文	2021 年 1-12 月	注销
54	厦门市品传维置业有限公司	厦门品传维	2021 年 1-12 月	注销
55	厦门市品传威置业有限公司	厦门品传威	2021 年 1-12 月	注销
56	厦门市品传腾置业有限公司	厦门品传腾	2021 年 1-12 月	注销
57	厦门市品传舒置业有限公司	厦门品传舒	2021 年 1-12 月	注销
58	厦门市品传仕置业有限公司	厦门品传仕	2021 年 1-12 月	注销
59	厦门市品传胜置业有限公司	厦门品传胜	2021 年 1-12 月	注销

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
60	厦门市品传圣置业有限公司	厦门品传圣	2021 年 1-12 月	注销
61	厦门市品传升置业有限公司	厦门品传升	2021 年 1-12 月	注销
62	厦门市品传上置业有限公司	厦门品传上	2021 年 1-12 月	注销
63	厦门市品传善置业有限公司	厦门品传善	2021 年 1-12 月	注销
64	厦门市品传森置业有限公司	厦门品传森	2021 年 1-12 月	注销
65	厦门市品传睿置业有限公司	厦门品传睿	2021 年 1-12 月	注销
66	厦门市品传锐置业有限公司	厦门品传锐	2021 年 1-12 月	注销
67	厦门市品传铨置业有限公司	厦门品传铨	2021 年 1-12 月	注销
68	厦门市品传强置业有限公司	厦门品传强	2021 年 1-12 月	注销
69	厦门市品传目置业有限公司	厦门品传目	2021 年 1-12 月	注销
70	厦门市品传茗置业有限公司	厦门品传茗	2021 年 1-12 月	注销
71	厦门市品传明置业有限公司	厦门品传明	2021 年 1-12 月	注销
72	厦门市品传美置业有限公司	厦门品传美	2021 年 1-12 月	注销
73	厦门市品传露置业有限公司	厦门品传露	2021 年 1-12 月	注销
74	厦门市品传璐置业有限公司	厦门品传璐	2021 年 1-12 月	注销
75	厦门市品传禄置业有限公司	厦门品传禄	2021 年 1-12 月	注销
76	厦门市品传乐置业有限公司	厦门品传乐	2021 年 1-12 月	注销
77	厦门市品传蓝置业有限公司	厦门品传蓝	2021 年 1-12 月	注销
78	厦门市品传兰置业有限公司	厦门品传兰	2021 年 1-12 月	注销
79	厦门市品传科置业有限公司	厦门品传科	2021 年 1-12 月	注销
80	厦门市品传骏置业有限公司	厦门品传骏	2021 年 1-12 月	注销
81	厦门市品传精置业有限公司	厦门品传精	2021 年 1-12 月	注销
82	厦门市品传晶置业有限公司	厦门品传晶	2021 年 1-12 月	注销
83	厦门市品传京置业有限公司	厦门品传京	2021 年 1-12 月	注销
84	厦门市品传杰置业有限公司	厦门品传杰	2021 年 1-12 月	注销
85	厦门市品传建置业有限公司	厦门品传建	2021 年 1-12 月	注销
86	厦门市品传佳置业有限公司	厦门品传佳	2021 年 1-12 月	注销
87	厦门市品传极置业有限公司	厦门品传极	2021 年 1-12 月	注销
88	厦门市品传汇置业有限公司	厦门品传汇	2021 年 1-12 月	注销
89	厦门市品传华置业有限公司	厦门品传华	2021 年 1-12 月	注销
90	厦门市品传宏置业有限公司	厦门品传宏	2021 年 1-12 月	注销
91	厦门市品传和置业有限公司	厦门品传和	2021 年 1-12 月	注销
92	厦门市品传驰置业有限公司	厦门品传驰	2021 年 1-12 月	注销
93	厦门市品传凌置业有限公司	厦门品传凌	2021 年 1-12 月	注销
94	厦门市品传呈置业有限公司	厦门品传呈	2021 年 1-12 月	注销

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
95	厦门市品传昌置业有限公司	厦门品传昌	2021 年 1-12 月	注销
96	福建友顺房地产开发有限公司	福建友顺	2021 年 1 月	注销
97	福建嘉祥房地产开发有限公司	福建嘉祥	2021 年 1 月	注销
98	福州长盛房地产开发有限公司	福州长盛	2021 年 1 月	注销
99	厦门市品传蕊置业有限公司	厦门品传蕊	2021 年 1-11 月	丧失控制权
100	厦门鑫飓陶投资合伙企业（有限合伙）	厦门鑫飓陶	2021 年 1-3 月	注销
101	厦门兆泉房地产开发有限公司	厦门兆泉	2021 年 1-9 月	注销
102	厦门建瑞房地产开发有限公司	厦门建瑞	2021 年 1-9 月	注销
103	厦门兆尚置业有限公司	厦门兆尚	2021 年 1-9 月	注销
104	厦门市品传甄置业有限公司	厦门品传甄	2021 年 1-10 月	注销
105	厦门市品传兆置业有限公司	厦门品传兆	2021 年 1-10 月	注销
106	厦门市品传昱置业有限公司	厦门品传昱	2021 年 1-10 月	注销
107	厦门市品传灵置业有限公司	厦门品传灵	2021 年 1-10 月	注销
108	厦门市品传晖置业有限公司	厦门品传晖	2021 年 1-10 月	注销
109	厦门市品传贵置业有限公司	厦门品传贵	2021 年 1-10 月	注销
110	厦门市品传冠置业有限公司	厦门品传冠	2021 年 1-10 月	注销
111	深圳市兆鹏房地产有限公司	深圳兆鹏	2021 年 1-9 月	注销
112	厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	厦门广悦建兴	2021 年 1-12 月	丧失控制权
113	建瓯发云房地产有限公司	建瓯发云	2021 年 1-4 月	丧失控制权
114	建瓯中恒房地产有限公司	建瓯中恒	2021 年 1-4 月	丧失控制权
115	仙游兆挺置业有限公司	仙游兆挺	2021 年 1-7 月	丧失控制权
116	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	厦门兆隆盛	2021 年 1-4 月	丧失控制权
117	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	珠海斗门汇业	2021 年 1-10 月	丧失控制权
118	励德置业（福州）有限公司	励德置业	2021 年 1-11 月	丧失控制权

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,926,984.03	5,593,635.52	5,376,651.17	5,218,836.66

交易性金融资产	100.00	100.00	500.00	800.00
应收票据	76.77	135.17	299.33	47.45
应收账款	183,527.41	556,178.58	460,812.22	147,956.67
应收款项融资	150.00	-	108.07	-
预付款项	89,281.22	694,129.02	290,690.40	644,421.54
其他应收款	5,287,854.23	5,360,797.07	4,949,683.66	3,780,728.71
存货	29,124,542.02	27,401,803.44	25,631,134.46	23,928,464.05
合同资产	42,372.85	42,598.12	39,867.47	56,829.12
一年内到期的非流动资产	-	-	93.27	27,374.24
其他流动资产	1,655,853.74	1,399,835.92	1,258,635.36	936,836.89
流动资产合计	**41,310,742.27**	**41,049,212.85**	**38,008,475.43**	**34,742,295.33**
非流动资产：				
债权投资	-	-	82,601.77	129,301.48
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	304,374.07	322,618.89	63,324.59	319,913.61
长期股权投资	2,271,828.82	2,256,803.00	1,834,585.50	991,756.24
其他非流动金融资产	33,478.81	34,778.81	35,085.41	43,923.38
投资性房地产	1,461,692.95	1,460,579.87	1,038,084.91	909,714.20
固定资产	95,013.36	96,411.97	102,233.44	106,541.53
在建工程	11,939.02	11,939.02	176,597.35	5,797.56
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	42,575.89	43,100.10	37,517.04	35,604.74
使用权资产	23,881.97	25,779.67	23,502.14	25,424.21
开发支出	-	-	-	-
商誉	84,350.42	84,350.42	84,350.42	80,209.16
长期待摊费用	10,116.71	10,956.80	10,459.78	11,044.89
递延所得税资产	708,300.16	653,373.30	649,919.86	499,805.69
其他非流动资产	59,557.29	56,137.77	78,471.94	72,556.97
非流动资产合计	**5,107,109.46**	**5,056,829.61**	**4,216,734.14**	**3,231,593.67**
资产总计	**46,417,851.74**	**46,106,042.46**	**42,225,209.58**	**37,973,889.00**
流动负债：				
短期借款	20,182.92	25,184.73	13,766.16	104,203.06
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	1,567.10	2,742.52	1,808.71	3,759.35
应付账款	2,493,149.36	3,405,142.67	2,045,695.82	2,477,260.31
预收款项	4,506.09	5,145.77	7,945.59	8,212.80
合同负债	19,481,631.33	17,917,711.32	16,635,583.82	13,788,211.05
应付职工薪酬	48,753.47	115,733.96	130,579.78	139,646.24
应交税费	388,827.01	548,525.08	575,965.51	402,350.59

其他应付款	3,291,202.47	3,450,548.20	2,674,216.38	3,129,889.78
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	635,804.99	649,051.02	679,876.49	887,312.87
其他流动负债	1,509,187.28	1,415,272.88	1,287,744.05	1,233,902.55
流动负债合计	**27,874,812.01**	**27,535,058.14**	**24,053,182.29**	**22,174,748.58**
非流动负债：				
长期借款	3,027,234.69	3,103,883.29	4,131,836.99	4,218,447.21
应付债券	2,951,558.11	2,792,594.26	2,524,975.59	1,783,365.15
长期应付款	-	-	-	66.44
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
租赁负债	14,642.18	15,856.38	16,481.97	16,415.42
预计负债	37,415.12	38,014.10	24,373.54	16,303.41
递延收益	-	-	334.48	-
递延所得税负债	88,237.45	84,435.88	145,138.13	109,534.81
其他非流动负债	1,102,450.00	1,212,370.00	1,213,940.00	1,360,000.00
非流动负债合计	**7,221,537.55**	**7,247,153.90**	**8,057,080.71**	**7,504,132.44**
负债合计	**35,096,349.57**	**34,782,212.05**	**32,110,263.00**	**29,678,881.02**
股东权益：				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	1,167,000.00	1,167,000.00	1,297,000.00	947,000.00
资本公积	121,987.28	111,499.47	113,171.45	61,319.56
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	29,132.46	29,009.15	26,380.09	55,436.14
专项储备	176.36	165.98	143.86	-
盈余公积	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	2,474,451.72	2,614,516.23	2,369,409.99	2,110,470.66
归属于母公司股东权益合计	4,092,747.82	4,222,190.82	4,106,105.39	3,474,226.35
少数股东权益	7,228,754.35	7,101,639.59	6,008,841.18	4,820,781.63
股东权益合计	**11,321,502.17**	**11,323,830.41**	**10,114,946.57**	**8,295,007.98**
负债和股东权益总计	**46,417,851.74**	**46,106,042.46**	**42,225,209.58**	**37,973,889.00**

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**547,418.18**	**13,868,756.75**	**10,692,168.56**	**7,237,829.40**
其中：营业收入	547,418.18	13,868,756.75	10,692,168.56	7,237,829.40
二、营业总成本	**569,783.02**	**12,786,716.74**	**9,484,418.90**	**6,349,685.80**
其中：营业成本	471,693.80	12,144,822.48	8,887,665.23	5,868,947.59
税金及附加	7,195.08	78,222.78	124,845.66	35,356.86
销售费用	64,716.36	471,339.69	396,938.56	347,358.01
管理费用	25,370.14	111,785.14	51,737.78	27,033.33
研发费用	2,743.71	14,180.21	11,136.54	5,089.23
财务费用	-1,936.08	-33,633.55	12,095.11	65,900.78
加：其他收益	995.54	3,820.73	10,454.15	8,251.73
投资收益（损失以“-”号填列）	3,102.23	24,872.07	168,439.46	78,277.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-485.71	8,290.34	71,676.22	49,107.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-3,043.46	55,199.13	-
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	-	-4,985.80	-5,820.98	5,049.91
信用减值损失（损失以“一”号填列）	19,591.27	-14,123.77	-25,856.67	544.63
资产减值损失（损失以“一”号填列）	203.50	-141,728.16	-389,820.02	-57,543.47
资产处置收益（损失以“一”号填列）	57.82	-31.65	224.78	48.19
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	**1,585.52**	**949,863.44**	**965,370.39**	**922,771.68**
加：营业外收入	1,119.35	14,570.13	22,708.51	20,482.08
减：营业外支出	2,058.40	8,465.29	6,456.64	4,766.92
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	**646.47**	**955,968.28**	**981,622.25**	**938,486.84**
减：所得税费用	299.90	251,518.01	288,673.50	255,423.33
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	**346.57**	**704,450.27**	**692,948.75**	**683,063.51**
归属于母公司股东的净利润	7,411.31	446,848.44	441,863.40	435,675.86
少数股东损益	-7,064.74	257,601.82	251,085.34	247,387.65
六、其他综合收益的税后净额	**-21.98**	**2,250.00**	**-33,335.37**	**-851.95**
七、综合收益总额	**324.59**	**706,700.27**	**659,613.38**	**682,211.56**
归属于母公司股东的综合收益总额	7,534.62	449,477.50	412,807.36	432,778.84
归属于少数股东的综合收益总额	-7,210.03	257,222.77	246,806.02	249,432.72

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,577,138.53	15,869,142.05	14,161,567.64	15,103,333.75
收到的税费返还	15,051.91	154,876.16	1,441.76	2,344.10
收到其他与经营活动有关的现金	1,003,925.45	11,215,040.38	7,044,188.16	8,469,574.11
经营活动现金流入小计	**3,596,115.88**	**27,239,058.60**	**21,207,197.55**	**23,575,251.95**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,417,706.09	12,683,716.56	10,721,675.23	13,727,310.28
支付给职工以及为职工支付的现金	159,402.63	397,104.66	384,287.73	290,775.34
支付的各项税费	362,609.72	1,053,550.54	774,635.75	870,911.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,288,155.48	11,729,873.89	8,677,729.73	8,404,116.67
经营活动现金流出小计	**4,227,873.92**	**25,864,245.65**	**20,558,328.44**	**23,293,113.98**
经营活动产生的现金流量净额	**-631,758.04**	**1,374,812.95**	**648,869.11**	**282,137.97**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	107,006.00	182,708.73	87,163.46	2,972.54
取得投资收益收到的现金	975.48	24,559.80	29,229.45	27,191.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.62	65.60	6,757.79	50.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	17,593.63	57,402.82	5,327.53
收到其他与投资活动有关的现金	321,623.77	2,195,940.96	2,566,533.86	2,086,214.57
投资活动现金流入小计	**429,606.87**	**2,420,868.72**	**2,747,087.37**	**2,121,756.77**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,119.56	140,258.19	114,178.47	14,664.22
投资支付的现金	129,455.56	488,643.11	794,998.25	280,476.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	62.34	3,105.60	122,665.57
支付其他与投资活动有关的现金	85,456.17	1,441,101.67	2,476,175.29	2,384,031.94
投资活动现金流出小计	**230,031.28**	**2,070,065.31**	**3,388,457.61**	**2,801,837.93**
投资活动产生的现金流量净额	**199,575.58**	**350,803.41**	**-641,370.24**	**-680,081.16**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	127,766.09	1,043,296.14	1,601,564.81	1,941,295.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	127,766.09	1,043,296.14	1,098,567.64	1,314,295.80
取得借款收到的现金	702,799.00	3,115,076.00	4,912,589.94	3,974,379.74
收到其他与筹资活动有关的现金	132,934.39	2,491,791.39	2,404,603.90	4,403,377.32
筹资活动现金流入小计	**963,499.48**	**6,650,163.53**	**8,918,758.66**	**10,319,052.86**
偿还债务支付的现金	753,561.19	3,905,578.27	4,445,052.50	3,151,467.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,589.38	564,398.97	640,972.53	562,179.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	812.64	44,209.10	31,930.42	29,029.26
支付其他与筹资活动有关的现金	388,401.40	3,704,807.17	3,813,443.70	4,484,379.34
筹资活动现金流出小计	**1,228,551.97**	**8,174,784.41**	**8,899,468.73**	**8,198,026.10**

筹资活动产生的现金流量净额	**-265,052.49**	**-1,524,620.88**	**19,289.93**	**2,121,026.75**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**63.47**	**3,861.96**	**5,305.67**	**-508.62**
五、现金及现金等价物净增加额	**-697,171.47**	**204,857.44**	**32,094.47**	**1,722,574.94**
加：期初现金及现金等价物余额	5,287,935.60	5,083,078.17	5,050,983.69	3,328,408.75
六、期末现金及现金等价物余额	**4,590,764.13**	**5,287,935.60**	**5,083,078.17**	**5,050,983.69**

4、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	94,366.28	23,994.39	71,756.60	65,016.94
应收票据及应收账款	10.35	10.35	1,468.06	1,457.14
预付款项	248.27	202.05	86.11	24.66
其他应收款	6,939,772.36	6,597,971.99	6,330,603.12	6,173,700.29
存货	-	-	-	-
合同资产	16,439.67	16,444.72	22,881.10	40,175.75
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	**7,050,836.93**	**6,638,623.50**	**6,426,794.99**	**6,280,374.77**
非流动资产：				
其他非流动金融资产	10,100.00	11,400.00	11,400.00	10,000.00
长期股权投资	1,907,638.66	1,907,637.30	2,177,990.87	2,214,057.63
投资性房地产	5,998.14	6,045.97	6,237.26	6,428.54
固定资产	254.68	298.45	434.55	736.47
使用权资产	2,555.61	2,570.52	114.46	1,501.93
无形资产	9,284.92	9,446.73	7,902.82	5,604.88
长期待摊费用	4,313.33	4,474.26	5,028.05	5,611.98
递延所得税资产	10,220.99	10,219.73	22,178.69	22,699.07
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**1,950,366.35**	**1,952,092.96**	**2,231,286.69**	**2,266,640.51**
资产总计	**9,001,203.27**	**8,590,716.46**	**8,658,081.68**	**8,547,015.27**
流动负债：				
应付票据及应付账款	31,334.94	31,246.90	31,632.03	41,004.89
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,605.50	4,661.82	1,443.33	3,897.19
应交税费	36,206.48	41,200.61	23,858.12	22,808.31
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	3,058,257.38	2,665,833.66	2,761,714.90	3,332,351.25
一年内到期的非流动负债	71,566.13	67,585.63	58,185.47	259,180.59
其他流动负债			-	-

流动负债合计	**3,198,970.42**	**2,810,528.60**	**2,876,833.86**	**3,659,242.24**
非流动负债：				
长期借款	-	-	33,490.00	-
应付债券	2,951,558.11	2,792,594.26	2,524,975.59	1,783,365.15
租赁负债	2,587.52	1,312.66	58.39	112.79
递延所得税负债	-	-	17,525.61	24,674.31
其他非流动负债	1,102,450.00	1,102,870.00	1,104,090.00	1,250,000.00
非流动负债合计	**4,056,595.63**	**3,896,776.92**	**3,680,139.60**	**3,058,152.24**
负债合计	**7,255,566.05**	**6,707,305.52**	**6,556,973.46**	**6,717,394.48**
股东权益：				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	1,167,000.00	1,167,000.00	1,297,000.00	947,000.00
资本公积	819.51	819.51	819.51	819.51
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	277,817.71	415,591.42	503,288.70	581,801.28
股东权益合计	**1,745,637.22**	**1,883,410.94**	**2,101,108.22**	**1,829,620.79**
负债和股东权益总计	**9,001,203.27**	**8,590,716.46**	**8,658,081.68**	**8,547,015.27**

5、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**1,142.68**	**12,726.39**	**2,335.48**	**2,058.41**
减：营业成本	47.82	5,513.14	211.95	236.24
税金及附加	534.63	902.11	745.95	1,077.67
销售费用	916.47	4,914.34	3,362.96	8,938.65
管理费用	894.42	9,149.33	2,201.86	2,425.02
研发费用	1,078.95	4,481.72	3,292.10	2,979.56
财务费用	23,100.08	90,008.22	90,052.47	76,377.80
加：其他收益	-	37.90	56.33	49.89
投资收益（损失以“-”号填列）	33,091.88	221,182.60	201,694.69	272,534.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1.36	1,200.03	1,150.24	-131.10
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“一”号填列）	99.19	-2,184.07	-3,274.55	-3,298.64
资产减值损失（损失以“一”号填列）	-	2,329.94	-6,298.64	-3,439.09
资产处置收益（损失以“一”号填列）	-19.32	-	15.67	4.11
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	**7,742.05**	**119,123.90**	**94,661.69**	**175,874.51**

加：营业外收入	0.27	4,627.69	3,146.01	310.07
减：营业外支出	0.00	3,074.15	24.51	14.46
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**7,742.32**	**120,677.44**	**97,783.19**	**176,170.12**
减：所得税费用	-1,959.77	6,632.52	-6,628.31	-6,417.56
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**9,702.10**	**114,044.93**	**104,411.49**	**182,587.68**
五、其他综合收益	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**9,702.10**	**114,044.93**	**104,411.49**	**182,587.68**

6、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		24,200.81	28,209.48	48,818.51
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,941,297.44	22,869,809.86	29,704,300.60	26,439,362.04
经营活动现金流入小计	**1,941,297.44**	**22,894,010.68**	**29,732,510.08**	**26,488,180.55**
购买商品、接受劳务支付的现金		9,256.83	26,164.40	43,440.10
支付给职工以及为职工支付的现金	3,927.54	6,724.39	3,733.18	17,902.13
支付的各项税费	5,457.62	7,113.48	8,654.02	7,874.15
支付其他与经营活动有关的现金	1,722,749.19	23,046,161.67	30,605,273.10	25,613,234.78
经营活动现金流出小计	**1,732,134.35**	**23,069,256.37**	**30,643,824.71**	**25,682,451.16**
经营活动产生的现金流量净额	**209,163.08**	**-175,245.69**	**-911,314.62**	**805,729.38**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	38,300.00	259,999.60	11,500.49	-
取得投资收益收到的现金	35,481.87	175,695.81	162,393.23	237,907.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.53	12.08	12.03
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	4,582,456.24	21,531,907.40	24,812,049.76	22,171,914.31
投资活动现金流入小计	**4,656,238.11**	**21,967,603.34**	**24,985,955.56**	**22,409,834.19**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	707.94	4,629.38	4,631.60	3,099.18
投资支付的现金	1,863,000.00		2,954.00	482,532.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,036,090.37	21,573,655.99	24,239,826.69	23,127,858.66
投资活动现金流出小计	**4,899,798.31**	**21,578,285.37**	**24,247,412.29**	**23,613,490.56**
投资活动产生的现金流量净额	**-243,560.21**	**389,317.97**	**738,543.27**	**-1,203,656.37**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	450,000.00	627,000.00
取得借款收到的现金	200,000.00	537,000.00	1,203,500.00	786,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	1,090,000.00

筹资活动现金流入小计	**200,000.00**	**537,000.00**	**1,653,500.00**	**2,503,500.00**
偿还债务支付的现金	41,420.00	304,716.00	788,913.90	556,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,373.03	360,794.32	332,060.66	322,386.64
支付其他与筹资活动有关的现金	437.97	133,324.16	353,014.45	1,244,253.66
筹资活动现金流出小计	**95,230.99**	**798,834.49**	**1,473,989.01**	**2,123,390.30**
筹资活动产生的现金流量净额	**104,769.01**	**-261,834.49**	**179,510.99**	**380,109.70**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**70,371.89**	**-47,762.21**	**6,739.63**	**-17,817.29**
加：期初现金及现金等价物余额	23,994.39	71,756.25	65,016.61	82,833.91
六、期末现金及现金等价物余额	**94,366.28**	**23,994.04**	**71,756.25**	**65,016.61**

（二）发行人最近三年及一期主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动比率	1.48	1.49	1.58	1.57
速动比率	0.44	0.50	0.51	0.49
资产负债率（%）	75.61	75.44	76.05	78.16
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA利息保障倍数	-	3.03	2.65	2.29
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（5）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销）/（列入财务费用的利息支出+当期资本化利息）

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（7）2024 年一季度财务数据未经审计，部分财务指标无法计算

（三）发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

表：发行人最近三年及一期非经常性损益明细

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月发生额	2023 年发生额	2022 年发生额	2021 年发生额
非流动性资产处置损益	56.96	-2,060.98	31,691.22	-686.87
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	455.10	2,215.00	8,659.54	7,140.43

委托他人投资或管理资产的损益	38.62	-	776.75	807.86
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
对非金融企业收取的资金占用费	3,401.35	17,256.46	9,176.82	27,493.59
处置长期股权投资产生的投资收益	2.61	-	-369.67	-
债务重组损益	23.00	-30.30	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-2,085.80	-	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-3,042.43	-	-
其他投资收益	124.97	-1,781.24	-	8,103.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-938.19	6,150.78	66,112.27	12,689.00
非经常性损益总额	**3,164.41**	**16,621.50**	**116,046.93**	**55,547.79**
减：非经常性损益的所得税影响数	772.60	5,243.65	28,013.41	14,088.28
非经常性损益净额	**2,391.81**	**11,377.86**	**88,033.52**	**41,459.51**
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	1,251.85	-786.15	30,656.98	8,195.90
归属于公司普通股股东的非经常性损益	1,139.96	12,164.01	57,376.53	33,263.61

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

伴随着公司生产经营规模的逐步扩大，公司资产总额持续增长。各类资产占比见下表。

表：发行人最近三年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	41,310,742.27	89.00	41,049,212.85	89.03	38,008,475.43	90.01	34,742,295.33	91.49
非流动资产	5,107,109.46	11.00	5,056,829.61	10.97	4,216,734.14	9.99	3,231,593.67	8.51
资产总计	**46,417,851.74**	**100.00**	**46,106,042.46**	**100.00**	**42,225,209.58**	**100.00**	**37,973,889.00**	**100.00**

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。最近三年及一期末，公司

资产总额分别为 37,973,889.00 万元、42,225,209.58 万元、46,106,042.46 万元和 46,417,851.74 万元。公司主营业务为房地产开发，存货为主要资产，因此资产结构呈现流动资产占比较高的特点。最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 91.49%、90.01%、89.03%和 89.00%，流动资产占比整体保持平稳。

（1）流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期流动资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,926,984.03	11.93	5,593,635.52	13.63	5,376,651.17	14.15	5,218,836.66	15.02
交易性金融资产	100.00	0.00	100.00	0.00	500.00	0.00	800.00	0.00
应收票据	76.77	0.00	135.17	0.00	299.33	0.00	47.45	0.00
应收账款	183,527.41	0.44	556,178.58	1.35	460,812.22	1.21	147,956.67	0.43
应收款项融资	150.00	0.00	-	-	108.07	0.00	-	-
预付款项	89,281.22	0.22	694,129.02	1.69	290,690.40	0.76	644,421.54	1.85
其他应收款	5,287,854.23	12.80	5,360,797.07	13.06	4,949,683.66	13.02	3,780,728.71	10.88
存货	29,124,542.02	70.50	27,401,803.44	66.75	25,631,134.46	67.44	23,928,464.05	68.87
合同资产	42,372.85	0.10	42,598.12	0.10	39,867.47	0.10	56,829.12	0.16
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	93.27	0.00	27,374.24	0.08
其他流动资产	1,655,853.74	4.01	1,399,835.92	3.41	1,258,635.36	3.31	936,836.89	2.70
流动资产合计	**41,310,742.27**	**100.00**	**41,049,212.85**	**100.00**	**38,008,475.43**	**100.00**	**34,742,295.33**	**100.00**

公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款和存货等。公司流动资产具体情况如下：

① 货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 5,218,836.66 万元、5,376,651.17 万元、5,593,635.52 万元和 4,926,984.03 万元，占流动资产的比例分别为 15.02%、14.15%、13.63%和 11.93%。最近三年，货币资金逐年增加主要系公司经营扩张及销售回款增加带动银行存款增加所致。

表：2023 年及 2024 年 3 月末货币资金构成

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	-	-
银行存款	4,923,658.92	99.93	5,585,737.55	99.86
其他货币资金	3,325.12	0.07	7,897.97	0.14
合计	**4,926,984.03**	**100.00**	**5,593,635.52**	**100.00**

② 交易性金融资产

最近三年及一期末，公司交易性金融资产余额分别为 800.00 万元、500.00 万元、100.00 万元和 100.00 万元，占流动资产的比例很低。报告期内，交易性金融资产整体呈现下降趋势，主要为前期认购的次级资产支持证券到期减少所致。

③ 应收账款

公司应收账款主要为应收房地产销售的尾款。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小。最近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 147,956.67 万元、460,812.22 万元、556,178.58 万元和 183,527.41 万元，占流动资产的比例分别为 0.43%、1.21%、1.35%和 0.44%，占比较低。2021 年末，公司应收账款同比增加 84,425.53 万元，主要系公司房地产销售规模增加以及本年度收购的合诚工程咨询集团股份有限公司应收账款纳入合并范围所致。2022 年末，公司应收账款同比增加 312,855.55 万元，主要系当期公司房地产销售规模及城市更新改造业务增加所致。2023 年末，公司应收账款同比增加 95,366.36 万元，主要系当期公司房地产销售规模及城市更新改造业务增加所致。2024 年 3 月末，公司应收账款较上年末减少 372,651.17 万元，主要系 2024 年一季度收回城市更新改造业务相关款项。

④ 预付款项

公司预付款项主要为预付地价款、工程款等。最近三年及一期末，公司预付款项余额分别为 644,421.54 万元、290,690.40 万元、694,129.02 万元和 89,281.22 万元，占流动资产的比例分别为 1.85%、0.76%、1.69%和 0.22%。2021 年末，公司预付款项增加主要系尚未取得交地确认书的预付地价款增加所致。2022 年末，公司预付款项同比减少 353,731.14 万元，主要系当期确认交付土地后预付地价款结转至存货所致。2023 年，公司预付款项同比增加 403,438.62 万元，主要系当期公司部分土地因尚未获取交地确认书，暂未结转至存货导致。2024 年 3 月末，公司预付款项较上年末减少

604,847.80 万元，主要系当期确认交付土地后预付地价款结转至存货所致。

最近三年及一期末，公司预付款项按账龄分析列示如下：

表：发行人最近三年及一期末预付款项按账龄表

单位：万元、%

账龄	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	88,432.43	99.05	693,249.53	99.87	290,068.26	99.79	643,936.66	99.92
1 至 2 年	607.18	0.68	637.69	0.09	366.80	0.13	368.28	0.06
2 至 3 年	90.19	0.10	90.19	0.01	191.77	0.07	116.35	0.02
3 年以上	151.43	0.17	151.61	0.02	63.57	0.02	0.25	-
合计	**89,281.22**	**100.00**	**694,129.02**	**100.00**	**290,690.40**	**100.00**	**644,421.54**	**100.00**

公司预付款项账龄多数在 1 年以内，最近三年及一期末，账龄在 1 年以内的预付款项余额合计占预付款项总额的比例分别为 99.92%、99.79%、99.87%和 99.05%。

⑤ 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 3,780,728.71 万元、4,949,683.66 万元、5,360,797.07 万元和 5,287,854.23 万元，占流动资产的比例分别为 10.88%、13.02%、13.06%和 12.80%。发行人存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售后逐步收回。公司向合营及联营企业临时且非经常性借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

与公司经营业务相关的项目合作开发成本、保证金、押金等往来款项为经营性其他应收款，发行人其他应收款均为经营性款项，主要包括合并范围外关联方及合作方经营往来款项、押金、保证金等。

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额较大，对资金流动性要求较高，项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司实缴资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为

项目公司提供股东借款。发行人一般与合作方会约定在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款。

发行人于每个资产负债表日，对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，发行人按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，发行人按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，发行人按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

最近三年及一期末，公司其他应收款（不含应收股利）的账龄结构情况如下：

单位：万元

账龄	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
1 年以内	2,056,266.53	2,083,231.51	3,370,180.04	2,844,978.33
1 至 2 年	1,850,744.40	1,874,998.97	1,060,140.06	678,109.17
2 至 3 年	966,692.02	979,376.04	358,873.10	171,063.36
3 至 4 年	293,738.34	297,592.58	104,011.28	59,942.72
4 至 5 年	73,455.03	74,423.98	46,275.24	40,297.20
5 年以上	72,330.31	73,299.24	30,681.92	10,902.69
小计	**5,313,226.62**	**5,382,922.32**	**4,970,161.64**	**3,805,293.47**
减：坏账准备	34,292.54	34,100.07	30,118.04	24,564.76
合计	**5,278,934.08**	**5,348,822.26**	**4,940,043.61**	**3,780,728.71**

最近三年及一期末，公司其他应收款的坏账准备分类情况如下：

表：发行人最近三年及一期末其他应收款坏账准备分类情况

单位：万元

种类	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
第一阶段	10,846.89	10,654.42	9,866.19	9,049.64
第二阶段	17,659.61	17,659.61	14,534.20	10,643.13
第三阶段	5,786.04	5,786.04	5,717.64	4,871.99
合计	**34,292.54**	**34,100.07**	**30,118.04**	**24,564.76**

近三年及一期末，公司其他应收款前五大客户明细如下：

表：发行人 2024 年 3 月末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	456,814.27	1 年内；1-2 年：2-3 年	经营性往来款	8.60
厦门港务地产有限公司	非关联方	197,314.80	1 年内；1-2 年	经营性往来款	3.71
珠海华发实业股份有限公司	非关联方	157,677.10	1 年内	经营性往来款	2.97
招商局地产（厦门）有限公司	非关联方	146,980.16	1 年内；1-2 年	经营性往来款	2.77
厦门佳沃信投资有限责任公司	非关联方	145,137.80	1 年内	经营性往来款	2.73
合计	**-**	**1,103,924.13**	**-**	**-**	**20.78**

表：发行人 2023 年末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	474,268.04	1 年内；1-2 年：2-3 年	经营性往来款	8.81
厦门港务地产有限公司	非关联方	196,114.80	1 年内；1-2 年	经营性往来款	3.64
上海盛兆荟房地产开发有限公司	联营企业	171,178.19	1 年内	经营性往来款	3.18
珠海华发实业股份有限公司	非关联方	157,677.10	1 年内；1-2 年	经营性往来款	2.93
招商局地产（厦门）有限公司	非关联方	146,980.16	1 年内	经营性往来款	2.73
合计	**-**	**1,146,218.29**			**21.29**

表：发行人 2022 年末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
北京融创建投房地产集团有限公司	合作项目股东	293,705.90	1 年以内：1-2 年	经营性往来款	5.95
上海融创房地产开发集团有限公司	合作项目股东	195,804.00	1 年以内	经营性往来款	3.96
珠海华发实业股份有限公司	合作项目股东	152,624.32	1 年以内	经营性往来款	3.09
北京兆兴建城房地产开发有限公司	联营公司	151,525.23	1 年以内	经营性往来款	3.07
招商局地产（厦门）有限公司	非关联方	146,833.17	1 年以内	经营性往来款	2.97
合计	**-**	**940,492.62**	**-**	**-**	**19.04**

表：发行人 2021 年末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
福州汇成和悦投资有限公司	非关联方	313,945.70	一年以内；1-2 年	经营性往来款	8.30
北京融创建投房地产集团有限公司	非关联方	271,160.47	一年以内	经营性往来款	7.17
上海融创房地产开发集团有限公司	非关联方	195,804.00	1 年内	经营性往来款	5.18
深圳安创投资管理有限公司	非关联方	154,430.57	1 年内；1-2 年；2-3 年	经营性往来款	4.08
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	153,274.47	1 年内	经营性往来款	4.05
合计	**-**	**1,088,615.21**	**-**	**-**	**28.79**

⑥ 存货

公司主营业务以房地产开发为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。最近三年及一期末，公司存货余额分别为 23,928,464.05 万元、25,631,134.46 万元、27,401,803.44 万元和 29,124,542.02 万元，占流动资产的比例分别为 68.87%、67.44%、66.75%和 70.50%。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈上升趋势。报告期内，存货规模逐年增加主要是新增地块项目导致。

最近三年及一期末，公司存货明细情况如下：

表：发行人最近三年及一期末存货明细情况

单位：万元

存货种类	2024 年 3 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	27,724,648.66	314,357.52	27,410,291.13	26,178,613.34	314,357.52	25,864,255.82
开发产品	1,812,664.41	108,651.89	1,704,012.52	1,650,308.81	118,409.40	1,531,899.41
其他	10,238.37	0.00	10,238.37	5,648.22	0.00	5,648.22
合计	**29,547,551.43**	**423,009.41**	**29,124,542.02**	**27,834,570.37**	**432,766.93**	**27,401,803.44**

续：

单位：万元

存货种类	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	25,197,033.05	410,457.57	24,786,575.48	23,033,634.48	79,913.12	22,953,721.35
开发产品	894,470.55	53,456.47	841,014.08	992,639.29	20,757.82	971,881.47
其他	3,544.91	0.00	3,544.91	2,861.22	0.00	2,861.23
合计	**26,095,048.51**	**463,914.04**	**25,631,134.46**	**24,029,134.99**	**100,670.94**	**23,928,464.05**

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。近三年及一期末，发行人均足额计提存货跌价准备。

表：发行人最近三年及一期末存货按地区分类明细

单位：万元

地区	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
厦门	3,930,104.52	3,620,101.16	3,880,130.12	4,789,195.70
上海	2,322,766.10	2,035,241.17	2,226,633.43	1,515,271.42

无锡	1,244,411.09	1,249,281.36	1,652,751.73	2,049,973.75
成都	1,485,056.17	1,426,587.64	1,514,733.69	861,259.17
北京	1,794,362.99	1,772,609.44	1,387,485.81	712,119.65
福州	1,636,789.45	1,408,363.69	1,267,001.61	1,125,305.12
漳州	787,857.92	760,114.61	927,586.03	738,786.70
宁波	970,669.94	1,153,550.24	892,236.69	512,039.01
泉州	984,561.90	941,406.08	869,468.07	523,016.53
苏州	1,532,051.63	1,496,834.23	867,296.88	533,740.34
南宁	175,301.90	178,663.21	745,450.50	1,004,110.52
杭州	3,182,443.10	2,457,365.60	661,422.19	752,542.27
莆田	633,317.95	618,672.28	659,685.76	569,524.13
宿迁	568,189.53	568,062.14	584,051.61	611,141.98
宁德	394,136.53	378,577.06	570,887.35	507,984.73
长沙	671,693.22	723,090.12	550,320.27	372,221.12
淮安	396,605.72	390,762.72	491,916.61	430,959.73
龙岩	389,366.98	348,355.38	402,994.48	462,876.11
南通	143,865.94	146,135.32	392,720.60	340,481.98
株洲	249,408.17	264,008.41	386,108.48	324,475.25
贵阳	339,057.33	322,632.74	380,468.15	215,151.37
广州	277,624.93	282,765.31	375,875.51	492,528.95
佛山	651,530.88	638,593.40	334,864.00	481,493.98
绍兴	316,910.85	310,786.33	284,010.95	297,077.48
南平	80,351.81	84,628.83	270,346.17	399,189.71
南昌	705,631.51	667,254.78	260,738.68	-
张家港	0.00	0.00	259,737.38	410,255.87
南京	615,481.97	610,635.99	256,975.47	567,061.65
江门	103,883.56	111,301.03	249,106.21	213,458.73
合肥	48,356.91	38,393.44	248,739.32	206,019.04
济南	265,264.98	252,581.11	242,422.40	233,042.07
重庆	135,017.94	133,014.28	182,997.23	116,497.45
黄石	163,869.34	160,773.09	153,844.90	92,620.80
温州	345,012.23	330,323.24	148,521.79	140,411.50
益阳	90,223.23	85,932.14	148,486.66	116,085.87
上饶	58,779.17	44,836.08	142,693.95	113,826.36
徐州	163,428.55	157,155.47	137,116.25	117,234.34
蚌埠	72,621.79	73,010.29	131,837.48	176,033.36
六安	62,887.07	61,852.35	122,815.46	107,598.98
珠海	36,586.68	35,316.14	107,535.06	365,193.17
台州	408,206.48	389,434.93	78,299.89	67,370.32
柳州	29,502.83	28,430.24	76,239.67	58,510.54
九江	87,340.50	83,320.59	69,251.98	68,986.62
深圳	7321.334296	7321.334296	21,942.11	25,696.14

武汉	172,917.19	172,266.81	14,877.04	102,710.72
悉尼	-	-	-	6,971.28
三明	518.648543	518.648543	508.86	412.55
东莞	163,020.45	159,661.44	-	-
丽水	115,798.34	113,375.04	-	-
嘉兴	114,434.76	107,906.49	-	-
合计	**29,124,542.02**	**27,401,803.44**	**25,631,134.46**	**23,928,464.05**

⑦ 合同资产

最近三年及一期末，公司合同资产余额分别为 56,829.12 万元、39,867.47 万元、42,598.12 万元和 42,372.85 万元，占流动资产的比例分别为 0.16%、0.10%、0.10%和 0.10%。公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。2022 年末，公司合同资产同比减少 16,961.65 万元，主要系部分已完工未结算资产完成结算导致账面价值减少所致。2023 年末，公司合同资产同比增加 2,730.65 万元，主要系工程咨询类业务已完工未结算资产增加所致。2024 年 3 月末，公司合同资产较上年末减少 225.27 万元，变动较小。

表：发行人最近一年及一期末合同资产情况

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	57,759.45	15,411.23	42,348.22	56,838.11	14,264.61	42,573.49
未到期的质保金	25.93	1.30	24.63	25.93	1.30	24.63
合计	**57,785.38**	**15,412.53**	**42,372.85**	**56,864.03**	**14,265.91**	**42,598.12**

表：发行人最近一年及一期末合同资产按减值准备计提方法分类披露情况

单位：万元

类别	2024 年 3 月 31 日					2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)		金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	

按组合计提减值准备	57,785.38	100.00	15,412.53	26.67	42,372.85	56,864.03	100.00	14,265.91	25.09	42,598.12

⑧ 其他流动资产

公司的其他流动资产主要为增值税借方余额重分类和预缴土地增值税等。最近三年及一期末，公司其他流动资产余额分别为 936,836.89 万元、1,258,635.36 万元、1,399,835.92 万元和 1,655,853.74 万元，占流动资产的比例分别为 2.70%、3.31%、3.41%和 4.01%。最近三年及一期末，发行人其他流动资产增加主要是由于公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，预缴税额增加所致。

表：发行人最近一年及一期末其他流动资产明细

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	749,792.01	624,335.76
预缴土地增值税	673,953.08	568,327.76
合同取得成本	147,960.04	110,098.80
预缴所得税	2,299.10	31,953.75
待认证进项税额	26,407.28	16,637.86
预缴其他税费	55,442.23	48,482.00
合计	**1,655,853.74**	**1,399,835.92**

（2）非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	-	-	-	-	82,601.77	1.96	129,301.48	4.00
长期应收款	304,374.07	5.96	322,618.89	6.38	63,324.59	1.50	319,913.61	9.90
长期股权投资	2,271,828.82	44.48	2,256,803.00	44.63	1,834,585.50	43.51	991,756.24	30.69
其他非流动金融资产	33,478.81	0.66	34,778.81	0.69	35,085.41	0.83	43,923.38	1.36
投资性房地产	1,461,692.95	28.62	1,460,579.87	28.88	1,038,084.91	24.62	909,714.20	28.15
固定资产	95,013.36	1.86	96,411.97	1.91	102,233.44	2.42	106,541.53	3.30
在建工程	11,939.02	0.23	11,939.02	0.24	176,597.35	4.19	5,797.56	0.18
无形资产	42,575.89	0.83	43,100.10	0.85	37,517.04	0.89	35,604.74	1.10

使用权资产	23,881.97	0.47	25,779.67	0.51	23,502.14	0.56	25,424.21	0.79
商誉	84,350.42	1.65	84,350.42	1.67	84,350.42	2.00	80,209.16	2.48
长期待摊费用	10,116.71	0.20	10,956.80	0.22	10,459.78	0.25	11,044.89	0.34
递延所得税资产	708,300.16	13.87	653,373.30	12.92	649,919.86	15.41	499,805.69	15.47
其他非流动资产	59,557.29	1.17	56,137.77	1.11	78,471.94	1.86	72,556.97	2.25
非流动资产合计	**5,107,109.46**	**100.00**	**5,056,829.61**	**100.00**	**4,216,734.14**	**100.00**	**3,231,593.67**	**100.00**

公司非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产等。公司非流动资产的具体情况如下：

① 债权投资

最近三年及一期末，公司债权投资余额分别为 129,301.48 万元、82,601.77 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比例分别为 4.00%、1.96%、0.00%和 0.00%。发行人债权投资主要为期限大于一年的贷款投资，主要根据发行人自身经营情况及投资计划执行。报告期内，公司债权投资呈现下降趋势。2023 年末以及 2024 年 3 月末，公司无债权投资余额。

② 长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款余额分别为 319,913.61 万元、63,324.59 万元、322,618.89 万元和 304,374.07 万元，占非流动资产的比例分别为 9.90%、1.50%、6.38%和 5.96%。公司的长期应收款主要为公司下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司承接“后埔—枋湖旧村改造”及“钟宅畲族社区旧村改造”项目所发生的成本支出，以上款项将根据《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》、《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》进行结算。

最近三年及一期末，公司长期应收款结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期长期应收款结构

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
长期应收款	304,374.07	-	304,374.07	322,618.89	-	322,618.89
项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
长期应收款	63,324.59	-	63,324.59	319,913.61	-	319,913.61

③ 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 991,756.24 万元、1,834,585.50 万元、2,256,803.00 万元和 2,271,828.82 万元，占非流动资产的比例分别为 30.69%、43.51%、44.63%和 44.48%。2021 年末，公司长期股权投资同比增加 449,303.34 万元，主要系本年度追加对苏州合赢房地产开发有限公司、长沙展图房地产开发有限公司、温州兆发恒企业管理有限公司以及南昌悦佰企业管理有限公司等联营企业的投资所致。2022 年末，公司长期股权投资同比增加 842,829.26 万元，主要系本年度追加杭州铧裕企业管理有限公司等联营企业的投资所致。2023 年末，公司长期股权投资同比增加 422,217.50 万元，主要系本年度追加厦门益润投资有限公司、北京兆兴建城房地产开发有限公司、上海盛兆荟房地产开发有限公司、徐州天晟和置业有限公司和合肥建润房地产开发有限公司等联营企业的投资所致。2024 年 3 月末，公司长期股权投资较上年末增加 15,025.82 万元，变动较小。

表：截至 2024 年 3 月末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	期初余额	追加投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额
莆田和汇兴装修工程有限公司	812.08	-	5.37	-	-	817.45
成都润兆欣房地产开发有限公司（含成都兆悦欣房地产开发有限公司）	43,059.20	-	0.13	-	-	43,059.33
莆田兆隽置业有限公司	19,087.24	-	25.94	-	-	19,113.17
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	13,707.40	-7,350.00	-0.02	-	-	6,357.38
厦门建发家居有限公司	387.10	-	-	-	-	387.10
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	3,214.78	-	-0.00	-	-	3,214.78
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯房地产有限公司）	62,104.32	-	-0.02	-	-	62,104.30
温州兆顺企业管理有限公司（含厦门兆恒盛房地产开发有限公司、温州兆盛房地产有限公司）	19,890.85	-	-0.02	-	-	19,890.83
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）	51,845.83	-	0.00	-	-	51,845.83

义乌兆华企业管理有限公司（含杭州兆泽房地产有限公司、义乌兆盈房地产有限公司）	50,083.67	-	0.00	-	-	50,083.68
杭州铧裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	247,126.47	-	45.41	-	-	247,171.88
莆田中利建筑装修工程有限公司	883.80	-	14.07	-	-	897.86
杭州锦祥房地产有限公司	1,451.11	-	6.59	-	-	1,457.70
杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	6,483.62	-	-	-	-	6,483.62
盐城建悦房地产开发有限公司（含盐城兆瑞房地产开发有限公司）	13,245.02	-	-0.03	-	-	13,244.99
南京德建置业有限公司	44,664.42	-	7.39	-	-	44,671.81
苏州合赢房地产开发有限公司	40,829.08	-	-57.54	-	-	40,771.54
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）	93,616.68	-	0.10	-	-	93,616.78
莆田中玺投资有限公司	94,753.81	-	74.65	-	-	94,828.46
厦门润岳房地产开发有限公司	57,817.80	-	326.70	-	-	58,144.50
长沙展图房地产开发有限公司	59,366.66	-	-35.04	-	-	59,331.62
龙岩利荣房地产开发有限公司	16,277.94	-	1.91	-	-	16,279.84
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	25,014.91	-	-0.00	-	-	25,014.91
武夷山嘉恒房地产有限公司	5,977.80	-	-247.64	-	-	5,730.16
南京嘉阳房地产开发有限公司	3,638.74	-	45.70	-	-	3,684.44
宁德嘉行房地产开发有限公司	5,482.59	-	-1.64	-	-	5,480.96
长沙芙茂置业有限公司	92,081.75	-	-4.75	-	-	92,077.00
无锡嘉合置业有限公司	85,122.67	-	50.66	-	-	85,173.33
中交（长沙）置业有限公司	18,149.15	-	-81.97	-	-	18,067.18
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	25,219.62	-	0.01	-	-	25,219.63
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	79,865.87	-	-	-	-	79,865.87
上海铧铞房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）	103,420.12	-	-0.00	-	-	103,420.12
福州市鸿腾房地产开发有限公司	20,163.87	-	-	-	-	20,163.87
J-Bridge Investment Co., Ltd.	2,926.82	-	-	-	-	2,926.82
南京品悦汇装修工程有限公司	25.55	-	16.46	-	-	42.01
厦门益润投资有限公司（含莆田兆启置业有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司）	120,475.19	-	-2.14	-	-	120,473.05
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）	90.76	-	0.00	-	-	90.76

福州新投怡家园物业管理有限公司	48.42	-	0.90	-	-	49.32
张家港市和玺物业服务有限公司	79.51	-	-3.24	-	-	76.26
桐庐兆银建设发展有限公司	71.35	-	9.90	-	-	81.25
杭州绿城凤起置业有限公司	3,921.43	-	-	-	-	3,921.43
福建厦门高铁综合开发有限公司	1,948.82	-	-	-	-	1,948.82
南京荟宏置业有限公司	34,127.27	-	1.36	-	-	34,128.63
厦门利盛中泰房地产有限公司（含漳州市滨北置业有限公司）	4,308.41	-	0.07	-	-	4,308.48
上海浦锋房地产开发有限公司	144,968.04	-	49.36	-	-	145,017.40
上海浦骁房地产开发有限公司	45,159.42	-	18.69	-	-	45,178.11
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	3,818.74	-	-6.44	-	-	3,812.30
上海众承房地产开发有限公司	37,184.75	-	-20.25	-	-	37,164.50
杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）	2,816.70	-	-	-	-	2,816.70
连江融建房地产开发有限公司	26,470.69	-	-0.49	-	-	26,470.20
北京兆兴建城房地产开发有限公司（含北京兆城房地产开发有限公司）	44,737.48	-	7.67	-	-	44,745.14
上海盛兆荟房地产开发有限公司	171,204.81	-	-576.02	-	-	170,628.79
厦门宏佑房地产开发有限公司	37,860.88	-	181.12	-	-	38,042.00
徐州天晟和置业有限公司	45,990.14	-	-	-	-	45,990.14
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）	73,709.78	-	-0.01	-	-	73,709.77
厦门谐醴置业有限公司	-	18,537.41	-	-	-	18,537.41
南京兆凯房地产开发有限公司	-	-	19.99	-	-	19.99
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	-	-	-9.68	-	-	-9.68
厦门悦兆投资有限公司（含厦门兆析房地产开发有限公司）	-	-	-0.01	-	-	-0.01
南京灏盛置业有限公司	-	4,000.00	-5.06	-	-	3,994.94
福州中瀚置业有限公司	10,048.10	-	-17.79	-	-	10,030.31
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	24,501.44	-	-	-	-	24,501.44
成都润和玥房地产开发有限公司	15,462.58	-	-1.95	-	-	15,460.62
合计	**2,256,803.00**	**15,187.41**	**-161.59**	**-**	**-**	**2,271,828.82**

④ 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。公司对投资性房地产公允价值模式计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 909,714.20 万元、1,038,084.91 万元、1,460,579.87 万元和 1,461,692.95 万元，占非流动资产的比例分别为 28.15%、24.62%、28.88%和 28.62%。

2022 年末公司投资性房地产同比增加 128,370.71 万元，2023 年末公司投资性房地产同比增加 422,494.96 万元，主要系当期公司部分自持住宅逐年完工转入投资性房地产导致。2024 年 3 月末，公司投资性房地产余额较上年末增加 1,113.08 万元，变动较小。

表：截至 2024 年 3 月末主要投资性房地产明细

单位：万元

投资性房地产类别	账面余额	房产用途	核算方式
龙海美一城	31,780.00	出租	公允价值计量
厦门悦享中心	82,360.00	出租	公允价值计量
厦门湾悦城	104,752.50	出租	公允价值计量
南平悦城	36,962.71	出租	公允价值计量
成都鹭洲里	120,000.00	出租	公允价值计量
南宁商业	60,166.00	出租	公允价值计量
上海芳汇广场	63,000.00	出租	公允价值计量
永泰梧桐商业街	1,603.43	出租	公允价值计量
上海新江湾 21#	73,946.95	出租	公允价值计量
建发合诚商业	6,695.30	出租	公允价值计量
上海西郊金茂府自持	84,099.42	出租	公允价值计量
杭州紫璋台自持	178,702.59	出租	公允价值计量
磐龙府三期自持商业	6,080.00	出租	公允价值计量
招商花园城	151,365.10	出租	公允价值计量
长沙玖洲和玺自持	9,258.79	出租	公允价值计量
北京望京养云	65,539.87	出租	公允价值计量
半山御园地下超市	4,180.00	出租	公允价值计量
福州建发养云 19#楼	3,324.27	出租	公允价值计量
成都央著 18 楼自持商业	12,438.37	出租	公允价值计量
苏州独墅湾二期商业中心	15,123.36	出租	公允价值计量
杭州云启之江二期	87,994.67	出租	公允价值计量
杭州云启之江一期	87,157.07	出租	公允价值计量
上海金玥湾自持	1,249.57	出租	公允价值计量
上海浦上湾自持	26,499.50	出租	公允价值计量
上海云锦湾自持	50,101.15	出租	公允价值计量
杭州缦云自持	85,423.67	出租	公允价值计量
杭州天悦云庐自持	10,567.24	出租	公允价值计量
合肥华润大厦	1,214.02	出租	公允价值计量
禾山幼儿园	107.40	出租	公允价值计量
合计	**1,461,692.95**	**-**	**-**

⑤ 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。最近三年及一期末，公司固定资产余额分别为 106,541.53 万元、102,233.44 万元、96,411.97 万元和 95,013.36 万元，占非流动资产的比例分别为 3.30%、2.42%、1.91%和 1.86%。报告期内，公司固定资产余额整体呈现下降趋势，主

要系折旧计提增加所致。

表：发行人最近一年及一期末固定资产情况

单位：万元

固定资产类别	2024 年 3 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面原值	累计折旧	净值	账面原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	95,468.38	12,719.03	82,749.35	95,468.38	11,171.52	84,296.86
运输工具	8,567.45	5,543.52	3,023.92	7,578.75	4,810.23	2,768.51
电子及办公设备	16,833.70	10,931.19	5,902.52	16,446.68	9,851.76	6,594.93
机器设备	4,385.83	2,112.02	2,273.81	2,941.34	992.13	1,949.21
其他设备	3,234.28	2,170.52	1,063.76	2,711.36	1,908.90	802.47
合计	**128,489.64**	**33,476.28**	**95,013.36**	**125,146.51**	**28,734.54**	**96,411.97**

⑥ 在建工程

公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 5,797.56 万元、176,597.35 万元、11,939.02 万元和 11,939.02 万元，占非流动资产的比例分别为 0.18%、4.19%、0.24%和 0.23%。2022 年末，公司在建工程同比增加 170,799.79 万元，主要是上海浦上湾自持住宅、上海云锦湾自持住宅及杭州缦云等项目的部分自持住宅等项目随着工程进度增加资金投入所致。2023 年末，公司在建工程同比减少 164,658.33 万元，主要系主要是上海浦上湾、上海云锦湾及杭州缦云等项目的部分自持住宅完工所致。2024 年 3 月末，公司在建工程较上年末无变动。

⑦ 无形资产

公司无形资产主要为计算机软件及土地使用权。最近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 35,604.74 万元、37,517.04 万元、43,100.10 万元和 42,575.89 万元，占非流动资产的比例分别为 1.10%、0.89%、0.85%和 0.83%。报告期内，公司无形资产增加主要系土地使用权、计算机及其他系统软件购置以及合同权益增加所致。

表：发行人最近一年及一期末无形资产情况

单位：万元

无形资产类别	2024 年 3 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面原值	累计摊销	净值	账面原值	累计摊销	净值
土地使用权	34,856.66	5,642.36	29,214.30	34,856.66	5,477.54	29,379.12

计算机软件	24,995.17	14,378.67	10,616.49	24,390.83	13,470.86	10,919.97
其他	4,209.64	1,464.54	2,745.10	4,209.64	1,408.63	2,801.01
合计	**64,061.47**	**21,485.58**	**42,575.89**	**63,457.13**	**20,357.03**	**43,100.10**

⑧ 商誉

最近三年及一期末，公司商誉余额分别为 80,209.16 万元、84,350.42 万元、84,350.42 万元和 84,350.42 万元，占非流动资产的比例分别为 2.48%、2.00%、1.67%和 1.65%。公司形成商誉的事项为收购建发国际投资集团有限公司、合诚工程咨询集团股份有限公司、洛阳泉舜物业服务有限公司、厦门市佰睿健康产业有限公司产生的商誉，公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值所采用的税前折现率已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，2022 年末、2023 年末及 2024 年 3 月末商誉未发生减值。

⑨ 长期待摊费用

公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。最近三年及一期末，公司长期待摊费用余额分别为 11,044.89 万元、10,459.78 万元、10,956.80 万元和 10,116.71 万元，占非流动资产的比例分别为 0.34%、0.25%、0.22%和 0.20%。公司的长期待摊费用主要为装修费及少量配套设施，余额保持稳定，波动不大。

⑩ 递延所得税资产

最近三年及一期末，公司递延所得税资产余额分别为 499,805.69 万元、649,919.86 万元、653,373.30 万元和 708,300.16 万元，占非流动资产的比例分别为 15.47%、15.41%、12.92%和 13.87%。递延所得税资产持续增加主要为预收售房款增加，相应的预缴所得税造成的递延所得税资产规模增加。

最近三年及一期末，公司递延所得税资产明细如下：

表:发行人最近三年及一期递延所得税资产明细表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收售房款	1,788,594.35	447,148.59	1,578,942.28	394,735.57	1,717,024.86	429,256.22	1,547,671.32	386,917.83
可抵扣亏损	534,406.91	133,601.73	462,835.07	115,535.16	272,975.65	68,159.57	190,026.31	47,281.91
预提成本费用	107,569.50	26,892.37	111,488.96	27,841.41	117,429.85	29,329.67	103,208.78	25,776.97
信用减值准备	27,843.69	6,960.92	47,546.06	11,858.74	40,787.10	10,187.89	18,656.37	4,713.35
资产减值准备	52,555.54	13,138.89	64,422.70	13,189.76	206,518.91	49,129.99	50,008.87	10,416.24
开发成本财税差异	226,176.81	56,544.20	281,092.20	70,273.05	216,949.17	54,237.29	-	-
股权激励费用	66,448.25	16,612.06	49,450.98	12,234.66	30,144.58	7,536.15	-	-
新租赁准则财税差异	22,921.66	5,730.41	24,402.82	6,033.96	23,487.60	5,871.67	-	-
其他	6,683.94	1,670.98	6,683.94	1,670.98	-2,797.71	1,921.56	98,803.80	24,699.40
合计	**2,833,200.64**	**708,300.16**	**2,626,865.01**	**653,373.30**	**2,622,520.02**	**655,630.00**	**2,008,375.45**	**499,805.69**

注 1：上表中递延所得税资产按照抵消金额列示。

注 2：2023 年初公司对 2022 年末递延所得税资产重述调整，2023 年初（2022 年末）递延所得税资产余额为 655,630.00 万元。

2、负债结构分析

表：发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	27,874,812.01	79.42	27,535,058.14	79.16	24,053,182.29	74.91	22,174,748.58	74.72
非流动负债	7,221,537.55	20.58	7,247,153.90	20.84	8,057,080.71	25.09	7,504,132.44	25.28
负债合计	**35,096,349.57**	**100.00**	**34,782,212.05**	**100.00**	**32,110,263.00**	**100.00**	**29,678,881.02**	**100.00**

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模快速上升。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 29,678,881.02 万元、32,110,263.00 万元、34,782,212.05 万元和 35,096,349.57 万元，其中流动负债分别为 22,174,748.58 万元、24,053,182.29 万元、27,535,058.14 万元和 27,874,812.01 万元，占负债总额的比例分别为 74.72%、74.91%、79.16%和 79.42%。

（1）流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	20,182.92	0.07	25,184.73	0.09	13,766.16	0.06	104,203.06	0.47
应付票据	1,567.10	0.01	2,742.52	0.01	1,808.71	0.01	3,759.35	0.02
应付账款	2,493,149.36	8.94	3,405,142.67	12.37	2,045,695.82	8.50	2,477,260.31	11.17
预收款项	4,506.09	0.02	5,145.77	0.02	7,945.59	0.03	8,212.80	0.04
合同负债	19,481,631.33	69.89	17,917,711.32	65.07	16,635,583.82	69.16	13,788,211.05	62.18
应付职工薪酬	48,753.47	0.17	115,733.96	0.42	130,579.78	0.54	139,646.24	0.63
应交税费	388,827.01	1.39	548,525.08	1.99	575,965.51	2.39	402,350.59	1.81
其他应付款	3,291,202.47	11.81	3,450,548.20	12.53	2,674,216.38	11.12	3,129,889.78	14.11
一年内到期的非流动负债	635,804.99	2.28	649,051.02	2.36	679,876.49	2.83	887,312.87	4.00
其他流动负债	1,509,187.28	5.41	1,415,272.88	5.14	1,287,744.05	5.35	1,233,902.55	5.56
流动负债合计	**27,874,812.01**	**100.00**	**27,535,058.14**	**100.00**	**24,053,182.29**	**100.00**	**22,174,748.58**	**100.00**

公司流动负债主要包括应付账款、合同负债和其他应付款等。公司流动负债的具体情况如下：

① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 104,203.06 万元、13,766.16 万元、25,184.73 万元和 20,182.92 万元，占流动负债的比例分别为 0.47%、0.06%、0.09%和 0.07%。2022 年末公司短期借款同比减少 90,436.90 万元，2023 年末公司短期借款同比增加 11,418.57 万元，2024 年 3 月末公司短期借款较上年末减少 5,001.81 万元。

公司银行借款主要为 3 至 5 年期的长期借款，与项目开发周期匹配，负债期限结构稳定，短期借款占比较小，避免短贷长投。

表：发行人最近三年及一期短期借款结构表

单位：万元

借款类别	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款	20,011.61	25,014.51	7,767.09	104,203.06
抵押借款	-	-	1,605.48	-
信用借款	-	-	3,793.59	-
质押借款	143.35	142.26	600.00	-
票据贴现	27.96	27.96	-	-
合计	**20,182.92**	**25,184.73**	**13,766.16**	**104,203.06**

② 应付账款

公司应付账款主要为应付开发成本款和应付工程款。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 2,477,260.31 万元、2,045,695.82 万元、3,405,142.67 万元和 2,493,149.36 万元，占流动负债的比例分别为 11.17%、8.50%、12.37%和 8.94%，与存货规模基本匹配，增减变动主要系应付开发成本款所致。2023 年末，公司应付账款较年初增加 1,359,446.85 万元，主要是已取得交地确认书依约尚未支付的地价款增加所致。2024 年 3 月末，公司应付账款较年初减少 911,993.31 万元，主要是上年末已取得交地确认书的地块支付的地价款所致。

表：发行人最近三年及一期应付账款结构表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付开发成本款和工程款	2,465,291.47	3,300,659.24	2,002,364.96	2,454,626.48
代理费等	27,857.90	104,483.44	43,330.85	22,633.83
合计	**2,493,149.37**	**3,405,142.67**	**2,045,695.82**	**2,477,260.31**

③ 预收款项

公司的预收款项及合同负债主要是预收租金和预收贷款利息等。最近三年及一期末，公司预收款项余额分别为 8,212.80 万元、7,945.59 万元、5,145.77 万元和 4,506.09 万元，占流动负债的比例分别为 0.04%、0.03%、0.02%和 0.02%。报告期内，公司预售款项整体呈现下降趋势。

④ 合同负债

最近三年及一期末，公司合同负债余额分别为 13,788,211.05 万元、16,635,583.82 万元、17,917,711.32 万元和 19,481,631.33 万元，占流动负债的比例分别为 62.18%、

69.16%、65.07%和 69.89%。2020 年 1 月起发行人相关预收售房款项等计入“合同负债”科目，发行人处于在建状态的房地产开发项目所预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

表：发行人最近一年及一期末合同负债结构情况

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
售房款	19,392,188.21	17,852,003.14
安置房补价款	8,355.83	7,691.37
预收工程款	1,848.66	720.04
其他	79,238.63	57,296.77
合计	**19,481,631.33**	**17,917,711.32**

表：2024 年 3 月末合同负债前五名明细

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
客户一	非关联方	2,711.04	1 年以内	0.01	预收售房款
客户二	非关联方	2,339.45	1 年以内	0.01	预收售房款
客户三	非关联方	2,294.03	1 年以内	0.01	预收售房款
客户四	非关联方	2,233.40	1 年以内	0.01	预收售房款
客户五	非关联方	2,160.81	1 年以内	0.01	预收售房款
合计		**11,738.72**		**0.06**	

表：2023 年末合同负债前五名明细

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
客户一	非关联方	2,711.04	1 年以内	0.02	预收售房款
客户二	非关联方	2,339.45	1 年以上	0.01	预收售房款
客户三	非关联方	2,294.03	1 年以上	0.01	预收售房款
客户四	非关联方	2,233.40	1 年以上	0.01	预收售房款
客户五	非关联方	2,159.29	1 年以上	0.01	预收售房款
合计		**11,737.20**		**0.07**	

⑤ 应交税费

发行人应交税费主要是房地产开发项目的预提土地增值税及预提的企业所得税、城市维护建设税、个人所得税和营业税等。最近三年及一期末，公司应交税费余额分

别为 402,350.59 万元、575,965.51 万元、548,525.08 万元和 388,827.01 万元，占流动负债的比例分别为 1.81%、2.39%、1.99%和 1.39%。2022 年末，公司应交税费余额同比增加 173,614.92 万元，主要系当期应交企业所得税和土地增值税增加所致。2023 年末，公司应交税费余额同比变动较小。2024 年 3 月末，公司应交税费余额较上年末减少 159,698.07 万元，主要为支付企业所得税和土地增值税所致。

⑥ 其他应付款

发行人的其他应付款主要是预提税金及与关联公司、非关联公司的往来款等。最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 3,129,889.78 万元、2,674,216.38 万元、3,450,548.20 万元和 3,291,202.47 万元，占流动负债的比例分别为 14.11%、11.12%、12.53%和 11.81%。2022 年末，公司其他应付款同比减少 455,673.40 万元，主要系当期支付单位往来款使得应付往来款减少所致。2023 年末，公司其他应付款同比增加 776,331.82 万元，主要系当期支付单位往来款使得应付往来款增加所致。2024 年 3 月末，公司其他应付款较上年末减少 159,345.73 万元，主要系当期支付单位往来款使得应付往来款减少所致。

最近三年及一期末，公司其他应付款（不含应付股利）明细如下：

表：发行人最近三年及一期其他应付款（不含应付股利）结构表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
单位往来款	2,178,278.10	2,435,448.40	1,657,343.22	2,207,920.36
预提税金及费用	671,389.52	671,406.76	706,987.84	665,089.89
代收代付款	77,300.21	96,343.02	116,691.30	79,815.44
押金及保证金	76,801.84	85,225.10	41,766.43	45,151.91
诚意金	25,268.98	21,709.06	52,411.44	97,608.36
限制性股票回购义务	126,702.89	126,929.91	90,902.66	26,404.27
其他款项	1,409.93	11,022.11	8,113.50	7,899.54
合计	**3,157,151.47**	**3,448,084.36**	**2,674,216.38**	**3,129,889.78**

表：发行人 2024 年 3 月末其他应付款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
杭州兆裕房地产有限公司	联营企业的子公司	211,887.74	1 年内；1-2 年	6.71	往来款

上海浦锋房地产开发有限公司	联营企业	171,166.80	1 年内	5.42	往来款
招商局地产（厦门）有限公司	非关联方	148,541.35	1 年内；1-2 年；2-3 年	4.70	往来款
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	联营企业的子公司	115,150.00	1 年内	3.65	往来款
长沙芙茂置业有限公司	联营企业	94,555.36	2-3 年；3 年以上	2.99	往来款
合计	**—**	**741,301.25**	**—**	**23.48**	**—**

表：发行人 2023 年末其他应付款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
北京兆城房地产开发有限公司	联营企业的子公司	164,724.32	1 年内；1-2 年	4.78	往来款
杭州兆裕房地产有限公司	联营企业的子公司	210,377.10	1 年内；1-2 年	6.10	往来款
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	联营企业的子公司	102,187.15	1 年内	2.96	往来款
上海浦锋房地产开发有限公司	联营企业	171,166.80	1 年内	4.96	往来款
招商局地产（厦门）有限公司	非关联方	139,017.89	1 年内；1-2 年；2-3 年	4.03	往来款
合计	**—**	**787,473.26**	**—**	**22.84**	**—**

⑦ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 887,312.87 万元、679,876.49 万元、649,051.02 万元和 635,804.99 万元，占流动负债的比例分别为 4.00%、2.83%、2.36%和 2.28%，主要为发行人一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的其他非流动负债等。

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	553,638.63	572,412.37	614,332.16	416,358.53
一年内到期的应付债券	69,393.81	64,123.65	56,760.85	255,272.01
一年内到期的长期应付款项	-	-	66.44	204,642.74
一年内到期的租赁负债	10,600.23	10,354.61	7,366.98	8,545.01
一年内到期的其他非流动负债	2,172.33	2,160.39	1,350.06	2,494.57
合计	**635,804.99**	**649,051.02**	**679,876.49**	**887,312.87**

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的长期借款结构表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	-	-	-	18,582.39
抵押借款	28,427.02	50,198.81	265,070.68	139,018.66
保证借款	324,805.91	296,637.12	348,993.24	251,996.53
信用借款	10.33	256.51	268.24	-
质押抵押保证借款	200,395.38	225,319.93	-	6,760.95
合计	**553,638.63**	**572,412.37**	**614,332.16**	**416,358.53**

⑧ 其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债余额分别为 1,233,902.55 万元、1,287,744.05 万元、1,415,272.88 万元和 1,509,187.28 万元，占流动负债的比例分别为 5.56%、5.35%、5.14%和 5.41%。报告期内，公司其他流动负债为待转销项税额和资产支持计划融资款。

（2）非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	3,027,234.69	41.92	3,103,883.29	42.83	4,131,836.99	51.28	4,218,447.21	56.21
应付债券	2,951,558.11	40.87	2,792,594.26	38.53	2,524,975.59	31.34	1,783,365.15	23.77
长期应付款	-	-	-	-	-	-	66.44	0.00
租赁负债	14,642.18	0.20	15,856.38	0.22	16,481.97	0.20	16,415.42	0.22
预计负债	37,415.12	0.52	38,014.10	0.52	24,373.54	0.30	16,303.41	0.22
递延收益	-	-	-	-	334.48	0.00	-	-
递延所得税负债	88,237.45	1.22	84,435.88	1.17	145,138.13	1.80	109,534.81	1.46
其他非流动负债	1,102,450.00	15.27	1,212,370.00	16.73	1,213,940.00	15.07	1,360,000.00	18.12
非流动负债合计	**7,221,537.55**	**100.00**	**7,247,153.90**	**100.00**	**8,057,080.71**	**100.00**	**7,504,132.44**	**100.00**

公司非流动负债主要包括长期借款和应付债券等。公司非流动负债的具体情况如下：

① 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 4,218,447.21 万元、4,131,836.99 万

元、3,103,883.29 万元和 3,027,234.69 万元，占非流动负债的比例分别为 56.21%、51.28%、42.83%和 41.92%。公司长期借款均用于项目建设。报告期内，公司长期借款整体呈下降趋势。

表：发行人最近三年及一期末长期借款结构表

单位：万元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	-	-	-	19,342.39
抵押借款	255,384.02	276,530.17	1,533,056.69	2,124,528.66
保证借款	2,686,850.59	2,712,414.21	3,174,174.22	2,484,173.74
信用借款	5,190.33	5,436.51	38,938.24	-
质押抵押保证借款	633,448.38	681,914.76	-	6,760.95
小计	**3,580,873.31**	**3,676,295.65**	**4,746,169.15**	**4,634,805.74**
减：一年内到期的长期借款	553,638.63	572,412.37	614,332.16	416,358.53
合计	**3,027,234.69**	**3,103,883.29**	**4,131,836.99**	**4,218,447.21**

② 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 1,783,365.15 万元、2,524,975.59 万元、2,792,594.26 万元和 2,951,558.11 万元。2021 年，公司发行了 14.2 亿元非公开定向债务融资工具，27.5 亿元中期票据，6.95 亿元公司债。2022 年，公司发行了 56.4 亿元中期票据，21.7 亿元公司债，20 亿元企业债。2023 年，公司发行了 10 亿元中期票据，24.7 亿元公司债，19 亿元企业债。2024 年 1-3 月，公司发行了 20 亿元中期票据。

③ 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 66.44 万元、0.00 万元和 0.00 万元、0.00 万元。2020 年子公司益悦发行了平安-兆玺 1 号资产支持专项计划及平安-兆玺 2 号资产支持专项计划，导致 2020 年末长期应付款余额增加至 20 亿元，2021 年末长期应付款余额减少，主要系上述债务于一年内到期，重分类至一年内到期的长期应付款所致，截至 2021 年末，该款项已经到期偿付。

④ 递延所得税负债

最近三年及一期末，公司递延所得税负债余额分别为 109,534.81 万元、145,138.13 万元、84,435.88 万元和 88,237.45 万元。公司递延所得税负债主要是由于预缴税金、投资性房地产计税差异以及合同取得成本的税会暂时性差异产生的。

⑤ 其他非流动负债

最近三年及一期末，公司其他非流动负债余额分别为 1,360,000.00 万元、1,213,940.00 万元、1,212,370.00 万元和 1,102,450.00 万元。公司其他非流动负债主要为保险债权投资计划和商业房地产抵押贷款支持证券。报告期内，公司其他非流动负债整体呈现下降趋势，主要系部分保险债权投资计划和部分商业房地产抵押贷款支持证券到期偿付所致。

（3）发行人有息负债情况

2021-2023 年以及 2024 年 3 月末，公司有息债务账面总额分别为 829.35 亿元、849.64 亿元、778.38 亿元和 773.30 亿元。报告期各期末，发行人有息债务类型结构和期限结构如下：

表：报告期发行人有息债务类型结构和期限结构

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2024 年 3 月末		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	**57.10**	**87.99**	**359.30**	**46.46**	**369.29**	**47.44**	**474.57**	**55.86**	**451.89**	**54.49**
其中担保贷款	54.26	83.62	333.77	43.16	341.64	43.89	456.97	53.78	445.78	53.75
其中：政策性银行	3.69	5.68	22.22	2.87	22.22	2.85	27.76	3.27	22.26	2.68
国有六大行	35.90	55.33	242.15	31.31	253.98	32.63	313.38	36.88	270.63	32.63
股份制银行	17.51	26.98	94.93	12.28	93.09	11.96	133.43	15.70	159.00	19.17
地方城商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	**-**	**-**	**295.45**	**38.21**	**279.55**	**35.91**	**252.85**	**29.76**	**200.15**	**24.13**
其中：公司债券	-	-	92.45	11.96	92.45	11.88	67.75	7.97	56.95	6.87
企业债券	-	-	39.00	5.04	39.00	5.01	20.00	2.35	10.00	1.21
债务融资工具	-	-	164.00	21.21	148.10	19.03	165.10	19.43	133.20	16.06
非标融资	**-**	**-**	**100.52**	**13.00**	**100.52**	**12.91**	**100.52**	**11.83**	**146.00**	**17.60**
其中：信托融资	-	-	0.52	0.07	0.52	0.07	0.52	0.06	21.00	2.53
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	100.00	12.93	100.00	12.85	100.00	11.77	125.00	15.07
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	**7.79**	**12.01**	**18.04**	**2.33**	**29.03**	**3.73**	**21.70**	**2.55**	**31.31**	**3.78**

其中：CMBS	-	-	10.25	1.32	21.24	2.73	21.39	2.52	11.00	1.33
ABS	7.79	12.01	7.79	1.01	7.79	1.00	-	-	20.00	2.41
北金所	-	-	-	-	-	-	0.31	0.04	0.31	0.04
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**64.89**	**100.00**	**773.30**	**100.00**	**778.38**	**100.00**	**849.64**	**100.00**	**829.35**	**100.00**

注：上表中金额为实际债务本金金额，不含计提利息。

表：截至 2024 年 3 月末发行人主要银行借款明细

单位：万元

序号	币种	本金	借款银行	起息日	到期日	担保方式
1	人民币	200,000.00	工行	2020/6/30	2032/6/15	担保
2	人民币	80,000.00	工行	2023/10/24	2026/10/9	担保
3	人民币	128,000.00	建行	2023/3/15	2026/3/14	担保
4	人民币	57,000.00	中行	2023/6/30	2026/6/29	担保
5	人民币	90,000.00	中行	2023/4/18	2026/4/18	担保
6	人民币	60,000.00	中行	2024/1/10	2027/1/10	担保
7	人民币	54,000.00	农行	2023/6/19	2028/5/31	担保
8	人民币	62,718.50	交行	2021/6/21	2026/5/20	担保/抵押
9	人民币	107,000.00	农发行	2020/2/21	2029/12/12	担保
10	人民币	67,900.00	兴行	2022/8/18	2025/8/18	担保
11	人民币	60,000.00	兴行	2023/5/29	2026/5/28	担保
12	人民币	99,800.00	兴行	2023/9/25	2026/9/25	担保/抵押

截至 2024 年 3 月末，公司信用债情况如下：

表：截至 2024 年 3 月末发行人主要债券明细

序号	债券简称	债券类别	起息日期	发行规模(亿元)	当前余额(亿元)	票面利率(%)
1	19 建房 01	一般公司债	2019/7/9	10.00	10.00	4.20
2	19 建房 02	一般公司债	2019/7/9	10.00	6.40	3.45
3	19 建房 03	一般公司债	2019/8/8	5.00	5.00	4.09
4	19 建房 04	一般公司债	2019/8/8	5.00	0.70	3.50
5	19 建房 05	一般公司债	2019/9/2	10.00	10.00	4.18
6	20 建发地产 MTN001	一般中期票据	2020/5/22	10.00	10.00	3.88
7	20 建发地产 MTN002	一般中期票据	2020/6/17	5.00	5.00	4.19
8	20 建房 01	一般公司债	2020/6/23	7.00	7.00	4.15
9	20 建发地产 MTN003	一般中期票据	2020/7/30	8.00	8.00	4.30
10	20 建发地产 MTN004	一般中期票据	2020/9/3	7.00	7.00	4.49

11	20 建发地产 PPN004	定向工具	2020/10/14	3.00	3.00	4.70
12	20 建发地产 MTN005	一般中期票据	2020/10/21	7.00	7.00	4.46
13	21 建发地产 PPN001	定向工具	2021/3/2	4.20	0.10	4.38
14	21 建发地产 MTN001	一般中期票据	2021/3/26	5.10	5.10	4.88
15	21 建发地产 MTN002	一般中期票据	2021/4/16	5.00	5.00	4.65
16	21 建发地产 MTN003	一般中期票据	2021/5/6	10.00	10.00	4.64
17	21 建发地产 MTN004	一般中期票据	2021/5/28	3.00	3.00	4.50
18	21 建发地产 PPN002	定向工具	2021/6/1	5.00	5.00	3.97
19	21 建房 01	一般公司债	2021/7/13	6.95	6.95	4.38
20	21 建发地产 MTN005	一般中期票据	2021/11/22	4.40	4.40	5.00
21	21 建发地产 PPN003	定向工具	2021/12/24	5.00	5.00	3.98
22	22 建发地产 MTN001A(并购)	一般中期票据	2022/1/26	6.00	6.00	3.48
23	22 建发地产 MTN001B(并购)	一般中期票据	2022/1/26	4.00	4.00	4.50
24	22 建发地产 MTN002A(并购)	一般中期票据	2022/2/23	10.30	10.30	3.55
25	22 建发地产 MTN002B(并购)	一般中期票据	2022/2/23	5.00	5.00	4.48
26	22 建发地产 MTN003A	一般中期票据	2022/3/29	9.60	9.60	3.80
27	22 建发地产 MTN003B	一般中期票据	2022/3/29	5.00	5.00	4.60
28	22 建房债 01	一般企业债	2022/4/28	10.00	10.00	4.42
29	22 建房 F1	一般公司债	2022/6/6	6.00	6.00	3.40
30	22 建房 F2	一般公司债	2022/6/6	12.00	12.00	4.32
31	22 建发地产 MTN004	一般中期票据	2022/6/16	6.50	6.50	3.49
32	22 建房债 02	一般企业债	2022/6/27	10.00	10.00	4.45
33	22 建房 01	一般公司债	2022/7/18	3.70	3.70	3.59
34	22 建发地产 MTN005	一般中期票据	2022/7/18	10.00	10.00	3.60
35	23 建发地产 MTN001	一般中期票据	2023/3/15	10.00	10.00	4.45
36	23 建房 F2	一般公司债	2023/4/6	10.00	10.00	4.25
37	23 建房债 01	一般企业债	2023/4/27	10.00	10.00	4.12
38	23 建房 F4	一般公司债	2023/6/26	8.00	8.00	4.03
39	23 建房债 02	一般企业债	2023/11/23	9.00	9.00	4.08
40	23 建房 01	一般公司债	2023/12/15	6.70	6.70	3.77
41	24 建发地产 MTN001	一般中期票据	2024/1/22	10.00	10.00	3.44
42	24 建发地产 MTN002	一般中期票据	2024/3/5	10.00	10.00	2.95

截至 2024 年 3 月末，公司非传统融资情况如下：

表：截至 2024 年 3 月末发行人非传统融资明细

序号	币种	本金（万元）	借款类型	起息日	期限	担保方式
1	人民币	700,000.00	保险债权计划	2020/6/19	5+2 年	担保
2	人民币	300,000.00	保险债权计划	2021/7/1	7 年	担保
3	人民币	102,450.00	CMBS	2022/9/2	3+3+3+3+3+3 年	担保/抵押
4	人民币	77,900.00	ABS	2023/6/28	1 年	担保

合计	**1,180,350.00**	-	-	-	-

注：表中金额为实际债务本金金额，不含计提利息。有息负债中的非传统融资，不含权益类。

截至 2024 年 3 月末，公司有息负债偿还计划如下：

表：发行人有息负债偿还计划

单位：亿元

到期时间	银行借款	应付债券等	合计
2024 年	45.26	7.79	53.05
2025 年	111.56	47.62	159.18
2026 年	133.18	62.60	195.78
2027 年	39.73	92.30	132.03
2028 年	14.79	85.45	100.24
2029 年	6.79	21.00	27.79
2030 年	3.24	48.00	51.24
2031 年	1.29	-	1.29
2032 年	1.38	20.00	21.38
2033 年	0.53	19.00	19.53
2034 年	0.71	-	0.71
2035 年	0.83	-	0.83
2036 年	0.01	-	0.01
2037 年	0.00	-	0.00
2038 年	-	-	-
2039 年	-	-	-
2040 年	-	10.25	10.25
合计	**359.30**	**414.00**	**773.30**

3、现金流量分析

表：发行人最近三年及一期现金流结构表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-631,758.04	1,374,812.95	648,869.11	282,137.97
投资活动产生的现金流量净额	199,575.58	350,803.41	-641,370.24	-680,081.16
筹资活动产生的现金流量净额	-265,052.49	-1,524,620.88	19,289.93	2,121,026.75
现金及现金等价物净增加额	-697,171.47	204,857.44	32,094.47	1,722,574.94

（1）经营活动产生的现金流量分析

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为

15,103,333.75 万元、14,161,567.64 万元、15,869,142.05 万元和 2,577,138.53 万元，主要为商品预售房款、城市更新改造业务收入款、代建收入款、物业管理及商业管理收款。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 8,469,574.11 万元、7,044,188.16 万元、11,215,040.38 万元和 1,003,925.45 万元，主要为公司收到单位往来款，以及参与土地招拍挂未竞得后或项目完工验收后而收到押金及保证金返还。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 13,727,310.28 万元、10,721,675.23 万元、12,683,716.56 万元和 2,417,706.09 万元，主要为工程款支出、支付的地价款。2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 8,404,116.67 万元、8,677,729.73 万元、11,729,873.89 万元和 1,288,155.48 万元，主要为支付的拍地保证金及经营活动的日常单位往来。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司经营性现金净流量金额分别为 282,137.97 万元、648,869.11 万元、1,374,812.95 万元和-631,758.04 万元。2021-2023 年，公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模有一定波动，主要系发行人前期业务规模持续扩张，项目开发速度加大，随着项目去化，经营活动现金流入增长速度快于经营活动现金流出速度，从而呈现出经营活动现金净流入有一定波动的趋势。整体而言，发行人支付地价款及工程款金额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。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司投资活动现金流入小计分别为 2,121,756.77 万元、2,747,087.37 万元、2,420,868.72 万元和 429,606.87 万元，主要为理财产品收入、处置投资、收回理财产品投资和收回单位资金占用等。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司投资活动现金流出小计分别为 2,801,837.93 万元、3,388,457.61 万元、2,070,065.31 万元和 230,031.28 万元，主要为收购子公司产生的投资支出和资金拆借款。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-680,081.16 万元、-641,370.24 万元、350,803.41 万元和 199,575.58 万元。2021-2022 年，

公司投资活动现金均为净流出，主要系对关联合作项目的投资支出和资金往来增加导致。2023 年，公司投资活动现金净流入，主要系收回部分关联合作项目的投资支出和资金往来导致。

报告期内公司投资活动现金流出较大，主要系收购子公司产生的投资支出、对关联合作项目的投资支出和资金拆借款增加所致。关联合作项目资金往来主要系公司与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售后逐步收回。公司投资活动现金流出较大预计不会对本期债券的偿付能力产生不利影响。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司筹资活动现金流入小计分别为 10,319,052.86 万元、8,918,758.66 万元、6,650,163.53 万元和 963,499.48 万元，主要为收到银行借款、发行债券及吸收投资款项。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司筹资活动现金流出小计分别为 8,198,026.10 万元、8,899,468.73 万元、8,174,784.41 万元和 1,228,551.97 万元，主要为归还银行借款、归还债券、支付利息及股利及归还占用合作方资金。

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,121,026.75 万元、19,289.93 万元、-1,524,620.88 万元和-265,052.49 万元。2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系报告期公司偿还债务金额增加所致。2023 年，公司筹资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系报告期公司净偿还债务金额增加，降低融资规模所致。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债指标

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主要偿债指标表

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动比率	1.48	1.49	1.58	1.57
速动比率	0.44	0.50	0.51	0.49

资产负债率（%）	75.61	75.44	76.05	78.16
扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率（%）	55.63	57.82	58.36	63.85
项目	**2024 年 1-3 月**	**2023 年度**	**2022 年度**	**2021 年度**
EBITDA（万元）	-	1,037,217.09	1,084,888.26	1,051,517.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.03	2.65	2.29

注：扣除预收款项（合同负债）的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债-待转销项税）/（资产总计-预收账款-合同负债-待转销项税）。

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.57、1.58、1.49 和 1.48，速动比率分别为 0.49、0.51、0.50 和 0.44，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 78.16%、76.05%、75.44%和 75.61%，基本保持平稳。最近三年及一期末，公司扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率分别为 63.85%、58.36%、57.82%和 55.63%，整体呈现下降趋势。

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.29、2.65 和 3.03，偿债能力有所增强。

（2）融资渠道分析

公司资信情况良好，与多家金融机构保持良好的合作关系。截至 2024 年 3 月末，公司在多家银行获得授信总额 1,659.52 亿元，已使用额度 774.75 亿元，尚未使用 884.77 亿元。

（3）经营活动净现金流波动对偿债能力的影响

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，公司经营性现金净流量金额分别为 282,137.97 万元、648,869.11 万元、1,374,812.95 万元和-631,758.04 万元。2021-2023 年，公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模存在一定波动。受大环境下房地产行业的“严

监管”的调控政策影响，发行人面临一定的去化压力，销售回款速度减慢，经营性现金流入增速放缓，一定程度上加大了发行人对融资的依赖。未来随着公司储备项目的陆续销售，以及城市更新改造、代建等项目的持续推进，公司经营活动现金流量净额能够进一步改善，并进一步增强发行人偿债能力。总体上看，发行人经营性活动现金净流量波动对偿债能力有一定影响，但考虑到发行人逐年增长的营业收入以及较为畅通的融资渠道，发行人偿债风险较小。

（4）投资控股型架构对偿债能力的影响

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人合并层面营业收入分别为 7,237,829.40 万元、10,692,168.56 万元、13,868,756.75 万元和 547,418.18 万元；母公司营业收入分别为 2,058.41 万元、2,335.48 万元、12,726.39 万元和 1,142.68 万元。截至 2023 年末，发行人下属上市公司建发国际最近一年（末）营业收入、净利润、总资产占合并报表相关指标的比例分别为 96.93%、71.47%和 92.67%；下属上市公司建发物业最近一年（末）营业收入、净利润、总资产占合并报表相关指标的比例分别为 2.58%、6.63%和 0.82%；下属上市公司合诚股份最近一年（末）营业收入、净利润、总资产占合并报表相关指标的比例分别为 2.85%、1.14%和 0.65%。发行人经营成果主要来自子公司建发国际。

① 母公司受限资产情况

截至 2024 年 3 月末，发行人母公司总资产为 9,001,203.27 万元，占合并报表口径总资产的 19.39%。截至 2024 年 3 月末，发行人母公司受限资产总额为 202,440.00 万元，占发行人母公司总资产的比例为 2.25%，主要用于 CMBS 及永续保债计划设定的担保资产。截至 2024 年 3 月末，发行人母公司将子公司上海普陀悦达置业有限公司股权进行质押用于银行借款。除此之外，发行人母公司不存在所有权和使用权受到限制的资产。截至 2024 年 3 月末，发行人母公司层面受限资产占比较小，不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

② 母公司有息负债情况

截至 2024 年 3 月末，发行人母公司口径总资产 9,001,203.27 万元，总负债 7,255,566.05 万元，资产负债率 80.61%。截至 2024 年 3 月末，发行人母公司的有息负债总额为 405.70 亿元，具体情况如下：

表：最近一年及一期末母公司有息负债情况表

单位：亿元

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	-	-	-	-
公司债券	92.45	22.79	92.45	23.72
企业债券	39.00	9.61	39.00	10.00
债务融资工具	164.00	40.42	148.10	37.99
信托借款	-	-	-	-
境外债券	-	-	-	-
债权融资计划、除信托外的资管融资等	100.00	24.65	100.00	25.65
其他有息负债（CMBS）	10.25	2.53	10.29	2.64
合计	**405.70**	**100.00**	**389.84**	**100.00**

③ 对核心子公司控制力

子公司管理方面，为了规范下属子公司的运作，提高对下属子公司的控制能力，发行人制定了一整套内部管理和控制制度，及时掌握下属子公司运营、财务等信息，加强风险防范和控制，确保下属子公司规范运作和健康发展。同时，公司要求下属子公司在管理、财务、经营等方面严格执行发行人制定的各项规章制度。

④ 股权质押

截至 2024 年 3 月末，发行人对子公司股权进行质押的情况如下：

单位：万元

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
上海普陀悦达置业有限公司	18,781.60	-17,999.58	874.61	55.00	100.00	用于银行借款

⑤ 子公司分红政策及报告期内分红情况

2021 年-2023 年，发行人子公司分红情况如下：

单位：万元

子公司名称	2023 年	2022 年	2021 年
无锡建悦房地产开发有限公司	72,000.00	-	-

厦门益悦置业有限公司	69,558.08	-	-
上海中悦房地产开发有限公司	63,000.00	-	-
福州兆裕房地产开发有限公司	34,000.00	-	-
福州品悦行装修工程有限公司	32,000.00	-	-
宁德兆裕房地产有限公司	20,000.00	-	-
南宁兆悦房地产开发有限公司	20,000.00	-	-
泉州兆源置业有限公司	18,000.00	-	-
宁德兆茂房地产有限公司	17,977.51	-	-
宁德兆鸣房地产有限公司	16,000.00	-	-
福州兆鸿房地产开发有限公司	12,600.00	-	-
佛山市兆悦房地产开发有限公司	12,000.00	-	-
广州建信小额贷款有限公司	11,843.80	3,700.00	-
宁德兆全房地产有限公司	11,310.09	-	-
建阳嘉盛房地产有限公司	9,000.00	-	-
永安兆顺房地产有限公司	7,500.00	6,000.00	-
南京品悦盛装修工程有限公司	7,000.00	-	-
石狮兆裕置业有限公司	6,000.00	14,000.00	-
厦门汇珑房地产开发有限公司	5,000.00	44,000.00	-
厦门景呈珑房地产开发有限公司	5,000.00	17,000.00	-
苏州兆悦房地产开发有限公司	5,000.00	2,000.00	-
厦门兆和珑房地产开发有限公司	5,000.00	-	-
莆田品悦装修工程有限公司	4,000.00	-	-
厦门兆利盛房地产开发有限公司	4,000.00	-	-
苏州兆骏房地产开发有限公司	4,000.00	-	-
长沙兆盛房地产有限公司	3,432.37	3,000.00	3360
福州兆金房地产开发有限公司	3,300.00	10,000.00	-
福州兆晋房地产开发有限公司	3,000.00	-	-
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	2,930.00	-	-
厦门兆鹭房地产开发有限公司	2,895.00	-	-
福建兆盛房地产有限公司	2,000.00	2,000.00	-
无锡建新房地产开发有限公司	2,000.00	-	-
泉州兆恒置业有限公司	2,000.00	-	-
南平嘉达房地产有限公司	1,500.00	6,000.00	-
建发合诚工程咨询股份有限公司	1,203.11	-	-
龙岩利鸣房地产开发有限公司	1,000.00	-	-
苏州建合房地产开发有限公司	760.86	-	-
Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	518.23	-	-
厦门建垚悦房地产开发有限公司	211.85	-	-
永安天和房地产开发有限公司	2.04	10,576.01	-

⑥ 剔除上市子公司后母公司的财务数据情况

发行人拥有下属上市子公司共 3 家，分别为建发国际投资集团有限公司、建发物

业管理集团有限公司和建发合诚工程咨询股份有限公司，剔除上述 3 家子公司财务数据后，2023 年末资产总额为 16,582,716.47 万元，负债总额为 11,262,335.05 万元，资产负债率为 67.92%，资产负债结构较为合理；2023 年度实现营业收入为 445,132.63 万元，净利润为 286,333.03 万元，发行人母公司盈利能力较好。发行人剔除上市子公司后的财务数据如下：

单位：万元

主要财务科目/财务指标	2023 年末/2023 年度
总资产	16,582,716.47
存货	971,137.11
流动资产	12,279,869.90
其他应收款	10,767,593.59
合同负债	131,580.97
总负债	11,262,335.05
净资产	5,320,381.42
营业收入	445,132.63
净利润	286,333.03
经营性现金流量净额	-367,942.53
资产负债率	67.92%

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。发行人旗下拥有房地产开发、城市更新改造、商业运营及物业管理、工程管理服务等多个业务板块，主要由子公司负责运营，实际业务由子公司进行开展。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，同时母公司银行授信余额充足，能够对本期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，不会对本期债券的偿付产生重大不利影响。

5、资产周转能力分析

最近三年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期资产周转能力指标表

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款周转率（次）	1.48	27.27	35.13	68.45
存货周转率（次）	0.02	0.46	0.36	0.30

注 1：应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

注 2：最近一期数据未经年化处理。

由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。公司应收账款主要为房地产销售尾款。最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 68.45、35.13、27.27 和 1.48。

由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.30、0.36、0.46 和 0.02。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，公司主要会计数据列示如下：

表：发行人最近三年及一期经营业绩表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	547,418.18	13,868,756.75	10,692,168.56	7,237,829.40
营业成本	471,693.80	12,144,822.48	8,887,665.23	5,868,947.59
税金及附加	7,195.08	78,222.78	124,845.66	35,356.86
销售费用	64,716.36	471,339.69	396,938.56	347,358.01
管理费用	25,370.14	111,785.14	51,737.78	27,033.33
研发费用	2,743.71	14,180.21	11,136.54	5,089.23
财务费用	-1,936.08	-33,633.55	12,095.11	65,900.78
其他收益	995.54	3,820.73	10,454.15	8,251.73
投资收益	3,102.23	24,872.07	168,439.46	78,277.09
公允价值变动收益	-	-4,985.80	-5,820.98	5,049.91
资产减值损失	203.50	-141,728.16	-389,820.02	-57,543.47
信用减值损失	19,591.27	-14,123.77	-25,856.67	544.63
资产处置收益	57.82	-31.65	224.78	48.19
营业利润	1,585.52	949,863.44	965,370.39	922,771.68
利润总额	646.47	955,968.28	981,622.25	938,486.84
净利润	346.57	704,450.27	692,948.75	683,063.51
归属于母公司所有者的净利润	7,411.31	446,848.44	441,863.40	435,675.86
毛利率（%）	13.83	12.43	16.88	18.91
总资产收益率（%）	0.001	1.60	1.73	2.22
净资产收益率（%）	0.003	6.57	7.53	10.18
扣非后总资产收益率（%）	-0.004	1.57	1.51	2.08
扣非后净资产收益率（%）	-0.02	6.47	6.57	9.56

注：总资产收益率=净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益总计+期末所有者权益总计）/2]

扣非后总资产收益率=扣非后净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

扣非后净资产收益率=扣非后净利润/[（期初所有者权益总计+期末所有者权益总计）/2]

（1）营业收入分析

表：近三年及一期公司营业收入构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产开发业务	448,255.88	81.89	13,098,515.29	94.45	9,760,370.53	91.29	6,598,738.22	91.17
城市更新改造业务	307.68	0.06	351,659.38	2.54	573,471.05	5.36	407,290.16	5.63
其他业务	98,854.62	18.06	418,582.08	3.02	358,326.98	3.35	231,801.02	3.20
合计	**547,418.18**	**100.00**	**13,868,756.75**	**100.00**	**10,692,168.56**	**100.00**	**7,237,829.40**	**100.00**

注：其他业务收入中包含商业运营及物业管理、公建配套代建业务、工程管理服务业务收入。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司营业收入分别为 7,237,829.40 万元、10,692,168.56万元、13,868,756.75万元和547,418.18万元，公司的收入主要由房地产开发业务收入构成。

2021-2023年度及2024年1-3月，公司实现房地产开发业务收入分别为6,598,738.22万元、9,760,370.53万元、13,098,515.29万元和448,255.88万元，占营业收入的比例分别为91.17%、91.29%、94.45%和81.89%，主业地位突出。近年来，房地产开发业务逐步增长，主要得益于公司不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，房产销售收入确认规模增大。

2021-2023年度及2024年1-3月，公司实现城市更新改造业务收入分别为407,290.16万元、573,471.05万元、351,659.38万元和307.68万元。公司城市更新改造业务主要系公司从事后埔-枋湖、钟宅项目改造。2023年度，公司城市更新业务营业收入较上年度降幅较大，主要系2023年度公司出让地块较上年度减少，故城市更新改造业务收入确认存在波动。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司其他业务收入分别为 231,801.02 万元、358,326.98 万元、418,582.08 万元和 98,854.62 万元。公司其他业务收入主要来源于商业运营及物业管理、公建配套代建业务、工程管理服务业务。

（2）利润情况分析

表：近三年及一期公司毛利构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发业务	38,834.89	8.66	1,422,168.92	10.86	1,453,212.20	14.89	1,095,440.38	16.60
城市更新改造业务	299.98	97.50	104,515.26	29.72	176,379.75	30.76	154,735.23	37.99
其他业务	36,589.50	37.01	197,250.09	47.12	174,911.38	48.81	118,706.20	51.21
合计	**75,724.38**	**13.83**	**1,723,934.27**	**12.43**	**1,804,503.33**	**16.88**	**1,368,881.81**	**18.91**

2021-2023年度及2024年1-3月，公司毛利润分别为1,368,881.81万元、1,804,503.33万元、1,723,934.27万元和75,724.38万元，随着发行人经营规模的持续扩张和各项业务的稳步开展，发行人毛利润维持平稳的水平。

2021-2023年度及2024年1-3月，公司毛利率分别为18.91%、16.88%、12.43%和13.83%，其中房地产开发业务的毛利率分别为16.60%、14.89%、10.86%和8.66%，毛利率整体呈逐年下降趋势，主要系各结转项目的房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近年来，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。

（3）重大投资收益和政府补助分析

最近三年及一期，公司投资收益分别为 78,277.09 万元、168,439.46 万元、24,872.07 万元和 3,102.23 万元，2021 年，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益和其他公司资金占用的投资收益。2022 年，公司投资收益主要为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和以摊余成本计量的金融资产终止确认收益。

最近三年及一期，公司其他收益分别为8,251.73万元、10,454.15万元、3,820.73万元和 995.54 万元。公司其他收益主要为政府补助。2021 年政府补助主要是项目进度奖励、中央财政支持住房租赁市场发展试点补贴和稳岗补贴等。2022 年政府补助主要是项目进度奖励、财政支持住房租赁市场发展补贴等。2023 年政府补助主要是中小企业发展专项奖金、高新奖励、养老服务补助、商业经营补助、稳岗补助、进度奖励。

（4）主营业务收入按地区分析

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务收入按地区分析结构

单位：亿元、%

地区名称	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
福建	3.98	8.88	477.55	36.46	509.50	52.20	311.19	47.16
湖南	10.42	23.24	45.56	3.48	18.27	1.87	2.11	0.32
上海	0.00	0.00	88.21	6.73	88.90	9.11	19.8	3
四川	-	-	107.14	8.18	0.62	0.06	32.34	4.9
广西	0.80	1.78	78.61	6.00	50.11	5.13	32.94	4.99
江苏	3.68	8.20	247.50	18.90	161.91	16.59	142.04	21.53
安徽	0.02	0.05	49.54	3.78	10.14	1.04	24.64	3.73
浙江	23.95	53.44	37.50	2.86	65.68	6.73	37.69	5.71
湖北	0.25	0.55	3.35	0.26	8.87	0.91	12.84	1.95
广东	1.44	3.21	47.83	3.65	55.66	5.70	44.28	6.71
贵州	0.24	0.52	27.99	2.14	6.36	0.65	-	-
山东	0.05	0.12	15.60	1.19	-	-	-	-
江西	0.01	0.01	14.53	1.11	-	-	-	-
北京	-	-	51.03	3.90	-	-	-	-
重庆	-	-	17.91	1.37	-	-	-	-
合计	**44.83**	**100.00**	**1,309.85**	**100.00**	**976.04**	**100.00**	**659.87**	**100.00**

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务毛利润按地区分析结构

单位：亿元

地区	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
福建	0.14	3.55%	63.43	13.28%	89.29	17.53%	51.07	16.41%
湖南	0.92	8.87%	5.00	10.98%	0.04	0.23%	0.34	16.11%
上海	0.00	100.00%	3.78	4.29%	21.29	23.95%	3.41	17.22%
四川	-	-	18.33	17.11%	-0.25	-40.81%	15.51	47.96%
广西	-0.07	-9.11%	7.53	9.57%	6.06	12.09%	4.58	13.90%
江苏	-0.16	-4.40%	17.26	6.97%	13.68	8.45%	21.64	15.24%
安徽	0.00	3.47%	8.35	16.86%	1.76	17.38%	2.57	10.43%
浙江	3.10	12.94%	2.97	7.93%	10.69	16.27%	4.05	10.75%
湖北	0.04	15.19%	0.71	21.25%	0.07	0.74%	1.56	12.15%
广东	-0.13	-8.86%	0.47	0.98%	1.76	3.16%	4.81	10.86%
贵州	0.05	20.46%	5.24	18.71%	0.94	14.75%	-	-
山东	-0.01	-10.26%	0.19	1.22%	-	-	-	-
江西	0.00	13.71%	1.09	7.52%	-	-	-	-
北京	-	-	6.02	11.79%	-	-	-	-
重庆	-	-	1.85	10.31%	-	-	-	-

合计	**3.88**	**8.66%**	**142.22**	**10.86%**	**145.32**	**14.89%**	**109.54**	**16.60%**

报告期内，公司房地产开发业务主要集中在福建。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司福建地区收入分别为 311.19 亿元、509.50 亿元、477.55 亿元和 3.98 亿元，占房地产开发业务收入比例分别为 47.16%、52.20%、36.46%和 8.88%。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司福建地区项目毛利率分别为 16.41%、17.53%、13.28%和 3.55%。

（5）期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下：

表：发行人最近三年及一期期间费用结构

单位：万元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	与营业收入比例	金额	与营业收入比例	金额	与营业收入比例	金额	与营业收入比例
销售费用	64,716.36	11.82	471,339.69	3.40	396,938.56	3.71	347,358.01	4.80
管理费用	25,370.14	4.63	111,785.14	0.81	51,737.78	0.48	27,033.33	0.37
财务费用	-1,936.08	-0.35	-33,633.55	-0.24	12,095.11	0.11	65,900.78	0.91
期间费用合计	**88,150.42**	**16.10**	**549,491.28**	**3.96**	**460,771.45**	**4.30**	**440,292.12**	**6.08**

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 440,292.12 万元、460,771.45 万元、549,491.28 万元和 88,150.42 万元，与当期营业收入的比例分别为 6.08%、4.30%、3.96%和 16.10%。

公司销售费用主要包括广告业务宣传费、销售代理费、促销奖励费、客户服务费等。最近三年及一期，公司销售费用分别为和 347,358.01 万元、396,938.56 万元、471,339.69 万元和 64,716.36 万元，与当期营业收入的比例分别为 4.80%、3.71%、3.40%和 11.82%。最近三年，受公司新推盘项目增加，加大了广告宣传费的投入影响，导致销售费用逐年上升，但公司加强对营销成本的管控，导致销售费用与营业收入的比例有所下降。

公司管理费用主要包括管理部门人工费用、办公费用等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 27,033.33 万元、51,737.78 万元、111,785.14 万元和 25,370.14 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.37%、0.48%、0.81%和 4.63%。

公司财务费用主要为利息支出、利息收入、手续费。最近三年及一期，公司财务

费用分别为 65,900.78 万元、12,095.11 万元、-33,633.55 万元和-1,936.08 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.91%、0.11%、-0.24%和-0.35%。公司财务费用逐年减少，主要系发行人项目运营速度加快，将符合资本化条件的资产在购建或生产过程中产生的借款费用予以资本化，导致费用化利息支出减少所致。2023 年度及 2024 年 1-3 月财务费用为负，主要系发行人利息收入覆盖费用化利息。

7、可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

公司的业务板块是房地产开发。2007 年，我国房地产行业发展达到前所未有的高度，其中各地房价屡创新高，为促进我国房地产市场健康发展，国家连续出台了若干政策，调控房地产行业的超常发展。2011 年 1 月，国务院出台了“国八条”政策，成交量锐减，房地产业进入一个逐步回落的过程。2012 年，虽然从本质上没有全新的政策出台，但对调控的口风一直维持在相对严谨的层面，2013 年，“国五条”落地宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。2013 年主要城市的房价涨幅较大，房地产需求释放面临减速，销售增速放缓影响了开发商的新开工意愿；而在需求释放减速的情况下，银行出于对风险控制或将逐步收紧房地产信贷，将直接影响到房地产的销售量，房地产的收入存在一定影响，进而影响公司的经营情况。2014 年中央出台房地产相关政策均以注重长期稳定发展的制度建设为主。国内房地产市场走势可谓是“先抑后扬”。数据显示，我国商品房销售面积 2010 年首次突破 10 亿平方米大关，到 2013 年时突破 13 亿平方米高点后，2014 年、2015 年有所下滑。2016 年政策面可分成泾渭分明的两个时间段，在前三季度，大多数城市的政策导向仍是去库存、支持自住型购买需求，仅上海、合肥、南京等少数热点城市出现政策收紧，但对市场影响有限。中央继 2015 年“9.30”下调首付最低至 2.5 成之后，2016 年 1 月进一步将不限购城市首付款比例下调至最低 20%，其后多部委联合发文调整契税、营业税，以及 5 月全面实行“营改增”，交易税负较之前再降 4.8%。紧随中央脚步，上半年有 30 多个省市先后出台刺激方案，主要方式有三类：其一，鼓励农民进城买房；其二，调减乃至暂停土地供应，其三，多数城市给予购房货币补贴。但四季度却是急转直下，自 9 月 30 日开启 22 城密集调控之后，以“四限”（限购、限贷、限价、限钱）为代表的调控政策不断在热点城市蔓延、升级。其中，限购、限贷出现频率最高，部分城市更是升级原先的限购、限贷政策。典型如南京、苏州二套房首付比例可达 80%，上海、郑州等市也在年末进入了“认房又认贷”的严限贷款模式。因此，预计今后房产价格将

会有一定的不确定性，这对公司的房地产业务产生影响，进而影响公司的经营业绩。2019 年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变，调控政策加强了从“供给端”调控的力度，对房地产企业的融资渠道进行全面管控。2019 年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变。从 2019 年三季度开始，宏观经济下行压力大，政府加大逆周期调节力度，9 月全面降准+LPR 降息，11 月 MLF 降息，房地产政策向“松紧对冲”过渡。2019 年 11 月 16 日，央行发布《2019 年第三季度货币政策执行报告》，报告中删除了“房住不炒”的表述，仅强调“因城施策”，政策或将根据市场情况进行逆周期微调，短期政策或将出现边际调整，但“房住不炒”仍然是硬约束，中长期来看仍将围绕总基调不变。从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托资金受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。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；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，中央端政策导向以宽松为主，从年初开始多轮支持房地产的利好政策轮番出台，渐进式宽松持续上演，以 930 三条重磅利好为标志，对房地产的支持力度加大；12 月以来，以中央经济工作会议的召开为重要开端，保稳定、化风险成为主要任务，同时确定了“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”的目标。从 2022 年第四季度开始，各城市政府可以在每个季度末月对当地新建商品住宅销售价格进行动态评估。如果评估期内新建商品住宅销售价格连续 3 个月环比和同比均下降，地方政府可以阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。如果后续评估期内新建商品住宅销售价格连续 3 个月环比和同比均上涨，则应恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。自 2023 年 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定；存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。2024 年 5 月 17 日，中国人民银行连续发布多条购房新政，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住

房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%；取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。

8、公司未来发展的战略目标和战略定位

发行人将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司主要的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在城市综合体开发方面，公司将通过根据项目所在地政府规划，以延续钻石品质为开发理念，不追求项目数量与规模，因地制宜地开发适合每座城市的城市综合体。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局一二线中心城市，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，朝多元化、综合化方向发展。

（二）关联交易情况

1、发行人的关联交易政策

（1）关联交易决策权限

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易或公司为关联人提供担保，应当提交董事会和股东会审议。

关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续12个月内达成的关联交易累计金额。

（2）关联交易决策程序

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括但不限于以下内容:关联人的名称、住所、具体关联交易的项目以及交易金额、关联交易价格的定价原则与定价依据、该项关联交易的必要性。根据关联交易总额分别由公司总经理、董事会、股东会对关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批。

（3）关联交易定价原则

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，公司及所属企业与关联方的购、销业务定价政策：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，按市场价执行；无市场价格，按协议价定价。公司关联方均为存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，公司合并报表中，关联方交易和往来均已按相关会计政策与制度抵消。

（4）关联交易产生原因及交易影响

本公司的关联交易均由正常的经营业务产生，对公司的生产经营及财务情况无重

大不利影响。

2、发行人的关联方情况

（1）本公司的母公司情况

表：发行人的母公司情况表

单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
厦门建发股份有限公司	厦门	贸易类	300,407.13	54.654	54.654
厦门建发集团有限公司	厦门	贸易类	900,000.00	45.346	45.346

发行人的股东是厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司，建发集团持有建发股份 45.16%的股份，公司的实际控制人为厦门市国资委。

（2）本公司的子公司情况

详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资”之“（一）主要子公司情况”。

（3）本公司的联营企业情况

详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资”之“（二）参股公司情况”。

（4）本公司的其他关联方情况

表：截至 2024 年 3 月末发行人的主要关联方情况表

关联方名称	与公司关系
上海众承房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙兆泽房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
武夷山嘉恒房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
宁德嘉行房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
武汉兆悦城房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡嘉合置业有限公司	联营企业及其下属子公司
南京德建置业有限公司	联营企业及其下属子公司

南京嘉阳房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
中交（长沙）置业有限公司	联营企业及其下属子公司
温州兆瓯房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙源茂置业有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
龙岩利荣房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州锦祥房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
盐城兆瑞房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙展图房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
福州兆瑞房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
苏州合赢房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡润民置业发展有限公司	联营企业及其下属子公司
台州兆裕房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
九江兆弘房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
张家港市和玺物业服务有限公司	联营企业及其下属子公司
莆田兆隽置业有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙芙茂置业有限公司	联营企业及其下属子公司
成都兆悦欣房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州星潼置业有限公司	联营企业及其下属子公司
南昌嘉悦房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
南京兆凯房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
莆田中玺投资有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡兆惠房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
义乌兆盈房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
泉州兆铭置业有限公司	联营企业及其下属子公司
温州兆盛房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
J-Bridge Investment Co., Ltd.	联营企业及其下属子公司
南平市汇禾物业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门益武地置业有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙天海易企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡建源房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
苏州鑫城发房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州星汀商务咨询有限公司	联营企业及其下属子公司
南京灏盛置业有限公司	联营企业及其下属子公司
上海浦锋房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州铧裕企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州兆裕房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门润岳房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
宁德乾行房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州绿城申润置业有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州兆泽房地产有限公司	联营企业及其下属子公司

连江融建房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州绿城凤起置业有限公司	联营企业及其下属子公司
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
南京荟宏置业有限公司	联营企业及其下属子公司
温州兆发恒企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
九江利阳房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
莆田和汇兴装修工程有限公司	联营企业及其下属子公司
莆田中利建筑装修工程有限公司	联营企业及其下属子公司
南京品悦汇装修工程有限公司	联营企业及其下属子公司
上海浦骁房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
成都润兆欣房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
泉州兆京置业有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门建发家居有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆特置业有限公司	联营企业及其下属子公司
温州兆顺企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
台州兆裕恒企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
义乌兆华企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
盐城建悦房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
张家港众合房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
南昌悦佰企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙楚茂企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
上海铧锜房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门悦兆投资有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门益润投资有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡兆融城市建设发展有限公司	联营企业及其下属子公司
福州新投怡家园物业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
桐庐兆银建设发展有限公司	联营企业及其下属子公司
福建厦门高铁综合开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门利盛中泰房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州致烁投资有限公司	联营企业及其下属子公司
北京兆兴建城房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
上海盛兆荟房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门宏佑房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
徐州天晟和置业有限公司	联营企业及其下属子公司
合肥建润房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
福州中瀚置业有限公司	联营企业及其下属子公司
成都润和玥房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆恒盛房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆祁云房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆析房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
莆田兆启置业有限公司	联营企业及其下属子公司
漳州市滨北置业有限公司	联营企业及其下属子公司

北京兆城房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
合肥兆胜房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
成都兆和玥房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门航空有限公司	同受建发集团控制或重大影响
厦门辉煌装修工程有限公司	同受建发集团控制或重大影响
赣州联达房地产开发有限公司	同一最终控制方
合肥联辉房地产开发有限公司	同一最终控制方
九江联旅置业有限公司	同一最终控制方
九江市桂联房地产开发有限公司	同一最终控制方
联发集团九江房地产开发有限公司	同一最终控制方
联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	同一最终控制方
联发集团重庆房地产开发有限公司	同一最终控制方
南昌红悦联房地产开发有限公司	同一最终控制方
南昌联盈置业有限公司	同一最终控制方
厦门建发城服发展股份有限公司	同一最终控制方
厦门建发城服工程管理有限公司	同一最终控制方
厦门联发商置有限公司	同一最终控制方
武汉联瑞发房地产开发有限公司	同一最终控制方
漳州联嘉置业有限公司	同一最终控制方
重庆联欣盛置业有限公司	同一最终控制方
重庆联筑房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门建发集团有限公司	同一最终控制方
厦门建发股份有限公司	同一最终控制方
联发集团桂林联盛置业有限公司	同一最终控制方
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门湖里建发城建集团有限公司	同一最终控制方
厦门联悦欣投资有限公司	同一最终控制方
厦门翔安建发城建集团有限公司	同一最终控制方
南昌联辉置业有限公司	同一最终控制方
南昌联悦置业有限公司	同一最终控制方
厦门金原融资担保有限公司	同一最终控制方
漳州联宸置业有限公司	同一最终控制方
厦门建发金属有限公司	同一最终控制方
昌富利（厦门）有限公司	同一最终控制方
福建德尔医疗实业有限公司	同一最终控制方
建发（成都）有限公司	同一最终控制方
建发（杭州）实业有限公司	同一最终控制方
建发（南京）供应链服务有限公司	同一最终控制方
建发物流集团有限公司	同一最终控制方
建信发展（厦门）采购招标有限公司	同一最终控制方
厦门晟茂有限责任公司	同一最终控制方
厦门国际酒业运营中心有限公司	同一最终控制方
厦门建发城服科技有限公司	同一最终控制方

厦门建发国际酒业集团有限公司	同一最终控制方
厦门建发弘爱医疗集团有限公司	同一最终控制方
厦门建发化工有限公司	同一最终控制方
厦门建发矿业资源有限公司	同一最终控制方
厦门建发旅游集团股份有限公司	同一最终控制方
厦门建发民生有限责任公司	同一最终控制方
厦门建发能源有限公司	同一最终控制方
厦门建发汽车有限公司	同一最终控制方
厦门建发轻工有限公司	同一最终控制方
厦门建发食品供应链有限公司	同一最终控制方
厦门建发通商有限公司	同一最终控制方
厦门建发通讯有限公司	同一最终控制方
厦门建发物产有限公司	同一最终控制方
厦门建发物资有限公司	同一最终控制方
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	同一最终控制方
厦门建发医疗健康投资有限公司	同一最终控制方
厦门建发医药有限公司	同一最终控制方
厦门建发原材料贸易有限公司	同一最终控制方
厦门建发纸业有限公司	同一最终控制方
厦门建益达有限公司	同一最终控制方
厦门建宇实业有限公司	同一最终控制方
厦门盛隆资源有限公司	同一最终控制方
厦门欣弘鼎医疗科技有限公司	同一最终控制方
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	同一最终控制方
厦门颐豪酒店管理有限公司	同一最终控制方
上海建发致为医疗器械有限责任公司	同一最终控制方
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	同一最终控制方
建发（上海）有限公司	同一最终控制方
上海建发酒业销售管理有限公司	同一最终控制方
上海建发鹭益科技有限公司	同一最终控制方
上海建发物资有限公司	同一最终控制方
上海建发纸业有限公司	同一最终控制方
上海兆御投资发展有限公司	同一最终控制方
厦门弘爱妇产医院有限公司	同一最终控制方
厦门弘爱康复医院有限公司	同一最终控制方
厦门弘爱养护院有限公司	同一最终控制方
厦门安联企业有限公司	同一最终控制方
厦门建发优客会网络科技有限公司	同一最终控制方
厦门丝柏科技有限公司	同一最终控制方
厦门联晖智慧建筑科技有限公司	同一最终控制方
厦门建发恒融供应链有限公司	同一最终控制方
厦门建发象屿保税区贸易有限公司	同一最终控制方
厦门国际会展中心有限公司	同一最终控制方

厦门城优建设有限公司	同一最终控制方
和易通（厦门）信息科技有限公司	受建发股份重大影响
君龙人寿保险有限公司	受建发集团共同控制
厦门悦琴房地产有限公司	受建发股份重大影响
福州悦华酒店有限公司	同一最终控制方
厦门建发恒远文化发展有限公司	同一最终控制方
厦门建发星光时尚文创有限公司	同一最终控制方
厦门建发美酒汇酒业有限公司	同一最终控制方
厦门建发酒业销售管理有限公司	同一最终控制方

3、发行人的关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

A、采购商品、接受劳务情况

表：发行人的采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	工程服务	570.16	4,285.40	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	工程服务	-	2.79	39.41	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	房地产业务	-	778.19	-	1,369.32
和易通（厦门）信息科技有限公司	房地产业务	340.82	303.49	-	-
张家港市和玺物业服务有限公司	房地产业务	-	273.60	-	-
浙江中广电器集团股份有限公司	房地产业务	57.63	163.93	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	差旅服务	9.40	120.87	42.38	-
漳州建发国际旅行社有限公司	差旅服务	-	23.99	-	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	差旅服务	-	19.80	-	-
厦门海旅星传会展策划有限公司	差旅服务	-	6.65	-	-
福州建发国际旅行社有限公司	差旅服务	-	6.34	-	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	材料采购	11,219.46	32,303.44	-	-
厦门建发金属有限公司	材料采购	-	-	5,549.72	-
厦门金原融资担保有限公司	保函服务	0.06	50.39	43.69	-
联发集团有限公司及其下属子公司	物业服务	153.54	136.64	14.53	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	零星采购	6.17	266.88	668.71	-
合计	**—**	**12,357.25**	**38,742.40**	**6,358.44**	**1,369.32**

B、销售商品、提供劳务情况

表：发行人的销售商品、提供劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	代建业务	-	2,493.48	376.97	514.15
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	1,062.31	5,452.68	2,801.96	2,205.39
上海众承房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	238.24	687.43	1,059.00
长沙兆泽房地产有限公司	物业及租赁管理	-	182.65	1,186.27	666.70
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	1,418.45	630.12	573.59
武夷山嘉恒房地产有限公司	物业及租赁管理	-	91.87	179.39	426.76
宁德嘉行房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	80.26	199.13	417.20
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	-	96.74	405.90
武汉兆悦城房地产开发有限公司	物业及租赁管理	111.42	265.83	395.70	389.68
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	56.43	180.07	376.01
无锡嘉合置业有限公司	物业及租赁管理	-	441.33	819.90	362.14
南京德建置业有限公司	物业及租赁管理	176.13	653.57	395.21	353.92
南京嘉阳房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	246.50	188.42	344.98
中交（长沙）置业有限公司	物业及租赁管理	81.43	-	389.48	331.96
温州兆瓯房地产有限公司	物业及租赁管理	57.19	246.66	288.07	240.58
长沙源茂置业有限公司	物业及租赁管理	-	-	149.59	165.60
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	26.33	519.35	148.25
龙岩利荣房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	19.53	44.38	148.21
杭州锦祥房地产有限公司	物业及租赁管理	-	23.11	105.60	135.90
盐城兆瑞房地产开发有限公司	物业及租赁管理	57.39	446.99	287.23	117.88
长沙展图房地产开发有限公司	物业及租赁管理	27.87	-	301.14	97.72
福州兆瑞房地产开发有限公司	物业及租赁管理	0.23	267.68	404.07	76.24
苏州合赢房地产开发有限公司	物业及租赁管理	103.81	-	276.65	71.24
无锡润民置业发展有限公司	物业及租赁管理	-	39.38	258.25	49.37
台州兆裕房地产有限公司	物业及租赁管理	81.20	114.60	—	11.38
九江兆弘房地产有限公司	物业及租赁管理	31.28	15.27	151.11	1.69
张家港市和玺物业服务有限公司	物业及租赁管理	-	28.80	—	1.52
莆田兆隽置业有限公司	物业及租赁管理	17.41	146.70	232.97	-
长沙芙茂置业有限公司	物业及租赁管理	-	-	196.60	-
成都兆悦欣房地产开发有限公司	物业及租赁管理	9.69	42.18	197.45	-
杭州星潼置业有限公司	物业及租赁管理	88.02	180.17	257.99	-
南昌嘉悦房地产开发有限公司	物业及租赁管理	157.08	343.67	133.35	-
南京兆凯房地产开发有限公司	物业及租赁管理	0.29	-	108.48	-
莆田中玺投资有限公司	物业及租赁管理	71.28	361.34	212.77	-
无锡兆惠房地产开发有限公司	物业及租赁管理	32.81	98.32	60.46	-
义乌兆盈房地产有限公司	物业及租赁管理	110.26	558.86	486.42	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	物业及租赁管理	43.10	17.66	104.26	-
泉州兆铭置业有限公司	物业及租赁管理	16.88	174.25	33.96	-
温州兆盛房地产有限公司	物业及租赁管理	-	0.89	7.98	-
桐庐银悦商业发展有限公司	物业及租赁管理	-	-	181.18	-

杭州兆裕房地产有限公司	物业及租赁管理	-	139.40	161.83	-
宁德乾行房地产开发有限公司	物业及租赁管理	62.36	388.20	115.60	-
北京兆城房地产开发有限公司	物业及租赁管理	66.66	575.52	47.70	-
厦门兆析房地产开发有限公司	物业及租赁管理	43.37	145.17	-	-
厦门润岳房地产开发有限公司	物业及租赁管理	50.60	66.45	-	-
上海浦锋房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	26.28	73.41	-
南京灏盛置业有限公司	物业及租赁管理	83.13	399.01	69.00	-
福州新投怡家园物业管理有限公司	物业及租赁管理	-	35.00	-	-
上海浦骁房地产开发有限公司	物业及租赁管理	11.46	113.83	-	-
厦门宏佑房地产开发有限公司	物业及租赁管理	101.36	-	-	-
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	物业及租赁管理	7.42	52.78	-	-
徐州天晟和置业有限公司	物业及租赁管理	111.64	178.46	-	-
合肥兆胜房地产开发有限公司	物业及租赁管理	111.41	-	-	
厦门国际银行股份有限公司	物业及租赁管理	-	866.41	-	-
上海盛兆荟房地产开发有限公司	物业及租赁管理	127.83	127.09	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	物业及租赁管理	6.20	26.51	-	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	物业及租赁管理	1.49	5.96	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	物业及租赁管理	-	0.99	-	-
和易通（厦门）信息科技有限公司	物业及租赁管理	-	0.26	-	-
君龙人寿保险有限公司	物业及租赁管理	-	0.03	-	-
厦门航空有限公司	工程管理服务	-	-	4.22	-
厦门建发城服发展股份有限公司	工程管理服务	8.00	-	-	-
北京兆城房地产开发有限公司	工程管理服务	24.35	109.99	-	-
厦门润岳房地产开发有限公司	工程管理服务	23.79	73.49	23.31	-
联发集团有限公司及其下属子公司	工程管理服务	6.73	-	734.66	-
厦门建发集团有限公司	工程管理服务	0.09	-	43.70	-
南昌嘉悦房地产开发有限公司	工程管理服务	-	2,031.22	-	-
合肥兆胜房地产开发有限公司	工程管理服务	-	533.11	-	-
徐州天晟和置业有限公司	工程管理服务	-	487.04	-	-
长沙展图房地产开发有限公司	工程管理服务	-	351.59	-	-
南京灏盛置业有限公司	工程管理服务	-	323.86	-	-
南京德建置业有限公司	工程管理服务	-	150.59	-	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	工程管理服务	-	39.99	-	-
上海盛兆荟房地产开发有限公司	工程管理服务	22.13	39.12	-	-
宁德乾行房地产开发有限公司	工程管理服务	-	6.30	-	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	工程管理服务	-	0.09	-	-
厦门建发城服发展股份有限公司	勘察设计服务	-	-	6.20	-
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	勘察设计服务	-	509.63	-	-
福州中瀚置业有限公司	勘察设计服务	-	136.80	-	-
联发集团有限公司及其下属子公司	勘察设计服务	-	-	17.45	-
厦门兆析房地产开发有限公司	勘察设计服务	-	34.27	194.60	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	勘察设计服务	-	22.59	-	-
厦门建发城服发展股份有限公司	试验检测服务	12.32	-	-	-

厦门翔安建发城建集团有限公司	试验检测服务	7.55	-	-	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	试验检测服务	-	61.87	-	-
厦门兆析房地产开发有限公司	建筑施工服务	1,491.77	7,394.21	5,051.66	-
厦门山海步道景区管理有限公司	综合管养服务	-	-	128.27	-
厦门翔安建发城建集团有限公司	综合管养服务	573.39	-	-	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	综合管养服务	-	1,298.48	-	-
合计	**—**	**5,292.13**	**31,525.27**	**20,197.71**	**9,692.96**

注：关联交易参照市价确定。

（2）关联租赁

表：发行人作为承租方关联租赁情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
厦门建发集团有限公司	办公楼租赁	1,871.80	4,563.95	4,384.30	4,619.00
合计	**—**	**1,871.80**	**4,563.95**	**4,384.30**	**4,619.00**

（3）关联方应收、应付款项情况

A、应收关联方款项

表：发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	18,553.57	18.55	18,561.46	18.56	18,561.46	18.56	32,851.59	32.85
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	27,033.36	27.03	21,259.11	21.26	20,017.27	20.02	25,217.85	25.22
其他应收款	无锡嘉合置业有限公司	-	-	-	-	8.19	0.01	200.74	0.20
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	3,547.50	3.55	3,547.50	3.55	-	-	5,209.38	5.21
其他应收款	中交（长沙）置业有限公司	14,818.15	14.82	14,719.95	14.72	36.38	0.04	24.27	0.02
其他应收款	杭州锦祥房地产有限公司	19.38	0.02	19.38	0.02	19.38	0.02	2,025.43	2.03
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	203.74	0.20
其他应收款	杭州绿城凤起置业有限公司	56.16	0.06	-	-	-	-	-	-
其他应收款	无锡建源房地产开发有限公司	4,465.41	4.47	4,465.41	4.47	8,665.41	8.67	8,665.41	8.67
其他应收款	杭州致烁投资有限公司	-	-	-	-	910.00	0.91	7,930.00	7.93
其他应收款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	1,000.00	1.00	1,000.00	1.00	1,000.00	1.00	2,000.00	2.00
其他应收款	南京荟宏置业有限公司	-	-	-	-	-	-	980.00	0.98
其他应收款	南京德建置业有限公司	15,211.43	15.21	14,733.57	14.73	14,700.00	14.70	138.89	0.14
其他应收款	连江融建房地产开发有限公司	422.50	0.42	422.50	0.42	422.50	0.42	422.50	0.42
其他应收款	J-Bridge Investment Co., Ltd.	547.42	0.55	497.08	0.50	488.79	0.49	447.46	0.45
其他应收款	长沙芙茂置业有限公司	41.69	0.04	6.69	0.01	64.66	0.06	47.15	0.05
其他应收款	龙岩利荣房地产开发有限公司	49.28	0.05	49.28	0.05	49.28	0.05	204.07	0.20
其他应收款	厦门益武地置业有限公司	171.86	0.17	171.86	0.17	171.86	0.17	208.29	0.21
其他应收款	长沙楚茂企业管理有限公司	-	-	-	-	27.30	0.03	42.54	0.04
其他应收款	莆田兆隽置业有限公司	130.07	0.13	-	-	13,082.80	13.08	21,371.22	21.37
其他应收款	苏州合赢房地产开发有限公司	29,003.24	29.00	29,003.24	29.00	29,003.24	29.00	32,107.77	32.11
其他应收款	长沙展图房地产开发有限公司	74.26	0.07	61.39	0.06	-	-	7,825.96	7.83
其他应收款	温州兆瓯房地产有限公司	40,436.87	40.44	40,457.26	40.46	-	-	60,190.15	60.19
其他应收款	福建西宾酒店有限公司	-	-	104.08	0.10	156.02	0.16	-	-
其他应收款	上海兆御投资发展有限公司	-	-	52.64	0.05	52.64	0.05	52.64	0.05
其他应收款	厦门金原融资担保有限公司	-	-	24.72	-	24.72	-	0.40	-
其他应收款	长沙天海易企业管理有限公司	0.51	0.00	0.51	0.00	34.81	0.03	0.51	-
其他应收款	武夷山嘉恒房地产有限公司	224.02	0.22	-	-	-	-	-	-
其他应收款	宁德嘉行房地产开发有限公司	5.00	0.01	5.00	0.01	5.00	0.01	58.23	0.06

其他应收款	福州兆瑞房地产开发有限公司	25,252.91	25.25	25,252.91	25.25	56,942.80	56.94	94,507.22	94.51
其他应收款	苏州鑫城发房地产开发有限公司	30,896.43	30.90	30,896.43	30.90	32,403.23	32.40	63,501.01	63.50
其他应收款	台州兆裕恒企业管理有限公司	-	-	-	-	4,222.83	4.22	46,783.02	46.78
其他应收款	义乌兆盈房地产有限公司	117.80	0.12	21.99	0.02	-	-	33,469.73	33.47
其他应收款	盐城兆瑞房地产开发有限公司	7,926.50	7.93	7,859.50	7.86	-	-	26,096.26	26.10
其他应收款	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	23,274.22	23.27
其他应收款	无锡兆惠房地产开发有限公司	24,225.12	24.23	24,182.43	24.18	-	-	18,365.84	18.37
其他应收款	泉州兆铭置业有限公司	9.96	0.01	11.96	0.01	-	-	11,192.31	11.19
其他应收款	九江兆弘房地产有限公司	6,086.83	6.09	6,086.83	6.09	-	-	9,842.80	9.84
其他应收款	杭州星汀商务咨询有限公司	1,271.68	1.27	1,271.68	1.27	8,071.68	8.07	8,071.68	8.07
其他应收款	温州兆盛房地产有限公司	824.48	0.82	1.00	0.00	-	-	2,444.71	2.44
其他应收款	厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	942.00	0.94
其他应收款	长沙兆泽房地产有限公司	415.50	0.42	22.41	0.02	-	-	182.06	0.18
其他应收款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	1.29	0.00	1.29	0.00	-	-	30.67	0.03
其他应收款	杭州兆泽房地产有限公司	0.05	0.00	0.05	0.00	-	-	0.36	-
其他应收款	南昌嘉悦房地产开发有限公司	404.94	0.40	404.94	0.40	-	-	18,024.29	18.02
其他应收款	南京兆凯房地产开发有限公司	8,231.42	8.23	8,231.42	8.23	7,520.46	7.52	-	-
其他应收款	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	19,932.97	19.93	19,932.97	19.93	19,436.06	19.44	-	-
其他应收款	厦门建发股份有限公司	200,000.00	-	200,000.00	-	200,210.00	-	-	-
其他应收款	南平市汇禾物业管理有限公司	10.77	0.01	43.74	0.04	0.01	-	-	-
其他应收款	张家港市和玺物业服务有限公司	-	-	-	-	0.79	-	-	-
其他应收款	南京灏盛置业有限公司	35,594.10	35.59	35,489.61	35.49	46,929.75	46.93	-	-
其他应收款	杭州铧裕企业管理有限公司	-	-	-	-	17.43	0.02	-	-
其他应收款	厦门润岳房地产开发有限公司	597.67	0.60	2.72	0.00	80,057.68	80.06	-	-
其他应收款	宁德乾行房地产开发有限公司	1,703.49	1.70	1,708.52	1.71	23,582.89	23.58	-	-
应收账款	建发物流集团有限公司	-	-	-	-	-	-	26.11	-
应收账款	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	-	-	-	-	3.86	0.39	-	-
应收账款	联发集团重庆房地产开发有限公司	-	-	7.10	2.71	29.61	16.71	-	-
应收账款	南昌联盈置业有限公司	-	-	7.20	0.36	39.00	1.95	-	-
应收账款	厦门湖里建发城建集团有限公司	-	-	52.62	14.59	-	-	-	-
应收账款	厦门联悦欣投资有限公司	-	-	239.84	47.97	308.59	30.86	-	-

应收账款	厦门翔安建发城建集团有限公司	-	-	684.62	3.03	-	-	-	-
应收账款	厦门联发（集团）物业服务有限公司	32.23	1.61	32.23	1.61	-	-	-	-
应收账款	联发集团有限公司	0.01	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	建发新兴（上海）创业投资有限公司	0.13	0.00	0.13	0.01	-	-	-	-
应收账款	厦门二手车交易市场有限公司	-	-	3.20	0.16	-	-	-	-
应收账款	厦门捷路汽车销售服务有限公司	-	-	1.30	0.07	-	-	-	-
应收账款	厦门奥瀚汽车有限公司	-	-	1.97	0.10	-	-	-	-
应收账款	厦门建宇实业有限公司	0.06	0.03	0.20	0.01	-	-	-	-
应收账款	莆田市路德汽车销售服务有限公司	-	-	3.42	0.17	-	-	-	-
应收账款	莆田建发汽车有限公司	-	-	3.46	0.17	-	-	-	-
应收账款	厦门山海步道景区管理有限公司	-	-	10.50	0.46	-	-	-	-
应收账款	重庆联筑房地产开发有限公司	-	-	12.48	2.40	-	-	-	-
应收账款	杭州锦祥房地产有限公司	24.08	1.40	24.08	1.40	-	-	-	-
应收账款	南平市汇禾物业管理有限公司	77.50	32.53	77.50	32.53	-	-	-	-
应收账款	中交（长沙）置业有限公司	30.34	0.03	105.51	10.19	-	-	-	-
应收账款	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	40.41	2.15	42.94	2.15	-	-	-	-
应收账款	南京灏盛置业有限公司	87.56	0.09	141.99	7.10	-	-	-	-
应收账款	宁德乾行房地产开发有限公司	5.24	0.01	5.25	0.26	-	-	-	-
应收账款	福州兆瑞房地产开发有限公司	0.20	0.00	0.20	0.02	-	-	-	-
应收账款	无锡嘉合置业有限公司	41.83	0.04	1.03	0.10	-	-	-	-
应收账款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	150.05	0.15	339.38	18.05	-	-	-	-
应收账款	厦门润岳房地产开发有限公司	184.18	0.18	88.89	4.44	-	-	-	-
应收账款	武夷山嘉恒房地产有限公司	0.29	0.00	0.29	0.01	-	-	-	-
应收账款	苏州合赢房地产开发有限公司	59.30	0.06	18.70	0.93	-	-	-	-
应收账款	南京兆凯房地产开发有限公司	0.29	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	南京德建置业有限公司	74.85	0.07	477.86	23.89	-	-	-	-
应收账款	上海众承房地产开发有限公司	-	-	0.94	0.05	-	-	-	-
应收账款	长沙芙茂置业有限公司	4.50	0.00	39.50	1.98	-	-	-	-
应收账款	长沙展图房地产开发有限公司	27.87	0.03	12.87	0.64	-	-	-	-
应收账款	莆田兆隽置业有限公司	22.10	0.02	27.41	1.37	-	-	-	-
应收账款	莆田中玺投资有限公司	66.58	0.07	22.09	1.10	-	-	-	-

应收账款	厦门宏佑房地产开发有限公司	343.52	0.34	241.06	12.05	-	-	-	-
应收账款	张家港市和玺物业服务有限公司	2.54	0.00	0.17	0.01	-	-	-	-
应收账款	上海浦骁房地产开发有限公司	23.29	0.02	46.91	2.35	-	-	-	-
应收账款	厦门弘爱康复医院有限公司	0.51	0.00	20.05	1.00	-	-	-	-
应收账款	厦门建发弘爱医疗集团有限公司	0.02	0.00	0.02	0.00	-	-	-	-
应收账款	杭州星潼置业有限公司	55.81	0.06	-	-	-	-	-	-
应收账款	徐州天晟和置业有限公司	100.43	0.10	121.82	6.09	-	-	-	-
应收账款	合肥兆胜房地产开发有限公司	94.43	0.09	-	-	-	-	-	-
应收账款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	127.83	0.13	134.71	6.74	-	-	-	-
应收账款	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	10.71	0.01	129.25	6.46	-	-	-	-
应收账款	成都兆和玥房地产开发有限公司	6.34	0.01	-	-	-	-	-	-
应收账款	龙岩建发城市服务有限责任公司	21.67	0.02	-	-	-	-	-	-
应收账款	九江联碧旅业房地产开发有限公司	-	-	3.58	0.72	-	-	-	-
应收账款	福州中瀚置业有限公司	2.10	0.00	145.01	7.25	-	-	-	-
合同资产	厦门建发城服发展股份有限公司	3.03	0.15	36.51	1.83	-	-	-	-
合同资产	厦门建发集团有限公司	-	-	6.31	0.63	-	-	-	-
合同资产	厦门润岳房地产开发有限公司	-	-	30.48	1.52	-	-	-	-
合同资产	厦门翔安建发城建集团有限公司	-	-	15.38	-	-	-	-	-
合同资产	厦门兆析房地产开发有限公司	2,311.49	0.02	2,090.43	-	-	-	-	-
合同资产	厦门湖里建发城建集团有限公司	-	-	2.47	0.12	-	-	-	-
合同资产	厦门山海步道景区管理有限公司	122.78	-	122.78	-	-	-	-	-
其他应收款	厦门国际信托有限公司	-	-	51.80	0.05	-	-	-	-
其他应收款	厦门建发弘爱医疗集团有限公司	-	-	18.62	0.02	-	-	-	-
其他应收款	厦门国际银行股份有限公司	-	-	49.60	0.05	-	-	-	-
其他应收款	厦门宏佑房地产开发有限公司	2,063.38	2.06	2,063.38	2.06	-	-	-	-
其他应收款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	171,312.90	171.31	171,193.19	171.19	-	-	-	-
其他应收款	广州建信小额贷款有限公司	3.48	0.00	1,512.70	1.51	-	-	-	-
其他应收款	合肥兆胜房地产开发有限公司	26,832.24	26.83	26,832.24	26.83	-	-	-	-
其他应收款	成都兆和玥房地产开发有限公司	9,106.68	9.11	-	-	-	-	-	-
其他应收款	徐州天晟和置业有限公司	2,543.93	2.54	2,422.10	2.42	-	-	-	-
其他应收款	福州中瀚置业有限公司	11,783.31	11.78	11,783.31	11.78	-	-	-	-

应收账款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	2.98	0.00	5.96	0.30	1.38	-	-	-
应收账款	厦门奥成汽车销售有限公司	0.31	0.00	1.61	0.08	1.70	-	-	-
应收账款	厦门国际酒业运营中心有限公司	2.31	0.00	0.94	0.05	-	-	-	-
应收账款	厦门建发集团有限公司	21.42	0.02	31.27	2.62	-	-	-	-
应收账款	厦门弘爱妇产医院有限公司	88.84	0.09	99.03	4.95	-	-	-	-
应收账款	厦门宾捷汽车有限公司	0.85	0.00	2.85	0.14	-	-	-	-
应收账款	厦门众骋汽车有限公司	-	-	0.90	0.05	-	-	-	-
应收账款	厦门建发凯迪汽车有限公司	0.39	0.00	1.29	0.06	-	-	-	-
应收账款	厦门凯通泰成汽车服务有限公司	1.17	0.00	4.09	0.20	-	-	-	-
应收账款	厦门星原融资租赁有限公司	0.08	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	厦门建发轻工有限公司	0.18	0.00	0.18	0.02	-	-	-	-
应收账款	厦门建发城服发展股份有限公司	-	-	84.15	6.52	-	-	-	-
应收股利	桐庐兆银建设发展有限公司	8,660.06	-	8,660.06	-	8,660.06	-	-	-
应收股利	长沙楚茂企业管理有限公司	980.00	-	980.00	-	980.00	-	-	-
其他应收款	北京兆兴建城房地产开发有限公司	107,150.80	107.15	107,150.80	107.15	152,029.98	152.03	-	-
其他应收款	温州兆发恒企业管理有限公司	-	-	-	-	95,238.10	95.24	-	-
其他应收款	无锡兆融城市建设发展有限公司	-	-	-	-	17,706.41	17.71	-	-
其他应收款	九江利阳房地产有限公司	-	-	-	-	10,328.96	10.33	-	-
其他应收款	盐城建悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	7,859.97	7.86	-	-
其他应收款	厦门悦兆投资有限公司	-	-	-	-	6,568.86	6.57	-	-
其他应收款	上海浦骁房地产开发有限公司	46.91	0.05	-	-	6,485.20	6.49	-	-
其他应收款	厦门益润投资有限公司	-	-	-	-	1,972.01	1.97	-	-
其他应收款	莆田中玺投资有限公司	3,085.75	3.09	3,104.49	3.10	947.03	0.95	-	-
其他应收款	温州兆顺企业管理有限公司	-	-	-	-	101.00	0.10	-	-
其他应收款	莆田和汇兴装修工程有限公司	4.81	0.00	4.81	0.00	43.38	0.04	-	-
其他应收款	义乌兆华企业管理有限公司	-	-	-	-	22.04	0.02	-	-
其他应收款	厦门国际会展中心有限公司	-	-	11.45	0.01	11.45	0.01	-	-
其他应收款	泉州兆京置业有限公司	-	-	-	-	7.13	0.01	-	-
应收账款	泉州众泽汽车有限公司	-	-	0.97	0.05	2.64	-	-	-
应收账款	赣州联达房地产开发有限公司	-	-	-	-	7.90	0.48	-	-
应收账款	九江市桂联房地产开发有限公司	-	-	-	-	27.04	2.69	-	-

应收账款	泉州建发汽车销售服务有限公司	-	-	-	-	2.25	-	-	-
应收账款	长沙兆泽房地产有限公司	314.47	0.31	912.54	57.66	-	-	-	-
应收账款	厦门兆析房地产开发有限公司	262.23	0.26	757.01	10.42	-	-	-	-
应收账款	泉州兆铭置业有限公司	18.45	0.02	156.45	7.82	-	-	-	-
应收账款	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	17.28	0.02	123.99	6.20	-	-	-	-
应收账款	台州兆裕房地产有限公司	236.77	0.24	116.54	5.83	-	-	-	-
应收账款	成都兆悦欣房地产开发有限公司	122.63	0.12	111.83	5.59	-	-	-	-
应收账款	义乌兆盈房地产有限公司	73.03	0.07	103.68	5.18	-	-	-	-
应收账款	厦门国际银行股份有限公司	77.98	0.08	82.66	4.13	-	-	-	-
应收账款	盐城兆瑞房地产开发有限公司	71.93	0.07	69.41	3.47	-	-	-	-
应收账款	无锡兆惠房地产开发有限公司	59.69	0.06	42.91	2.15	-	-	-	-
应收账款	温州兆盛房地产有限公司	43.26	0.04	39.55	1.98	-	-	-	-
应收账款	厦门航空有限公司	-	-	38.60	7.26	-	-	-	-
应收账款	温州兆瓯房地产有限公司	674.75	0.67	23.76	1.19	-	-	-	-
应收账款	北京兆城房地产开发有限公司	121.98	0.12	23.60	1.18	-	-	-	-
应收账款	龙岩利荣房地产开发有限公司	-	-	21.14	1.06	-	-	-	-
应收账款	杭州兆裕房地产有限公司	247.84	0.25	20.84	1.04	-	-	-	-
应收账款	厦门建发会展控股有限公司	-	-	19.32	9.35	-	-	-	-
应收账款	联发集团九江房地产开发有限公司	-	-	15.60	3.11	-	-	-	-
应收账款	九江联旅置业有限公司	-	-	11.69	1.19	-	-	-	-
应收账款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	10.00	0.01	10.00	0.50	-	-	-	-
应收账款	南昌嘉悦房地产开发有限公司	284.95	0.28	9.44	0.47	-	-	-	-
应收账款	厦门建发股份有限公司	0.10	0.00	5.08	0.25	-	-	-	-
应收账款	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	2.50	0.00	4.01	0.20	-	-	-	-
应收账款	厦门弘爱养护院有限公司	-	-	2.62	0.13	-	-	-	-
应收账款	龙岩凯通泰成丰田汽车销售服务有限公司	1.77	0.00	2.42	0.12	-	-	-	-
应收账款	九江兆弘房地产有限公司	28.16	0.03	2.27	0.11	-	-	-	-
应收账款	泉州捷众汽车有限公司	-	-	1.93	0.10	-	-	-	-
应收账款	厦门欧骋汽车有限公司	-	-	1.58	0.08	-	-	-	-
应收账款	宁德嘉行房地产开发有限公司	1.55	0.00	1.55	0.08	-	-	-	-
应收账款	厦门众泽汽车有限公司	-	-	1.40	0.07	-	-	-	-

应收账款	长沙源茂置业有限公司	3.19	0.00	1.24	0.06	-	-	-	-
应收账款	厦门恒迅众汽车有限公司	-	-	1.23	0.06	-	-	-	-
应收账款	深圳路特汽车销售服务有限公司	-	-	0.95	0.05	-	-	-	-
应收账款	龙岩闽西南投资发展有限公司	-	-	0.94	-	-	-	-	-
应收账款	厦门路骅汽车有限公司	-	-	0.65	0.03	-	-	-	-
应收账款	厦门欧行汽车有限公司	-	-	0.48	0.02	-	-	-	-
应收账款	厦门挺昇汽车销售服务有限公司	-	-	0.40	0.02	-	-	-	-
应收账款	厦门恒迅捷工贸有限公司	-	-	0.40	0.02	-	-	-	-
应收账款	厦门奥利汽车有限公司	0.07	0.00	0.34	0.02	-	-	-	-
应收账款	南京嘉阳房地产开发有限公司	15.93	0.02	0.18	0.02	-	-	-	-
应收账款	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	0.11	0.00	0.11	0.01	-	-	-	-
应收账款	厦门建发医药有限公司	1.01	0.00	0.10	0.01	-	-	-	-
应收账款	厦门建发健康科技有限公司	0.05	0.00	0.05	0.00	-	-	-	-
其他应收款	南昌悦佰企业管理有限公司	-	-	-	-	487.71	0.49	-	-
其他应收款	成都润兆欣房地产开发有限公司	-	-	-	-	28.88	0.03	-	-
其他应收款	建信发展（厦门）采购招标有限公司	-	-	-	-	10.00	-	-	-
其他应收款	厦门建发轻工有限公司	-	-	-	-	1.24	-	-	-
其他应收款	上海联泓房地产开发有限公司	-	-	33,898.61	-	-	-	-	-
其他应收款	莆田联欣泰置业有限公司	29,282.85	29.28	29,282.85	-	-	-	-	-
其他应收款	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	22,826.75	22.83	22,826.75	22.83	-	-	-	-
其他应收款	北京兆城房地产开发有限公司	15,958.72	15.96	12,153.07	12.15	-	-	-	-
其他应收款	深圳联粤房地产开发有限公司	-	-	5,594.96	-	-	-	-	-
其他应收款	莆田联永欣置业有限公司	4,050.00	4.05	4,050.00	-	-	-	-	-
其他应收款	台州兆裕房地产有限公司	400.00	0.40	400.00	0.40	-	-	-	-
其他应收款	成都兆悦欣房地产开发有限公司	264.83	0.26	264.83	0.26	-	-	-	-
其他应收款	杭州兆裕房地产有限公司	1,514.65	1.51	12.82	0.01	-	-	-	-
其他应收款	厦门兆析房地产开发有限公司	434.70	0.43	12.31	0.01	-	-	-	-
其他应收款	长沙源茂置业有限公司	3.87	0.00	3.87	0.00	-	-	-	-
其他应收款	厦门建发城服工程管理有限公司	-	-	2.37	0.00	-	-	-	-
其他应收款	厦门城优建设有限公司	-	-	2.34	0.00	-	-	-	-
其他应收款	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	-	-	0.66	0.00	-	-	-	-

预付款项	广州建信小额贷款有限公司	159.44	-	7.44	-	-	-	-	-
预付款项	厦门金原融资担保有限公司	3.31	-	4.87	-	-	-	-	-
预付款项	厦门建发酒业销售管理有限公司	-	-	3.52	-	-	-	-	-
应收股利	无锡建源房地产开发有限公司	159.08	-	759.76	-	-	-	-	-
合同资产	上海盛兆荟房地产开发有限公司	-	-	41.47	2.07	-	-	-	-
合同资产	厦门建发城远建设工程有限公司	8.99	-	8.99	-	-	-	-	-
合同资产	北京兆城房地产开发有限公司	-	-	0.62	0.03	-	-	-	-
合计		**944,923.33**	**770.24**	**964,363.05**	**1,054.62**	**896,810.70**	**739.59**	**565,180.48**	**565.14**

B、应付关联方款项

表：发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他应付款	厦门建发股份有限公司	-	-	-	50,000.00
其他应付款	长沙芙茂置业有限公司	94,555.36	95,045.36	90,227.39	93,183.21
其他应付款	南京德建置业有限公司	57,281.96	57,281.96	57,281.96	64,680.00
其他应付款	无锡润民置业发展有限公司	-	-	-	38,138.86
其他应付款	长沙天海易企业管理有限公司	-	-	80,948.00	128,445.75
其他应付款	宁德嘉行房地产开发有限公司	7,848.56	8,817.91	12,350.00	14,404.20
其他应付款	南京荟宏置业有限公司	28,650.91	28,650.91	28,650.91	17,380.91
其他应付款	厦门益武地置业有限公司	-	-	23,220.85	19,563.75
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	15,600.23	15,600.23	15,600.00	15,600.00
其他应付款	武夷山嘉恒房地产有限公司	-	352.48	7,582.48	11,590.42
其他应付款	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	2,071.40	2,072.07	-	79,928.57
其他应付款	连江融建房地产开发有限公司	8,939.07	8,936.53	9,040.53	9,235.53
其他应付款	长沙源茂置业有限公司	21,749.99	21,591.26	-	21,560.00
其他应付款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	18,645.00	18,645.00	15,097.50	-
其他应付款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	-	-	2,025.00	2,259.36
其他应付款	上海铧铷房地产开发有限公司	-	-	84,133.00	103,390.00
其他应付款	上海众承房地产开发有限公司	-	-	-	0.33
其他应付款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	2.08	215.80	0.03	2.92
其他应付款	南平市汇禾物业管理有限公司	9.93	9.93	0.52	0.52
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	1,661.77	1,605.61	1,605.61	1,605.61
其他应付款	无锡嘉合置业有限公司	82,544.01	82,544.01	78,400.00	63,700.00
其他应付款	杭州锦祥房地产有限公司	4.55	4.77	4.77	5,974.51
其他应付款	温州兆瓯房地产有限公司	207.17	227.60	-	33.06
其他应付款	厦门建发集团有限公司	0.25	25.78	1.18	-
其他应付款	厦门建发家居有限公司	-	1.05	22.68	33.86
其他应付款	福建会展壹号公关策划服务有限公司	-	-	6.95	0.11
其他应付款	温州兆发恒企业管理有限公司	-	-	48,877.31	50,299.71
其他应付款	九江利阳房地产有限公司	-	-	485.10	485.10
其他应付款	厦门建发城服工程管理有限公司	-	80.00	82.88	80.00
其他应付款	君龙人寿保险有限公司	-	103.66	96.92	69.16
其他应付款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	-	12.90	2.28	21.14
其他应付款	恒融（厦门）国际供应链有限公司	-	-	-	18.33
其他应付款	厦门城容环卫有限公司	-	-	-	5.04
其他应付款	福州兆瑞房地产开发有限公司	39.69	39.69	41.02	0.52
其他应付款	长沙展图房地产开发有限公司	52,057.63	52,057.63	50,879.81	-
应付账款	厦门建发集团有限公司	836.47	461.19	497.03	430.06
应付账款	厦门城优建设有限公司	195.11	741.89	86.37	39.02
应付账款	厦门建发象屿保税区贸易有限公司	96.62	0.39	0.23	24.70
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	-	-	17.24	13.94
应付账款	厦门建发家居有限公司	6.68	11.15	-	12.59
应付账款	和易通（厦门）信息科技有限公司	123.11	1.55	85.07	9.71

应付账款	厦门颐洁医疗洗涤有限公司	-	-	-	2.88
应付账款	厦门丝柏科技有限公司	2.42	0.10	2.35	2.35
应付账款	厦门翔安建发城建集团有限公司	17.78	22.26	1.63	1.77
应付账款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	6.86	6.29	-	0.20
应付账款	厦门建发金属有限公司	333.19	207.00	1,930.30	-
应付账款	厦门建发城服科技有限公司	111.62	177.87	-	-
应付账款	厦门建发物资有限公司	7,997.59	8,207.92	-	-
应付账款	天津建发物资有限公司	2,195.33	2,747.28	-	-
应付账款	厦门集金供应链有限公司	2,372.46	2,015.47	-	-
其他应付款	苏州合赢房地产开发有限公司	65,200.00	65,200.00	61,856.00	-
其他应付款	莆田和汇兴装修工程有限公司	800.00	800.00	800.00	-
其他应付款	莆田中利建筑装修工程有限公司	6,370.00	6,370.00	980.00	-
其他应付款	莆田中玺投资有限公司	92,610.00	85,260.00	9,142.91	-
其他应付款	南京品悦汇装修工程有限公司	3,528.00	3,528.00	3,528.00	-
其他应付款	上海浦骁房地产开发有限公司	54,733.00	54,733.00	23,642.50	-
其他应付款	莆田兆隽置业有限公司	7,258.84	7,144.75	-	-
其他应付款	桐庐兆银建设发展有限公司	0.80	0.80	-	-
其他应付款	厦门建发居住科技有限公司	-	5.00	-	-
其他应付款	上海联泓房地产开发有限公司	-	250.00	-	-
其他应付款	深圳联粤房地产开发有限公司	-	893.64	-	-
其他应付款	广州建信小额贷款有限公司	3.64	480.84	-	-
应付账款	厦门建发城服工程管理有限公司	4,911.38	4,566.86	1,408.46	-
应付账款	厦门建发优客会网络科技有限公司	0.35	-	11.36	-
其他应付款	上海浦锋房地产开发有限公司	171,166.80	171,166.80	170,930.48	-
其他应付款	杭州铧裕企业管理有限公司	0.00	0.00	136,674.58	-
应付账款	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	778.88	846.55	2.23	-
应付账款	厦门联发（集团）物业服务有限公司	-	-	3.57	-
应付账款	厦门弘爱大药房有限公司	0.44	0.44	0.44	-
应付账款	厦门建发国际酒业集团有限公司	8.11	8.08	0.13	-
其他应付款	北京兆兴建城房地产开发有限公司	-	-	36,866.62	-
其他应付款	无锡建源房地产开发有限公司	-	-	23,197.89	-
其他应付款	长沙楚茂企业管理有限公司	-	-	19,600.00	-
其他应付款	南昌悦佰企业管理有限公司	-	-	14,683.45	-
其他应付款	泉州兆京置业有限公司	-	-	13,081.58	-
其他应付款	厦门兆特置业有限公司	-	-	4,795.57	-
其他应付款	温州兆顺企业管理有限公司	-	-	4,023.38	-
其他应付款	义乌兆华企业管理有限公司	-	-	1,657.83	-
其他应付款	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	-	-	22.00	-
其他应付款	厦门城优建设有限公司	-	11.31	11.31	-
其他应付款	厦门建发轻工有限公司	4.00	8.29	5.54	-
其他应付款	盐城建悦房地产开发有限公司	-	-	5.30	-
其他应付款	建信发展（厦门）采购招标有限公司	-	0.20	5.00	-
其他应付款	无锡兆融城市建设发展有限公司	-	-	5.00	-
其他应付款	厦门建发恒远文化发展有限公司	-	3.29	4.69	-
其他应付款	厦门建发星光时尚文创有限公司	-	1.58	4.22	-
其他应付款	厦门国际银行股份有限公司	0.11	0.18	2.61	-
其他应付款	苏州鑫城发房地产开发有限公司	-	-	2.00	-
其他应付款	张家港市和玺物业服务有限公司	0.86	-	0.28	-
其他应付款	厦门悦兆投资有限公司	-	-	-	-

其他应付款	厦门建发食品供应链有限公司	-	0.20	0.20	-
应付账款	张家港市和玺物业服务有限公司	-	-	105.46	-
应付账款	厦门建发酒业销售管理有限公司	13.99	0.46	8.38	-
应付账款	厦门联仪通有限公司	-	-	0.91	-
应付账款	厦门建发恒融供应链有限公司	116.54	73.22	0.50	-
其他应付款	厦门润岳房地产开发有限公司	66,741.18	62,125.05	21,149.24	-
其他应付款	厦门建发恒融供应链有限公司	-	1.76	51.00	-
其他应付款	厦门悦琴房地产有限公司	-	-	35.18	-
其他应付款	福州悦华酒店有限公司	-	-	8.67	-
其他应付款	和易通（厦门）信息科技有限公司	-	2.00	3.00	-
其他应付款	厦门建发国际酒业集团有限公司	-	-	1.40	-
其他应付款	厦门弘爱大药房有限公司	-	-	0.35	-
其他应付款	厦门建发医药有限公司	-	-	0.23	-
应付账款	厦门联客荟社区服务有限公司	-	-	0.10	-
预收款项	温州兆瓯房地产有限公司	1,996.09	2,439.04	-	-
预收款项	杭州兆裕房地产有限公司	502.90	293.42	-	-
预收款项	厦门润岳房地产开发有限公司	238.05	116.63	-	-
预收款项	宁德乾行房地产开发有限公司	60.28	45.48	-	-
预收款项	泉州兆铭置业有限公司	20.06	18.93	-	-
预收款项	南京德建置业有限公司	44.97	18.33	-	-
预收款项	无锡兆惠房地产开发有限公司	30.29	12.96	-	-
预收款项	厦门建发轻工有限公司	3.90	3.71	-	-
预收款项	无锡嘉合置业有限公司	0.92	0.92	-	-
预收款项	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	1.44	0.71	-	-
预收款项	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	0.67	0.70	-	-
预收款项	南京嘉阳房地产开发有限公司	0.38	0.38	-	-
预收款项	莆田兆隽置业有限公司	0.04	0.04	-	-
预收款项	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	0.01	0.03	-	-
应付账款	厦门建发轻工有限公司	132.89	132.89	-	-
应付账款	厦门建发城远建设工程有限公司	-	121.53	-	-
应付账款	浙江中广电器集团股份有限公司	57.95	113.82	-	-
应付账款	广州建信小额贷款有限公司	27.19	33.76	-	-
应付账款	厦门建发优客会生活科技有限公司	12.47	14.24	-	-
应付账款	龙之惠（上海）设施管理服务有限公司	25.59	8.58	-	-
应付账款	厦门建发生活资材有限责任公司	6.82	5.50	-	-
应付账款	福建力弗特机电工程有限公司	2.35	2.35	-	-
应付账款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	-	0.23	-	-
应付账款	泉州悦华酒店有限公司	-	0.11	-	-
应付账款	厦门建发食品供应链有限公司	0.01	0.01	-	-
其他应付款	杭州兆裕房地产有限公司	211,887.74	210,377.10	-	-
其他应付款	北京兆城房地产开发有限公司	196,529.86	164,724.32	-	-
其他应付款	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	115,150.00	102,187.15	-	-
其他应付款	长沙兆泽房地产有限公司	80,948.00	80,948.00	-	-
其他应付款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	73,598.00	77,028.00	-	-
其他应付款	成都兆悦欣房地产开发有限公司	50,660.27	48,840.10	-	-
其他应付款	南昌嘉悦房地产开发有限公司	29,775.00	30,096.32	-	-
其他应付款	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	23,220.85	23,220.85	-	-
其他应付款	温州兆盛房地产有限公司	13,096.86	10,623.38	-	-

其他应付款	泉州兆铭置业有限公司	3,038.77	9,800.00	-	-
其他应付款	义乌兆盈房地产有限公司	349.41	2,627.71	-	-
其他应付款	厦门兆析房地产开发有限公司	1,680.39	1,258.00	-	-
其他应付款	浙江中广电器集团股份有限公司	-	28.00	-	-
其他应付款	厦门建发酒业销售管理有限公司	-	16.50	-	-
其他应付款	厦门建发弘爱医疗集团有限公司	-	3.47	-	-
其他应付款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	3.02	3.05	-	-
其他应付款	厦门国际酒业运营中心有限公司	0.56	0.67	-	-
其他应付款	厦门建发健康科技有限公司	0.21	0.25	-	-
合同负债	厦门建发集团有限公司	-	129.21	-	-
合同负债	建发物流集团有限公司	-	48.59	-	-
合同负债	厦门建发会展控股有限公司	-	8.32	-	-
合同负债	联发集团有限公司	-	5.80	-	-
合同负债	厦门安联企业有限公司	-	1.69	-	-
合同负债	联发集团重庆房地产开发有限公司	0.28	0.30	-	-
合同负债	厦门弘爱康复医院有限公司	-	0.11	-	-
合计		**1,683,516.19**	**1,637,366.00**	**1,157,604.45**	**792,227.70**

（4）关联方资金拆借情况

表：截至 2024 年 3 月末发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额
拆出	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,025.00
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	3,430.00
宁德嘉行房地产开发有限公司	1,000.00
武夷山嘉恒房地产有限公司	1,150.00
长沙芙茂置业有限公司	490.00
深圳市恒盈泰投资有限公司	3.43
南昌嘉悦房地产开发有限公司	640.88
拆入	
北京兆城房地产开发有限公司	28,004.89
徐州天晟和置业有限公司	26,950.00
九江兆弘房地产有限公司	4,143.75
泉州兆铭置业有限公司	588.00
莆田中玺投资有限公司	7,350.00
合肥兆胜房地产开发有限公司	19,600.00
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	4,184.00
厦门宏佑房地产开发有限公司	38,808.00
厦门润岳房地产开发有限公司	2,854.48
宁德乾行房地产开发有限公司	203.49
成都兆和玥房地产开发有限公司	8,766.76
成都兆悦欣房地产开发有限公司	1,470.00

杭州臻禄投资有限公司	1,575.00
武汉兆悦城房地产开发有限公司	728.60
温州兆盛房地产有限公司	1,650.00
上海盛兆荟房地产开发有限公司	62,230.00
厦门谐醴置业有限公司	29,097.41
杭州星汀商务咨询有限公司	680.00
福州兆瑞房地产开发有限公司	5,009.62

备注：主要系合作开发项目经营性资金拆借，未约定具体的拆借时间。

（5）关联方资产转让

2023 年 8 月，发行人及下属子公司厦门利柏商务服务有限公司将各自持有的广州建信小额贷款有限公司 42.00%、34.00%的股权，分别按照对应的评估价值 12,820.76 万元、10,378.71 万元转让给建发集团。

4、关联方资金占用和关联方担保

（1）关联方资金占用情况

2024 年 3 月末，公司其他应收款账面价值 5,287,854.23 万元，存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售后逐步收回。公司向合营及联营企业临时借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，为经营性往来占款，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

（2）关联担保情况

A、本公司作为担保方

截至 2024 年 3 月末，发行人作为担保方的关联担保金额共 3,349,309.28 万元。

表：2024 年 3 月末发行人作为担保方关联担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
上海有限	102,450.00	2022/9/2	2025/9/2	否
厦门益悦	48,634.95	2021/11/25	2028/12/27	否
厦门万鑫联	77,900.00	2023/6/28	2024/6/28	否

厦门兆百俐	44,860.00	2022/1/1	2025/6/13	否
厦门兆汇盈	1.00	2022/1/14	2026/12/23	否
厦门添鹭	30,000.00	2022/5/26	2027/5/26	否
厦门添兴	8,982.00	2022/7/1	2025/6/30	否
厦门兆宇盛	25,964.61	2022/7/29	2027/8/9	否
厦门兆和源	17,221.00	2022/8/15	2025/10/21	否
厦门兆腾达	45,119.70	2022/12/20	2028/2/26	否
厦门弘富智悦	45,660.00	2023/5/6	2028/5/6	否
成都兆蓉禧	14,694.14	2022/10/18	2025/7/14	否
贵州瑞铭	67,900.00	2022/8/18	2025/8/18	否
重庆兆祥	4,503.00	2022/11/9	2025/8/30	否
重庆兆衡	17,890.00	2023/10/31	2026/10/31	否
漳州兆瑞	36,995.00	2023/7/26	2026/9/21	否
漳州兆裕	64,837.00	2023/9/28	2026/9/28	否
龙岩利惠	1,150.00	2022/1/27	2025/6/23	否
龙岩利兆	10,900.00	2023/7/7	2026/7/7	否
龙岩利瑞	51,990.00	2023/11/29	2025/11/29	否
漳州兆达	13,983.86	2024/2/18	2027/2/18	否
长沙兆祥	10,000.00	2022/1/5	2024/12/21	否
长沙兆辰	20,000.00	2022/11/17	2025/11/9	否
长沙兆欣	39,800.00	2022/8/9	2025/10/11	否
长沙兆顺	80,000.00	2024/1/10	2027/2/21	否
株洲悦发	14,400.00	2022/1/7	2024/12/21	否
泉州兆昇	12,900.00	2023/2/2	2027/2/2	否
泉州兆鹏	47,605.00	2023/6/9	2027/6/12	否
泉州兆翔	54,000.00	2023/6/19	2028/5/31	否
泉州兆润	41,498.00	2023/6/30	2026/6/25	否
泉州兆拓	24,999.00	2023/9/28	2026/9/25	否
泉州兆驰	30,000.00	2024/1/22	2027/1/22	否
莆田兆涵垚	1,441.00	2021/9/30	2024/9/23	否
莆田兆万	5,295.00	2023/5/26	2026/3/28	否
莆田兆骏鑫	39,995.00	2023/11/27	2025/5/27	否
佛山悦发	23,750.00	2022/4/6	2025/3/27	否
佛山市悦发	47,500.00	2022/4/6	2029/3/19	否
东莞兆禧	21,000.00	2023/12/19	2026/12/17	否
江西兆旭	50,000.00	2023/11/17	2026/11/17	否
九江兆益	8,960.00	2022/1/7	2024/12/16	否
南宁鼎驰	6,000.00	2023/11/6	2026/11/6	否
南宁兆盛	6,000.00	2023/11/29	2026/11/29	否
上海兆珑	90,000.00	2023/4/18	2026/4/18	否
上海兆至	40,000.00	2023/10/31	2026/10/26	否
北京兆悦	27,200.00	2022/6/13	2025/6/8	否
北京兆新	137,534.69	2023/3/15	2026/3/14	否

北京兆祥	64,805.45	2023/10/31	2026/10/31	否
苏州兆创	54,750.00	2023/3/6	2028/3/5	否
苏州益恒	19,200.00	2023/7/3	2026/7/3	否
苏州兆锦	80,000.00	2023/9/26	2024/10/21	否
太仓建盛	77,320.00	2023/10/31	2026/11/1	否
张家港建昕	35,000.00	2023/11/20	2026/10/28	否
无锡建腾	27,496.00	2023/9/25	2026/9/24	否
无锡兆昕	44,800.00	2023/11/27	2026/11/3	否
宜兴建宜	29,781.60	2021/12/29	2025/12/29	否
江阴建瓴	91,071.00	2021/12/29	2025/12/21	否
江阴鑫茂	5,700.00	2022/3/31	2025/9/20	否
南京兆祥	100,900.00	2023/5/24	2028/5/19	否
南京兆瀚	100,000.00	2023/10/24	2026/10/23	否
六安兆顺	7,050.00	2021/11/12	2024/8/23	否
济南兆瑞	15,000.00	2022/1/18	2024/12/8	否
淮安兆丰	70,992.40	2021/6/21	2026/6/20	否
武汉兆启	48,000.00	2023/10/13	2026/10/12	否
绍兴兆盛	20,400.00	2021/9/30	2024/9/25	否
嘉兴兆裕	20,000.00	2023/12/21	2026/12/15	否
宁波兆汇	21,971.29	2021/8/9	2024/7/1	否
宁波兆越	50,000.00	2024/1/26	2026/12/21	否
台州兆诚	47,729.35	2023/9/25	2026/9/25	否
台州兆信	30,000.00	2024/2/28	2027/2/28	否
福州兆汇	44,482.27	2022/6/7	2027/6/6	否
福州兆鑫	10,000.00	2022/9/21	2025/9/27	否
福州兆升	86,980.00	2023/6/27	2026/6/29	否
南平兆盛	5,000.00	2023/6/30	2026/5/30	否
温州兆家	11,434.80	2022/1/1	2024/9/28	否
丽水兆瑞	10,000.00	2024/1/19	2026/12/20	否
厦门禾山	133,800.00	2020/2/21	2029/12/12	否
厦门嘉润	279,253.47	2020/6/30	2032/6/15	否
普陀悦达	34,781.25	2023/9/28	2035/9/20	否
佰睿健康	958.33	2022/11/17	2037/11/15	否
溢佰养老	1,000.00	2023/8/25	2032/12/31	否
成都盛和城	4,483.90	2022/10/24	至撤销预售监管之日	否
成都兆和璟	3,654.21	2023/3/13	至撤销预售监管之日	否
宁波兆信	37,000.00	2023/3/23	完成不动产首次登记	否
宁波兆诚	13,000.00	2023/10/30	完成不动产首次登记	否
合计	**3,349,309.28**	**-**	**-**	**-**

B、本公司作为被担保方

截至 2024 年 3 月末，发行人作为被担保方的关联担保金额共 2,395,000.00 万元。

表：2024 年 3 月末发行人作为被担保方关联担保情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	64,000.00	2019/7/9	2025/7/9	否
厦门建发集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2024/7/9	否
厦门建发集团有限公司	7,000.00	2019/8/8	2025/8/8	否
厦门建发集团有限公司	50,000.00	2019/8/8	2024/8/8	否
厦门建发集团有限公司	100,000.00	2019/9/2	2024/9/2	否
厦门建发集团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门建发集团有限公司	550,000.00	2020/6/19	2025/9/3	否
厦门建发集团有限公司	300,000.00	2021/7/1	2028/7/1	否
厦门建发集团有限公司	22,000.00	2020/11/27	2026/12/30	否
厦门建发集团有限公司	497,000.00	2021/3/30	2026/6/30	否
厦门建发集团有限公司	250,000.00	2022/1/28	2027/6/8	否
厦门建发集团有限公司	200,000.00	2022/10/20	2029/10/20	否
厦门建发集团有限公司	25,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
厦门建发股份有限公司	150,000.00	2020/7/31	2025/8/3	否
厦门建发股份有限公司	10,000.00	2017/7/31	2025/3/25	否
合计	**2,395,000.00**	-	-	-

（三）对外担保情况

1、为客户按揭贷款提供保证担保

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。截至 2024 年 3 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 759.22 亿元。

本公司认为，该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该类担保提取准备。

2、其他对外担保

截至 2024 年 3 月 31 日，公司除为客户按揭贷款提供保证担保外，公司对外担保事项如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保金额	担保类型	担保起始日	担保终止日	担保是否已履行完毕	发行人与被担保人的关系
厦门兆析	7,276.50	连带责任担保	2022/11/17	2027/11/17	否	关联方
厦门润岳	14,251.57	连带责任担保	2022/11/30	2027/11/29	否	关联方
厦门宏佑	78,400.00	连带责任担保	2023/5/31	2028/5/31	否	关联方
厦门兆绮盛	73,014.90	连带责任担保	2023/10/31	2028/11/2	否	关联方
莆田中玺	22,540.00	连带责任担保	2023/9/25	2026/9/20	否	关联方
南昌嘉悦	11,108.79	连带责任担保	2022/4/29	2031/6/12	否	关联方
北京兆城	67,306.43	连带责任担保	2022/12/29	2025/12/28	否	关联方
苏州鑫城发	13,496.37	连带责任担保	2022/2/28	2024/9/1	否	关联方
盐城兆瑞	15,913.61	连带责任担保	2022/1/11	2024/12/20	否	关联方
义乌兆盈	38,590.17	连带责任担保	2021/12/30	2027/5/17	否	关联方
台州兆裕	42,086.00	连带责任担保	2022/1/5	2024/5/27	否	关联方
福州兆瑞	8,330.00	连带责任担保	2021/11/15	2024/11/11	否	关联方
福州中瀚	660.00	连带责任担保	2024/1/2	2026/11/30	否	关联方
温州兆瓯	56,740.20	连带责任担保	2021/9/30	2024/8/3	否	关联方
合肥兆胜	4,227.82	连带责任担保	2023/12/22	2026/2/28	否	关联方
宁德乾行	4,776.00	连带责任担保	2023/7/20	2026/2/25	否	关联方
合计	**458,718.35**	-	-	-	-	-

（四）未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年 3 月 31 日，公司无重大未决诉讼、仲裁事项。

（五）受限资产情况

截至 2024 年 3 月 31 日，发行人所有权受到限制的资产情况统计如下表所示：

表：发行人受限资产情况统计表

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	336,219.90	保证金、工程监管户存款等
存货	4,930,757.54	用于借款抵押
投资性房地产	511,536.46	用于借款抵押
固定资产	41,833.56	用于借款抵押
无形资产	13,282.12	用于借款抵押
应收账款	107.84	用于借款质押
合计	**5,833,737.42**	-

截至 2024 年 3 月 31 日，公司受限制资产包括受限制的货币资金、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产及应收账款，其中，公司所有权受到限

制的存货主要为土地使用权。

（六）重要承诺事项

1、资本承诺

（1）购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	2024 年 3 月末未支付余额	备注
张家港·沙洲湖西长兴中路南地块	8.59	4.30	预计于 2024 年支付
福州·台江区 2023-43 号地块	12.80	6.40	预计于 2024 年支付
厦门·海沧区马銮湾南岛学校北地块	14.00	11.20	预计于 2024 年支付
武汉·P（2024）007 号武锅 B-1 地块	10.34	8.77	预计于 2024 年支付
杭州·杭政储出[2024]20 号（桃源 20 地块）	18.52	14.81	预计于 2024 年支付
合计	**64.25**	**45.48**	

（2）前期承诺履行事项

单位：亿元

项目地块	项目总价	2023 年 9 月末未支付余额	前期承诺事项	2024 年 3 月末未支付余额
聚合地块（7 公司）	8.72	6.10	预计于 2023 年支付	0.00
南安 2023P02 号地块	4.18	2.09	预计于 2023 年支付	0.00
张家港市城北沙洲湖西张地 2022-B17 号地块（南地块）	8.59	4.30	预计于 2023 年及 2024 年支付	4.30
红谷滩区 DAEJ2023019 高铁西站 237 亩地块	19.1	9.55	预计于 2023 年支付	0.00
椒江区心海北地块	9.64	4.82	预计于 2023 年及 2024 年支付	0.00
南海区大沥河西 3D 地块	26.56	13.28	预计于 2023 年支付	0.00
南海区大沥河西 1-7 地块	9.38	4.69	预计于 2023 年支付	0.00
椒江区心海南地块	8.47	4.24	预计于 2023 年支付	0.00
高新区太平鸟北地块	16.53	8.26	预计于 2023 年支付	0.00
高新区狮山珠江路西苏地 2023-WG-44 号地块	9.26	4.63	预计于 2023 年支付	0.00
天府新区 TF(07):2023-17 地块（67 亩）	11.46	5.73	预计于 2023 年及 2024 年支付	0.00
青羊区 QY02(251):2023-020 地块（107 亩）	31.84	15.92	预计于 2023 年及 2024 年支付	0.00
武侯区 WH08(251):2023-031 地块（14 亩）	3.71	1.85	预计于 2023 年及 2024 年支付	0.00
乐清水泥厂地块	15.62	7.81	预计于 2023 年支付	0.00
龙文区 2023P06 号地块	4.15	2.08	预计于 2023 年支付	0.00
崇川区钟秀西路北、濠西路西地块	5.46	2.73	预计于 2023 年支付	0.00

思明区 2023P07 马厝莲山头地块	12.65	6.33	预计于 2023 年支付	0.00
鼓楼区西洪路地块	1.58	1.26	预计于 2023 年支付	0.00
滨江区 03 地块	20.21	16.55	预计于 2023 年支付	0.00
昌平区新城东区五期 0016、0018、0023 等地块	54.15	43.65	预计于 2023 年支付	0.00
萧山区钱塘湾总部地块	61.69	50.67	预计于 2023 年及 2024 年支付	0.00
新罗区 2023 拍-13 号地块	3.12	2.50	预计于 2023 年及 2024 年支付	0.00
合计	**346.07**	**219.04**	**-**	**4.30**

2、开出保函

截至 2024 年 3 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 84.90 亿元。

除上述事项外，截至 2024 年 3 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

第六节 发行人信用情况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信评估股份有限公司出具的联合《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（第一期）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，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低；本期债券的信用等级为 AAA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产市场运行存在一定不确定性，项目利润空间不断收窄，需关注项目去化及减值风险。2021 年下半年以来房地产市场迅速转冷，行业整体销售下降，未来房地产市场运行存在一定不确定性。2021-2023 年，公司房地产业务毛利率逐年下降，利润空间不断缩减；此外，公司土地储备略显不足，且市场环境仍较差，未来一年销售金额预计将下降。

2、公司弱能级城市项目存在去化及盈利风险。截至 2024 年 3 月底，公司权益口径土地储备剩余可售面积合计 1,150.47 万平方米，布局城市较多，管理难度较大；公司在销售市场较差的城市仍有一定的库存，上述项目销售流速较慢，且随着价格的下降有一定减值风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	变动的主要原因
2024-06-07	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2023-06-26	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2022-06-27	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2021-06-28	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-

报告期内发行人主体评级均为AAA，评级展望均为稳定。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

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

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

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

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2024 年 3 月末，公司在多家银行获得授信总额 1,659.52 亿元，已使用额度 774.75 亿元，尚未使用 884.77 亿元。

表：截至 2024 年 3 月末公司银行授信情况表

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
中国银行	300.00	115.69	184.31
建设银行	190.00	150.06	39.94
工商银行	120.00	92.27	27.73
农业银行	202.00	56.06	145.94
兴业银行	200.00	118.25	81.75
交通银行	150.00	92.72	57.28
邮储银行	70.00	20.40	49.60

浦发银行	98.52	41.20	57.32
平安银行	50.00	10.00	40.00
中信银行	115.00	47.18	67.82
招商银行	45.00	10.92	34.08
民生银行	50.00	-	50.00
浙商银行	40.00	10.00	30.00
厦门银行	15.00	5.00	10.00
华夏银行	14.00	5.00	9.00
合计	**1,659.52**	**774.75**	**884.77**

（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，本公司及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

截至 2024 年 3 月末，本公司及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

表：截至 2024 年 3 月末发行人已发行尚未兑付的债券情况

序号	债券简称	债券类别	起息日期	发行规模(亿元)	当前余额(亿元)	票面利率(%)
1	19 建房 01	一般公司债	2019/7/9	10.00	10.00	4.20
2	19 建房 02	一般公司债	2019/7/9	10.00	6.40	3.45
3	19 建房 03	一般公司债	2019/8/8	5.00	5.00	4.09
4	19 建房 04	一般公司债	2019/8/8	5.00	0.70	3.50
5	19 建房 05	一般公司债	2019/9/2	10.00	10.00	4.18
6	20 建发地产 MTN001	一般中期票据	2020/5/22	10.00	10.00	3.88
7	20 建发地产 MTN002	一般中期票据	2020/6/17	5.00	5.00	4.19
8	20 建房 01	一般公司债	2020/6/23	7.00	7.00	4.15
9	20 建发地产 MTN003	一般中期票据	2020/7/30	8.00	8.00	4.30
10	20 建发地产 MTN004	一般中期票据	2020/9/3	7.00	7.00	4.49
11	20 建发地产 PPN004	定向工具	2020/10/14	3.00	3.00	4.70
12	20 建发地产 MTN005	一般中期票据	2020/10/21	7.00	7.00	4.46
13	21 建发地产 PPN001	定向工具	2021/3/2	4.20	0.10	4.38
14	21 建发地产 MTN001	一般中期票据	2021/3/26	5.10	5.10	4.88
15	21 建发地产 MTN002	一般中期票据	2021/4/16	5.00	5.00	4.65
16	21 建发地产 MTN003	一般中期票据	2021/5/6	10.00	10.00	4.64
17	21 建发地产 MTN004	一般中期票据	2021/5/28	3.00	3.00	4.50
18	21 建发地产 PPN002	定向工具	2021/6/1	5.00	5.00	3.97
19	21 建房 01	一般公司债	2021/7/13	6.95	6.95	4.38
20	21 建发地产 MTN005	一般中期票据	2021/11/22	4.40	4.40	5.00
21	21 建发地产 PPN003	定向工具	2021/12/24	5.00	5.00	3.98

22	22 建发地产 MTN001A(并购)	一般中期票据	2022/1/26	6.00	6.00	3.48
23	22 建发地产 MTN001B(并购)	一般中期票据	2022/1/26	4.00	4.00	4.50
24	22 建发地产 MTN002A(并购)	一般中期票据	2022/2/23	10.30	10.30	3.55
25	22 建发地产 MTN002B(并购)	一般中期票据	2022/2/23	5.00	5.00	4.48
26	22 建发地产 MTN003A	一般中期票据	2022/3/29	9.60	9.60	3.80
27	22 建发地产 MTN003B	一般中期票据	2022/3/29	5.00	5.00	4.60
28	22 建房债 01	一般企业债	2022/4/28	10.00	10.00	4.42
29	22 建房 F1	一般公司债	2022/6/6	6.00	6.00	3.40
30	22 建房 F2	一般公司债	2022/6/6	12.00	12.00	4.32
31	22 建发地产 MTN004	一般中期票据	2022/6/16	6.50	6.50	3.49
32	22 建房债 02	一般企业债	2022/6/27	10.00	10.00	4.45
33	22 建房 01	一般公司债	2022/7/18	3.70	3.70	3.59
34	22 建发地产 MTN005	一般中期票据	2022/7/18	10.00	10.00	3.60
35	23 建发地产 MTN001	一般中期票据	2023/3/15	10.00	10.00	4.45
36	23 建房 F2	一般公司债	2023/4/6	10.00	10.00	4.25
37	23 建房债 01	一般企业债	2023/4/27	10.00	10.00	4.12
38	23 建房 F4	一般公司债	2023/6/26	8.00	8.00	4.03
39	23 建房债 02	一般企业债	2023/11/23	9.00	9.00	4.08
40	23 建房 01	一般公司债	2023/12/15	6.70	6.70	3.77
41	24 建发地产 MTN001	一般中期票据	2024/1/22	10.00	10.00	3.44
42	24 建发地产 MTN002	一般中期票据	2024/3/5	10.00	10.00	2.95
43	映月 01 优	ABS	2023/6/28	7.78	7.78	2.99
44	映月 01 次	ABS	2023/6/28	0.01	0.01	-
45	悦享 01 优	CMBS	2022/9/2	10.44	10.24	3.45
46	悦享 01 次	CMBS	2022/9/2	0.01	0.01	-

截至 2024 年 3 月末，上述债券均已按期足额向投资者支付了债券本金或利息。最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

（四）发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司在境内各债券市场已获注册/备案尚未发行的债券产品额度情况如下：

单位：亿元

获取批文主体名称	债券产品类型	剩余未发行额度	批文到期日
建发房地产集团有限公司	公司债券	42.80	2026-02-22
厦门万鑫联商业保理有限公司	ABS	12.21	2024-08-05
合计		**55.01**	-

（五）发行人所属企业集团债券融资情况

发行人隶属于厦门建发集团，企业集团母公司为厦门建发集团有限公司。截至本募集说明书签署日，发行人所属企业集团各发债主体的债券融资情况如下：

单位：亿元

公司债券		
发行主体	**存量规模**	**已批未发额度**
厦门建发集团有限公司	118.00	59.00
厦门建发股份有限公司	97.50	47.50
建发房地产集团有限公司	92.45	42.80
联发集团有限公司	70.80	0.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	25.00	8.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	0.00	0.00
公司债券小计	**403.75**	**157.30**
企业债		
发行主体	**存量规模**	**已批未发额度**
厦门建发股份有限公司	0.00	45.00
建发房地产集团有限公司	39.00	0.00
企业债小计	**39.00**	**45.00**
债务融资工具		
发行主体	**存量规模**	**已批未发额度**
厦门建发集团有限公司	125.00	N/A
厦门建发股份有限公司	65.00	N/A
建发房地产集团有限公司	159.00	0.00
联发集团有限公司	91.20	8.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	7.00	2.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	0.00	0.00
债务融资工具小计	**447.20**	**10.00**
合计	**889.95**	**212.30**

（六）发行人及子公司已发行尚未兑付债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	23 建房 01	公募	2023/12/13	2026/12/15	2029/12/15	6	6.70		6.70
2	23 建房 F4	公募	2023/6/19	2030/6/26	2028/6/26	7	8.00	4.03	8.00
3	23 建房 F2	公募	2023/4/3	2028/4/6	2030/4/6	7	10.00	4.25	10.00
4	22 建房 F2	公募	2022/6/1	2027/6/6	2029/6/6	7	12.00	4.32	12.00
5	22 建房 01	公募	2022/7/14	2025/7/18	2028/7/18	6	3.70	3.59	3.70
6	21 建房 01	公募	2021/7/8	2026/7/13	2028/7/13	7	6.95	4.38	6.95
7	22 建房 F1	公募	2022/6/1	2025/6/6	2028/6/6	6	6.00	3.40	6.00
8	20 建房 01	公募	2020/6/18	2025/6/23	2027/6/23	7	7.00	4.15	7.00

9	19 建房 05	公募	2019/8/28	2024/9/2	2026/9/2	7	10.00	4.18	10.00
10	19 建房 03	公募	2019/8/6	2024/8/8	2026/8/8	7	5.00	4.09	5.00
11	19 建房 01	公募	2019/7/4	2024/7/9	2026/7/9	7	10.00	4.20	10.00
12	19 建房 04	公募	2019/8/6	2022/8/8	2025/8/8	6	5.00	3.71	0.70
13	19 建房 02	公募	2019/7/4	2022/7/11	2025/7/9	6	10.00	3.80	6.40
公司债券小计		-	-	-	-	-	**100.35**	-	**92.45**
1	24 建发地产 MTN002	公募	2024/03/04	2027/3/5	2030/3/5	6	10.00	2.95	10.00
2	24 建发地产 MTN001	公募	2024/1/18	2027/1/22	2030/1/22	6	10.00	3.44	10.00
3	23 建发地产 MTN001	公募	2023/3/13	2028/3/15	2030/3/15	7	10.00	4.45	10.00
4	22 建发地产 MTN003B	公募	2022/3/25	2027/3/29	2029/3/29	7	5.00	4.60	5.00
5	22 建发地产 MTN001B(并购)	公募	2022/1/24	2027/1/26	2029/1/26	7	4.00	4.50	4.00
6	22 建发地产 MTN005	公募	2022/7/15	2025/7/18	2028/7/18	6	10.00	3.60	10.00
7	22 建发地产 MTN004	公募	2022/6/14	2025/6/16	2028/6/16	6	6.50	3.49	6.50
8	22 建发地产 MTN003A	公募	2022/3/25	2025/3/29	2028/3/29	6	9.60	3.80	9.60
9	22 建发地产 MTN001A(并购)	公募	2022/1/24	2025/1/26	2028/1/26	6	6.00	3.48	6.00
10	22 建发地产 MTN002B(并购)	公募	2022/2/21		2027/2/23	5	5.00	4.48	5.00
11	22 建发地产 MTN002A(并购)	公募	2022/2/21	2025/2/23	2027/2/23	5	10.30	3.55	10.30
12	21 建发地产 PPN003	私募	2021/12/22	2024/12/24	2026/12/24	5	5.00	3.98	5.00
13	21 建发地产 MTN005	公募	2021/11/18		2026/11/22	5	4.40	5.00	4.40
14	21 建发地产 MTN004	公募	2021/5/26		2026/5/28	5	3.00	4.50	3.00
15	21 建发地产 MTN003	公募	2021/4/30		2026/5/6	5	10.00	4.64	10.00
16	21 建发地产 MTN002	公募	2021/4/14		2026/4/16	5	5.00	4.65	5.00
17	21 建发地产 MTN001	公募	2021/3/24		2026/3/26	5	5.10	4.88	5.10
18	21 建发地产 PPN001	私募	2021/2/26	2024/3/2	2026/3/2	5	4.20	4.38	0.10
19	20 建发地产 MTN005	公募	2020/10/19		2025/10/21	5	7.00	4.46	7.00
20	20 建发地产 PPN004	私募	2020/10/13		2025/10/14	5	3.00	4.70	3.00
21	20 建发地产	公募	2020/9/1		2025/9/3	5	7.00	4.49	7.00

	MTN004								
22	20 建发地产 MTN003	公募	2020/7/29		2025/7/30	5	8.00	4.30	8.00
23	20 建发地产 MTN002	公募	2020/6/15		2025/6/17	5	5.00	4.19	5.00
24	20 建发地产 MTN001	公募	2020/5/20		2025/5/22	5	10.00	3.88	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	**163.10**		**159.00**
1	23 建房债 02	公募	2023/11/21	2028/11/23	2033/11/23	9	9.00	4.08	9.00
2	23 建房债 01	公募	2023/4/25	2028/4/27	2033/4/27	10	10.00	4.12	10.00
3	22 建房债 02	公募	2022/6/23	2027/6/27	2032/6/27	10	10.00	4.45	10.00
4	22 建房债 01	公募	2022/4/26	2027/4/28	2032/4/28	10	10.00	4.42	10.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	**39.00**	-	**39.00**
1	映月 01 优	私募	2023/6/28		2024/6/28	1	7.78	2.99	7.78
2	映月 01 次	私募	2023/6/28		2024/6/28	1	0.01	-	0.01
3	悦享 01 优	私募	2022/9/2		2040/8/31	18	10.44	3.45	10.24
4	悦享 01 次	私募	2022/9/2		2040/8/31	18	0.01	-	0.01
其他小计		-	-	-	-	-	**18.24**		**18.04**
合计		-	-	-	-	-	**320.69**		**308.49**

（七）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（八）最近三年及一期权益性证券发行情况

2017 年 1 月，发行人收到中国银行间市场交易商协会下发的中市注协[2017]MTN27 号《接受注册通知书》，交易商协会已接受发行人中期票据的注册，注册金额为 10 亿元人民币。2017 年 10 月 30 日，发行人在中国银行间市场发行了 2017 年度第二期中期票据（债券简称“17 建发地产 MTN002”）10 亿元人民币，该中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期，募集资金已于 2017 年 10 月 31 日到账。“17 建发地产 MTN002”已于 2022 年 10 月 31 日全额兑付。

除此之外，发行人无其他权益性证券发行情况。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局[2016]23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日开始施行的《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。对于本期债券在证券交易所进行的交易，尚无明确规定应对

其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的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）总则

第一条 为保障建发房地产集团有限公司（以下简称“公司”）信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》以及《公司章程》等规定，特制定本制度。

第二条 公司信息披露应当以客观事实或具有事实基础的判断和意见为依据，不得有虚假记载；应当合理、谨慎、客观，不得夸大其辞，不得有误导性陈述；应当内容完整、文件齐备，格式符合规定要求，不得有重大遗漏。

公司的信息披露文件应当使用事实描述性语言，不得含有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。

第三条 公司应当注重信息披露的有效性，有针对性地揭示公司的资信状况和偿债能力，充分披露有利于投资者作出价值判断和合理决策的信息。

第四条 公司应就同类事件执行同一披露标准，不得选择性披露，且所披露内容不得相互冲突，不得误导投资者。

第五条 公司依法披露信息，应当将披露的信息刊登在证券交易所的互联网网站和符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易所，供社会公众查阅。

第六条 公司信息披露的时间应当不晚于按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求的时间或者将有关信息刊登在其他信息披露渠道上的时间。

本公司债券同时在境内境外公开发行、交易的，公司在境外披露的信息，应当在

境内外同时披露。

第七条 公司不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的信息披露义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

（二）应当披露的信息与披露标准

第八条 本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。非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。

发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当予以披露。

第九条 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。

第十条 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、发行及募集信息

第十一条 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

第十二条 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。

第十三条　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。

公司应当按时披露定期报告，不得延期。

第十四条　定期报告的内容与格式应当符合《证券法》及证券交易所的规定。

第十五条　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。

第十六条　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

第十七条　公司披露的除定期报告之外的其他公告为临时报告。

第十八条　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）公司生产经营状况发生重大变化；

（2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（3）公司涉及需要说明的市场传闻；

（4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

（6）公司发生重大资产报废；

（7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

（10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（11）公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

（12）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

（14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

（16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（18）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（19）公司法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（20）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

（21）公司涉及重大诉讼、仲裁；

（22）公司分配股利；

（23）公司名称变更；

（24）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（25）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

（26）募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（27）其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；

（28）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。

第十九条　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。

（三）未公开信息的传递、审核、披露流程

第二十条　按照本制度规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事项难以保密；

（2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）债券出现异常交易情况。

第二十一条　信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予

披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

第二十二条 公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

第二十三条 公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

（1）拟披露的信息未泄露；

（2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过2个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（四）信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障

第二十四条 资金中心是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

第二十五条 信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

第二十六条　信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

第二十七条　信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（五）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

第二十八条　公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

第二十九条　公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

第三十条　定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

第三十一条　董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大

事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

第三十二条 临时公告文稿由资金中心负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

第三十三条 公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

第三十四条 公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（六）董事、监事、高级管理人员履行职责的记录和保管制度

第三十五条 董事、监事、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，应当予以妥善保管，保管期限不少于10年。

第三十六条 涉及查阅董事、监事、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，经信息披露事务负责人核实身份、董事长批准后，信息披露事务负责人负责提供，并作好相应记录。

（七）公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任

第三十七条 公司应当与董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员、部门负责人以及已经或将要了解公司未公开信息的人员签署保密协议，约定上述人员应当对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露。

第三十八条 公司与特定对象进行信息沟通时，应按照规定与特定对象签署承诺书，以明确该等特定对象在与公司进行信息沟通时的行为规范，对公司未公开披露的信息的保密义务。

第三十九条 公司应对公司内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开信息。

第四十条　公司与投资者就公司的经营情况、财务状况及其他事项进行沟通时，不得提供未公开信息。

第四十一条　公司内幕信息知情人的范围包括：

（1）公司及公司的董事、监事、高级管理人员；

（2）持有公司百分之五以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；

（3）公司控股或者实际控制的公司及其董事、监事、高级管理人员；

（4）由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；

（5）公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员；

（6）因职务、工作可以获取内幕信息的证券服务机构的有关人员；

（7）法律、法规、规章以及规范性文件规定的其他内幕信息知情人。

第四十二条　公司内幕信息知情人依法对公司尚未公开的信息承担保密责任，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露，也不得利用该等内幕信息买卖公司的债券及其衍生品种，或者泄露该信息，或者建议他人买卖该债券及其衍生品种。内幕交易行为给投资者造成损失的，行为人应当依法承担赔偿责任。

（八）财务管理和会计核算的内部控制及监督机制

第四十三条　公司实行内部审计制度，配备专职审计人员，对公司财务管理和会计核算进行内部审计监督。公司内部审计制度和审计人员的职责，应当经董事会批准后实施。审计负责人向董事会负责并报告工作。

（九）对外发布信息的申请、审核、发布流程

第四十四条　公司信息披露应当遵循以下流程：

（1）有关责任人制作信息披露文件；

（2）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

（3）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

（4）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

（5）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

（6）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（十）与投资者、证券服务机构、媒体等的信息沟通与制度

第四十五条　公司通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式就公司的经营情况、财务状况及其他事件与任何机构进行沟通，不得提供内幕信息。

第四十六条　公司应当关注本公司债券的异常交易情况及媒体关于本公司的报道。公共传媒传播的消息（以下简称“传闻”）可能或已经对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响的，公司应当及时向证券交易所提供传闻传播的证据，并发布澄清公告，同时公司应当尽快与相关传媒进行沟通、澄清。

第四十七条　机构投资者、分析师、证券服务机构人员、新闻媒体等特定对象到公司现场参观、座谈沟通时，公司应合理、妥善地安排参观过程，避免参观者有机会获取未公开信息。公司应派两人以上陪同参观，并由专人对参观人员的提问进行回答。

（十一）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

第四十八条　公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

第四十九条　公司下属子公司发生的事项属于本制度第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照本制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照本制度的规定履行信息披露义务。

第五十条　公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

（十二）责任追究机制以及对违规人员的处理措施

第五十一条　公司的董事、监事以及高级管理人员、公司各部门、各控股子公司发生需要进行信息披露事项而未及时报告或报告内容不准确的，或者违反公平信息披露原则，造成公司信息披露不及时、疏漏、误导，给公司或投资者造成重大损失的，或者受到中国证监会及派出机构、证券交易所公开谴责、批评或处罚的，公司对有关责任人进行处罚，包括降低其薪酬标准、扣发其应得奖金、解聘其职务等。

第五十二条　公司对上述有关责任人未进行追究和处理的，公司信息披露事务负责人有权建议董事会进行处罚。

（十三）附则

第五十三条　本制度由公司董事会通过后生效并实施，由董事会负责解释和修改。

第五十四条　本制度未尽事宜，按有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定执行。本制度如与国家日后颁布的法律、法规和规范性文件或经合法程序修改后的《公司章程》相冲突，按国家有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定执行，并立即修订，报董事会审议通过。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。

2021-2023 年及 2024 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 5,218,836.66 万元、5,376,651.17 万元、5,593,635.52 万元和 4,926,984.03 万元，发行人货币资金余额充足，为本期债券的还本付息提供了有力保障。

截至 2024 年 3 月末，公司在多家银行获得授信总额 1,659.52 亿元，已使用额度 774.75 亿元，尚未使用 884.77 亿元。发行人可用银行授信额度为本期债券还本付息提供一定的流动性支持。

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%。

（二）为便于本期债券持有人及受托管理人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，根据上述约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证。

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

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

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2

个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）发行人承诺在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

1、不向股东分配利润；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事、监事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

（六）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、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、发行人偿债保障措施承诺”第三条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在15自然日内提出为本期债券增加分期偿还、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

以下情形构成本期债券项下的违约:

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

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

4、发行人违反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。

5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

协商变更履行方式。本期债券构成本节第一条第 5 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免

除发行人违约责任。

三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、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：向本期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期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本次债券的债券持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）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《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》、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，《债券持有人会议规则》中使用的词语与《建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（“《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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（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、《债券持有人会议规则》、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

1、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《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

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

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》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。

2、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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

3、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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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次债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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

1、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，《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的

议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、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《债券持有人会议规则》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。

3、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《债券持有人会议规则》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、《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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

1、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。

2、简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》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，《债券持有人会议

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、《债券持有人会议规则》、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《债券持有人会议规则》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。单独或合计持有本次债券未偿还份额 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《债券持

有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

七、附则

7.1《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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所在地区人民法院提起诉讼。

7.5《债券持有人会议规则》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、兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”或“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；发行人同意聘任兴业证券，并接受受托管理人的监督。

二、本次债券受托管理协议的主要内容如下：

（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）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《债券受托管理协议》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）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离。

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。

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《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人（姓名：张颜青，职务：财务总监/信息披露事务负责人，联系方式：0592-2263366）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《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。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《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于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“发行人偿债保障措施承诺”和“救济措施”：发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在本次债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%。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《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

21、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》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。

（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）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）偿债能力和意愿分析；

（9）与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《债券受托管理协议》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。

（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《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自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《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《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《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行有关机构

（一）发行人：建发房地产集团有限公司

法定代表人：赵呈闽

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼

联系人：张颜青、吴伟强

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2263366

（二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：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

办公地址：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

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

联系人：魏炜、陈江、张聪、于静涵、陈永仁

联系电话：010-65061166

传真：010-65051156

（四）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、肖翊阳、郭泰麟

联系电话：021-20262380

传真：010-60833504

（五）发行人律师：福建天衡联合律师事务所

负责人：孙卫星

住所：福建省厦门市思明区厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-17 层

办公地址：福建省厦门市思明区厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-18 层

联系人：曾招文、黄臻臻、廖明骐

联系电话：0592-5883666

传真：0592-5881668

（六）会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：肖厚发、刘维

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

办公地址：厦门市湖里区环岛干道万科云玺 2 号楼 B 区领域 8F

联系人：杜宝娟

联系电话：0592-2218833

传真：0592-2217555

（七）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系人：张超

联系电话：010-85172818

传真：010-85679228

（九）申请上市或交易的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

负责人：邱勇

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）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

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-68870587

邮政编码：200127

二、发行人与本期债券发行有关机构、人员的利害关系

截至 2024 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股东建发股份（600153.SH）45,600 股，持有发行人子公司建发合诚（603909.SH）5,906 股。

截至 2024 年 3 月末，本期债券主承销商中国国际金融股份有限公司所管辖账户共

持有发行人股东建发股份（600153.SH）2,024,371 股，持有发行人子公司建发国际（1908.HK）941,929 股，共持有发行人子公司建发合诚（603909.SH）61,472 股。

截至 2024 年 3 月末，本期债券主承销商中信证券股份有限公司所管辖账户共持有发行人股东建发股份（600153.SH）2,436,172 股，持有发行人子公司建发合诚（603909.SH）234,552 股。

除上述情况外，发行人与本期债券发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

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，本公司符合发行本次债券的条件。

公司法定代表人或其授权代表人：

赵呈闽

建发房地产集团有限公司

2024年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

赵呈闽

建发房地产集团有限公司

2024年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

黄文洲

建发房地产集团有限公司

2024年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

郑永达

建发房地产集团有限公司

2024年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

叶衍榴

建发房地产集团有限公司

2024年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

王文怀

建发房地产集团有限公司

2024 年 6 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

林伟国

建发房地产集团有限公司

2024 年 6 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

乔海侠

乔海侠

建发房地产集团有限公司

2024年 6 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：

林芳

建发房地产集团有限公司

2024 年 6 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

刘静

建发房地产集团有限公司

2024 年 6 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

张颜青

建发房地产集团有限公司

2024年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

曹馨予

建发房地产集团有限公司

2024年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：

田美坦

建发房地产集团有限公司

2024年 6 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：

许伊旋

建发房地产集团有限公司

2024年 6 月24 日

主承销商声明

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

公司法定代表人或其授权代表人：

杨华辉

项目负责人：

张光晶 张振华

主承销商：兴业证券股份有限公司

2024年 6 月24 日

主承销商声明

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

项目负责人签名：

陈江

法定代表人或授权代表（签字）：

宋 黎

主承销商：中国国际金融股份有限公司

2022 年 6 月 24 日

编号：2024040107

中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

仅限用于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（第二期）使用20240619

编号：2023050222

中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、执行负责人孙雷、执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

王曙光

二零二三年五月二十三日

仅限用于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（第一期）使用20240619

主承销商声明

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

法定代表人授权代表（签字）：

马尧

项目负责人（签字）：

杨芳　　邓小强

主承销商：中信证券股份有限公司

2024 年 6 月 24 日

证授字[HT26-2024]

法定代表人授权书

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

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2024 年 3 月 11 日至 2025 年 3 月 9 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2024 年 3 月 11 日

此件与原件一致，仅供债券发行办理使用，有效期壹佰捌拾天。

2024 年 6 月 24 日

被授权人

马尧（身份证号码：320122197202260012）

发行人律师声明

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

律师事务所负责人：

孙卫星

签字律师：

曾招文　　黄臻臻

福建天衡联合律师事务所

2024年 6 月 24 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募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

肖厚发　　刘维

签字注册会计师：

张立贺　　杜宝娟

李仕谦　　李雅莉

陶斓

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2024年6月24日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级机构负责人：

万华伟

签字资信评级人员：

张超　　宋莹莹

联合资信评估股份有限公司

2024年6月24日

授权委托书

兹授权联合资信评估股份有限公司总裁万华伟先生（性别：男，身份证号 360111197201160034）为我单位的代表人，在所有的评级业务合同、协议、投标书等评级业务有关文件上签字或签章。

授权期限自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

被授权人签字或签章样本：

万华伟

授权单位（公章）：联合资信评估股份有限公司

法定代表人（签字）：

2024 年 1 月 1 日

第十六节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下

（一）发行人最近三年的财务报告及最新一期财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）律师事务所出具的法律意见书；

（四）资信评级有限公司出具的资信评级报告；

（五）《债券持有人会议规则》；

（六）《债券受托管理协议》；

（七）中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书及摘要、上述备查文件，或访问上交所网站查阅募集说明书及摘要。

如对募集说明书及摘要、上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书及摘要、上述备查文件

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书及摘要、上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。发行人及债券主承销商地址如下：

发行人：建发房地产集团有限公司

法定代表人：赵呈闽

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼

联系人：张颜青、吴伟强

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2263366

牵头主承销商：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

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日上午 9：00—11：30，下午：13：00—16：30（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《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（第一期）募集说明书》之盖章页）

建发房地产集团有限公司

2024 年 6 月 24 日