

国泰君安证券股份有限公司

关于厦门建发股份有限公司

分立上市之

独立财务顾问报告

独立财务顾问



二零一五年九月

独立财务顾问声明与承诺

国泰君安证券股份有限公司接受建发股份委托，担任建发股份本次分立上市之独立财务顾问，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等法律、法规的有关规定，以及中国证监会的相关要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，遵循客观、公正原则，在本独立财务顾问截至本独立财务顾问报告签署日所做的尽职调查和对本次分立上市的相关资料进行审慎核查的基础上，发表独立财务顾问意见，旨在就本次分立上市行为做出独立、客观和公正的评价，以供建发股份全体股东及有关各方参考。

一、独立财务顾问声明

本独立财务顾问出具本独立财务顾问报告系基于如下声明：

（一）本独立财务顾问与本次分立上市各方当事人无其他利益关系，就本次分立上市所发表的有关意见具有独立性；

（二）本独立财务顾问所依据的资料由相关各方提供，资料提供方已承诺上述有关资料均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本独立财务顾问报告是在假设本次分立上市各方均全面和及时履行本次分立上市相关声明或承诺的基础上出具；

（三）本独立财务顾问出具本独立财务顾问报告的依据是本次分立上市及相关中介机构等有关各方提供的资料和意见，基于的假设前提是上述资料和意见真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；建发股份董事及管理层的意见基于善意诚信原则及经过合理询问后的谨慎考量发表；本独立财务顾

问报告未对上述资料和意见作出任何承诺或保证；

（四）如本独立财务顾问报告涉及本次分立上市各方的信息来自公开信息或有公开的可靠的出处，本独立财务顾问的责任是确保本独立财务顾问报告所涉信息从相关出处正确摘录；

（五）本独立财务顾问报告及其任何内容不构成对建发股份股东或任何其它投资者就建发股份股票或其它证券的任何投资建议和意见，亦不构成对建发股份股票或其它证券在任何时点上的价格或市场趋势的建议或判断。建发股份股东及其它投资者不可依据本独立财务顾问报告做出任何投资决策（包括但不限于买入、卖出或持有），本独立财务顾问报告亦不构成该等投资决策的依据，本独立财务顾问对该等投资决策不承担任何责任；

（六）作为本次分立上市的独立财务顾问，我们对本次分立上市发表意见是在假设本次分立上市相关各方均按本次分立上市方案的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的；

（七）对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断；

（八）本独立财务顾问出具本独立财务顾问报告并无考虑任何建发股份股东的一般或特定投资标准、财务状况、税务状况、目标、需要或限制。本独立财务顾问建议任何拟就本次分立上市有关方面或就其应采取的行动征询意见的股东，应咨询其有关专业顾问；

（九）本独立财务顾问履行的职责并不能减轻或免除上市公司及其董事和管理层及其他专业机构与人员的职责；

（十）本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息，以作为本独立财务顾问报告的补充和修改，或者对本独立财务顾问报告作任何解释或说明。未经本独立财务顾问书面同意，任何人不得在任何时间、为任何目的、以任何形式复制、分发或者摘录本独立财

务顾问报告或其任何内容，对于本独立财务顾问报告可能存在的任何歧义，仅本独立财务顾问自身有权进行解释；

（十一）本独立财务顾问提请投资者注意，本独立财务顾问的职责范围并不包括应由建发股份董事会负责的对本次分立上市在商业上的可行性进行评论。本独立财务顾问未对除本独立财务顾问报告之外建发股份的任何策略性、商业性决策或发展前景发表意见；也未对其他任何事项发表意见，亦不对本次分立上市各方能否全面和及时履行相关协议及建发股份是否能够实现或完成本次分立上市发表意见。本独立财务顾问报告旨在通过对分立上市报告书所涉内容进行核查和分析，就本次分立上市是否合法、合规以及对建发股份全体股东是否公平、合理发表独立意见；

（十二）本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次分立上市事项披露的相关公告，查阅有关文件，尤其是分立上市报告书、独立董事意见、董事会发布的关于本次分立上市的相关决议、与本次分立上市有关的财务报告、审计报告和法律意见书等文件之全文；

（十三）本独立财务顾问的意见是基于上述声明和现有的经济、市场、行业、产业等情形以及本独立财务顾问报告签署日可公开获取的信息作出的，对日后该等情形出现的不可预见的变化，本独立财务顾问不承担任何责任；

（十四）本独立财务顾问报告旨在对本次分立上市报告书做出独立、客观、公正的评价，以供有关方面参考。本独立财务顾问报告仅供分立上市报告书作为附件使用。未经本独立财务顾问书面同意，本独立财务顾问报告不得用于其他任何目的，也不得被任何第三方使用。对于本独立财务顾问的意见，需作为本独立财务顾问报告的整体内容进行考量。

二、独立财务顾问承诺

本独立财务顾问就建发股份本次分立上市事项，承诺如下：

（一）本独立财务顾问已按照法律、行政法规和中国证监会的规定履行尽职

调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异；

（二）本独立财务顾问已对上市公司披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

（三）本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的本次分立上市报告书符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整、不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）本独立财务顾问有关本次分立上市报告书的独立财务顾问报告已提交内部核查机构审查，内部核查机构同意出具此专业意见；

（五）本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。本次分立上市各方提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次分立上市方案简要介绍

（一）方案概要

公司拟按照供应链运营和房地产开发两个不同的业务板块对公司的资产、负债及人员进行划分，并以存续分立的方式实施分立。公司将持有的房地产业务子公司的股权划分至分立后新设立的建发发展股份有限公司（名称以工商登记为准，以下简称“建发发展”），由其作为本次分立的分立方持有并继续运营房地产的资产和业务，建发发展全部股权由公司于分立实施股权登记日登记在册的全体股东按原持股比例取得；作为本次分立的存续方，建发股份（存续方）将承继公司剩余的供应链运营相关资产、负债和人员，并继续运营供应链的资产和业务。公司的所有股东在分立实施股权登记日持有的每股公司股票将转换为一股建发股份（存续方）的股份和一股建发发展的股份。本次分立实施后建发发展将申请其股份在上海证券交易所上市。

（二）本次分立的资产、负债及权益划分

1、资产划分

公司划分其持有的房地产子公司股权——联发集团的 95% 股权、建发房产的 54.654% 股权、天津金晨的 100% 股权、南宁联泰的 30% 股权以及成都置业的 49% 股权进入分立后新设立的建发发展；公司除上述房地产股权资产之外的其他所有资产均为供应链运营业务形成的资产，将继续归属于建发股份（存续方）。

联发集团项下两个原经营贸易业务的全资子公司厦门联信诚有限公司和厦联发有限公司因业务规模很小，其股权将由联发集团继续持有。自分立完成之日

起，该等公司主营业务限定为只为联发集团的房地产和物业运营提供配套业务，待截至分立完成之日尚未执行完毕的贸易合同完成之后不再经营其他与供应链业务相关的业务。

2、负债划分

根据“负债随资产及业务划分”的原则，拟分立至建发发展的房地产公司自身的负债由其继续承担，而建发股份母公司和下属供应链子公司的负债均为供应链运营业务形成的负债，将全部由建发股份（存续方）承担。存续方和分立方对彼此债务互不承担连带责任。

3、权益划分

在实施本次分立的同时，公司将以分立实施股权登记日的股本为基数实施每 10 股转增 9 股送红股 1 股并现金分红 0.15 元的分红转增方案，在假设没有异议股东行使收购请求权的情形下，方案实施后公司的股本将变为 56.70 亿元，使得分立后两公司的股本均可设为 28.35 亿元。建发股份母公司除因分立而股本相应减少 28.35 亿元外，其因分立不再持有的房地产子公司股权账面价值与上述减少股本之间的差额将依次扣减资本公积和留存收益。建发发展因分立取得的房地产子公司股权按照账面价值入账，其对应的权益扣除股本后转入资本公积。

（三）本次分立中存续方及建发发展的股本设置

本次分立的股本设置原则为：本次分立完成后，建发股份（存续方）的股本与建发发展的股本之和等于本次分立前公司的股本。为避免分立出现零碎股，公司拟在实施本次分立的同时实施每 10 股转增 9 股送红股 1 股并现金分红 0.15 元的分红转增方案，在假设没有异议股东行使收购请求权的情形下，方案实施后公司的股本将变为 56.70 亿元，使得分立后建发股份（存续方）的股本与建发发展的股本均可设为 28.35 亿元。建发股份的所有股东在分立实施股权登记日持有的每股建发股份股票将转换为一股建发股份（存续方）的股份和一股建发发展的股份。

（四）异议股东收购请求权

根据现行法律法规和公司章程的规定，公司的股东对公司股东大会作出的公司分立决议持异议，可以请求公司收购其股份。建发股份董事会为尊重该部分异议股东的意愿，同意收购异议股东申报的股份。异议股东可就其有效申报的每一股建发股份的股份，在收购请求权实施日，获得由建发股份支付的现金对价，并将相对应的股份过户到建发股份的名下，公司回购后将立即依法予以注销。

因本次分立不影响公司全体股东特别是中小股东所持股份的权益，为了保护上市公司和全体股东特别是中小股东的利益，公司决定回购异议股东股份的价格为分立审计基准日（2015年6月30日）经审计的每股净资产价值，即6.14元/股。

自公司本次董事会决议公告日至收购请求权实施日期间，如公司股票发生除权、除息等事项的，则上述收购请求权价格将做相应调整。

只有在公司股东大会上正式表决时投出有效反对票并持续保留股份至公司异议股东收购请求权实施日，同时在收购请求权申报期内成功履行申报程序的公司异议股东方能行使异议股东收购请求权。对于存在质押、司法冻结或法律法规限制转让的其他情形的股份，持有该等股份的异议股东无权主张行使收购请求权。在公司审议本次分立上市方案的股东大会股权登记日至收购请求权实施日期间，异议股东发生股票卖出行为（包括被司法强制扣划）的，享有收购请求权的股份数量相应减少；异议股东发生股票买进行为的，享有收购请求权的股份数量不增加。

上述安排不会导致公司不满足相关法律、法规或者有权监管部门规定的上市公司公开发行股份比例的要求。建发股份将另行公告异议股东收购请求权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期等）。

（五）本次分立的债权人保护

1、债权人通知及公告

由于公司拟进行分立，建发股份将在本次分立上市方案获公司股东大会审议通过，按照相关法律法规的要求履行债权人通知和告知程序，并将根据各自债

权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

同时，截至本报告书签署日，建发股份已经取得金融债权人的书面同意及已偿还的债务共计314,506.11万元，占本次分立截至审计基准日建发股份母公司的银行贷款总额的100%。

2、召开债券持有人大会

对于建发股份、建发房产、建发禾山和联发集团已发行的短期融资券、企业债券、资产支持证券和公司债券的债券持有人/证券持有人，各公司将分别按照相关法律法规和募集说明书及债券持有人会议规则的约定通知召开债券持有人大会/证券持有人大会，审议分立、变更担保人等事项。

（六）锁定期安排

本次分立完成后，建发发展股票将申请在上交所上市流通，该等股票将根据相关规定确定限售期限。建发发展届时控股股东建发集团承诺如下：1、其将遵守中国法律法规和中国证监会、上交所关于所持建发发展股份限售流通和锁定期的要求，自本次分立完成后建发发展股票在上交所上市流通之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接或间接持有的建发发展股份，也不由建发发展回购该等股份。2、根据本次分立上市方案的安排，其于本次分立上市前就建发发展的股份锁定及转让限制所出具的承诺，在本次分立上市完成后将同样适用于其持有的建发发展相应股份。3、建发集团承诺维持建发发展的控股股东地位5年内不发生变化。

此外，建发集团就其持有的公司的股份承诺如下：本次分立上市前就公司的股份锁定及转让限制所出具的承诺，在本次分立上市完成后将继续有效。

二、本次分立上市构成重大资产重组

根据建发股份的2014年度审计报告和拟分立出的建发发展的2014年度备考财务报表，相关计算的指标如下：

单位：万元

项目	建发股份	建发发展	财务指标占比
资产总额	9,352,337.38	6,294,109.57	67.30%
营业收入	12,092,483.10	1,947,638.73	16.11%
资产净值	1,707,302.54	943,265.46	55.25%

根据《重组办法》第十二条的规定，分立方建发发展资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；分立方建发发展的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币。

因此，本次分立上市构成《重组办法》第十二条所规定的上市公司重大资产重组行为。同时，因涉及上市公司分立，根据《中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会工作规程（2014 年修订）》，本次分立上市需要通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并取得中国证监会核准后方可实施。

三、本次分立上市不构成借壳上市

本次分立上市前，建发股份的控股股东为建发集团。本次分立上市后，建发股份（存续方）和建发发展的控股股东仍为建发集团，实际控制人仍为厦门市国资委，上市公司的实际控制权未发生变化。因此，按照《重组办法》第十三条之规定，本次分立上市不构成借壳上市。

四、本次分立上市不构成关联交易

根据相关法律、法规、规范性文件及证券交易所的股票上市规则的规定，建发股份本次分立为建发股份（存续方）与建发发展不构成关联交易。

五、本次分立上市对上市公司的影响

（一）本次分立上市对上市公司股权结构的影响

本次分立上市完成后，建发股份（存续方）和建发发展的控股股东及实际控制人保持不变，分立后两家公司的股东名册和股权结构与分立实施股权登记日时的建发股份股东情况完全一致。在不考虑建发集团增减持建发股份股票和异议股东行使收购请求权的情况下，分立后两家公司的股权结构如下所示：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
建发集团	1,275,129,670	44.97
其他 A 股公众股东	1,560,070,860	55.03
合计	2,835,200,530	100

（二）本次分立上市对上市公司主要财务指标的影响

单位：万元

项目	建发股份（存续方）		建发发展	
	2015年6月30日	2014年12月31日	2015年6月30日	2014年12月31日
资产总额	3,527,035.59	3,318,794.27	7,004,160.31	6,293,479.71
负债总额	2,749,381.06	2,543,110.01	5,504,275.27	4,843,817.19
净资产总额	777,654.53	775,684.25	1,499,885.04	1,448,946.34
归属于母公司股东的 所有者权益合计	766,464.74	765,573.87	975,472.37	943,265.46
项目	2015年1-6月	2014年度	2015年1-6月	2014年度
营业收入	4,844,001.54	10,225,557.08	405,245.67	1,947,638.73
利润总额	57,444.36	110,086.39	59,975.80	359,627.46
净利润	44,441.72	77,764.40	46,041.14	261,048.67
归属于母公司股东的 净利润	42,966.65	83,646.15	31,897.78	168,290.53
经营活动产生的现 金流量净额	-150,684.87	492,776.83	122,194.50	-536,345.82
项目	2015年1-6月 /2015年6月30日	2014年度/2014年 12月31日	2015年1-6月 /2015年6月30日	2014年度/2014年 12月31日
基本每股收益（元/ 股）	0.15	0.30	0.11	0.59
资产负债率（%）	77.95	76.63	78.59	76.97

毛利率（%）	4.39	3.92	32.63	32.02
--------	------	------	-------	-------

六、本次分立上市需履行的相关程序

（一）本次分立上市已履行的程序

2015年9月25日，建发股份召开第六届董事会第十四次会议，审议通过了《厦门建发股份有限公司分立上市报告书（草案）》等与本次分立上市有关的议案；

（二）本次分立上市尚需获得履行的程序

- 1、分立上市方案获得国有资产监督管理部门的批准；
- 2、建发股份股东大会审议通过本次分立上市的相关议案；
- 3、本次分立上市获得中国证监会核准；
- 4、分立完成后，建发发展股票的上市需要取得其股东大会的批准以及证券交易所的核准。

七、公司股票停复牌安排

建发股份自2015年6月29日起停牌，并将于本次董事会审议通过本次分立上市报告书后向上交所上报，经上交所事后审核通过后复牌。复牌后，建发股份将根据本次分立上市的进展，按照中国证监会和上交所的相关规定办理股票停复牌事宜。

八、分立上市对建发股份股东的影响

本次分立上市须经出席建发股份股东大会参会股东所持有表决权的三分之

二以上表决通过，其股东大会的表决结果对公司全体股东具有约束力，包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东。在本次分立上市获得有关审批机关核准或批准后，未有效申报行使收购请求权的建发股份股东所持股份将按照确定的换股比例被转换为建发股份（存续方）和建发发展的股份。

对于已经设定权利限制的建发股份股票，于本次分立上市完成后，相关权利限制状态将在存续方和建发发展相应股份上继续有效，但权利限制股份持有人与相关权利人之间另有约定的除外。该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规、规范性文件以及中国证监会及上交所的规定、规则办理。

九、本次分立上市中公司控股股东作出的重要承诺

序号	承诺类型	承诺方	承诺内容
1	避免同业竞争的承诺函	建发集团	<p>对建发股份（存续方）出具了关于避免同业竞争的承诺函：</p> <p>“1.本公司及本公司控制的其他企业（不包含建发股份（存续方）及其控制的企业，下同）不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与建发股份（存续方）及其控制的企业从事的主营业务构成直接竞争的业务或活动；不会在中国境内和境外，以任何形式支持第三方直接或间接从事或参与任何与建发股份（存续方）及其控制的企业从事的主营业务构成直接竞争的业务或活动；不会在中国境内和境外，以任何方式使得建发股份（存续方）从事或参与任何与对方及其控制的企业从事的主营业务构成直接竞争的业务或活动。</p> <p>2.如果本公司及本公司控制的其他企业发现任何与建发股份（存续方）及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接竞争的新业务机会，立即书面通知建发股份（存续方）及其控制的企业，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给建发股份（存续方）及其控制的企业。建发股份（存续方）及其控制的企业在收到该通知的30日内，有权以书面形式将参与上述业务机会的意向通知本公司及本公司控制的其他企业，则本公司及本公司控制的其他企业应当无偿将该新业务机会提供给建发股份（存续方）及其控制的企业。如果建发股份（存续方）及其控制的企业因任何原因决定不从事</p>

序号	承诺类型	承诺方	承诺内容
			<p>有关的新业务，应及时书面通知本公司，本公司及本公司控制的其他企业可以自行经营有关的新业务。</p> <p>3.如建发股份（存续方）及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司及本公司控制的其他企业从事该等与建发股份（存续方）及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接竞争的新业务时，本公司将给予建发股份（存续方）选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，建发股份（存续方）及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司及本公司控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由建发股份（存续方）及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司及本公司控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。</p> <p>如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先受让权，则上述承诺将不适用，但在该种情况下，本公司及本公司控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先受让权。</p> <p>4.本公司承诺不利用控股股东的地位和对建发股份（存续方）的实际控制能力，损害建发股份（存续方）以及建发股份其他股东的权益。</p> <p>5.本公司承诺依法承担并赔偿因违反上述承诺而给建发股份（存续方）造成的损失。</p> <p>6.本承诺函自本次分立上市事项获得中国证券监督管理委员会核准和上海证券交易所批准建发发展股份上市之日起生效，至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本公司不再作为建发股份（存续方）的控股股东；或（2）建发股份（存续方）股票终止在上海证券交易所上市（但建发股份（存续方）股票因任何原因暂时停止买卖除外）。”</p> <p>对建发发展出具了关于避免同业竞争的承诺函： “1.本公司及本公司控制的其他企业（不包含建发发展及其控制的企业，下同）不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与建发发展及其控制的企业从事的主营业务构成直接竞争的业务或活动；不会在中国境内和境外，以任何形式支持第三方直接或间接从事或参与任何与建发发展及其控制的企业从事的主营业务构成直接竞争的业务或活动。 2.如果本公司及本公司控制的其他企业发现任何与建发发展及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接竞争的新业务机会，应立即书面通知建发发展及其控制的企业，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件</p>

序号	承诺类型	承诺方	承诺内容
			<p>首先提供给建发发展及其控制的企业。建发发展及其控制的企业在收到该通知的 30 日内,有权以书面形式将参与上述业务机会的意向通知本公司及本公司控制的其他企业,则本公司及本公司控制的其他企业应当无偿将该新业务机会提供给建发发展及其控制的企业。如果建发发展及其控制的企业因任何原因决定不从事有关的新业务,应及时书面通知本公司,本公司及本公司控制的其他企业可以自行经营有关的新业务。</p> <p>3.如建发发展及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司及本公司控制的其他企业从事该等与建发发展及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接竞争的新业务时,本公司将给予建发发展选择权,即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下,建发发展及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司及本公司控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益,或由建发发展及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司及本公司控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。</p> <p>如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先受让权,则上述承诺将不适用,但在该种情况下,本公司及本公司控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先受让权。</p> <p>4.本公司承诺不利用控股股东的地位和对建发发展的实际控制能力,损害建发发展以及建发发展其他股东的权益。</p> <p>5.本公司承诺依法承担并赔偿因违反上述承诺而给建发发展造成的损失。</p> <p>6.本承诺函自本次分立上市事项获得中国证券监督管理委员会核准且上海证券交易所批准建发发展股份上市之日起生效,至发生以下情形时终止(以较早为准):(1)本公司不再作为建发发展的控股股东;或(2)建发发展股票终止在上海证券交易所上市(但建发发展股票因任何原因暂时停止买卖除外)。”</p>
2	规范关联交易的承诺函	建发集团	<p>对建发股份(存续方)出具规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函:</p> <p>“1. 本公司及本公司控制的其他企业(不包含建发股份(存续方)及其控制的企业,下同)将依法规范与建发股份(存续方)及其控制的企业之间的关联交易。对于有合理理由存在的关联交易,本公司及本公司控制的其他企业将与建发股份(存续方)及其控制的企业签订规范的关联交易协议,并按照相关法律法规、上市规则和</p>

序号	承诺类型	承诺方	承诺内容
			<p>建发股份（存续方）《公司章程》的规定履行批准程序及信息披露义务；关联交易价格的确定将遵循公平、合理、公允的原则确定。</p> <p>2. 本公司及本公司控制的其他企业保证在资产、人员、财务、机构和业务方面继续与建发股份（存续方）保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控制权违反上市公司规范运作程序，干预建发股份（存续方）经营决策，损害建发股份（存续方）及其他股东的合法权益。</p> <p>3. 本公司及本公司控制的其他企业保证不以任何方式违规占用建发股份（存续方）及其控制企业的资金。</p> <p>4. 如本公司违反上述承诺，本公司将依法承担及赔偿因此给建发股份（存续方）造成的损失。</p> <p>本承诺函自本次分立上市事项获得中国证券监督管理委员会核准且上海证券交易所批准建发发展股份上市之日生效，至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本公司不再作为建发股份（存续方）的控股股东；或（2）建发股份（存续方）股票终止在上海证券交易所上市（但建发股份（存续方）股票因任何原因暂时停止买卖除外）。”</p> <p>对建发发展出具规范关联交易、保持上市公司独立性的承诺函：</p> <p>“ 1. 本公司及本公司控制的其他企业（不包含建发发展及其控制的企业，下同）将依法规范与建发发展及其控制的企业之间的关联交易。对于有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将与建发发展及其控制的企业签订规范的关联交易协议，并按照相关法律法规、上市规则和建发发展《公司章程》的规定履行批准程序及信息披露义务；关联交易价格的确定将遵循公平、合理、公允的原则确定。</p> <p>2. 本公司及本公司控制的其他企业保证在资产、人员、财务、机构和业务方面继续与建发发展保持分开，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用控制权违反上市公司规范运作程序，干预建发发展经营决策，损害建发发展及其他股东的合法权益。</p> <p>3. 本公司及本公司控制的其他企业保证不以任何方式违规占用建发发展及其控制企业的资金。</p> <p>4. 如本公司违反上述承诺，本公司将依法承担及赔偿因此给建发发展造成的损失。</p> <p>本承诺函自本次分立上市事项获得中国证券监督管理委员会核准和上海证券交易所批准建发发展股份上市之日生效，至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本公司不再作为建发发展的控股股东；或（2）建发发展股</p>

序号	承诺类型	承诺方	承诺内容
			票终止在上海证券交易所上市（但建发发展股票因任何原因暂时停止买卖除外）。”
3	股份锁定期的承诺	建发集团	遵守中国法律法规和中国证监会、上交所关于所持建发发展股份限售流通和锁定期的要求，自本次分立完成后建发发展股票在上交所上市流通之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接或间接持有的建发发展股份，也不由建发发展回购该等股份；根据本次分立上市方案的安排，公司于本次分立上市前就建发股份的股份锁定及转让限制所出具的承诺，在本次分立上市完成后将同样适用于其持有的建发发展相应股份；维持建发发展的控股股东地位5年内不发生变化。 本次分立上市前就建发股份的股份锁定及转让限制所出具的承诺，在本次分立上市完成后将继续有效。

十、本次分立上市对中小投资者权益保护的安排

（一）保护股票投资者合法权益的相关安排

1、根据现行法律法规和公司章程的规定，建发股份同意收购对公司股东大会作出的公司分立决议持异议的股东申报的股份。异议股东可就其有效申报的每一股建发股份的股份，在收购请求权实施日，获得由建发股份支付的现金对价，并将相对应的股份过户到建发股份的名下，公司回购后将立即依法予以注销。

2、为保护投资者合法权益，防止造成二级市场股价波动，建发股份在筹划本次分立上市事宜及拟向相关部门进行政策咨询及方案论证时，对本次分立上市方案采取了严格的保密措施，并及时向上交所申请停牌，同时进行信息披露、提示风险。

3、股票停牌期间，建发股份已按相关规定，真实、准确、完整、及时地披露可能对股票交易价格或投资者决策产生较大影响的信息，维护投资者知情权。建发股份将继续严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法规规定，

切实履行信息披露义务。

4、建发股份聘请的独立财务顾问、律师已分别对本次分立上市的实施过程及相关后续事项的合规性和风险进行核查，并发表明确意见。

5、本次分立上市过程中，还将采取股东大会催告程序、提供网络投票平台、独立董事发表独立意见等措施保护投资者合法权益。同时，还将根据《重组办法》及其他相关规定进行信息披露。

(二) 保护债权人合法权益的相关安排

1、债权人通知及公告

由于公司拟进行分立，建发股份将在本次分立上市方案获公司股东大会审议通过后，按照相关法律法规的要求履行债权人通知和告知程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

同时，截至本报告书签署日，建发股份已经取得金融债权人的书面同意及已偿还的债务共计314,506.11万元，占本次分立截至审计基准日建发股份母公司的银行贷款总额的100%。

2、召开债券持有人大会

对于建发股份、建发房产、建发禾山和联发集团已发行的短期融资券、企业债券、资产支持证券和公司债券的债券持有人/证券持有人，各公司将分别按照相关法律法规和募集说明书及债券持有人会议规则的约定通知召开债券持有人大会/证券持有人大会，审议分立、变更担保人等事项。

十一、独立财务顾问保荐资格

上市公司聘请国泰君安证券股份有限公司担任本次分立上市的独立财务顾问。国泰君安经中国证监会批准依法设立，具有保荐人资格。

重大风险提示

投资者在评价本次分立上市时，除本报告书和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次分立上市的审批风险

本次分立上市尚需取得如下审批：

- 1、本次分立上市方案获得国有资产监督管理部门的批准；
- 2、建发股份股东大会审议通过本次分立上市的相关议案；
- 3、本次分立上市获得中国证监会核准；
- 4、分立完成后建发发展股票的上市需要取得其股东大会的批准以及证券交易所的核准。

截至本报告书签署日，上述审批事项仍在进行中。能否获得相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，因此本次分立上市方案存在无法实施的风险。

二、本次分立上市可能被暂停、中止或取消的风险

1、剔除大盘因素和同行业板块因素的影响，建发股份股票价格在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内未发生异常波动。尽管建发股份已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次分立上市过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次分立上市被暂停、中止或取消的可能。

2、在首次审议本次分立上市相关事项的董事会决议公告日后 6 个月内应发出股东大会召开通知，存在 6 个月内无法发出股东大会通知从而导致取消本次分立上市的风险。

建发股份董事会将在本次分立上市过程中，及时公告相关工作的进度，以便

投资者了解本次分立上市进程，并作出相应判断。

三、与异议股东收购请求权相关的风险

建发股份同意收购对本次分立上市方案持有异议的股东申报的股份。如果本次分立的先决条件无法得到满足，导致本次分立上市方案最终不能实施，则公司的异议股东不能行使收购请求权。

只有在公司股东大会上正式表决时投出有效反对票并持续保留股份至建发股份异议股东收购请求权实施日，同时在收购请求权申报期内成功履行申报程序的建发股份异议股东方能行使异议股东收购请求权。在建发股份审议本次分立上市方案的股东大会股权登记日至收购请求权实施日期间，异议股东发生股票卖出行为（包括被司法强制扣划）的，享有收购请求权的股份数量相应减少；异议股东发生股票买进行为的，享有收购请求权的股份数量不增加。请股东注意在股东大会表决后的股票交易和申报程序对行使异议股东收购请求权的影响。

若建发股份的异议股东申报行使收购请求权时即期股价高于收购请求权价格，异议股东申报行使收购请求权将可能使其利益受损。此外，投资者申报行使收购请求权还可能丧失未来分立后两个公司股价上涨的获利机会。

四、债权债务风险

根据本次分立方案，建发股份现有的债权债务按业务进行划分，建发股份母公司的债务将全部由建发股份（存续方）承担，因此本次分立不涉及债权债务的转移或分割。建发股份将根据《公司法》等法律法规的要求发出债权人通知和债权人公告，并将应债权人的要求依法清偿债务或者提供相应的担保。尽管建发股份将积极向债权人争取对本次分立的谅解与同意，但仍然存在可能会有其他债权人要求清偿债务或者提供相应担保的相关风险。

五、强制转股的风险

审议本次分立上市方案的股东大会的表决结果对建发股份全体股东具有约束力，包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东。在本次分立上市获得有关审批机关核准或批准后，未有效申报行使收购请求权的建发股份股东所持股份将按照确定的比例被转换为分立后建发股份（存续方）和建发发展的股份。对于截至分立实施日已经设定权利限制的股份，于本次分立上市完成后，相关权利限制状态将在存续方和建发发展相应股份上继续有效，但权利限制股份持有人与相关权利人之间另有约定的除外。该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规、规范性文件以及中国证监会及上交所的规定、规则办理。请投资者特别关注。

六、本次分立可能导致融资融券交易等创新业务担保物不足的风险

分立实施股权登记日之后，有权参加本次分立的股东享有的建发股份的股份将按一定比例分为建发股份（存续方）的股票和建发发展的股票。如投资者已提交建发股份股票作为融资融券、质押式回购或约定式回购等交易的担保物，且本次分立后建发发展的股票尚不具备作为融资融券、质押式回购或约定式回购担保品证券的资格，则该投资者的融资融券、质押式回购或约定式回购的担保物将可能减少，存在因担保物不足而导致投资损失的风险。请投资者与证券公司及时沟通，在出现信用账户维持担保比例低于规定标准时，应及时足额追加担保物，以防证券公司采取强制平仓措施。

七、产业政策变化的风险

（一）供应链运营业务的政策变动风险

供应链运营业务与国民经济增长存在较强的正相关关系，并且受国家产业政策的影响。目前，国家出台了“一带一路”战略，支持福建建设 21 世纪海上丝绸之路核心区，在此背景下，供应链运营业务具有较好的发展前景。但随着经济的不断发展，国家在经济发展的不同阶段可能会调整相关产业政策，鼓励发展的

产业范围可能会发生变化，建发股份（存续方）及其主要客户均有可能受国家产业政策变动影响，从而可能会对建发股份（存续方）未来的供应链业务经营产生直接或间接的影响。

（二）房地产业务的调控政策风险

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

八、股票价格波动风险

分立上市后的两公司的股票价格不仅取决于分立后两公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、资金供求关系、国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等众多因素的影响，因此，投资者在考虑投资分立后两公司股票时，应预计到前述各类因素可能带来的投资风险，并做出审慎判断。

除上述风险外，本次分立上市面临的其他可能存在的风险已在本独立财务顾问报告“第一章 本次分立上市概述”之“十、本次分立上市的相关风险因素”进行说明和披露，本独立财务顾问在此特别提醒投资者认真阅读，注意投资风险。

目 录

独立财务顾问声明与承诺	1
重大事项提示	5
重大风险提示	18
目 录	22
释 义	25
第一章 本次分立上市概述	28
一、本次分立上市的背景	28
二、本次分立上市的目的	29
三、本次分立上市的决策程序	30
四、本次分立上市的具体方案	31
五、本次分立上市构成重大资产重组	37
六、本次分立上市不构成借壳上市	37
七、本次分立上市不构成关联交易	38
八、聘请独立财务顾问	38
九、本次分立上市的董事会表决情况	38
十、本次分立上市的相关风险因素	38
第二章 上市公司基本情况	47
一、上市公司概况	47
二、历史沿革及股本变动情况	48
三、上市公司最近三年控股权变动情况及重大资产重组情况	52
四、上市公司主营业务情况	52
五、上市公司的主要财务指标	53
六、上市公司控股股东及实际控制人情况	54
七、上市公司主要下属企业情况	59
八、上市公司及其董监高的守法诚信情况说明	60
第三章 建发股份（存续方）的基本情况	61
一、建发股份（存续方）基本信息	61

二、建发股份（存续方）的主要股东情况及股本结构	61
三、建发股份（存续方）主营业务发展情况	62
四、建发股份（存续方）备考财务状况	74
五、建发股份（存续方）主要下属企业情况	75
六、建发股份（存续方）主要资产情况	81
七、建发股份（存续方）的主要负债情况及债权债务处理	88
八、建发股份（存续方）的抵押、担保及诉讼情况	89
九、建发集团及其关联方对建发股份（存续方）的非经营性资金占用情况	91
十、建发股份（存续方）员工及其社会保障情况	91
第四章 拟分立新设的建发发展基本情况	93
一、建发发展基本信息	93
二、主要股东情况及股本结构	93
三、主营业务发展情况	93
四、建发发展备考财务情况	108
五、建发发展主要下属企业情况	109
六、建发发展的主要资产情况	121
七、建发发展的主要负债情况及债权债务处理情况	173
八、建发发展的抵押、担保及诉讼情况	174
九、建发集团及其关联方对建发发展的非经营性资金占用情况	175
十、建发发展员工及其社会保障情况	175
十一、取得相应许可或相关主管部门批复的情况	176
十二、本次分立取得拟分立房地产子公司的其他股东同意的情况	177
第五章 独立财务顾问核查意见	178
一、基本假设	178
二、本次分立上市的合规性分析	178
三、本次分立上市不构成借壳上市	184
四、本次分立上市定价的依据和公平合理性分析	184
五、本次分立上市对上市公司业务发展、财务状况和未来盈利能力的影响	185
六、本次分立上市对上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力及公司治理	

理结构的影响分析.....	196
七、 本次分立上市不构成关联交易	199
第六章 独立财务顾问内部核查意见及结论性意见	200
一、 独立财务顾问内部核查程序及内部核查意见	200
二、 独立财务顾问对本次分立上市的结论性意见	201

释 义

在本独立财务顾问报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

上市公司、公司、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
存续方、建发股份（存续方）	指	本次分立中承继并继续运营供应链业务和资产的建发股份
建发发展、分立方	指	建发发展股份有限公司（名称以工商登记为准），为本次分立新设并持有从建发股份分立出来的全部房地产子公司股权的股份公司，将申请其股份在上交所上市（确定后将另行公告）
建发集团	指	厦门建发集团有限公司，建发股份的控股股东
联发集团	指	联发集团有限公司
建发房产	指	建发房地产集团有限公司，曾用名“厦门建发集团房地产有限公司”、“厦门建发房地产集团有限公司”
天津金晨	指	天津金晨房地产开发有限责任公司
南宁联泰	指	南宁联泰房地产开发有限公司
成都置业	指	成都建发置业有限公司
建发上海	指	建发（上海）有限公司
昌富利	指	昌富利（香港）贸易有限公司
建发物业	指	厦门建发物业管理有限公司
建发集团工会	指	厦门建发集团有限公司工会委员会
厦门华益	指	厦门华益工贸有限公司
厦门会展	指	厦门国际会展集团有限公司
建发物流	指	建发物流集团有限公司
联信诚	指	厦门联信诚有限公司
厦联发	指	厦联发有限公司
建发禾山	指	厦门禾山建设发展有限公司
西南环保	指	西南环保发展有限公司（01908.HK），建发房产持有 75% 股权

香港德胜	指	香港德胜有限公司
本次分立	指	建发股份将运营房地产业务的房地产子公司分立出建发股份的行为，存续的建发股份法人主体资格不变、名称不变、股票代码不变。分立新设的建发发展及建发股份（存续方）于分立时点（届时选定的股权登记日）的股东名册和股权结构与分立前建发股份的完全一致
本次重大资产重组、本次分立上市	指	建发股份以存续分立的方式实施分立，存续的建发股份继续运营建发股份的供应链运营业务，分立新设的建发发展持有多家房地产子公司股权并继续运营建发股份的房地产业务，分立后两公司的股东名册和股权结构与分立前的完全一致；建发发展的股票在获得批准后在证券交易所上市
分立上市报告书	指	《厦门建发股份有限公司分立上市报告书》
本独立财务顾问报告、本报告书	指	《国泰君安证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司分立上市之独立财务顾问报告》
异议股东	指	在参加建发股份为本次分立上市而召开的股东大会正式表决时明确投出有效反对票，反对本次分立事项并且一直持有代表该反对权利的股份直至收购请求权实施日的建发股份的股东
收购请求权	指	符合条件的建发股份异议股东，按照审计基准日的每股净资产价值，即 6.14 元/股的价格，请求建发股份收购其持有的全部或部分建发股份股票的权利
最近三年及一期、报告期	指	2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月
分立审计基准日、基准日	指	2015 年 6 月 30 日
分立实施股权登记日	指	用于确定有权参加本次分立的股东名单及其所持股份数量的某一交易日。该日期将另行协商确定并公告
分立实施日	指	分立实施股权登记日登记在册的建发股份所有股东持有的每股建发股份股票将转换为一股建发股份的股票和一股建发发展的股票，该日期将由建发股份另行确定并公告
分立完成日	指	有关分立上市的先决条件均已得到满足，存续方及建发发展分别就本次分立完成相应的工商变更登记手续之日，以两者中较晚之日为准
分立上市日	指	建发发展股票在上交所上市流通之日
独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
律师、法律顾问、金杜	指	北京市金杜律师事务所
会计师事务所、致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
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
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定（2014 年修订）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本独立财务顾问报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一章 本次分立上市概述

一、本次分立上市的背景

（一）深化国企改革、充分发挥资本市场的资源配置功能

为贯彻落实国务院《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》的精神，加大国企国资改革力度，厦门市国资委鼓励国有企业进一步依托资本市场推进企业改革与发展，充分发挥资本市场的资源配置功能，积极推进企业上市和资产证券化。长期以来，厦门身处中国改革开放事业的前沿阵地，在金融改革创新方面先行先试，有力促进了经济社会持续健康发展。作为厦门的重点国有控股上市公司，公司希望通过充分发挥资本市场的资源配置功能，分立重组后两个业务独立经营，来满足实施混合所有制改革、推行股东结构多元化的重要条件，助力公司的国企改革进程，实现各个业务板块转型改革的发展目标。

（二）一带一路、自贸区等利好政策助力区域发展

国家发改委、外交部和商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》明确提出，支持福建建设 21 世纪海上丝绸之路核心区；厦门市国资委出台了《关于推进所出资企业抓住自由贸易试验区机遇加快转型发展的指导意见》，促进国资国企改革与自贸试验区建设联动发展。而建发股份作为福建省的服务型龙头企业，该政策给公司以所在地为总部、辐射全中国和世界主要城市的供应链运营业务进一步做大做强的历史机遇。国际贸易作为公司供应链业务的重要部分，利用公司遍布全球的业务网络，能够随着国家实施“一带一路”战略和客户一起走出去，为中国企业走向海外提供优质的服务，也为公司供应链运营业务在国际市场进一步提升地位和影响力打下坚实的基础。同时，在自贸区先行先试的大背景下，公司供应链运营业务亟需加大改革创新步伐，进一步优化体制、机制，抓住跨越式大发展的重大机遇，以专业上市公司

的载体去参与自贸区的建设和发展。

二、本次分立上市的目的

（一）分立有助于建发股份减少管理层级、实施专业化经营管理

公司下属的供应链运营业务和房地产业务分属两个基本没有交集的行业，导致巨大的业务体量对上市公司整体战略的制定、资源的分配、管理人员的设置安排带来了较大挑战，在公司总部层面需要一个庞大的管理机构进行管理、协调，增加了管理层级和决策链条，降低了管理效率。同时，两个市场领先的主营业务也令上市公司在面对某一领域内的客户时处于较为尴尬的境地，常常会因为客户不清楚公司的专业定位而错失业务机会，在公司宣传等方面造成诸多不便。

通过分立上市，两个业务板块各自建立上市公司的董事会和高级管理人员团队，制定适合自身发展的战略规划并专注执行，可减少管理层级、提升执行效率；同时，分立上市令两大主业能够各自以专业型上市公司的身份参与市场竞争和宣传，直接面对各自的专业市场和客户，增强快速应对市场变化和抓住市场机遇的能力。因此，分立是公司实施专业化经营管理的迫切需求和必经之路，能够进一步提升公司的经营水平，为公司全体股东创造更多价值。

（二）分立有助于提升公司治理、满足专业投资者的投资需求，保护股东利益

因供应链运营业务和房地产开发业务之间差异较大，两个业务的专业投资者群体不同，相应的投资需求和估值体系也有较大差异。分立上市后，两家上市公司各自作为单独上市的主体必须要披露更为充分完整的信息，并接受资本市场广大投资者的监督，影响投资者进行投资决策的信息也就相应地变得透明，对上市公司的公司治理水平提升起到积极促进作用。同时，分立上市后不同的专业投资者群体能够更好地分析每个单独业务的价值和估值水平，各家上市公司与专业投资者的沟通会更加顺畅、更有针对性，有利于反映公司两个主营业务的真实价值。

因此，分立能更好地提升公司治理、满足专业投资者的投资需求，不会损害股东利益。

（三）分立后的专业化运营有利于发挥资本市场对并购的支持作用，实现跨越式发展

并购是公司做大做强的一种重要发展手段，而发行股份是资本市场促使并购交易能够顺利完成一种重要支付手段。但目前供应链运营业务在公司整体估值框架内未能充分反映其价值，大大提升了公司的并购成本；同时，由于在实施行业整合类并购时同行业的交易对方可能对公司的另一主业相对比较陌生，以上市公司的股份作为支付手段可能会令交易对方被迫间接持有另一个业务的权益，从而降低了并购成功的可能性。因此，现有公司架构不利于同行业并购的推进和有效实施，而分立后专业化运营将有利于发挥资本市场对并购的支持作用，实现公司业务的跨越式发展。

三、本次分立上市的决策程序

（一）本次分立上市已经履行的决策过程

2015年9月25日，公司召开第六届董事会第十四次会议，审议通过了本次分立上市的相关议案；

（二）本次分立上市尚需履行的决策过程

- 1、分立上市方案获得国有资产监督管理部门的批准；
- 2、建发股份股东大会审议通过本次分立上市的相关议案；
- 3、本次分立上市获得中国证监会核准；
- 4、分立完成后建发发展股票的上市需要取得其股东大会的批准以及证券交易所的核准。

四、本次分立上市的具体方案

（一）本次分立上市方案概述

公司拟按照供应链运营和房地产开发两个不同的业务板块对公司的资产、负债及人员进行划分，并以存续分立的方式实施分立。公司将持有的房地产业务子公司的股权划分至分立后新设立的建发发展，由其作为本次分立的分立方持有并继续运营房地产的资产和业务，建发发展全部股权由公司于分立实施股权登记日登记在册的全体股东按原持股比例取得；作为本次分立的存续方，建发股份（存续方）将承继公司剩余的供应链运营相关资产、负债和人员，并继续运营供应链的资产和业务。公司的所有股东在分立实施股权登记日持有的每股公司股票将转换为一股建发股份（存续方）的股份和一股建发发展的股份。本次分立实施后建发发展将申请其股份在上海证券交易所上市。

（二）本次分立上市方案具体内容

1、划分方案

（1）基本原则

1) 本次分立上市的审计基准日为 2015 年 6 月 30 日。

2) 本次分立方式为存续分立，按照业务板块对公司截至分立基准日的相关资产、负债及人员进行划分，其中，与房地产业务相关的资产、负债、人员及其他一切权利与义务等将划分至建发发展，与供应链运营业务相关的资产、负债、人员及其他一切权利与义务等将保留于建发股份（存续方）。

3) 基准日存续方和拟分立出的房地产子公司之间存在相互担保的，该等担保应在分立前解除并变更担保人为建发集团。

4) 基准日存续方和拟分立出的房地产子公司之间存在往来款项的，该等款项应在分立前偿还完毕。

（2）资产划分

公司划分其持有的房地产子公司股权——联发集团的 95% 股权、建发房产的 54.654% 股权、天津金晨的 100% 股权、南宁联泰的 30% 股权以及成都置业的 49% 股权进入分立后新设立的建发发展；公司除上述房地产股权资产之外的其他所有资产均为供应链运营业务形成的资产，将继续归属于建发股份（存续方）。

联发集团项下两个原经营贸易业务的全资子公司厦门联信诚有限公司和厦联发有限公司因业务规模很小，其股权将由联发集团继续持有。自分立完成之日起，该等公司主营业务限定为只为联发集团的房地产和物业运营提供配套业务，待截至分立完成之日尚未执行完毕的贸易合同完成之后不再经营其他与供应链业务相关的业务。

（3）负债划分

根据“负债随资产及业务划分”的原则，拟分立至建发发展的房地产公司自身的负债由其继续承担，而建发股份母公司和下属供应链子公司的负债均为供应链运营业务形成的负债，将全部由建发股份（存续方）承担。存续方和分立方对彼此债务互不承担连带责任。

（4）权益划分

在实施本次分立的同时，公司将以分立实施股权登记日的股本为基数实施每 10 股转增 9 股送红股 1 股并现金分红 0.15 元的分红转增方案，在假设没有异议股东行使收购请求权的情形下，方案实施后公司的股本将变为 56.70 亿元，使得分立后两公司的股本均可设为 28.35 亿元。建发股份母公司除因分立而股本相应减少 28.35 亿元外，其因分立不再持有的房地产子公司股权账面价值与上述减少股本之间的差额将依次扣减资本公积和留存收益。建发发展因分立取得的房地产子公司股权按照账面价值入账，其对应的权益扣除股本后转入资本公积。

2、存续方及建发发展的股本设置

本次分立的股本设置原则为：本次分立完成后，建发股份（存续方）的股本与建发发展的股本之和等于本次分立前公司的股本。为避免分立出现零碎股，公司拟在实施本次分立的同时实施每 10 股转增 9 股送红股 1 股并现金分红 0.15

元的分红转增方案，在假设没有异议股东行使收购请求权的情形下，方案实施后公司的股本将变为 56.70 亿元，使得分立后建发股份（存续方）的股本与建发发展的股本均可设为 28.35 亿元。公司的所有股东在分立实施股权登记日持有的每股公司股票将转换为一股建发股份（存续方）的股份和一股建发发展的股份。

3、员工安置

根据“人随资产走”的原则，建发股份员工将依照分立方案随所属公司分别进入建发股份（存续方）及建发发展的人员体系内，由分立后两公司依照法律规定接收、安置和管理，其劳动关系和养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险及住房公积金关系自交割日起均由分立后两公司承继。

上述员工安置方案将提交公司召开的职工代表大会进行表决。

4、有关资产、负债、业务等的承继与承接

自分立完成日起，建发股份的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务将由建发股份（存续方）和建发发展按分立方案承继和承接。

5、债权人保护

（1）债权人通知及公告

由于公司拟进行分立，公司将在本次分立上市方案获公司股东大会审议通过后，按照相关法律法规的要求履行债权人通知和告知程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

同时，截至本报告书签署日，公司已经取得金融债权人的书面同意及已偿还的债务共计314,506.11万元，占本次分立截至审计基准日建发股份母公司的银行贷款总额的100%。

（2）召开债券持有人大会

对于公司、建发房产、建发禾山和联发集团已发行的短期融资券、企业债券、资产支持证券和公司债券的债券持有人/证券持有人，各公司将分别按照相关法律法规和募集说明书及债券持有人会议规则的约定通知召开债券持有人大会/证

券持有人大会，审议分立、变更担保人等事项。

6、本次分立过渡期安排

自本次分立基准日起至分立完成日期间，由存续方承继的资产、负债、业务及人员派生的相关资产、负债、业务及人员仍由存续方承继；由建发发展承继的资产、负债、业务及人员在本次分立过渡期派生的相关资产、负债、业务及人员仍由建发发展承继。本次分立过渡期损益，随相关资产、业务进行划分，由存续方和分立方分别享有和承担。在本次分立过渡期内，存续方和建发发展均应遵循以往的运营惯例和经营方式运作，维持好与政府主管部门、客户及员工的关系，制作、整理及保管好各自的文件资料，及时缴纳有关税费，且不会进行任何异常交易或引致任何异常债务。在确有必要的情况下，一方在业务的开展过程中需要另一方予以配合（包括但不限于提供相关资料、出具说明、共同向主管部门开展申报行为等），则另一方对此予以积极配合。

7、交割确认

分立后两公司应当及时办理公司相关资产、负债及人员的交接、转移、权属变更登记或备案等手续，具体交割方式为：拟划分进入建发发展的房地产子公司完成股东变更的工商登记完成视为交割完成。

8、异议股东收购请求权

根据现行法律法规和公司章程的规定，公司的股东对公司股东大会作出的公司分立决议持异议，可以请求公司收购其股份。公司董事会为尊重该部分异议股东的意愿，同意收购异议股东申报的股份。异议股东可就其有效申报的每一股建发股份的股份，在收购请求权实施日，获得由公司支付的现金对价，并将相对应的股份过户到公司的名下，公司回购后将立即依法予以注销。

因本次分立不影响建发股份全体股东特别是中小股东所持股份的权益，为了保护上市公司和全体股东特别是中小股东的利益，公司决定回购异议股东股份的价格为分立审计基准日（2015年6月30日）经审计的每股净资产价值，即6.14元/股。

自公司本次董事会决议公告日至收购请求权实施日期间，如公司股票发生除权、除息等事项的，则上述收购请求权价格将做相应调整。

只有在建发股份股东大会上正式表决时投出有效反对票并持续保留股份至建发股份异议股东收购请求权实施日，同时在收购请求权申报期内成功履行申报程序的建发股份异议股东方能行使异议股东收购请求权。对于存在质押、司法冻结或法律法规限制转让的其他情形的股份，持有该等股份的异议股东无权主张行使收购请求权。在建发股份审议本次分立上市方案的股东大会股权登记日至收购请求权实施日期间，异议股东发生股票卖出行为（包括被司法强制扣划）的，享有收购请求权的股份数量相应减少；异议股东发生股票买进行为的，享有收购请求权的股份数量不增加。

上述安排不会导致建发股份不满足相关法律、法规或者有权监管部门规定的上市公司公开发行股份比例的要求。公司将另行公告异议股东收购请求权方案的实施细则（包括但不限于申报方式、申报期等）。

9、分立实施的后续安排

本次分立由建发股份负责办理存续方、分立方因本次分立所涉股份登记及管理事宜。

为本次分立上市目的，于分立实施过程中，建发发展将适时召开创立大会选举第一届董事会成员、第一届监事会成员，审议通过公司章程、议事规则等各项相关议案，以及批准建发发展申请股票在上交所上市及相关事宜。

根据前述安排，建发发展将制定并通过《建发发展股份有限公司章程（草案）》、《建发发展股份有限公司股东大会议事规则（草案）》、《建发发展股份有限公司董事会议事规则（草案）》、《建发发展股份有限公司监事会议事规则（草案）》等基本规章制度文件，并于本次分立实施过程中由建发发展创立大会会议审议。

10、上市地点

根据本次分立上市方案的安排，分立完成后建发发展将根据《证券法》、《上

市规则》等相关法律法规申请其股票于上交所上市。

11、权利限制股份的处理

对于截至分立实施日已经设定权利限制的建发股份的股份，于本次分立上市完成后，相关权利限制状态将在存续方和建发发展相应股份上继续有效，但权利限制股份持有人与相关权利人之间另有约定的除外。该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规、规范性文件以及中国证监会及上交所的规定、规则办理。

12、锁定期安排

本次分立完成后，建发发展股票将申请在上交所上市流通，该等股票将根据相关规定确定限售期限。建发发展届时控股股东建发集团承诺如下：1、其将遵守中国法律法规和中国证监会、上交所关于所持建发发展股份限售流通和锁定期的要求，自本次分立完成后建发发展股票在上交所上市流通之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接或间接持有的建发发展股份，也不由建发发展回购该等股份。2、根据本次分立上市方案的安排，其于本次分立上市前就建发股份的股份锁定及转让限制所出具的承诺，在本次分立上市完成后将同样适用于其持有的建发发展相应股份。3、建发集团承诺维持建发发展的控股股东地位5年内不发生变化。

此外，建发集团就其持有的公司的股份承诺如下：本次分立上市前就建发股份的股份锁定及转让限制所出具的承诺，在本次分立上市完成后将继续有效。

13、本次分立上市的生效条件

本次分立需要满足以下先决条件：

(1) 本次分立上市方案已经按照《公司法》及有关法律、法规、建发股份公司章程及议事规则之规定经建发股份董事会和股东大会审议通过；

(2) 本次分立上市方案获得国有资产监督管理部门的批准；

(3) 本次分立上市获得中国证监会的核准。

分立完成后，建发发展股票的上市需要取得其股东大会的批准以及证券交易所的核准。

五、本次分立上市构成重大资产重组

根据公司的2014年度审计报告和拟分立出的建发发展的2014年度备考财务报表，相关计算的指标如下：

单位：万元

项目	建发股份	建发发展	财务指标占比
资产总额	9,352,337.38	6,294,109.57	67.30%
营业收入	12,092,483.10	1,947,638.73	16.11%
资产净值	1,707,302.54	943,265.46	55.25%

根据《重组办法》第十二条的规定，分立方建发发展资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到50%以上；分立方建发发展的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5,000万元人民币。

因此，本次分立上市构成《重组办法》第十二条所规定的上市公司重大资产重组行为。同时，因涉及上市公司分立，根据《中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会工作规程（2014年修订）》，本次分立上市需要通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并取得中国证监会核准后方可实施。

六、本次分立上市不构成借壳上市

本次分立上市前，公司的控股股东为建发集团。本次分立上市后，建发股份（存续方）和建发发展的控股股东仍为建发集团，实际控制人仍为厦门市国资委，上市公司的实际控制权未发生变化。因此，按照《重组办法》第十三条之规

定，本次分立上市不构成借壳上市。

七、本次分立上市不构成关联交易

根据相关法律、法规、规范性文件及证券交易所的股票上市规则的规定，公司本次分立为建发股份（存续方）与建发发展不构成关联交易。

八、聘请独立财务顾问

公司已按照《重组办法》、《财务顾问办法》等相关规定聘请国泰君安作为本次分立上市的独立财务顾问，国泰君安具有保荐人资格。

九、本次分立上市的董事会表决情况

2015年9月25日，公司召开第六届董事会第十四次会议，审议通过了《厦门建发股份有限公司分立上市报告书（草案）》等与本次分立上市有关的议案。独立董事对本次分立上市事项发表了独立董事意见。

十、本次分立上市的相关风险因素

（一）所涉及的报批事项及可能无法获得批准的风险提示

本次分立上市尚需取得如下审批：

- 1、本次分立上市方案获得国有资产监督管理部门的批准；
- 2、建发股份股东大会审议通过本次分立上市的相关议案；
- 3、本次分立上市获得中国证监会核准；

4、分立完成后建发发展股票的上市需要取得其股东大会的批准以及证券交易所的核准。

截至本报告书签署日，上述审批事项仍在进行中。能否获得相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，因此本次分立上市方案存在无法实施的风险。

(二) 与本次分立上市有关其他重大不确定性因素的风险提示

1、本次分立上市可能被暂停、中止或取消的风险

本次分立上市存在如下被暂停、中止或取消的风险：

(1) 剔除大盘因素和同行业板块因素的影响，建发股份股票价格在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内未发生异常波动。尽管建发股份已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次分立上市过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次分立上市被暂停、中止或取消的可能。

(2) 在首次审议本次分立上市相关事项的董事会决议公告日后 6 个月内应发出股东大会召开通知，存在 6 个月内无法发出股东大会通知从而导致取消本次分立上市的风险。

建发股份董事会将在本次分立上市过程中，及时公告相关工作的进度，以便投资者了解本次分立上市进程，并作出相应判断。

2、与收购请求权相关的风险

公司同意收购对本次分立上市方案持有异议的股东申报的股份。如果本次分立的先决条件无法得到满足，导致本次分立上市方案最终不能实施，则公司的异议股东不能行使收购请求权。

只有在公司股东大会上正式表决时投出有效反对票并持续保留股份至建发股份异议股东收购请求权实施日，同时在收购请求权申报期内成功履行申报程序的建发股份异议股东方能行使异议股东收购请求权。在建发股份审议本次分立上

市方案的股东大会股权登记日至现收购请求权实施日期间，异议股东发生股票卖出行为（包括被司法强制扣划）的，享有收购请求权的股份数量相应减少；异议股东发生股票买进行为的，享有收购请求权的股份数量不增加。请股东注意在股东大会表决后的股票交易和申报程序对行使异议股东收购请求权的影响。

若建发股份的异议股东申报行使收购请求权时即期股价高于收购请求权价格，异议股东申报行使收购请求权将可能使其利益受损。此外，投资者申报行使收购请求权还可能丧失未来分立后两个公司股价上涨的获利机会。

3、债权债务风险

根据本次分立方案，建发股份现有的债权债务按业务进行划分，建发股份母公司的债务将全部由建发股份（存续方）承担，因此本次分立不涉及债权债务的转移或分割。建发股份将根据《公司法》等法律法规的要求发出债权人通知和债权人公告，并将应债权人的要求依法清偿债务或者提供相应的担保。尽管建发股份将积极向债权人争取对本次分立的谅解与同意，但仍然存在可能会有其他债权人要求清偿债务或者提供相应担保的相关风险。

4、强制转股的风险

审议本次分立上市方案的股东大会的表决结果对建发股份全体股东具有约束力，包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东。在本次分立上市获得有关审批机关核准或批准后，未有效申报行使收购请求权的建发股份股东所持股份将按照确定的比例被转换为分立后建发股份（存续方）和建发发展的股份。对于截至分立实施日已经设定权利限制的公司的股份，于本次分立上市完成后，相关权利限制状态将在存续方和建发发展相应股份上继续有效，但权利限制股份持有人与相关权利人之间另有约定的除外。该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规、规范性文件以及中国证监会及上交所的规定、规则办理。请投资者特别关注。

5、本次分立可能导致融资融券交易等创新业务担保物不足的风险

分立实施股权登记日之后，有权参加本次分立的股东享有的建发股份的股

份将按一定比例分为建发股份（存续方）的股票和建发发展的股票。如投资者已提交建发股份股票作为融资融券、质押式回购或约定式回购等交易的担保物，且本次分立后建发发展的股票尚不具备作为融资融券、质押式回购或约定式回购担保品证券的资格，则该投资者的融资融券、质押式回购或约定式回购的担保物将可能减少，存在因担保物不足而导致投资损失的风险。请投资者与证券公司及时沟通，在出现信用账户维持担保比例低于规定标准时，应及时足额追加担保物，以防证券公司采取强制平仓措施。

（三）本次分立上市后的相关风险

1、建发股份（存续方）的相关风险

（1）供应链运营业务的政策变动风险

供应链运营业务与国民经济增长存在较强的正相关关系，并且受国家产业政策的影响。目前，国家出台了“一带一路”战略，支持福建建设 21 世纪海上丝绸之路核心区，在此背景下，供应链运营业务具有较好的发展前景。但随着经济的不断发展，国家在经济发展的不同阶段可能会调整相关产业政策，鼓励发展的产业范围可能会发生变化，建发股份（存续方）及其主要客户均有可能受国家产业政策变动影响，从而可能会对建发股份（存续方）未来的供应链业务经营产生直接或间接的影响。

（2）供应链运营业务的经营风险

1) 合同履行风险

建发股份（存续方）的供应链运营业务需要与供应商和客户签署业务合同。在合同履行期间，建发股份（存续方）与客户和供应商之间有较多的信用往来，其中包括给供应商的预付账款、对客户应收账款等。如果合同不能严格履行，建发股份（存续方）的业务运行可能会受到不利影响甚至产生坏账风险。为降低建发股份（存续方）遭受违约的风险，建发股份（存续方）在签署协议前严格考察供应商和客户的资信状况；在拟定协议条款时切实保护自身的合法利益；同时建发股份（存续方）专门成立信用管理部负责对供应商和客户的信用进行审批，密切跟踪客户和供应商关于合同履行方面的动态；在合同履行出现问题

时，积极运用法律的武器通过诉讼维护自己的权益，减少可能的损失。但是如果由于宏观经济、市场、经营或者意外情况等多方面的原因，客户或供应商丧失履约能力，建发股份（存续方）不可避免将承担相应的违约风险。

2) 仓储运输风险

建发股份（存续方）经营的商品需要通过公路、水路、海路、空路或者铁路进行运输，在货物未交割之前需要对货物进行仓储保存，因此各种运输及仓储的保障程度将对建发股份（存续方）的贸易产生一定的影响。

建发股份（存续方）非常重视对仓储运输的风险管理，严格筛选物流仓储合作伙伴，并且在可行的情况下尽量使用建发股份（存续方）下属的物流公司，不断强化对货运的管理和控制；建发股份（存续方）对所储运的货物实行动态监控，尽量降低货物丢失的机率。建发股份（存续方）对主要的货运业务及与上述业务相关联的财产进行了投保，包括出口信用险、货物运输险、财产险等，一旦发生货物毁损、遗失的情形，建发股份（存续方）将采取绝不拖延、及时处理的方针，尽快与保险公司联系处理保险理赔事宜，并且积极与客户沟通补偿或合同补充履行方案，尽量将客户的损失降至最低，争取继续维持与客户的良好业务关系。

尽管建发股份（存续方）已对货物的整个仓储运输过程制定了严格的监管措施，并对主要货运业务及相关财产进行了投保，而且建发股份（存续方）在长期的经营过程中从未发生过金额较大的货物保管不当的情形，但是如果发生货物损坏、变质、灭失、遗失等情况，短期内会给客户生产经营造成一定的不便，并且有可能在一定程度上损坏建发股份（存续方）的良好形象，进而对建发股份（存续方）的业务造成一定的不利影响。

(3) 供应链运营业务的财务风险

1) 偿债风险

建发股份（存续方）作为国内规模较大的供应链运营对资金投入有较高的需求，并且历来注重资金使用的效率和财务风险的防范，在保证财务安全的前提下充分利用财务杠杆，报告期内供应链运营业务的资产负债率保持在较高的水平，存在着一定的偿债压力。

建发股份（存续方）历来重视财务情况的安全性，不断强化内部财务管理和资金管理，合理安排资金计划，力保资金高效运行。同时，建发股份（存续方）银行资信情况良好，获得了多家银行的授信额度，确保了资金供应的顺畅。但是，如果建发股份（存续方）在经营过程中遭遇市场环境发生重大不利变化而出现营运资金紧张、资金筹措不力的情形，将会给建发股份（存续方）偿还债务造成一定的压力。

2) 应收账款回收的风险

随着公司供应链运营业务规模的不断扩大，建发股份（存续方）应收账款余额相应增加。但建发股份（存续方）大部分应收账款的账龄在 1 年以内，并且计提了足额的减值准备，因此不存在较大的回收风险。

建发股份（存续方）历来重视对应收账款的管理。建发股份（存续方）对每个客户的信用额度均是在综合考虑其规模、资信情况、历史交易记录等因素后设定的，在合理可控的范围内，出现回收风险的可能性较低。尽管如此，一旦建发股份（存续方）未来出现应收账款不能按期收回或发生坏账的情况，仍将对建发股份（存续方）业绩和生产经营产生较大影响。

3) 汇率风险

由于进出口业务是建发股份（存续方）的传统业务，2012 年、2013 年和 2014 年建发股份（存续方）进出口贸易总额分别为 55.70 亿美元、63.10 亿美元和 82.38 亿美元，年均复合年增长率为 21.92%。随着建发股份（存续方）进出口贸易等业务不断扩大，汇率波动将直接影响建发股份（存续方）商品的进口成本、出口商品的收入额和进出口商品的贸易结构，进而在一定程度上影响建发股份（存续方）的盈利水平。

汇率的波动将会使建发股份（存续方）产生汇兑损益。报告期内，建发股份（存续方）的汇兑损益情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
汇兑损益	2,992.55	1,327.05	24,010.70	8,836.34

如果人民币升值，则持有外币资产将产生汇兑损失，而承担外币负债将产

生汇兑收益。如果人民币贬值，则持有外币资产将产生汇兑收益，而承担外币负债将产生汇兑损失。在过去几年人民币升值时期，建发股份（存续方）通过出口商业发票贴现、出口押汇借款等方式减少了外币资产规模，并通过进口押汇等方式适当增加了外币负债规模，因此建发股份（存续方）的汇兑损益全部体现为汇兑收益。

但是汇率的走势存在较大的不确定性。一方面，建发股份（存续方）现有进出口业务会受到汇率波动的冲击；另一方面，如果人民币汇率短期内出现较大幅度的贬值或增值，则建发股份（存续方）原本正常的外币资产负债安排可能会给建发股份（存续方）带来汇兑损失，进而对建发股份（存续方）业绩产生一定的不利影响。特别是近期中国人民银行宣布调整人民币汇率中间价报价机制，要求外汇市场做市商根据外汇市场收盘价汇率、人民币供求情况和其他主要货币汇率变化提供人民币汇率中间价报价。此举加大了未来人民币汇率走势的不确定性，提醒投资者注意相关风险。

2、建发发展的相关风险

（1）房地产业务的调控政策风险

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

（2）内部整合风险

本次分立完成后，分立方建发发展作为新设立主体，在资产、业务和人事整合上可能需要经历较长的过程。虽然分立方已根据新的业务和管理架构对内部整合工作进行了细致的安排，制定了详细的方案并提前进行了充分的准备，但仍有可能由于准备工作不完善、信息交流不充分等原因，导致建发发展在业务、人员、系统等多方面衔接不畅，协同效应的发挥可能在短期内无法达到预

期，产生内部整合风险。

（3）房地产业务的经营风险

1) 项目开发及工程质量风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大的特点，整个开发过程中涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商和物业管理企业等多类合作单位。

尽管建发发展的子公司具备较强的项目操作能力与较为完善的质量管理体系和控制标准，但如果项目的某个方面出现问题，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等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现；如果施工和监理单位出现管理不善进而质量监控出现漏洞造成了项目质量出现问题，不仅损害建发发展品牌声誉和市场形象，还将使建发发展遭受不同程度的经济损失。如果发生重大质量事故，则不但会严重影响项目的销售，更会对建发发展的经营活动造成重大损害。

2) 销售风险

房地产项目的销售情况同时受项目定位、营销策划、竞争楼盘以及消费者心理等多种因素的影响。建发发展的子公司拥有丰富的房地产开发与销售经验，其开发的项目一直受到当地消费者的青睐和好评。但由于房地产开发项目的周期相对较长，市场竞争状况及消费者心理变化较快，所以如果建发发展目前开发的产品不能适应未来的市场需求，建发发展的产品销售将出现一定的困难。同时，不同地区的房地产经营环境、消费者偏好等存在着差异，如果建发发展对新进入的市场环境、竞争态势和消费偏好把握不准，将可能导致建发发展开发的商品房定位不准确、销售不畅，从而对建发发展销售业绩和经营状况产生不利影响。

（4）房地产业务的财务风险

建发发展从事房地产开发业务时，消费者购买商品房的多数采用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人支付了首期房款、将所购商品房作

为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展控股子公司为购房者提供的银行按揭贷款担保总额约为 135.19 亿元。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，建发发展将承担一定的经济损失。

3、分立效果未达预期的风险

本次分立，旨在公司的两大业务板块各自以专业型上市公司的身份参与市场竞争和宣传，实施专业化经营管理，分立方和存续方的董事会和高级管理人员团队能更专注的制定适合自身发展的战略规划并执行，并有利于发挥资本市场对并购的支持作用，实现跨越式发展；同时，有助于增强信息披露、提升公司治理，令不同的专业投资者群体能够更好地分析每个单独业务的价值和估值水平，有利于反映公司两个主营业务的真实价值。但若因分立后未能达到管理效率提升、促进并购资本运作和满足专业投资者投资需求等目标，可能导致分立后两公司的总价值减少，因此，投资者在考虑本次分立上市方案时，应预计到前述目标未达预期可能带来的风险，并做出审慎判断。

4、股票波动风险

分立上市后的两公司的股票价格不仅取决于分立后两公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、资金供求关系、国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等众多因素的影响，因此，投资者在考虑投资分立后两公司股票时，应预计到前述各类因素可能带来的投资风险，并做出审慎判断。

第二章 上市公司基本情况

建发股份是本次分立的被分立方和存续方。本章节介绍的是分立前上市公司的基本情况。

一、上市公司概况

公司名称	厦门建发股份有限公司
公司英文名称	XIAMEN C&D INC.
股票简称	建发股份
股票代码	600153
上市地点	上海证券交易所
成立日期	1998年6月10日
注册资本	283,520.053 万元
法定代表人	张勇峰
注册地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层
办公地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦
邮政编码	361001
电话	0592-2132319
传真	0592-2112185-3682
电子邮件	pub@chinacond.com
公司网址	www.chinacond.com
营业执照注册号	350200100004137
组织机构代码证号	26013034-6
税务登记号码	厦税征字 350203260130346 号
经营范围	酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；其他散装食品批发；第二、三类医疗器械批发；酒、饮料及茶叶零售；其他车辆零售；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不

	含危险化学品和监控化学品)；其他化工产品批发(不含危险化学品和监控化学品)；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目)；其他未列明零售业(不含需经许可审批的项目)；其他仓储业(不含需经许可审批的项目)；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业(不含需经许可审批的事项)；黄金现货销售；白银销售。
--	---

二、历史沿革及股本变动情况

(一) 公司设立情况

建发股份系经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由建发集团独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。

建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股 13,500 万股）；经中国证监会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，建发股份公开发行人民币普通股 5,000 万股。厦门大学会计师事务所于 1998 年 6 月 2 日出具厦大所验（98）GF 字第 5006 号《验资报告》，验证截至 1998 年 6 月 2 日止，建发股份已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 18,500 万元。

1998 年 6 月 6 日，建发股份召开创立大会暨首届股东大会，选举董事会及监事会，审议通过《公司章程》。

1998 年 6 月 10 日，建发股份办理了公司设立的工商登记手续，建发股份设立时的股本结构为：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	13,500	72.97
2	社会公众股	5,000	27.03
-	合计	18,500	100.00

(二) 重要股本变动情况

1、1999 年资本公积转增股本

公司以 1998 年 12 月 31 日股本总数 185,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，共分配 1998 年度可供股东分配利润 18,500,000 元，向全体股东每 10 股转增股本 2 股，公司总股本变更为 24,050 万股。本次资本公积转增股本后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	17,550	72.97
2	社会公众股	6,500	27.03
-	合计	24,050	100.00

2、2000 年配股

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

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	21,600	72.97
2	社会公众股	8,000	27.03
-	合计	29,600	100.00

3、2003 年增发股票

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

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	21,600	55.96
2	社会公众股	17,000	44.04

-	合计	38,600	100.00
---	----	--------	--------

4、2004 年资本公积转增股本

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

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	34,560	55.96
2	社会公众股	27,200	44.04
-	合计	61,760	100.00

5、2006 年股权分置改革

公司股权分置改革方案于 2006 年 3 月 23 日获得厦门市国资委作出的厦国资产[2006]10 号《关于厦门建发股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，并于 2006 年 3 月 29 日获得公司股东大会审议通过。建发集团向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股送 1 股。股权分置改革实施后，公司总股本仍为 61,760 万股，股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	31,840	51.55
2	社会公众股	29,920	48.45
-	合计	61,760	100.00

6、2007 年非公开发行股票

经中国证监会证监发行字[2007]238 号《关于核准厦门建发股份有限公司非公开发行股票的通知》同意，公司采取非公开发行股票方式向 7 名特定投资者发行股份 7,306.3809 万股，发行价格为每股 20.53 元。本次非公开发行股票完成后，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

1	建发集团	31,840	46.10
2	社会公众股	37,226.3809	53.90
-	合计	69,066.3809	100.00

7、2008 年资本公积转增股本

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

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	46,195.2	37.16
2	社会公众股	78,124.2856	62.84
-	合计	124,319.4856	100.00

8、2010 年资本公积转增股本

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

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	建发集团	103,561.2043	46.28
2	社会公众股	120,213.8698	53.72
-	合计	223,775.0741	100.00

9、2014 年配股

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

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

-	合计	283,520.053	100.00
---	----	-------------	--------

三、上市公司最近三年控股权变动情况及重大资产重组情况

最近三年，建发股份的控股股东一直为建发集团，实际控制人为厦门市国资委，建发股份的控制权未发生变动。

公司最近三年不存在重大资产重组情况。

四、上市公司主营业务情况

公司是一家以供应链运营和房地产开发为主营业务的上市公司。

公司拥有二十多年的贸易和物流行业经验，近年来，公司已完成从传统贸易商向集贸易结算、第三方物流、金融服务、信息服务和方案策划为一体的供应链运营商的战略转型。公司进出口贸易额连续多年位居中国对外贸易企业 500 强前列和福建省第三产业 300 大企业中进出口业类别首位。物流业务作为公司供应链运营的有益支撑，其运营子公司建发物流为 2014 年度中国物流百强第 21 位。

同时，公司的房地产开发业务主要由公司的多个房地产子公司具体运营，其中控股子公司建发房产和联发集团是公司分别于 2009 年和 1999 年通过收购的方式取得其控制权的房地产业务运营主体，均具有房地产开发壹级资质，2014 年均入围中国房地产百强企业（一家第 39 名、一家第 52 名）。公司的房地产项目遍及厦门、福州、上海、长沙、成都、南昌、南宁、桂林、重庆、天津和武汉等 10 多个大中城市，形成了以厦门为大本营，辐射海峡西岸经济区，并覆盖泛北部湾地区、中西部地区、华北地区及上海地区的多区域化战略布局。

公司多次入选中国上市公司 500 强（2015 年排名第 43 位）、福建企业 100 强（2015 年排名第 1 位），并连续多年蝉联厦门企业百强榜榜首。

报告期内，公司主营业务收入构成情况如下表：

单位：亿元，%

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	482.86	92.76	1,020.97	84.55	878.05	86.31	794.73	87.43
房地产开发业务	36.87	7.08	184.35	15.27	122.25	12.01	112.57	12.38
其他	0.84	0.16	2.20	0.18	16.96	1.67	1.68	0.18
合计	520.57	100	1,207.52	100	1,017.27	100	908.98	100

注：其他包括装修工程、实业投资等业务。

报告期内，公司主营业务毛利及毛利率情况如下表：

单位：亿元、%

项目	2015年1-6月			2014年度		
	毛利	比例	毛利率	毛利	比例	毛利率
供应链运营	20.59	61.95	4.26	38.59	38.59	3.78
房地产开发	12.99	39.09	35.23	60.55	60.54	32.84
其他	0.16	0.47	18.59	0.88	0.87	39.85
合计	33.23	100	6.38	100.02	100	8.28
项目	2013年度			2012年度		
	毛利	比例	毛利率	毛利	比例	毛利率
供应链运营	32.92	37.36	3.75	34.66	44.69	4.36
房地产开发	40.09	45.48	32.79	42.05	54.22	37.36
其他	15.13	17.16	89.18	0.85	1.09	50.32
合计	88.14	100	8.67	77.56	100	8.53

五、上市公司的主要财务指标

公司最近三年及一期经审计的财务报表主要财务数据和财务指标情况如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日

资产总额	10,201,768.51	9,352,337.38	8,004,510.96	6,108,111.13
负债总额	7,931,774.25	7,134,393.08	6,369,041.79	4,812,539.00
所有者权益合计	2,269,994.26	2,217,944.30	1,635,469.17	1,295,572.14
归属于母公司股东的 所有者权益 合计	1,739,592.33	1,707,302.54	1,255,221.32	1,002,123.27

(二) 合并利润表主要数据

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	5,222,170.75	12,092,483.10	10,206,779.92	9,116,697.01
利润总额	116,577.35	468,350.47	458,251.81	359,865.61
归属于母公司股东的 净利润	74,056.43	250,719.28	269,297.51	215,603.70

(三) 主要财务指标

项目	2015年上半年	2014年度	2013年度	2012年度
基本每股收益(元/股)	0.26	0.89	0.95	0.76
每股净资产(元/股)	6.14	6.02	4.43	3.53
每股经营活动产生的现金流量 净额(元/股)	-0.27	-0.17	-0.68	1.68
资产负债率(%)	77.75	76.28	79.57	78.79
加权平均净资产收益率(%)	4.30	16.20	23.83	23.78

注：公司在2014年实施配股并导致总股本变动，因此按照调整系数重新计算了2014年度、2013年度和2012年度的“基本每股收益”和“每股净资产”。

六、上市公司控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东

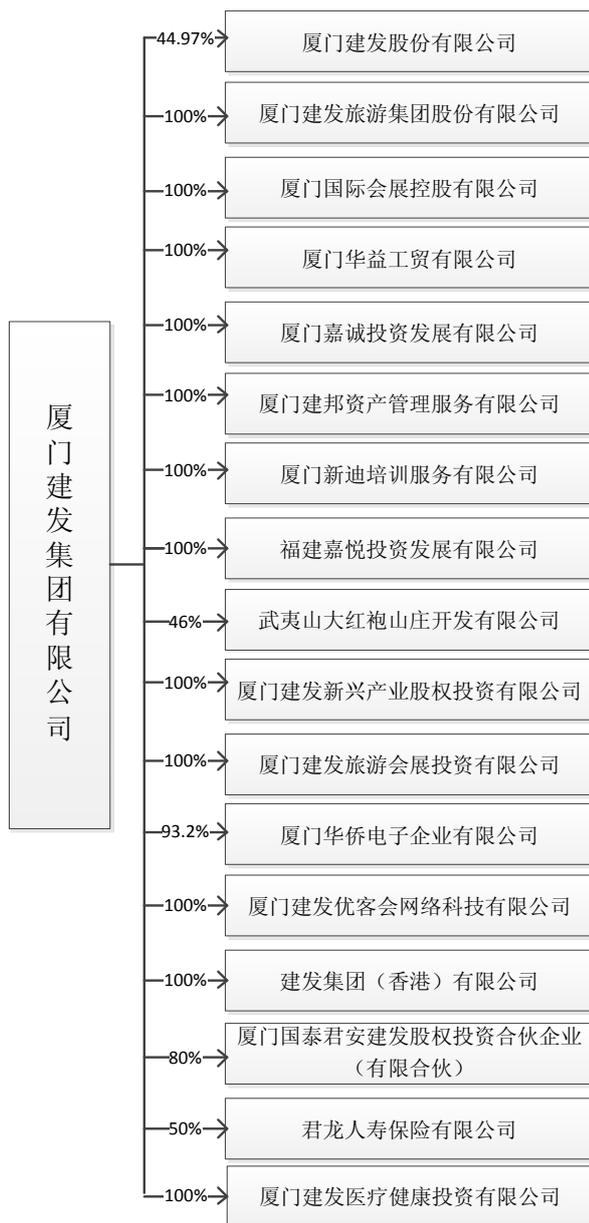
建发集团是公司的控股股东，其前身为厦门经济特区建设发展公司。厦门经济特区建设发展公司是经厦门市人民政府厦政[1981]第12号文、福建省厦门经济特区管委会厦特管字[1981]002号文批准于1981年1月设立，是八十年代厦门

市在设立经济特区初期为引进外资、侨资，引进国外先进技术和设备，兴办实业投资项目而创立的首批国有独资企业，后经批准更名为厦门建发集团有限公司。

建发集团主营业务为经营管理授权范围内的国有资产、进行境内外实业投资，不从事具体生产经营业务。建发集团营业执照号为：350200100002377，注册资本 45 亿元人民币，法定代表人为吴小敏。截至 2014 年 12 月 31 日，建发集团经审计的合并报表总资产为 11,087,461.45 万元，净资产为 2,512,779.43 万元，2014 年度主营业务收入 12,393.561.82 万元，净利润为 300,705.21 万元。

截至本报告书签署日，建发集团持有公司股票 1,275,129,670 股，占公司总股本的 44.97%，均为无限售条件普通股。其中质押给中国工商银行股份有限公司厦门市分行营业部 30,000.00 万股，占公司总股份的 10.58%。

截至本报告书签署日，建发集团共计拥有一级控股子公司 17 家，具体股权结构图如下：



截至本报告书签署日，建发集团的主要控股子公司基本情况如下表所示：

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	住所	持有股权 (%)	主营业务
1	厦门建发股份有限公司	1998.06.10	283,520.053	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层	44.97	供应链运营、房地产开发
2	厦门建发旅游集团股份有限公司	2002.11.12	45,000	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 9 楼 A 单元	100	旅游业、酒店业的投资、管理
3	厦门国际	1998.04.15	15,000	厦门市思明区会展路	100	建设投资经

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	住所	持有股权 (%)	主营业务
	会展控股有限公司			198 号		营厦门国际会展中心及相关的会展业务
4	厦门华益工贸有限公司	1996.01.12	710	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 40 楼 A 单元	100	从事股权投资(参股建发集团投资的企业)
5	厦门嘉诚投资发展有限公司	2004.05.13	1,200	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 40 楼 B 单元	100	投资经营厦门国际会议中心、厦门国际会议中心酒店
6	厦门建邦资产管理服务有限公司	1986.01.11	160	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 41 楼 A 单元	100	从事投资和资产管理的咨询等服务
7	厦门新迪培训服务有限公司	2004.1.18	10	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 41 楼 B 单元	100	从事企业经营管理咨询、培训服务
8	福建嘉悦投资发展有限公司	2012.03.06	1,000	福州市华林路 11 号西湖宾馆 6 号楼	100	酒店业投资
9	武夷山大红袍山庄开发有限公司	2009.10.09	53,000	武夷山市兴田镇上浦路 3 号	46	旅游酒店投资
10	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	2014.12.12	20,000	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 41 楼 C 单元	100	股权投资及咨询
11	厦门建发旅游会展投资有限公司	2014.12.26	20,000	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 41 楼 D 单元	100	投资
12	厦门华侨电子企业有限公司	1984.10.16	52,000	厦门市湖里工业区湖里大道 22 号	93.2	电子、电器制造、投资
13	厦门建发优客会网络科技有限公司	2015.06.10	100	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 40 楼 C 单元	100	互联网服务

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	住所	持有股权 (%)	主营业务
	限公司					
14	建发集团 (香港) 有限公司	2015.06.04	HKD1000,000	香港	100	商务信息咨询、投资、投资管理
15	厦门国泰君安建发股权投资合伙企业(有限合伙)	2015.05.08	10,000	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦41楼E单元	80	投资
16	君龙人寿保险有限公司	2008.11.10	50,000	厦门市思明区湖滨南路90号立信广场27层、2302室、1205室、501室-503室、105室	50	保险业务
17	厦门建发医疗健康投资有限公司	2015.07.23	30,000	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区翔云一路95号运通中心604B单元之三	100	投资、资产管理

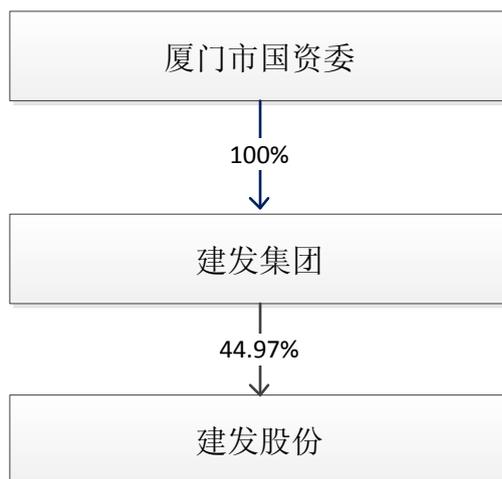
注：注册资本和实收资本的单位为人民币万元，如果注册资本为外币，则单位为相应外币的万元。股比为直接持股比例和间接持股比例之和。

(二) 实际控制人基本情况

建发集团是隶属于厦门市国资委的国有独资公司，经厦门市国资委授权，经营管理其所持有的资产，故建发股份的实际控制人是厦门市国资委。

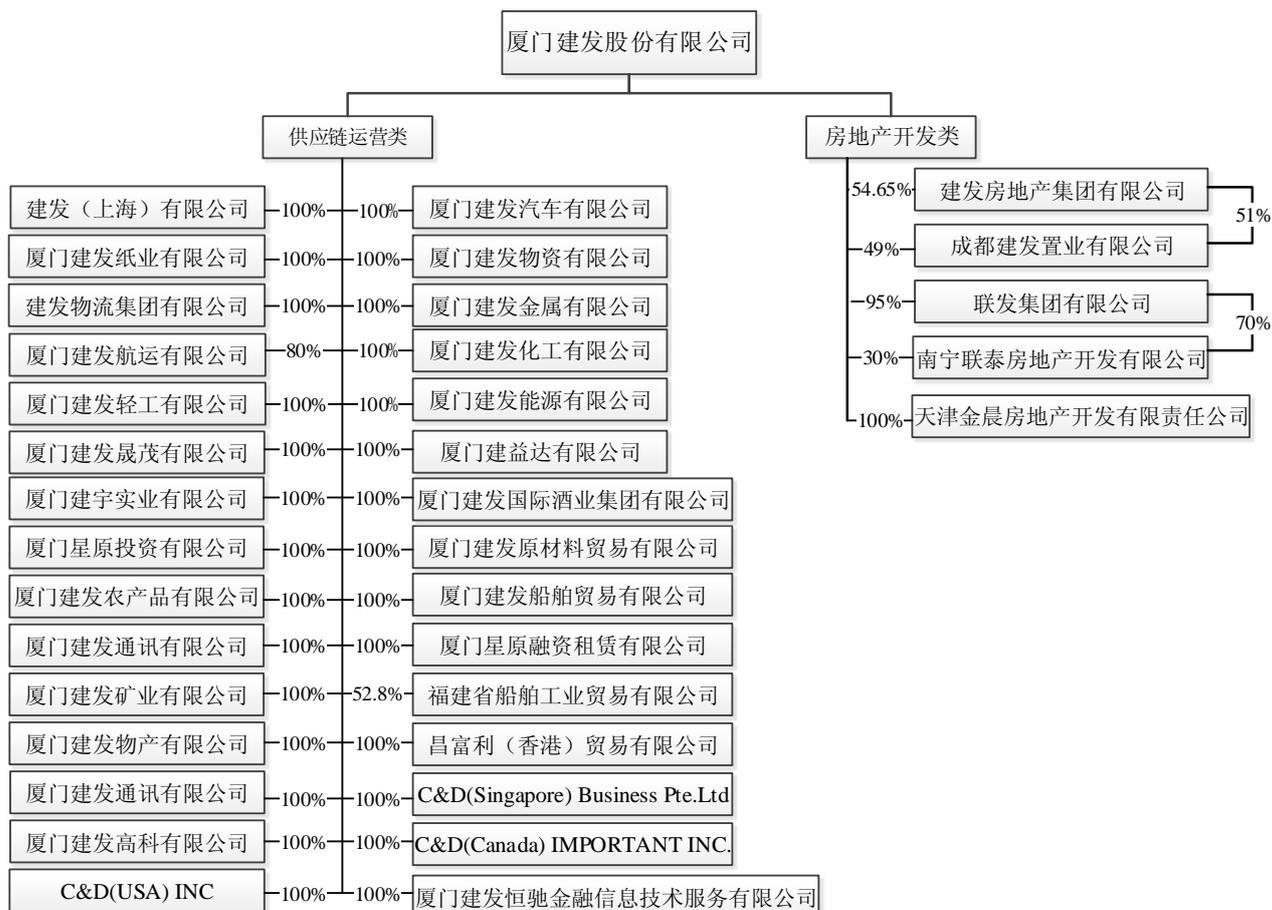
(三) 公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系

公司与控股股东、实际控制人之间的产权和控制关系图如下：



七、上市公司主要下属企业情况

截至本报告书签署日，建发股份股权结构图如下：



建发股份主要下属企业具体情况参见“第三章 建发股份（存续方）基本情况”之“五、建发股份（存续方）主要下属企业情况”和“第四章 拟分立新设的建发发展基本情况”之“五、建发发展主要下属企业情况”的相应内容。

八、上市公司及其董监高的守法诚信情况说明

公司及其董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年内未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚。

公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年诚信状况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或受过上交所公开谴责等情况。

第三章 建发股份（存续方）的基本情况

一、建发股份（存续方）基本信息

建发股份是本次分立的被分立方和存续方。

公司实施存续分立后，建发股份的法人主体保持不变；同时，根据股本设置方案，假设没有异议股东行使收购请求权的情况下，分立后建发股份（存续方）的注册资本仍为 2,835,200,530 元。建发股份（存续方）的名称、企业性质、注册地、主要办公地点、法定代表人、成立日期、税务登记证号码、历史沿革等基本信息请参见本报告书“第二章 上市公司基本情况”之“一、上市公司概况”和“二、历史沿革及股本变动情况”。

二、建发股份（存续方）的主要股东情况及股本结构

分立完成后，建发股份（存续方）的控股股东为建发集团，关于建发集团的基本情况请参见本报告书“第二章 上市公司基本情况”之“六、上市公司控股股东及实际控制人情况”。建发股份分立后，存续方的股东和股本结构保持不变。在不考虑建发集团增减持建发股份股票和异议股东行使收购请求权的情况下，建发股份（存续方）的股本结构如下所示：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
建发集团	1,275,129,670	44.97
其他 A 股公众股东	1,560,070,860	55.03
合计	2,835,200,530	100

三、建发股份（存续方）主营业务发展情况

（一）建发股份（存续方）供应链运营业务简介

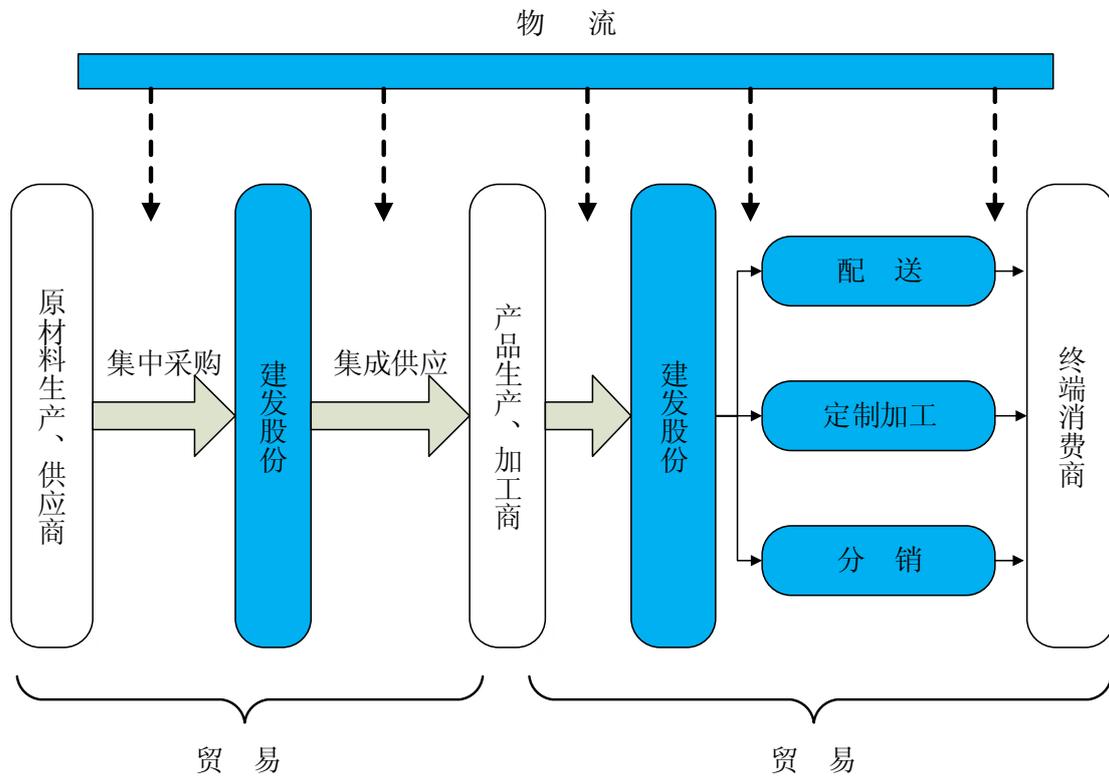
本次分立完成后，建发股份（存续方）将承继原建发股份下属的供应链运营业务。建发股份（存续方）自成立之初即以贸易为核心业务，目前是福建省最大的贸易类企业。近年来，建发股份（存续方）已逐步完成由普通贸易商向现代供应链运营商的转型。传统的贸易业务主要利用国内外厂商与下游客户之间的信息不对称，通过价差赚取利润；而建发股份（存续方）则通过为客户提供从原材料及零部件采购、运输、仓储、技术服务、销售、结算甚至送达最终客户的一站式全方位服务，将上下游各环节厂商整合成一个网络，通过对物流、资金流、信息流的有效管控，实现“三流合一”，为客户提供更多的增值服务。建发股份（存续方）在供应链运营领域的贸易额、贸易产品种类、营销网络覆盖面、经营模式创新能力、风险掌控能力在福建省乃至全国都处行业领先地位。进出口贸易额连续多年位居中国外贸 500 强前列和福建省第三产业 300 大企业中国进出口业类别首位。

建发股份（存续方）在供应链运营领域涉及的品类较广，共有 10 大核心业务，包括：7 项工业品相关业务（浆纸、钢铁、矿产品、农产品、轻纺、化工、机电），2 项消费品业务（汽车、酒类）以及综合物流服务，与 150 多个国家和地区建立了业务关系。公司拥有健全的贸易业务网络和物流设施，良好的企业信誉，通过对贸易、物流等业务的整合，构建了以贸易为核心，物流仓储为基础，以实业投资和金融服务为纽带的完整价值链。

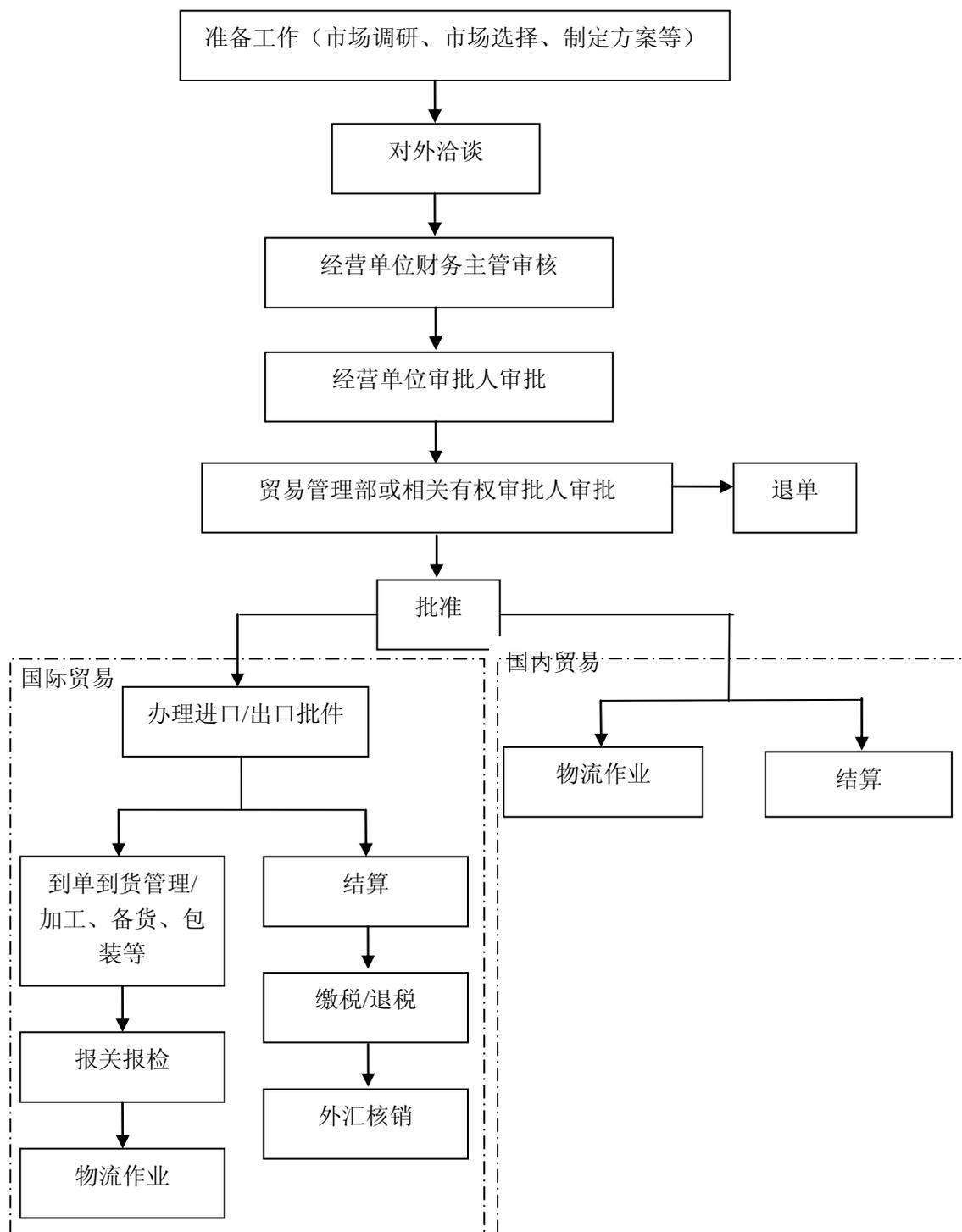
最近三年及一期，供应链运营业务的营业收入分别达到 795.19 亿元、882.56 亿元、1,022.56 亿元和 483.40 亿元，呈现稳步增长态势，目前已成为国内领先的供应链运营商。

（二）建发股份（存续方）供应链运营机制

1、建发股份（存续方）供应链业务主要环节



2、建发股份（存续方）供应链运营流程



（三）建发股份（存续方）主要经营模式

1、经营管理模式

建发股份（存续方）供应链运营业务的主要经营实体为公司本部及下属的平台型运营子公司和专业化运营子公司，共拥有浆纸、钢铁、矿产品、农产品、轻纺、化工、机电、汽车、酒类、物流服务十大核心业务。供应链业务的经营管理模式为各专业化运营子公司负责相应贸易品种，平台型运营子公司负责所在区域的平台搭建和市场开拓，公司总部主要负责制定供应链运营业务的发展战略、统筹协调各业务板块的运营，并保留有部分供应链运营业务。

建发股份（存续方）依托专业、规模、渠道和资金等优势，持续推进供应链运营的深度和广度，立足优势领域，做精纵向，拓展横向，逐步形成上控资源、下控渠道，中间提供物流、金融、信息等增值服务的经营模式，成为集贸易结算、第三方物流、金融服务、信息服务和方案策划为一体的供应链运营商。

2、渠道管理模式

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

建发股份（存续方）根据自身经营所需开发了企业及产品资源计划系统（ERP），搭建了物流、资金流和信息流“三流合一”的管控平台，为全国各地贸易分销机构提供从原材料及零部件采购、运输、储存、成品分销直至送达最终客户的“一站式”供应链服务，公司现已成为中国综合实力最强的供应链运营商之一。

3、供应链结算模式

（1）国际贸易结算模式

进口方面，建发股份（存续方）自营业务以远期国际信用证和 T/T 结算为主；代理业务以验货付款为主，少量采用带款提货和预付款。

出口方面，货物出运后建发股份（存续方）从运输公司处取得提单，根据签订出口合同时规定的付款条款向客户交单议付。建发股份（存续方）规定出口贸

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

（2）国内贸易结算模式

上游采购方面，建发股份（存续方）每季度与大型工厂签定总的框架协议，每次订货以市场价格为准，一般采用开立远期国内信用证及银行承兑汇票支付大型工厂货款。

下游销售方面，建发股份（存续方）对销售商进行等级分类，付款及时的优质客户以月结的结算方式，而资质一般的客户必须以现金或银行承兑汇票结算。

（四）供应链运营具体业务概况

1、国际贸易

建发股份（存续方）所从事的国际贸易业务，进口方面主要是轻工、五矿、化工、粮油、土畜等产品类别，而出口方面则主要是轻工、纺织服装、机电和五矿类产品。建发股份（存续方）外贸板块进出口业务目前以代理为主。建发股份（存续方）于 2009 年开始成为中国最大的美国玉米、酒糟粕进口商之一，近年来玉米、酒糟粕贸易量保持 30 万吨以上的贸易量，多年居全国前列。建发股份（存续方）是国内重要的服装出口商之一，服装鞋帽出口业务近年来受到贸易摩擦和汇率升值等不利因素的冲击，但福建省是中国传统的服装鞋帽加工生产基地，在生产上具有规模技术的优势，保持着较好的市场竞争力，未来发展前景仍然看好。

2、国内贸易

建发股份（存续方）所从事的国内贸易业务，主要是浆纸、钢材和汽车的采购及销售业务。公司内贸板块业务自营、代理的比例大致各占一半，并且逐步向自营调整。

3、物流业务

建发股份（存续方）所从事的物流业务主要是为国内外的采购商、分销商提供集物流、信息流和资金流为一体的全程物流服务，包括境内外全程运送及清关服务、境内外供应商和经销商库存管理、保税物流、展品物流服务、仓单质押、代理采购分销等。

（五）质量控制措施

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

1、质量控制标准

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

2、质量控制措施

建发股份（存续方）及其下属各供应链运营公司主要质量控制措施如下：

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

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

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

3、产品质量纠纷处理

当发生因产品质量引起的纠纷和投诉时，由相关业务部门明确责任人，全面

分析原因，并严格执行相应的纠正措施。

目前，建发股份（存续方）供应链运营业务中各项产品质量反馈情况良好，未发生过产品重大质量事故和质量纠纷。

（六）风险控制措施

经过多年的发展，公司已形成了一套行之有效的控制风险措施，对各项贸易的存货、应收帐款进行严格的管理。为了降低风险，公司成立了贸易风险控制委员会，特别加强了对大宗商品和重大合同运营风险的管控，对销售客户每年都会进行资信审查，确定每个客户的资信状况，审查内容有：客户的年销售额、回款情况、有无不良记录、中信保的投保额度、客户的市场发展状况等等，通过各项评审确定各个客户的信用等级及允许的销售、赊销额度，并以此作为对不同客户实行差异化定价的依据。公司的外销业务通常采用分地区的定价模式，对于出口不同地区的产品，分别制定价格。

在对外贸易方面，公司遵循款到发货的出口贸易原则，对出口贸易的外汇收入进行汇率锁定，一定程度上降低了人民币汇率波动风险。在对内贸易方面，主要包括浆纸、钢材、汽车和酒业的采购及销售业务，公司形成全国销售网络布局，利用自身积累的网络优势，公司逐步探索向上游资源控货，同时提高对货品物流环节的运输物流效率，对下游则积极开发新市场和巩固有实力的终端用户，目前已形成了较为稳定的经营模式和供销链条。

（七）报告期内业务收入构成和毛利变化情况

1、业务收入构成

（1）按业务类别分类

单位：亿元，%

项目	2015年1-6月			2014年度			2013年度			2012年度		
	国际贸易	国内贸易	物流服务	国际贸易	国内贸易	物流服务	国际贸易	国内贸易	物流服务	国际贸易	国内贸易	物流服务
营业	264.24	226.72	2.85	526.94	488.25	5.78	430.50	433.10	7.92	394.99	390.41	9.33

收入													
同比增加	13.48	1.96	-0.04	22.41	12.73	-27.02	8.99	10.93	-15.11	18.85	1.32	27.81	

(2) 按销售区域分类

公司主要出口地区为美国、香港、韩国等，出口欧美及日本等发达国家的产
品以轻工纺织为主，出口到以尼日利亚为首的其他国家的产
品以机电、五矿产品
为主。

最近三年及一期，公司出口业务按销售区域分的情况如下表所示：

单位：万美元

2015年1-6月			2014年度		
国家及地区	金额	占比(%)	国家及地区	金额	占比(%)
美国	10,816	14.82	美国	21,145	14.06
韩国	6,246	8.56	韩国	9,443	6.28
伊朗	4,928	6.75	俄罗斯联邦	7,142	4.75
新加坡	3,471	4.76	缅甸	6,048	4.02
阿联酋	3,353	4.59	香港	5,921	3.94
德国	3,262	4.47	德国	5,886	3.91
缅甸	3,058	4.19	阿联酋	5,622	3.74
俄罗斯联邦	2,852	3.91	荷兰	5,570	3.70
印度	2,290	3.14	伊朗	5,560	3.70
墨西哥	1,809	2.48	新加坡	4,732	3.15
其他	30,913	42.35	其他	73,297	48.75
合计	72,998	100.00	合计	150,366	100.00
2013年度			2012年度		
国家及地区	金额	占比(%)	国家及地区	金额	占比(%)
美国	21,654	15.41	香港	26,917	18.51
香港	19,226	13.68	美国	18,540	12.75
印度尼西亚	7,136	5.08	印度尼西亚	12,064	8.30
韩国	6,261	4.46	韩国	10,547	7.25
俄罗斯联邦	5,168	3.68	菲律宾	5,881	4.05
德国	4,979	3.54	新加坡	5,294	3.64

新加坡	4,306	3.06	德国	4,138	2.85
荷兰	3,415	2.43	尼日利亚	3,763	2.59
越南	3,272	2.33	法国	3,246	2.23
菲律宾	3,212	2.29	俄罗斯	3,209	2.21
其他	61,898	44.05	其他	51,788	35.62
合计	140,526	100.00	合计	145,386	100.00

(3) 按产品种类分类

目前公司在供应链运营业务领域已形成浆纸、钢铁、矿产品、农产品、轻纺、化工、机电、汽车、酒类、物流服务十大核心业务。

最近三年及一期，公司供应链运营业务主要子板块产品收入情况：

单位：万元

子板块	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	收入	占供应链运营收入比重	收入	占供应链运营收入比重	收入	占供应链运营收入比重	收入	占供应链运营收入比重
钢铁	1,394,670.81	28.12%	2,892,597.16	28.33%	2,393,729.07	27.26%	2,111,216.86	26.57%
矿产品	612,793.23	12.36%	1,449,092.00	14.19%	1,208,191.42	13.76%	1,103,503.19	13.89%
农产品	808,639.16	16.31%	1,573,789.13	15.41%	990,013.21	11.28%	923,646.62	11.62%
浆纸	611,302.22	12.33%	1,175,242.44	11.51%	984,326.00	11.21%	780,950.37	9.83%
化工	219,500.02	4.43%	765,040.00	7.49%	541,443.29	6.17%	608,448.97	7.66%
汽车	320,970.00	6.47%	645,144.56	6.32%	570,988.00	6.50%	522,142.61	6.57%
机电	198,502.00	4.00%	495,634.00	4.85%	589,452.36	6.71%	629,041.48	7.92%
轻工纺织	238,749.93	4.81%	497,922.52	4.88%	479,104.22	5.46%	402,197.76	5.06%
物流服务	27,669.54	0.56%	61,445.00	0.60%	77,036.49	0.88%	93,281.41	1.17%
酒类	30,001.66	0.61%	66,110.06	0.65%	59,424.59	0.68%	109,512.84	1.38%
合计	4,462,798.57	90.00%	9,622,016.87	94.24%	7,893,708.65	89.90%	7,283,942.10	91.65%

2、毛利、毛利率情况

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业毛利(万元)	212,483.27	400,427.24	364,287.04	359,836.05
净利润(万元)	45,381.75	77,764.40	86,263.71	66,816.59
毛利率	4.39%	3.92%	4.13%	4.53%

净利润率	0.94%	0.76%	0.98%	0.84%
------	-------	-------	-------	-------

根据上表，报告期内建发股份（存续方）营业毛利、净利润一直稳步提升，毛利率和净利润率基本保持稳定。

（八）建发股份（存续方）的行业地位及优势

1、行业地位

建发股份（存续方）所属供应链运营业务在行业内均处于较为领先位置，在资金规模、治理机制、业务渠道和协同效应等方面与竞争对手相比具有显著的优势。供应链运营业务中的进出口贸易额连续多年位居“中国对外贸易企业 500 强”前列（2014 年位列第 64 位）和“福建省第三产业 300 大企业”中进出口业类别首位。下属全资子公司建发物流是福建省唯一一家入选国家发改委和国家税务总局联合发布的试点物流企业名单的物流公司，2014 年度中国物流百强第 44 位。

对于国内最早提出供应链运营战略的企业并成功转型的建发股份（存续方）而言，打造供应链管理一体化综合服务，利用供应链平台有效整合各方优势资源，通过传统供应链管理业务切入供应链金融服务将面临广阔的发展空间。近年来，建发股份（存续方）供应链业务发展势头良好，在进一步的客户开发、深层次的市场整合和高附加值业务的拓展三个方面的共同作用下，建发股份（存续方）供应链业务继续维持快速发展的势头。本次分立完成后，建发股份（存续方）将承继公司供应链运营相关资产、负债和人员，并继续运营供应链的资产和业务，作为一家专注于供应链运营业务的专业型上市公司，增强快速应对市场变化和抓住市场机遇的能力，进一步促进供应链运营业务的发展。

2、供应链运营业务的竞争优势

（1）精细化管理优势

通过三十多年贸易行业的经营经验，建发股份（存续方）逐步建立了适合自身特点的风险防范机制和风险控制体系。随着供应链运营业务的深入发展，建发股份（存续方）针对经营过程中存在的资金管理风险、客户信用风险、存货管理

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

（2）通过战略转型赢得先发优势

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

（3）资金规模优势

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

建发股份（存续方）目前资金实力雄厚，截至 2015 年 6 月 30 日，货币资金余额 34.79 亿元，此外公司资信情况良好，获得了多家银行的授信额度，具备很强的外部融资能力。

（4）品牌优势

建发股份（存续方）从 1984 年开始从事进出口贸易，经过 20 多年的努力公司的贸易已遍布全球，是福建省最大的国有企业，在 2011 年中国企业 500 强中排名第 119 位，建发股份（存续方）被《财富》中文版评为中国上市公司批发零售贸易行业第 4 位。

目前建发股份（存续方）在供应链运营领域已形成浆纸、钢铁、矿产品、农

产品、轻纺、化工、机电、汽车、酒类、物流服务十大核心业务品牌。品牌优势不仅将成为分立后的建发股份（存续方）利润增长的原动力，而且也是其在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势的根本所在。建发股份 2015 年位居“中国上市公司 500 强”第 43 位，连续多年位居福建企业 100 强榜首。

本次分立上市完成后，建发股份（存续方）能够更好地制定适合自身发展的品牌战略规划并专注执行，以专业型上市公司的身份参与市场竞争和宣传，直接面对各自的专业市场和客户，增强快速应对市场变化和抓住市场机遇的能力，从而进一步提升公司在供应链业务领域的品牌形象。

（5）业务协同优势

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

（6）区域优势

厦门是海峡西岸重要的中心城市，是中国东南沿海重要的交通口岸，随着两岸关系的逐渐改善，两岸经贸往来将大大增强，以厦门为核心之一的海西经济区有可能成为国内第四大城市群和发展最快的经济体。国家“十二五”规划提出要充分发挥海峡西岸经济区在推进两岸交流合作中的先行先试作用。建发股份（存续方）地处海峡西岸经济区的中心城市厦门，受益于海峡两岸经贸往来的良好商机；海峡两岸经济合作委员会首次例会搭建了两岸合作的组织框架，海峡两岸经济合作框架协议相关工作进展顺利。建发股份（存续方）可以依托海峡西岸经济区建设优势及公司在台湾设立的办事处，掀开对台业务的新篇章，为建发股份（存续方）发展提供了良好契机。

四、建发股份（存续方）备考财务状况

根据前述分立方案中的资产、负债及损益划分原则，原建发股份的供应链运营板块形成了建发股份（存续方）主要的资产和业务。建发股份（存续方）的备考合并财务报表系根据本次分立方案，按照以下假设和基础进行编制：假设上述的分立方案能够获得公司股东大会、国有资产监督管理部门和中国证券监督管理委员会的正式批准。假设建发股份分立后的架构于 2012 年 1 月 1 日已存在，即 2012 年 1 月 1 日建发股份已完成分立。建发股份（存续方）最近三年及一期经审计的备考合并口径财务数据和财务指标如下表所示：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	3,527,035.59	3,318,794.27	2,767,054.86	2,470,007.61
负债总额	2,749,381.06	2,543,110.01	2,286,741.57	2,108,003.92
所有者权益合计	777,654.53	775,684.25	480,313.29	362,003.69
归属于母公司股东的所有者权益合计	766,464.74	765,573.87	482,180.66	358,246.12

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	4,844,001.54	10,225,557.08	8,825,637.37	7,951,880.21
利润总额	57,444.36	110,086.39	121,337.92	93,668.87
净利润	44,441.72	77,764.40	86,263.71	66,816.59
归属于母公司股东的净利润	42,966.65	83,646.15	92,528.57	72,751.41

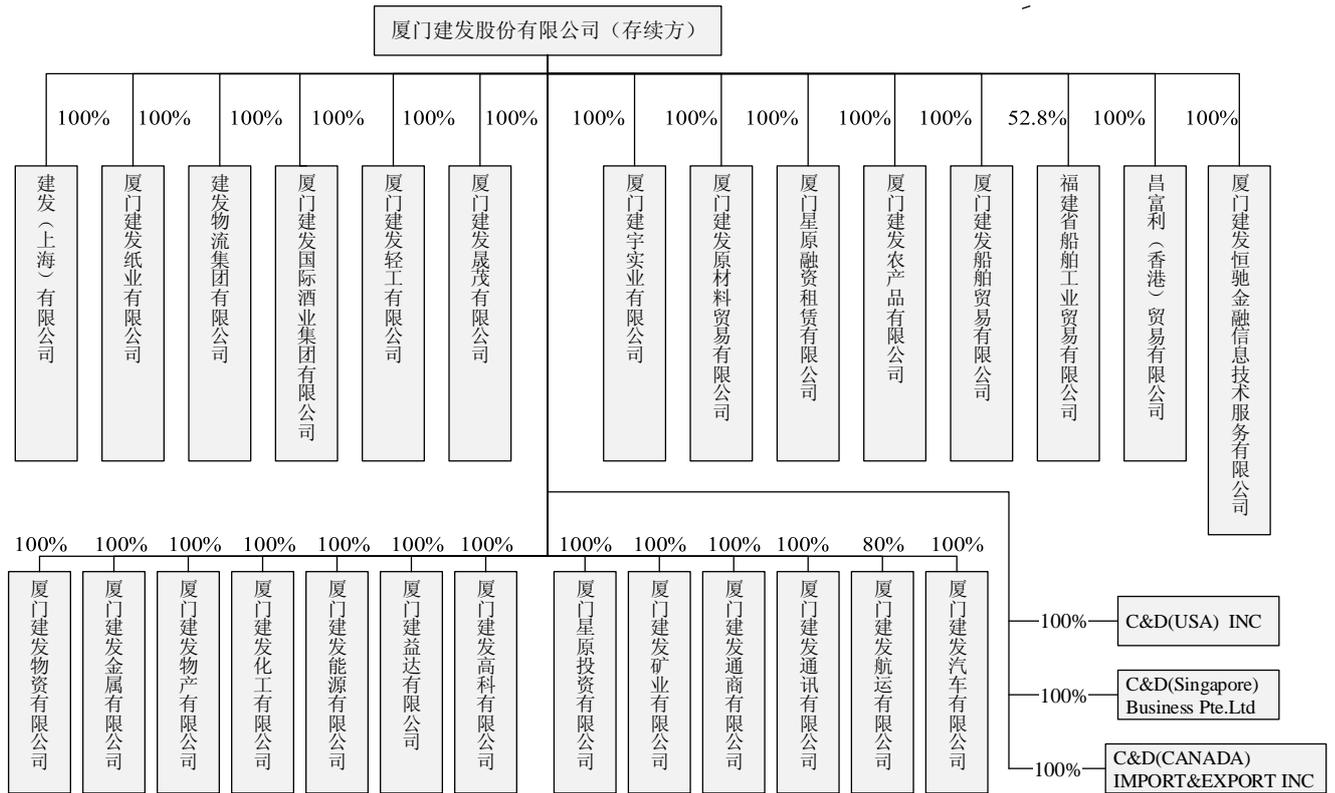
（三）主要财务指标

项目	2015年1-6月 /2015年6月30日	2014年度/2014 年12月31日	2013年度/2013 年12月31日	2012年度/2012 年12月31日
基本每股收益 (元/股)	0.15	0.30	0.33	0.26
每股净资产(元 /股)	2.70	2.70	1.70	1.26
每股经营活动 产生的现金流 量净额(元/股)	-0.53	2.08	-1.11	0.87
资产负债率(%)	77.95	76.63	82.64	85.34
毛利率(%)	4.39	3.92	4.13	4.53

注：计算每股财务指标的股本假设为 2,835,200,530 股。

五、建发股份（存续方）主要下属企业情况

分立完成后建发股份（存续方）的股权结构图如下：



分立完成后建发股份（存续方）共拥有 30 家一级控股子公司，基本情况如下表所示：

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	住所	享有股权 比例	主营业务	2014 年末 资产总额 (亿元)	2014 年末股 东权益合计 (亿元)	2014 年营业 收入(亿元)	2014 年 净利润 (亿元)
1	建发(上海)有限公司	2002.06.05	20,000.00	浦东新区张杨路 620 号 1201 室	100.00%	进出口贸易	76.83	13.94	278.06	1.61
2	厦门建发汽车有限公司	2001.01.17	30,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 31 层 A 单元	100.00%	批发、零售汽车、工业机械及配件	23.78	9.58	66.15	1.06
3	厦门建发纸业 有限公司	2001.03.22	50,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 24 层	100.00%	批发、零售、加工纸及纸制品等	41.18	6.57	128.91	0.57
4	厦门建发物资 有限公司	2005.04.21	20,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 20 楼 B 单元	100.00%	进出口贸易	10.68	3.06	53.84	0.33
5	建发物流集团 有限公司	2000.12.22	50,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 27 层	100.00%	货物的装卸、分拨、配送、 仓储、分包与包装	25.90	6.24	77.70	0.48
6	厦门建发金属 有限公司	2002.06.03	10,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 21 楼 B 单元	100.00%	进出口贸易	8.99	1.67	50.26	0.3
7	厦门建发国际 酒业集团有限 公司	2003.07.13	4,900.00	厦门市湖里区宜宾路 4 号 B 栋	100.00%	批发、零售贸易	14.45	-3.38	5.6	-1.2
8	厦门建发船舶 贸易有限公司	1996.12.17	5,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 23 楼 A 单元	100.00%	进出口贸易	6.61	0.63	6.73	0.02

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	住所	享有股权 比例	主营业务	2014 年末 资产总额 (亿元)	2014 年末股 东权益合计 (亿元)	2014 年营业 收入 (亿元)	2014 年 净利润 (亿元)
9	厦门建发轻工 有限公司	2002.12.17	10,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 17 层 A 单元	100.00%	进出口贸易	6.32	2.03	34.62	0.45
10	厦门建发化工 有限公司	2002.12.17	2,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 25 层 A 单元	100.00%	进出口贸易	1.42	0.06	11.06	-0.03
11	厦门建发晟茂 有限公司	2004.12.18	2,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 22 楼 D 单元	100.00%	进出口贸易	0.52	0.25	-	-
12	厦门建发能源 有限公司	1999.05.04	10,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 22 楼 A 单元	100.00%	进出口贸易	0.9	1.09	2.0	0.02
13	厦门建宇实业 有限公司	2000.04.28	10,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 16 楼	100.00%	批发、零售贸易	2.63	1.78	8.48	0.28
14	厦门建益达有 限公司	1996.04.01	10,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 19 楼 A 单元	100.00%	批发、零售贸易	7.56	1.71	24.11	0.18
15	厦门建发原材 料贸易有限公 司	2010.06.09	10,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 26 楼 B 单元	100.00%	进出口贸易	10.94	1.43	46.93	0.16
16	昌富利(香港) 贸易有限公司	1988.05.31	HKD22,783. 94	香港	100.00%	进出口贸易	12.14	4.90	153.51	0.66
17	C&D (CANADA) IMPORT&EX PORT INC.	2006.11.01	USD100.00	加拿大	100.00%	进出口贸易	176.6 万美 元	33 万美元	302.21 万美 元	8.46 万美 元

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	住所	享有股权 比例	主营业务	2014 年末 资产总额 (亿元)	2014 年末股 东权益合计 (亿元)	2014 年营业 收入 (亿元)	2014 年 净利润 (亿元)
18	C&D (USA) INC.	2008.07.09	USD10.00	美国	100.00%	进出口贸易	892.59 万 美元	162.12 万美 元	22,000.9 万 美元	199.6 万 美元
19	厦门星原融资 租赁有限公司	2006.03.13	USD3,590.0 0	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 21 层 A 单元	100.00%	经营租赁、融资租赁业务	6.22	3.52	1.16	0.25
20	厦门星原投资 有限公司	2007.09.24	5,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 30 层 A 单元	100.00%	对工业、商业等投资；资 产管理	0.65	0.65	-	0.04
21	厦门建发矿业 有限公司	2011.05.31	10,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 20 层 A 单元	100.00%	进出口贸易	16.34	2.54	70.49	0.73
22	厦门建发农产 品有限公司	2011.8.15	5,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 26 楼 A 单元	100.00%	进出口贸易	4.94	0.74	19.79	-
23	厦门建发物产 有限公司	2011.8.26	2,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 25 楼 B 单元	100.00%	进出口贸易	0.45	0.23	0.19	0.01
24	厦门建发通商 有限公司	2011.11.21	5,000.00	厦门市思明区国际会展中心 二期展馆东 5#	100.00%	进出口贸易	1.12	0.63	4.93	0.1
25	福建省船舶工 业贸易有限公 司	1993.11.04	5,000.00	福州市台江区群众路 27 号	52.80%	进出口贸易	0.96	0.61	0.09	0.03
26	厦门建发通讯 有限公司	1992.03.24	5,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 15 楼 A 单元	100.00%	进出口贸易	1.08	0.66	1.71	0.07
27	厦门建发高科 有限公司	2004.07.06	5,000.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 18 楼 A 单元	100.00%	进出口贸易	0.55	0.53	0.24	0.01

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	住所	享有股权 比例	主营业务	2014 年末 资产总额 (亿元)	2014 年末股 东权益合计 (亿元)	2014 年营业 收入 (亿元)	2014 年 净利润 (亿元)
28	厦门建发航运 有限公司 ¹	1996.07.29	2,860.00	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 23 楼 C 单元	80.00%	运输、进出口贸易	-	-	-	-
29	C&D(Singapo re)Business Pte.Ltd.	2014.07.31	USD49.99	新加坡	100.00%	进出口贸易	44.53 万美 元	42.57 万美 元	-	-
30	厦门建发恒驰 金融信息技术 服务有限公司	2015.01.23	5,000	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 31 楼 D 单元	100.00%	互联网服务	-	-	-	-

¹ 2014 年该公司未审计

六、建发股份（存续方）主要资产情况

（一）主要固定资产情况

建发股份（存续方）固定资产主要包括房屋建筑物、运输设备等。截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）主要固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	累积折旧	净额	成新率
房屋建筑物	60,309.16	7,468.31	52,840.85	87.62%
机器设备	12,210.05	6,882.60	5,327.45	43.63%
运输设备	33,814.59	7,921.90	25,892.66	76.57%
电子及办公设备	18,077.70	12,885.77	5,191.30	28.72%
其他设备	629.90	345.78	284.12	45.11%
固定资产改良支出	215.94	145.03	70.91	32.84%
合计	125,257.35	35,649.39	89,607.29	71.54%

1、房屋建筑物情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）所有的房屋共 110 处。其中，已取得产权证书的房屋共 109 处，建筑面积总计为 253,291.87 平方米，房产办证率 99.09%；尚未取得产权证书的房屋共 1 处。具体情况如下表所示：

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积（平方米）
1	厦地房证第 00103190 号	海光大厦 2 层 1 号车位	63.92
2	厦地房证第 00103183 号	海光大厦 2 层 20 号车位	63.92
3	厦地房证第 00103198 号	海光大厦 2 层 21 号车位	63.92
4	厦地房证第 00103199 号	海光大厦 2 层 22 号车位	63.92
5	厦地房证第 00103200 号	海光大厦 2 层 23 号车位	63.92
6	厦地房证第 00103206 号	海光大厦 2 层 26 号车位	63.92
7	厦地房证第 00103194 号	海光大厦 2 层 27 号车位	63.92
8	厦地房证第 00103195 号	海光大厦 2 层 28 号车位	63.92

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积(平方米)
9	厦地房证第 00103202 号	海光大厦 2 层 32 号车位	63.92
10	厦地房证第 00103201 号	海光大厦 2 层 33 号车位	63.92
11	厦地房证第 00103196 号	海光大厦 2 层 34 号车位	63.92
12	厦地房证第 00103186 号	海光大厦 2 层 35 号车位	63.92
13	厦地房证第 00103184 号	海光大厦 2 层 36 号车位	63.92
14	厦地房证第 00305529 号	海光大厦 3 层 7 号车位	63.92
15	厦地房证第 00305521 号	海光大厦 3 层 8 号车位	63.92
16	厦地房证第 00305520 号	海光大厦 3 层 9 号车位	63.92
17	厦地房证第 00305522 号	海光大厦 3 层 10 号车位	63.92
18	厦地房证第 00305528 号	海光大厦 3 层 11 号车位	63.92
19	厦地房证第 00323718 号	海光大厦 3 层 22 号车位	63.92
20	厦地房证第 00323719 号	海光大厦 3 层 24 号车位	63.92
21	厦地房证第 00103193 号	海光大厦 4 层 34 号车位	63.92
22	厦地房证第 00103204 号	海光大厦 4 层 35 号车位	63.92
23	厦地房证第 00103189 号	海光大厦 4 层 36 号车位	63.92
24	厦地房证第 00103192 号	海光大厦 5 层 3 号车位	63.92
25	厦地房证第 00103185 号	海光大厦 5 层 4 号车位	63.92
26	厦地房证第 00103205 号	海光大厦 5 层 5 号车位	63.92
27	厦地房证第 00032597 号	海光大厦 5 层 12 号车位	63.92
28	厦地房证第 00032598 号	海光大厦 5 层 13 号车位	63.92
29	厦地房证第 00103208 号	海光大厦 7 层	995.62
30	厦地房证第 00032599 号	海光大厦 17 层	995.62
31	厦地房证第 00103197 号	海光大厦 19 层	995.62
32	厦地房证第 00103191 号	海光大厦 20E	182.82
33	厦地房证第 00103210 号	鹭江道 52 号 5 层 (海滨大厦)	880.72
34	厦地房证第 00103182 号	鹭江道 52 号 6 层 (海滨大厦)	880.72
35	厦地房证第 00103211 号	鹭江道 52 号 7 层 (海滨大厦)	880.72
36	厦地房证第 00324120 号	鹭江道 52 号 17 层 (海滨大厦)	882.35
37	厦地房证第 00324121 号	鹭江道 52 号 18 层 (海滨大厦)	882.35
38	厦地房证第 00103216 号	枋湖村内仓库	9,463.15
39	厦地房证第 00269808 号	湖里区长乐路 8-12 号	6,810.48
40	厦国土房证第 01245058 号	海沧区建港路 169 号综合楼 (一期)	3,139.98

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积(平方米)
41	厦国土房证第 01245062 号	海沧区建港路 169 号仓库二(二期)	15,519.10
42	厦国土房证第 01245063 号	海沧区建港路 169 号仓库(一期)	12,275.71
43	厦国土房证第 01245060 号	海沧区建港路 169 号仓库一(二期)	11,856.26
44	厦地房证第 00402236 号	湖里区宜宾路 4 号仓库	10,844.33
45	厦地房证第 00402237 号	湖里区宜宾路 4 号	5,502.74
46	厦地房证第 00467453 号	湖里区长乐路 260 号 101 室	240.33
47	厦地房证第 00467452 号	湖里区长乐路 260 号 201 室	121.28
48	厦地房证第 00467625 号	湖里区长乐路 260 号 202 室	121.28
49	厦地房证第 00467626 号	湖里区长乐路 260 号 301 室	246.00
50	厦地房证第 00468509 号	湖里区长乐路 260 号 401 室	246.00
51	厦地房证第 00468500 号	湖里区长乐路 260 号 501 室	246.00
52	厦地房证第 00468501 号	湖里区长乐路 260 号 601 室	246.00
53	厦地房证第 00468502 号	湖里区长乐路 260 号 701 室	246.00
54	厦地房证第 00468503 号	湖里区长乐路 260 号 801 室	246.00
55	厦地房证第 00468506 号	湖里区长乐路 262 号 101 室	1,673.18
56	厦地房证第 00468505 号	湖里区长乐路 262 号 102 室	17.92
57	厦地房证第 00468507 号	湖里区长乐路 262 号 103 室	98.74
58	厦地房证第 00468508 号	湖里区长乐路 262 号 201 室	1,692.92
59	厦地房证第 00467455 号	湖里区长乐路 262 号 202 室	168.33
60	厦地房证第 00467454 号	湖里区长乐路 262 号 301 室	1,692.92
61	厦地房证第 00468504 号	湖里区长乐路 262 号 302 室	168.33
62	厦地房证第 00467456 号	湖里区长乐路 262 号 401 室	1,692.92
63	厦地房证第 00467708 号	湖里区长乐路 262 号 402 室	168.33
64	厦地房证第 00467446 号	湖里区长乐路 262 号 501 室	1,692.92
65	厦地房证第 00467709 号	湖里区长乐路 262 号 502 室	168.33
66	厦地房证第 00467445 号	湖里区长乐路 262 号 601 室	1,692.92
67	厦地房证第 00467444 号	湖里区长乐路 262 号 602 室	168.33
68	沪房地浦字(2006)第 056955 号	上海张杨路 620 号 1101 室	309.43
69	沪房地浦字(2006)第 056958 号	上海张杨路 620 号 1102 室	298.22
70	沪房地浦字(2006)第 057682 号	上海张杨路 620 号 1103 室	329.47

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积(平方米)
71	沪房地浦字(2006)第056959号	上海张杨路620号1104室	122.50
72	沪房地浦字(2006)第056960号	上海张杨路620号1105室	122.50
73	沪房地浦字(2006)第056961号	上海张杨路620号1106室	279.98
74	沪房地浦字(2006)第056982号	上海张杨路620号1201室	309.43
75	沪房地浦字(2006)第056963号	上海张杨路620号1202室	298.22
76	沪房地浦字(2006)第056962号	上海张杨路620号1203室	329.47
77	沪房地浦字(2006)第056964号	上海张杨路620号1204室	122.50
78	沪房地浦字(2006)第056965号	上海张杨路620号1205室	122.50
79	沪房地浦字(2006)第056966号	上海张杨路620号1206室	279.98
80	厦地房证第00414514号	东浦一里181号一层第I号车库	20.52
81	厦地房证第00414507号	东浦一里181号一层第K号车库	20.90
82	厦地房证第00414513号	东浦一里181号一层第L号车库	21.66
83	榕房权证R0413820号、榕鼓国用(2006)第00283317957号	福州鼓楼区古田路121号华福大厦复式30-31层C1单元	227.68
84	厦地房证第00565360号	湖里区长河路13号(仓库)	18,227.20
85	厦地房证第00565751号	湖里区长河路13号(门卫)	68.62
86	厦地房证第01109113号	思明区湖滨东路11号2408室(邮电广通大厦)	145.10
87	厦地房证第01109165号	思明区湖滨东路11号2409室(邮电广通大厦)	225.68
88	厦国土房证第00670568号	湖里区港兴一路7号(象屿堆场)	173.96
89	厦国土房证第00670569号	湖里区港兴一路9号(象屿堆场)	997.80
90	厦国土房证第00855070号	湖里区港兴一路20号(象屿堆场)(仓库)	4,749.17
91	厦国土房证第00855071号	湖里区港兴一路18号(象屿堆场)(门卫)	177.24
92	厦国土房证第00855046号	湖里区港兴一路16号(象屿堆场)(仓库)	4,749.59
93	厦国土房证第00855073号	湖里区港兴一路10号(象屿堆场)(配电室)	127.99

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积(平方米)
94	厦国土房证第 00854845 号	湖里区港兴一路 8 号(象屿堆场)(门卫)	40.69
95	厦国土房证第 00854850 号	湖里区港兴一路 14 号(象屿堆场)(仓库)	1,243.02
96	厦国土房证第 00854851 号	湖里区港兴一路 22 号(象屿堆场)(停车棚)	1,038.57
97	厦国地房证第 00876285 号	集美区东林路 36 号(一期仓库)	6,006.12
98	厦国地房证第 00876286 号	集美区东林路 36 号二期(仓库)	26,406.00
99	厦国地房证第 00876290 号	集美区东林路 36 号(办公楼)	1,343.06
100	厦国土房证第 00684906 号	海光大厦 2 层 18 号车位	63.92
101	厦国土房证第 00684856 号	海光大厦 2 层 19 号车位	63.92
102	厦国土房证第 00684785 号	海光大厦 2 层 31 号车位	63.92
103	沪房地奉字(2014)第 017237 号	奉贤区新杨公路 2019 号	84,822.55
104	厦国土房证第 00875334 号	海沧马青路 1279 号 4S 店(展厅)	3,903.56
105	厦国土房证第 00875336 号	海沧马青路 1279 号洗车房	2,328.61
106	厦国土房证第 00921466 号	翔安民安大道 2815 号保时捷 4S 店	4,454.95
107	厦国土房证第 00921469 号	翔安民安大道 2815 号门卫	8.12
108	厦国土房证第 00921467 号	翔安民安大道 2807 号(配电室)	152.13
109	厦国土房证第 00921471 号	翔安民安大道 2813 号(消防水池及水泵房)	125.54

截至 2015 年 6 月 30 日, 建发股份(存续方)有一处房产——厦门凯迪拉克 4S 店尚未取得产权证书, 未办妥产权证书原因主要系汽车城地下排污系统整体未开工, 待完工通过环保局验收后方可办理竣工验收备案手续, 待办理完毕竣工验收备案后办理房产证书不存在法律障碍。

2、主要房屋租赁情况

报告期内, 建发股份(存续方)与建发集团签署房屋租赁合同, 建发集团将建发国际大厦 1 号楼 14-31 层租赁给建发股份(存续方), 面积为 36,089.38 平方米, 租赁期限为 2014 年至 2016 年。建发集团已就上述出租物业取得房屋产权证书。

(二) 主要无形资产

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）无形资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累积摊销	账面价值
土地使用权	42,347.95	5,117.00	37,230.95
计算机软件	1,701.90	656.84	1,045.05
其他	84.12	84.12	0
合计	44,133.97	5,857.97	38,276.00

1、土地使用权情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）及子公司共拥有 11 宗土地使用权，已全部取得《国有土地使用证》，证载土地使用权面积共计 185,016.32 平方米，具体情况如下：

序号	权证编号	坐落位置	面积（平方米）
1	厦地房证第地 00001026 号	湖里区寨上	26,409.9
2	厦地房证第地 00001441 号	湖里区寨上仓储区	11,728.54
3	厦国土房证第地 00020522 号	翔安区 X2013G01 地块	16,026.89
4	厦地房证第地 00006135 号	湖里区象屿保税区一期用地 23E 地块	6,291.9
5	浑南国用（2015）第 023 号	浑南区浑南西路 99 号	10,500
6	浑南国用（2015）第 022 号	浑南区浑南西路 97 号	7,002.71
7	厦国土房证第地 00011079 号	集美区厦门北站片区圣岩路与仁德路交叉口东南侧 2010JY02-A01 地块	32,357.44
8	厦国土房证第地 00011075 号	集美区厦门北站片区圣岩路与仁德路交叉口东南侧 2010JY02-A02 地块	17,379.21
9	厦国土房证第地 00011081 号	集美区厦门北站片区圣岩路与仁德路交叉口东南侧 2010JY02-A03 地块	12,636.96
10	厦国土房证第地 00011079 号	集美区厦门北站片区圣岩路与仁德路交叉口东南侧 2010JY02-A04 地块	14,757.97
11	泉国用 2009 第 100045 号	泉州市鲤城区南环路高新技术电子信息产业园区	29,924.8

2、软件著作权

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）及子公司共拥有 6 项软件著作权，具体情况如下：

序号	权利人	登记号	证书号	软件名称	首次发表日期	登记时间
1	厦门建发股份有限公司	2015SR169190	软著登字第 1056276 号	企业服务总线(PlusESB)平台	-	2015.8.31
2	厦门建发物资有限公司	2011SR012956	软著登字 0276630 号	建发物资网上信息服务系统 V1.0	2010.10.31	2011.3.16
3	厦门建发轻工有限公司	2015SR066433	软著登字 0953519 号	裕合通贸易云平台软件 V1.0.1	-	2015.4.22
4	厦门建发通讯有限公司	2014SR008904	软著登字 0678148 号	物流可视化管理平台 1.8.6.4	-	2014.1.22
5	厦门建发通讯有限公司	2014SR008901	软著登字 0678145 号	网络监控平台 1.6.5.4	-	2014.1.22
6	厦门建发通讯有限公司	2014SR008875	软著登字 0678119 号	仓单质押监管平台 V1.0	-	2014.1.22

3、专利

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）子公司共拥有 4 项专利，具体情况如下：

序号	专利权人	专利类型	专利名称	证书编号	授予日期
1	厦门建发国际酒业集团有限公司	实用新型	便携式酒水包装箱	ZL201320614683.0	2014.5.7
2	厦门建发国际酒业集团有限公司	实用新型	折叠式酒水包装盒	ZL201320614758.5	2014.5.7
3	厦门建发纸业有限公司	实用新型	一种强度局部增强的纸箱或纸盒	ZL201420776293.8	2014.12.11
4	厦门建发纸业有限公司	实用新型	一种一体成型局部增强的包装结构	ZL201320307484.5	2013.5.22

4、商标

截至本报告书签署日，建发股份（存续方）及子公司共拥有 81 项中国境内

的注册商标，并正在申请 2 项注册商标。

另根据 1997 年 10 月 1 日建发股份筹备委员会与控股股东建发集团签订的《注册商标无偿使用许可合同》及 2007 年 6 月 25 日签订的《厦门建发集团有限公司和厦门建发股份有限公司关于注册商标无偿使用的补充合同》的规定，建发股份拥有服务商标“建发”、“C&D”及商品商标“CODECO”等商标的无偿使用权，建发集团不得以任何方式向公司收取该等商标的使用费。建发股份（存续方）拥有上述商标的无偿使用权，未将上述商标作为无形资产入账。

（三）特许经营权

截至本报告书签署日，建发股份（存续方）无特许经营权。

七、建发股份（存续方）的主要负债情况及债权债务处理

根据建发股份（存续方）经审计的备考合并报表，截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）的负债总额为 2,749,381.06 万元，其中，短期借款 839,758.29 万元，一年内到期的非流动负债 122,868.43 万元，长期借款 13,624.16 万元。

（一）债权人通知

根据本次分立方案，原建发股份母公司的债务及供应链子公司自身所负债务将继续由建发股份（存续方）及其子公司承继和承接，存续方和分立方对彼此债务互不承担连带责任。在分立上市方案获得股东大会批准后，建发股份将根据《公司法》等法律法规的要求发出债权人通知和债权人公告，并将应债权人的要求依法清偿债务或者由建发集团提供相应的担保。

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）母公司的负债总额为 1,434,847.37 万元，其中短期借款 261,596.11 万元，一年内到期的非流动负债 122,868.43 万元，其他应付款 499,809.34 万元。

截至本报告书签署日，建发股份已经取得债权人书面同意转移及已偿还的对

外金融负债共计 384,464.54 万元，占公司截至审计基准日对外金融负债总额的 100%。

（二）债券处理方案

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份发行的中期票据余额为人民币 7 亿元，该项中期票据已于 2015 年 9 月 12 日到期，公司已按期还本付息。

截至本报告书签署日，建发股份已发行、尚未到期的债券具体情况如下：

序号	名称	发行日	兑付日	发行金额
1	2015 年度第一期超短期融资券	2015 年 8 月 11 日	2016 年 5 月 8 日	10 亿元
2	2015 年度第二期超短期融资券	2015 年 9 月 8 日	2016 年 6 月 5 日	10 亿元

建发股份将在公司董事会审议通过分立上市方案后，通知召开债券持有人大会，审议本次分立事项。

八、建发股份（存续方）的抵押、担保及诉讼情况

（一）抵押情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）用于质押和抵押的资产如下：

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	1,493,544,342.08	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇及银行存款中用于质押的定期存款
固定资产	234,057,070.69	用于抵押借款
合计	1,727,562,533.95	—

（二）对外担保情况

1、基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）为供应链业务的控股子公司及其子公司的银行授信额度（包括保函、信用证和贷款保证担保）担保为人民币 1,924,975.38 万元（期末实际使用额度为 799,804.38 万元），9,130 万美元（期末实际使用额度为 4,096.76 万美元）。

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份为拟分立出去的房地产业务子公司及其下属公司的贷款提供担保金额计人民币 1,189,083.62 万元（期末实际使用额度为 976,398.60 万元，其中对金融机构贷款提供的担保为 726,398.60 万元，对联发集团、建发房产和建发禾山的企业债券、公司债券及资产支持证券的担保为 250,000.00 万元）。

2、对外担保取得债权人同意分立、变更担保人的情况

对于为供应链业务的控股子公司及子公司的下属企业的银行授信额度（包括保函、信用证和贷款保证担保）担保，建发股份（存续方）已清偿担保债务金额 118.80 万美元，并向剩下所有债权人均发送了关于本次分立上市的说明函，截至本报告书签署日，已取得债权人关于本次分立上市同意的担保合同总额为人民币 1,901,167.38 万元、2,556 万美元，占对供应链板块公司全部担保合同总额的 98.76% 和 28.00%。

对于为拟分立出去的房地产业务子公司及其下属企业提供的担保债务，建发股份已清偿担保债务金额 30,000 万元，并向剩下的所有债权人均发送了关于本次分立上市的说明函，截至本报告书签署日，已取得债权人关于本次分立上市同意变更担保人的担保合同金额为人民币 869,083.62 万元，占对房地产板块公司的全部金融机构担保合同总额的 92.55%。

对于建发股份为建发房产、联发集团和建发禾山的企业债券、公司债券及资产支持证券提供的 250,000 万元担保，在公司董事会审议通过分立上市方案后，由建发房产、联发集团和建发禾山分别通知召开债券持有人大会/证券持有人大会，审议将原由建发股份为建发发展子公司提供的担保将变更为由建发集团提供担保。

建发股份将在本次分立上市方案获公司股东大会审议通过后,按照相关法律法规的要求履行债权人通知和告知程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。若届时建发股份为建发发展子公司提供担保的债权人不同意变更担保人,也不同意提前清偿,在发生建发股份承担担保责任时建发集团承诺将按照建发股份实际承担的担保责任金额给与建发股份现金补偿。

(三) 未决诉讼情况

截至本报告书签署日,建发股份(存续方)及下属公司尚未了结的重大未决诉讼情况如下:

原告	被告	案由	受理法院	标的额(万元)	案件进展情况
李道之、上海班提酒业有限公司	建发(上海)有限公司(以下简称上海建发)、卡斯特兄弟简化股份有限公司	侵害商标侵权纠纷	浙江省温州市中级人民法院民事判决书	7,000.00	一审判决建发上海赔偿原告39,996,407.34元,二审正在审理中(说明1)

说明1:建发上海已根据一审判决结果计提预计负债39,996,407.34元。

九、建发集团及其关联方对建发股份(存续方)的非经营性资金占用情况

截至本报告书签署日,未发生建发集团及其关联方对建发股份(存续方)以各种形式占用或者转移公司的资金、资产及其他资源的情形。

十、建发股份(存续方)员工及其社会保障情况

(一) 员工情况

截至2015年6月30日,建发股份(存续方)及主要子公司在职员工共10,762

人。员工情况如下：

专业构成	
专业构成类别	人数
技术人员	1,664
财务人员	364
行政人员	283
管理人员	780
业务人员	7,671
合计	10,762
教育程度	
教育程度类别	人数
研究生	405
本科	5,148
大专	2,944
其他	2,265
合计	10,762

（二）社会保障情况

建发股份（存续方）及下属子公司根据国家及业务所在地地方政府的有关规定，依法与员工签订劳动合同，为员工办理了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险，并按国家有关政策建立了住房公积金制度。报告期内，建发股份（存续方）不存在违反国家及地方劳动及社会保障法律法规的行为和记录，亦不存在因社会保险费缴存事宜而被追缴或被政府有关部门处罚的情形。

第四章 拟分立新设的建发发展基本情况

一、建发发展基本信息

公司名称：建发发展股份有限公司（公司名称以厦门市工商局登记为准）

注册地：福建省厦门市

拟定注册资本：2,835,200,530 元

二、主要股东情况及股本结构

分立完成后，建发发展的控股股东为建发集团，关于建发集团的基本情况请参见本报告书“第二章 上市公司基本情况”之“六、上市公司控股股东及实际控制人概况”。本次分立中，建发发展全部股权由建发股份于分立实施股权登记日登记在册的全体股东按原持股比例取得，因此建发发展的股东和股本结构与原建发股份的情况一致。在不考虑建发集团增减持建发股份股票和异议股东行使收购请求权的情况下，建发发展的股本结构如下所示：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
建发集团	1,275,129,670	44.97
其他A股公众股东	1,560,070,860	55.03
合计	2,835,200,530	100

三、主营业务发展情况

（一）建发发展房地产开发业务简介

本次分立完成后，建发发展的主营业务为房地产开发。建发发展的房地产开

发业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。建发房产是厦门市乃至福建省资深的房地产开发商之一，连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并在 2014 中国房地产开发企业 50 强中名列第 39 位，居厦门企业首位，拥有“建设行业企业信用 AAA 级单位”、“2014 年度中国房地产领军企业”等多项殊荣。联发集团是以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，开发区域已涵盖厦门、天津、南昌、武汉、重庆等城市，联发集团先后被评为“2014 年中国房地产百强企业（第 52 位）”、“中国房地产专业领先品牌 TOP10”、“中国房地产开发企业运营效率 TOP10”等。

建发发展下属控股房地产子公司开展房地产业务已有数十年历史，一直遵循着“立足厦门、深入海西、布局全国”的发展战略，目前，建发发展开发类项目储备分布在厦门、福州、上海、长沙、成都、南昌、南宁、桂林、重庆、天津和武汉等城市，房地产项目布局合理，广泛覆盖了国内的一、二线城市。

最近三年及一期，房地产开发业务的营业收入分别为 122.52 亿元、145.05 亿元、194.76 亿元和 40.52 亿元，保持快速增长势头。截至 2015 年 6 月 30 日，两家公司共拥有土地储备超过 1,000 万平方米。

此外，报告期内建发房产完成收购香港上市公司西南环保 75% 股权，此举将进一步拓展房产海外投融资平台，更为充分地利用国际资本市场，整合境内外资源，增加企业竞争力。

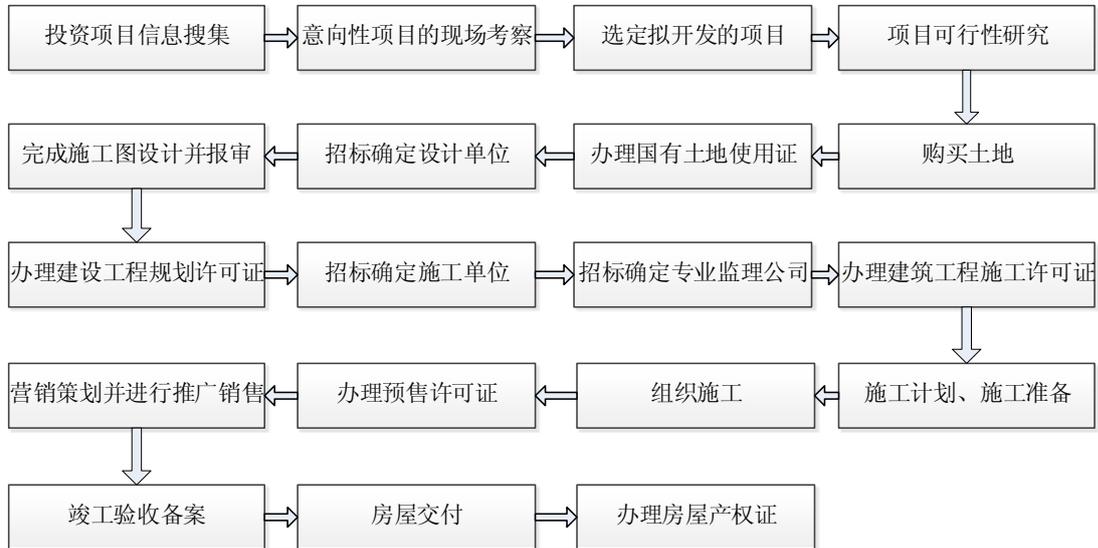
（二）建发发展房地产开发业务情况

1、管理模式

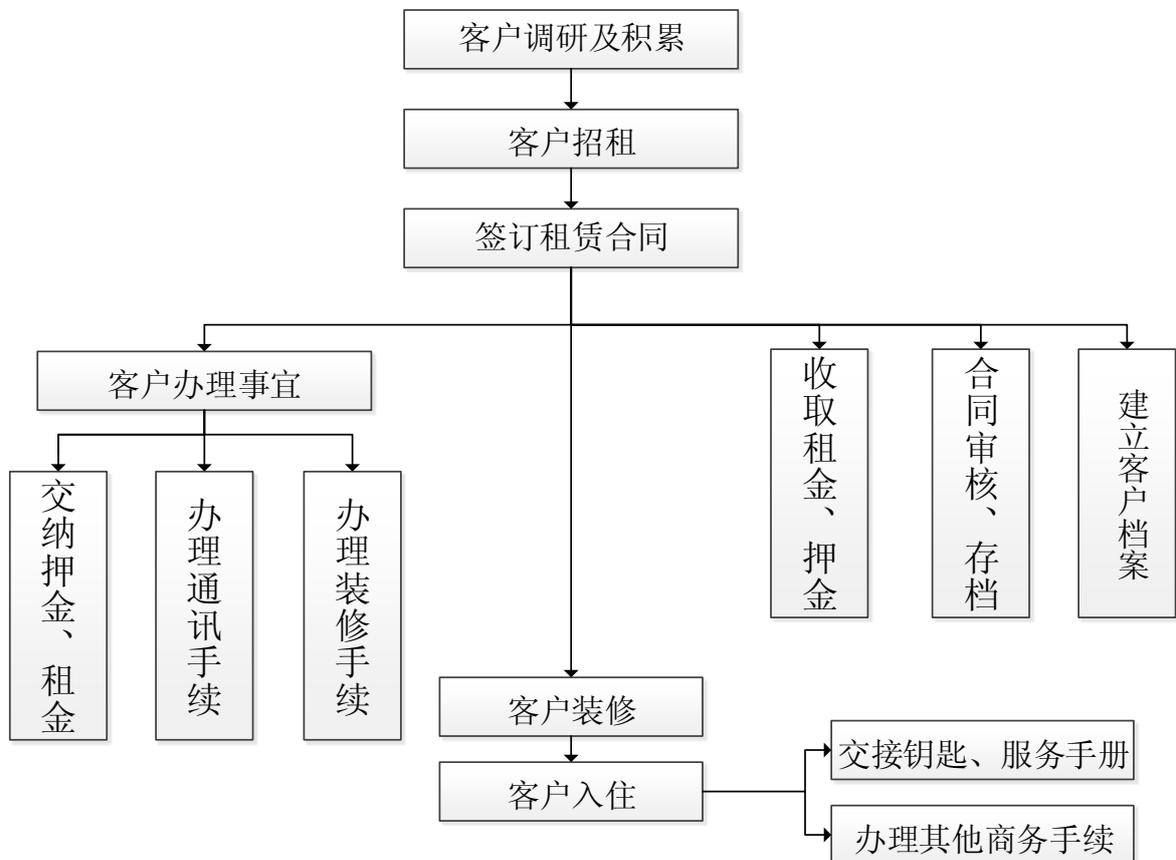
建发发展房地产开发业务主要由控股子公司建发房产和联发集团为运营主体，两家公司均系建发股份通过收购的方式取得的控制权，两家公司进入上市公司后一直保持的是独立的经营运作模式，通过各自的董事会进行相对独立地管理和运营，自身的投资、融资以及售房抵押贷款均是在各自体系内进行。本次分立完成后，建发发展的房地产业务仍然遵循原来的运营管理模式，即两家子公司继续保持独立的运营运作模式。

2、业务流程

(1) 房地产开发业务流程



(2) 物业租赁业务流程



3、经营模式

(1) 土地取得模式

当前，中国建设用地使用权的取得方式包括划拨、出让、租赁、作价投资（入股）、授权经营等方式。其中，出让又包括协议出让和公开出让；公开出让包括招标、拍卖和挂牌三种方式，通常简称为“招拍挂”。报告期内，建发发展下属公司的房地产开发业务土地使用权主要通过招拍挂方式取得。

(2) 采购模式

建发发展下属公司没有自己的建筑公司，其项目的工程施工建设通过招标外包形式由专业建筑施工公司进场施工。按项目开发进度将分批、分次支付给外包建筑单位施工款。

房地产开发所需生产原材料主要是建筑材料及设备，包括水泥、钢材、电梯、及其他建筑设备等。建发发展所属主要房地产子公司均通过专门机构进行房地产开发所涉及采购事项的管控，制定了制度化的采购流程，实现了对采购事项的全过程管控，有效地控制了采购成本。

(3) 规划建设

根据房地产项目开发的特点，建发发展下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括：

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

(4) 产品定价

建发发展下属公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价

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

（5）销售交付

建发发展下属公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售，在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。

建发发展下属公司的销售主要由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品，制定不同的销售模式。建发发展下属公司在各项目公司设置项目销售部，从项目规划之初就开始全面参与项目建设，并及时提供市场反馈信息，促进项目建设优化。建发发展下属公司通常还以查阅市场数据资料库，经常性的市场调研工作及促销活动进行辅助销售。

（6）主要融资模式

建发发展下属公司融资方式由自有资金和外部融资构成。其中，自有资金主要为售房获得的经营性现金收入。自有资金出资一般占项目开发总投资的 42.5% 以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行、信托公司抵押取得项目开发贷款及发行债券等方式。

（7）物业管理模式

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

（8）主要客户群体

建发发展房地产业务的客户群体主要为个人客户。建发发展对单个客户的销

售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

4、质量控制情况

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

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

5、建发发展在房地产行业地位

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

建发发展控股子公司建发房产 32 年来，凭借专业化的操作和稳健务实的经营，成功开发了一系列城市核心精品、高端别墅、近郊大盘、高端写字楼、商业及综合体、大型公建等类型的房地产项目，始终以优异的建筑品质和领先的全程客服而著称，成功塑造了钻石品牌精雕细琢、恒久坚固、保值增值的高端形象。建发房产获得福建省著名商标、“中国值得尊敬的房地产品牌企业”、“中国房地产百强开发企业（2014 年第 39 名）”、“福建省房地产企业百强首位”等殊荣。

建发发展控股子公司联发集团具有房地产开发壹级资质，是一家以房地产

和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商。历经近 30 年的发展，作为品质生活缔造者和区域繁荣建设者，联发集团开发区域已涵盖厦门、桂林、南昌、南宁、重庆、武汉、天津和扬州等城市。联发集团在业界享有较高的声誉，并位列中国房地产百强（2014 年第 52 名）、中国服务业 500 强、福建企业百强、厦门企业百强。

6、建发发展房地产业务优势

（1）项目开发资源优势

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

（2）品牌优势

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

本次分立上市完成后，建发发展能够更好地制定适合自身发展的品牌战略规划并专注执行，以专业型上市公司的身份参与市场竞争和宣传，从而进一步提升建发发展在房地产开发行业的品牌形象。

（3）区域优势

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

（4）产品质量、节能优势

建发发展在房地产建筑过程中结合自然条件，将户型优化升级，做到全明设

计和南北通透，使其具有良好的采光、通风条件；在建筑中大范围地使用无毒无害的新型保温隔热材料和高科技设备设施，如外墙内保温节能技术体系、LOW-E中空玻璃窗、户式新风系统、热泵热水器等，既改善了居住舒适度，又有效节省了能耗。

(5) 具有优秀的管理团队

建发发展处于高速发展阶段，对各类人才需求量较大。建发发展一直注重人才储备及引进，目前建发发展的管理朝着专业化、科学化方向发展。建发发展决策层具有较高的凝聚力、决策能力、沟通能力和协作能力，面对变化中的房地产市场，管理水平不断提高。

(三) 报告期内业务的收入、盈利情况

1、房地产业务收入构成

单位：亿元，%

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	34.25	84.53	183.60	94.27	118.92	81.98	110.98	90.58
持有物业租赁	2.62	6.46	2.77	1.42	3.83	2.64	2.71	2.21
其他	3.65	9.01	8.39	4.31	22.31	15.38	8.83	7.21
合计	40.52	100.00	194.76	100.00	145.05	100.00	122.52	100.00

2、毛利、毛利率

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业毛利(万元)	132,241.10	623,760.90	539,846.02	442,902.54
净利润(万元)	46,041.14	261,048.67	253,790.96	203,011.13
毛利率	32.63%	32.03%	37.22%	36.15%
净利润率	11.36%	13.40%	17.50%	16.57%

(四) 建发发展主要房地产项目情况介绍

1、已开发完工且报告期内有销售项目

截至2015年6月30日，建发发展下属公司已开发完工且报告期内有销售的房地产项目基本情况如下：

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	占地面积	建筑面积	竣工时间	可售面积	已售面积
1	联发广场	南昌	3.15	21.51	2012.9	17.28	12.09
2	联发欣悦园	厦门	0.80	2.27	2013.8	2.23	2.22
3	联发滨海名居	厦门	1.73	5.60	2012.12	6.88	6.81
4	联发嘉园	重庆	2.41	17.18	2012.11	14.00	13.95
5	联发九都府	武汉	2.74	14.72	2012.12	13.34	12.04
6	君悦朝阳	南昌	3.28	15.85	2014.11	15.68	13.49
7	联发臻品	南宁	2.31	15.60	2014.4	15.05	14.25
8	南山美苑	厦门	4.21	12.81	2011.12	12.71	12.66
9	半山御景	厦门	4.31	14.08	2012.12	13.42	13.05
10	翔城国际	厦门	7.86	20.70	2013.10	19.93	19.55
11	龙池山庄	漳州	42.10	63.35	2010.10	46.20	44.02
12	田园休闲中心	福州	27.42	13.69	2012.7	10.01	10.01
13	西山汇景	长沙	6.92	19.23	2013.4	18.97	18.94
14	湘江北尚苑	长沙	3.47	12.44	2009.4	12.31	12.29
15	新江湾城4#地块住宅项目	上海	1.56	4.35	2012.4	4.13	3.79
16	建发鹭洲	成都	8.94	27.16	2012.11	24.82	24.01
17	金沙里	成都	2.81	16.36	2012.11	15.33	14.21
18	龙海市云都城市综合体商住工程	漳州	4.10	17.73	2014.8	11.4	11.00
19	建发中央鹭洲	成都	2.01	8.72	2014.12	8.15	6.45
20	建发汇金国际	长沙	4.50	25.06	2013.12	24.50	22.58
21	新江湾6号(含南F)地块住宅项目	上海	5.06	12.33	2014.6	8.51	6.25
22	新江湾城20号地块综合项目	上海	3.23	22.29	2015.6	8.76	4.28
23	明溢花园	厦门	3.72	18.09	2015.1	18.09	12.32
24	裕丰·英伦	南宁	6.60	17.05	2014.9	15.36	14.97
25	裕丰·荔园	南宁	0.91	4.68	2014.12	4.60	3.52
26	建发五缘湾运营中心写字	厦门	1.57	7.73	2008.11	7.46	7.46

序号	项目名称	位置	占地面积	建筑面积	竣工时间	可售面积	已售面积
	楼						
27	五缘湾一号花园二期	厦门	11.23	12.34	2010.12	11.96	11.86

注：以上第 1-5 项房地产项目由联发集团开发，第 6-25 项房地产项目由建发房产开发，第 26 项房地产项目由建发股份开发、联发集团代建代售，第 27 项房产由建发股份、联发集团共同开发。

2、在建项目

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属公司在建房地产项目情况如下表所示：

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	开发主体	公司资质	物业类型	土地面积	建筑面积	已完工面积	预计可预售面积	已预售面积
1	杏林湾一号花园	厦门	联发集团有限公司	房地产开发壹级资质	住宅/商业	10.37	47.52	28.03	45.27	43.36
2	海峡国际社区 C-1 地块	厦门	联发集团有限公司	房地产开发壹级资质	商业/办公	0.88	8.12	-	-	-
3	欣悦湾	厦门	厦门联发(集团)房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	住宅/商业	13.80	28.81	-	13.17	10.00
4	联发·欣悦学府	厦门	厦门联发(集团)房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	住宅/商业	3.21	9.25	-	-	-
5	欣悦华庭	漳州	漳州龙福房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	5.31	21.94	-	4.52	1.03
6	联发君悦湖	南昌	南昌联发置业有限公司	房地产开发二级资质	住宅	7.87	23.92	7.68	23.63	15.39
7	联发·君悦华庭	南昌	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅	4.58	20.19	-	-	-
8	君领朝阳	南昌	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	10.17	28.78	1.97	0.02	14.20

序号	项目名称	位置	开发主体	公司资质	物业类型	土地面积	建筑面积	已完工面积	预计可预售面积	已预售面积
			公司							
9	联发旭景	桂林	联发集团桂林联泰置业有限公司	房地产开发三级资质	住宅/商业	12.64	22.72	19.35	23.45	21.38
10	联发乾景	桂林	联发集团桂林联盛置业有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	10.47	26.33	4.15	29.01	11.92
11	联发·乾景欣悦	桂林	联发集团桂林联盛置业有限公司	房地产开发暂定资质	住宅	10.06	20.89	-	-	-
12	联发·益景	桂林	联发集团桂林联盛置业有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	3.16	9.37	-	7.90	3.52
13	悠山郡	桂林	桂林鑫联泰房地产有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	9.90	27.91	-	19.83	7.16
14	江与城	桂林	桂林江与城房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	8.68	26.13	-	19.63	1.05
15	联发山水谣	重庆	联发集团重庆房地产开发有限公司	房地产开发二级资质	住宅/商业	26.02	44.63	20.45	24.72	18.56
16	联发九都国际	武汉	联发集团武汉房地产开发有限公司	房地产开发三级资质	住宅/商业	4.31	20.87	3.93	9.71	9.77
17	联发集团2-3-9号地块	天津	联发集团天津房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	住宅/商业	12.19	17.71	17.71	15.70	13.92
18	联发集团服务外包产业园住宅项目	天津	联发集团天津联盛房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	住宅/商业	8.99	22.54	-	11.93	9.75
19	联发君悦华府	扬州	联发集团扬州房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	18.30	25.67	17.4	23.87	11.33
20	联发尚筑	南宁	南宁联发置业有限公司	房地产开发四级资质	住宅/商业	6.14	27.88	5.28	22.38	12.19

序号	项目名称	位置	开发主体	公司资质	物业类型	土地面积	建筑面积	已完工面积	预计可预售面积	已预售面积
21	枋湖、薛岭、后埔片区旧村改造项目	禾山	厦门禾山建设发展有限公司	房地产开发四级资质	该项目为土地一级开发项目,详情请见本部分“4、土地一级开发项目”					
22	海西首座	厦门	厦门兆裕房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	商业/住宅	19.95	70.56	30.92	46.86	38.25
23	A-09地块	厦门	厦门嘉御房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	商业/办公	1.53	8.95	8.95	-	-
24	中央天成	厦门	厦门兆蓉房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	商业/住宅	3.61	19.49	-	18.26	4.19
25	央玺	厦门	厦门兆投房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	商业/住宅	2.42	12.55	-	12.20	-
26	建发·中央天悦	厦门	厦门兆鹭房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	商业/住宅	2.81	10.30	-	8.19	1.15
27	建发·碧湖一号	漳州	福建兆润房地产有限公司	房地产开发暂定资质	住宅	5.08	16.02	-	14.62	-
28	建发北湖苑	福州	福州兆兴房地产开发有限公司	房地产开发三级资质	住宅	10.07	44.88	22.64	41.03	21.98
29	千岛国际	成都	成都兆城房地产开发有限公司	房地产开发三级资质	住宅	20.00	53.52	12.17	11.63	6.93

序号	项目名称	位置	开发主体	公司资质	物业类型	土地面积	建筑面积	已完工面积	预计可预售面积	已预售面积
30	鹭洲国际	成都	成都华翊龙房地产开发有限公司	房地产开发暂定三级资质	住宅/商业	6.97	32.72	-	27.72	10.12
31	锦城鹭洲	成都	成都华翊龙房地产开发有限公司	房地产开发暂定三级资质	住宅/商业	4.13	17.89	-	16.46	4.88
32	建发悦城中心	建阳	建阳兆阳房地产有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	6.21	16.97	1.48	13.40	1.69
33	建发悦城一区、二区	建阳	建阳嘉盛房地产有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	14.67	39.69	13.56	31.60	20.30
34	建发·龙郡	龙岩	龙岩利泓房地产开发有限公司	房地产开发三级资质	住宅/商业	10.49	45.52	12.02	33.70	18.73
35	建发·央郡	龙岩	龙岩利联房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	2.00	8.64	-	8.79	1.84
36	新江湾城21-1、21-2号地块综合项目	上海	上海中悦房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业/办公	1.74	7.46	-	7.22	0.79
37	上海建发国际大厦	上海	上海兆御投资发展有限公司	房地产开发暂定资质	商业/办公	0.91	5.30	-	4.79	-
38	建发公园首府	上海	上海兆发房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/办公	1.81	6.03	-	17.32	1.44
39	建发玖珑湾	上海	上海兆升房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅	3.44	9.60	-	7.43	-
40	建发·永郡	三明	永安兆顺房地产有限公司	房地产开发暂定资质	商业/金融/住宅	6.51	21.44	-	10.76	5.40
41	建发·燕郡（北地	三明	永安兆顺房地产有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	5.94	12.24	-	9.07	0.93

序号	项目名称	位置	开发主体	公司资质	物业类型	土地面积	建筑面积	已完工面积	预计可预售面积	已预售面积
	块)		司	定资质						
42	中泱天成花园	苏州	苏州兆坤房地产开发有限公司	房地产开发暂定二级资质	住宅	6.56	17.08	-	17.08	2.82
43	珑璟湾	泉州	泉州利龙置业有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业/办公	8.86	40.23	-	20.5	7.15
44	云霄 C1-1201-1、C-1201-2 地块房地产开发项目	漳州	福建兆福房地产有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	9.32	26.15	16.10	14.53	6.17
45	于家堡金融区起步区 03-20 地块工程	天津	天津金晨房地产开发有限公司	房地产开发四级资质	商服用地	1.10	10.41	10.41	7.70	-

注：以上第 1-20 项房地产项目由联发集团开发，第 21-44 项由建发房产开发，第 45 项由天津金晨开发。

3、未开工项目

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属公司尚未开工的房地产项目情况如下表所示：

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	开发主体	公司资质	物业类型	土地面积	建筑面积
1	军区 D 地块	南宁	南宁联泰房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	8.21	40.40
2	红莲湖东南岸红莲半岛 (P[2012]066-072 号和 G[2012]153-157 号地块)	鄂州	联发集团武汉投资建设有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	99.80	139.92
3	联发南山墅	重庆	重庆诚毅房地产开发有限公司	房地产开发暂定资质	住宅/商业	14.59	10.00

4	盘龙南园	重庆	重庆联金盛房地产有限公司	房地产开发 暂定资质	住宅	5.69	24.25
5	联发集团 2-1 号地块	天津	联发集团天津房地产开发有限公司	房地产开发 四级资质	住宅/商业	11.39	17.09
6	天津滨海悦华酒店	天津	联发集团天津房地产开发有限公司	房地产开发 四级资质	住宅/酒店	8.55	5.03
7	电商未来城	莆田	莆田联欣盛房地产开发有限公司	房地产开发 暂定资质	商业/金融/住宅	15.72	47.08
8	新江湾城 22-3、4 地块商办项目新建项目	上海	上海新湾景置业有限公司	房地产开发 暂定资质	商业/办公	1.12	6.30
9	建发·燕郡(南地块)	三明	永安兆顺房地产有限公司	房地产开发 暂定资质	商业/金融/住宅	6.33	16.14
10	建发美地	长沙	长沙兆盛房地产有限公司	房地产开发 暂定资质	住宅	5.35	31.29

注：以上第 1-7 项房地产项目由联发集团开发，第 8-10 项房地产项目由建发房产开发。

4、土地一级开发项目

根据《湖里区后埔片区改造项目委托书》（厦湖府[2005]41 号文）和厦门市委[2007]41-5 号会议纪要和厦门市湖里区委[2007]4 号会议纪要精神，厦门市湖里区人民政府委托公司下属子公司厦门禾山建设发展有限公司组织实施厦门市后埔-枋村旧村改造项目。项目内容包括：拆迁和安置、土地整理开发、市政基础设施建设及公共设施配套建设等，项目总投资额为 38 亿元。

公司完成项目后即完成土地一级开发后，由政府挂牌出让。按厦门市湖里区建设局与厦门禾山建设发展有限公司签订的旧村改造协议书，项目收入资金用于征地拆迁赔偿、安置、公建配套和市政设施建设、项目改造的前期费用及项目的投融资成本等其他费用；若项目开发出现盈余，盈余资金归厦门禾山建设发展有限公司所有。

后埔-枋村旧村改造项目投资规模大，共分为后埔、枋湖、薛岭三个片区，项目总用地面积为 70.94 万平方米，规划总建筑面积为 221.85 万平方米，已被列为厦门市重点建设项目。

四、建发发展备考财务情况

根据前述分立方案中的资产负债及损益划分原则，原建发股份的房地产开发板块形成了建发发展主要的资产和业务。建发发展的备考合并财务报表系根据本次分立方案，按照以下假设和基础进行编制：假设上述的分立方案能够获得公司股东大会、国有资产监督管理部门和中国证券监督管理委员会的正式批准。假设建发股份分立后的架构于2012年1月1日已存在，即2012年1月1日建发股份已完成分立。建发发展最近三年及一期经审计的主要备考合并财务数据和财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	7,004,160.31	6,293,479.71	5,689,730.10	4,097,183.25
负债总额	5,504,275.27	4,843,817.19	4,528,206.51	3,157,362.12
所有者权益合计	1,499,885.04	1,448,946.34	1,161,123.59	939,821.13
归属于母公司股东的所有者权益合计	975,472.37	943,265.46	774,031.05	645,410.48

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年上半年	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	405,245.67	1,947,638.73	1,450,528.52	1,225,198.50
利润总额	59,975.80	359,627.46	337,785.52	269,030.87
净利润	46,041.14	261,048.67	253,790.96	203,011.13
归属于母公司股东的净利润	31,897.78	168,290.53	177,505.01	145,780.35

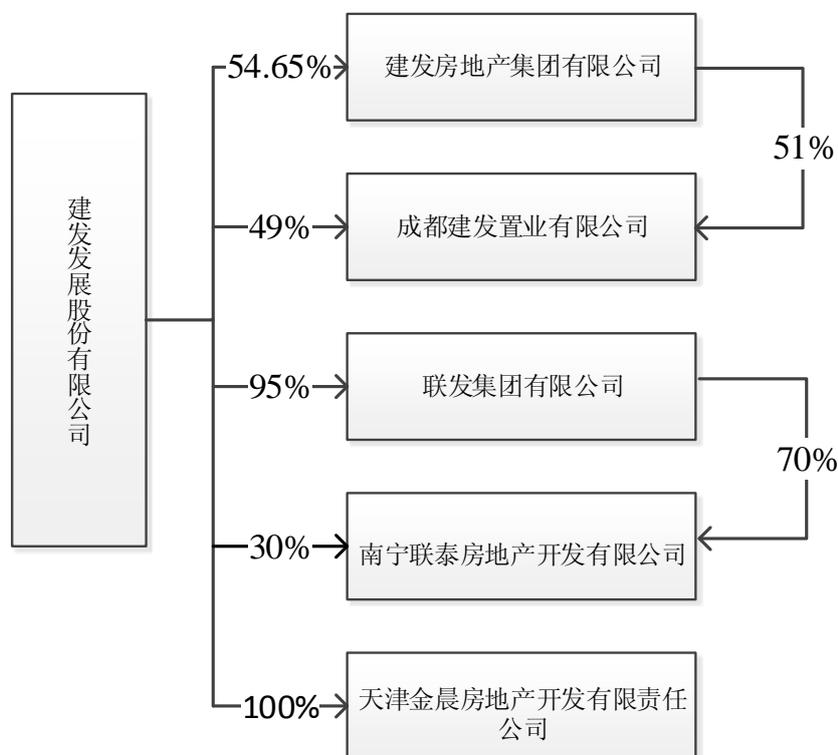
（三）主要财务指标

项目	2015年1-6月 /2015年6月30日	2014年度/2014 年12月31日	2013年度/2013 年12月31日	2012年度/2012 年12月31日
基本每股收益（元/股）	0.11	0.59	0.62	0.51
每股净资产（元/股）	3.44	3.33	2.73	2.28
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.43	-1.89	0.37	0.73
资产负债率（%）	78.59	76.97	79.59	77.06
毛利率（%）	32.63	32.02	37.22	36.15

注：计算每股财务指标的股本假设为 2,835,200,530 股。

五、建发发展主要下属企业情况

分立完成后建发发展的股权结构图如下：



（一）建发房产的基本情况

1、基本情况

公司名称	建发房地产集团有限公司
住所	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	庄跃凯
注册资本	200,000.00 万
成立时间	1998 年 7 月 28 日
营业执照注册号	350200100001788
组织机构代码号	26012992-7
税务登记证号码	厦税征字 350203260129927
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。

2、历史沿革

1998 年 7 月 28 日，根据厦国资产权〔1998〕119 号文批准，建发集团与建发物业共同出资设立建发房产，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》。建发房产设立时，建发集团出资 1,140.00 万元，持有 95% 的股权；建发物业出资 60.00 万元，持有 5% 的股权。

2000 年 9 月 2 日，建发房产作出股东会决议，同意全体股东同比例对建发房产增资 1,380.00 万元，增资后注册资本为 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，建发房产作出股东会决议，同意建发物业将其持有的建发房产 5% 的股权转让给建发集团工会。

2002 年 8 月 8 日，建发房产作出股东会决议，同意全体股东同比例对建发房产增资 5,420.00 万元，增资后注册资本为 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, 建发房产作出股东会决议, 同意全体股东同比例对建发房产增资 2,088.00 万元, 增资后注册资本为 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, 建发房产作出股东会决议, 同意全体股东同比例对建发房产注资 9,912.00 万元, 增资后注册资本为 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, 建发房产作出股东会决议, 同意将公司名称变更为“厦门建发房地产集团有限公司”, 并由全体股东同比例对建发房产增资 15,000.00 万元, 增资后注册资本为 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, 建发房产作出股东会决议, 同意建发集团工会将其持有的 4% 股权转让给建发集团, 将剩余 1% 的股权转让给厦门华益, 股权转让完成后, 建发集团持有 99% 的股权, 厦门华益持有 1% 的股权。

2006 年 7 月 13 日, 建发房产作出股东会决议, 同意将公司名称变更为“建发房地产集团有限公司”。

2009 年 3 月 2 日, 建发房产作出股东会决议, 同意建发集团将持有的建发房产 44.654% 的股权与建发股份所持有的厦门会展 95% 的股权进行等价置换; 除上述置换外, 建发集团将持有的建发房产 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 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。

2009 年 4 月 28 日, 建发房产作出股东会决议, 同意增资 65,000.00 万元人民币, 各股东按持股比例进行增资。增资后, 建发房产注册资本为 100,000.00 万元, 其中建发股份出资 54,654.00 万元, 持有 54.654% 的股权; 建发集团出资

44,346.00 万元，持有 44.346% 的股权；厦门华益出资 1,000.00 万元，持有 1% 的股权。该增资已经福建立信闽都会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2009 年 5 月 7 日出具福州闽都所（厦门）验字（2009）第 NY1012 号《验资报告》。

2009 年 5 月 13 日，建发房产作出股东会决议，同意厦门华益将持有建发房产 1% 的股权转让给建发集团。股权转让后，建发股份持有 54.654% 的股权，建发集团持有 45.346% 的股权。

2013 年 1 月 24 日，建发房产作出股东会决议，同意增资 100,000 万元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，建发房产注册资本为 200,000 万元，其中建发股份出资 109,308 万元，持有 54.654% 的股权；建发集团出资 90,692 万元，持有 45.346% 的股权。该增资已经厦门中永旭会计师事务所有限公司审验，并于 2013 年 1 月 31 日出具厦中永旭验字【2013】第 NY1-465 号《验资报告》。

截至本报告书签署日，建发房产的股东及股权结构如下：

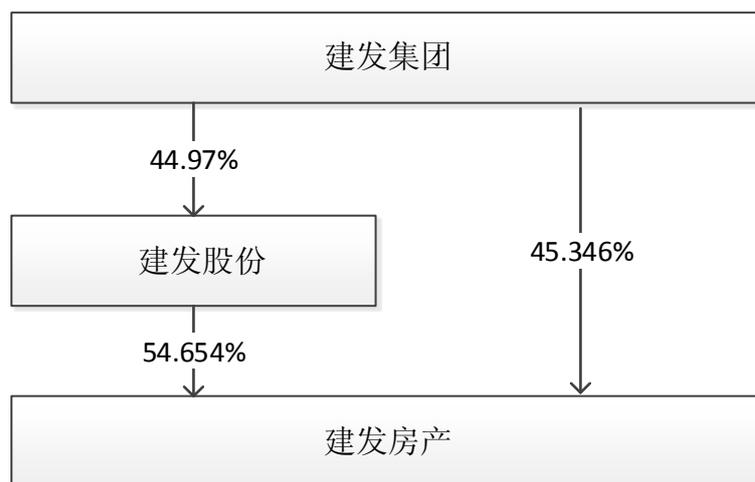
序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	建发股份	109,308	54.654
2	建发集团	90,692	45.346
-	合计	200,000	100.00

3、合法存续的情况

建发房产不存在出资不实或其他影响其合法存续的情况。

4、股权结构及控制关系

截至本报告书签署日，建发房产与其控股股东及实际控制人的股权关系如下：



5、最近三年经审计的主要财务指标

(1) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	3,784,366.12	3,258,577.65	2,137,111.99
负债总额	2,955,167.25	2,618,575.50	1,594,108.61
股东权益合计	829,198.87	640,002.15	543,003.38

(2) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	1,247,356.67	793,939.40	684,631.67
利润总额	242,101.30	215,791.15	158,038.02
净利润	174,010.02	161,260.35	123,735.45

(3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-569,448.88	163,979.47	163,562.69
投资活动产生的现金流量净额	-51,917.98	-28,362.84	343.55
筹资活动产生的现金流量净额	354,147.36	73,687.83	-77,010.65
现金及现金等价物净增加额	-267,219.50	209,303.38	86,895.58

6、无违法违规

报告期内，建发房产不存在重大违法违规情况。

(二) 联发集团的基本情况

1、基本情况

公司名称	联发集团有限公司
住所	厦门市湖里区湖里大道 31 号
企业类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
法定代表人	陈龙
注册资本	210,000 万
成立时间	1983 年 10 月 18 日
营业执照注册号	350200400009372
组织机构代码号	6120002-8
税务登记证号码	厦税征字 350206612000028 号
经营范围	投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营、管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；咨询服务业务；经营对外民间劳务输出业务；对文化产业的投资或投资管理、投资咨询（法律、法规另有规定除外）。

2、历史沿革

1983 年 5 月 7 日，根据福建省人民政府闽政〔1983〕综 235 号文批准，厦门经济特区建设发展公司（后更名为建发集团）、中国银行总行信托咨询公司、港澳华资银行（香港集友银行、南洋商业银行、宝生银行、华侨商业银行、澳门南通银行（在公司章程中变为澳门南通信托投资有限公司））三方设立联发集团，注册资本人民币 25,000 万，实收资本为人民币 10,000 万元。1983 年 9 月 2 日，福建省人民政府闽政〔1983〕综 469 号文批准了联发集团总合同。1983 年 10 月 11 日，福建省厦门经济特区管理委员会厦特管〔1983〕297 号文批准了联发集团公司章程。1983 年 10 月 17 日，福建省人民政府闽政〔1983〕函 39 号文批准联发集团按中外合营企业予以注册。联发集团设立时的股权结构为：厦门经济特区建设发展公司持股 51%，中国银行总行信托咨询公司持股 34%，港澳华资银行

持股 15%。本次出资已经厦门会计师事务所审验，并于 1988 年 8 月 1 日出具厦会证〔88〕032 号《验资报告》。

1993 年 6 月 23 日，联发集团公司名称变更为“厦门联合发展（集团）有限公司”。

1995 年 5 月 23 日，联发集团作出董事会决议，决定联发集团注册资本变更为人民币 10,000 万元，厦门市外商投资工作委员会厦外审字〔1995〕502 号文批准了本次变更，且联发集团取得了外经贸厦外资〔1995〕276 号《外商投资企业批准证书》。

1997 年 1 月 28 日，联发集团作出董事会决议，同意中国银行信托咨询公司将其持有的联发集团 34% 股权以及香港集友银行、香港南洋商业银行、香港宝生银行、香港华侨商业银行、澳门南通信托投资有限公司将其持有联发集团 10% 股权转让给建发集团。1997 年 11 月 11 日，厦门市外商投资工作委员会厦外资审〔1997〕822 号文批准了本次股权转让。本次股权转让完成后，公司的股权结构为：建发集团持股 95%，香港集友银行、香港南洋商业银行、香港宝生银行、香港华侨商业银行、澳门南通信托投资有限公司合计持股 5%。

1998 年 11 月 29 日，联发集团作出董事会决议，同意建发集团将其持有的联发集团 20% 的股权转让给昌富利。1999 年 1 月 15 日，厦门市外商投资工作委员会厦外资审〔1999〕028 号文批准了本次股权转让。本次股权转让完成后，公司股权结构为：建发集团持股 75%，昌富利持股 20%，香港集友银行、香港南洋商业银行、香港宝生银行、香港华侨商业银行、澳门南通信托投资有限公司合计持股 5%。

1999 年 4 月 23 日，联发集团作出董事会决议，同意建发集团将其持有的联发集团 75% 的股权转让给建发股份。1999 年 7 月 21 日，厦门市外商投资工作委员会厦外资审〔1999〕453 号文批准了本次股权转让。本次股权转让完成后，联发集团股权结构为：建发股份持股 75%，昌富利持股 20%，香港集友银行、香港南洋商业银行、香港宝生银行、香港华侨商业银行、澳门南通信托投资有限公司合计持股 5%。

2001年10月18日，联发集团作出董事会决议，香港集友银行、香港南洋商业银行、香港宝生银行、香港华侨商业银行将其持有的联发集团各1%的股权转让给澳门南通信托投资有限公司。2001年10月24日，厦门市外商投资工作委员会厦外资审（2001）709号文批准了本次股权转让。本次股权转让完成后，联发集团股权结构为：建发股份持股75%、昌富利持股20%、澳门南通信托投资有限公司持股5%。

2003年6月26日，联发集团作出董事会决议，同意昌富利将所持有的联发集团20%股权全部转让给厦门华侨电子股份有限公司。2003年8月13日，厦门市外商投资管理局厦外资审（2001）807号文批准了本次股权转让。本次股权转让完成后，联发集团的股权结构为：建发股份持股75%、厦门华侨电子股份有限公司持股20%、澳门南通信托投资有限公司持股5%。

2004年3月19日，联发集团作出董事会决议，同意将2003年末可供分配利润转增注册资本2亿元，转增后注册资本为3亿元。2004年4月12日厦门市外商投资局厦外资审（2004）266号文批准了本次增资。本次增资已经厦门天健华天会计师事务所审验，并于2004年9月3日和2004年12月1日分别出具厦门天健华天所（2004）HZ字第0004号和厦门天健华天所（2004）HZ字第0015号《验资报告》。

2004年6月18日，联发集团作出董事会决议，同意澳门南通信托投资有限公司将其持有联发集团5%股权转让给香港德胜。2004年8月5日，厦门市外商投资局厦外资审（2004）557号文批准了本次股权转让。本次股权转让完成后，联发集团的股权结构为：建发股份持股75%、厦门华侨电子股份有限公司持股20%、香港德胜持股5%。

2004年10月9日，联发集团作出董事会决议，同意公司名称变更为“联发集团有限公司”。2004年12月3日，厦门市外商投资局厦外资审（2004）790号文批准了公司名称变更。

2006年4月28日，联发集团作出董事会决议，同意厦门华侨电子股份有限公司将所持有的联发集团20%股权全部转让给昌富利。2006年6月21日，厦门市外商投资管理局厦外资审（2006）334号文批准了本次股权转让。本次股权转让

让完成后，联发集团的股权结构为：建发股份持股 75%、昌富利持股 20%、香港德胜持股 5%。

2007 年 3 月 16 日，联发集团作出董事会决议，同意增加注册资本 3 亿元，注册资本变更为 6 亿元，其中新增部分人民币 2 亿元由联发集团以 2004 年-2006 年未分配利润 1.7 亿元及盈余公积金 3000 万元转增，剩余人民币 1 亿元由各股东按照注册资本比例以现金缴纳。2007 年 6 月 26 日，厦门市外商投资局厦外资审（2007）516 号批准了本次增资。本次增资已经福建立信闽都会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2007 年 12 月 19 日出具福建立信闽都厦门所验字（2007）第 WY4047 号《验资报告》。

2008 年 3 月 29 日，联发集团作出董事会决议，同意注册资本增加至人民币 8.8 亿元，其中新增部分人民币 2.8 亿元由各股东按注册资本比例以现金缴纳。2008 年 10 月 21 日，厦门市外商投资局厦外资审（2008）864 号文批准了本次增资。本次增资已经厦门敬贤联合会计师事务所审验，并于 2008 年 10 月 31 日出具厦贤会（2008）验字第 02723 号《验资报告》。

2008 年 12 月 10 日，联发集团作出董事会决议，同意注册资本增加至人民币 10 亿元，新增部分人民币 1.2 亿元由各股东按注册资本比例以现金缴纳。2008 年 12 月 16 日，厦门市外商投资局厦外资审（2008）1032 号批准了本次增资。本次增资已经厦门敬贤会计师事务所审验，并于 2008 年 12 月 24 日出具厦贤会（2008）验字第 02736 号《验资报告》。

2009 年 9 月 9 日，联发集团作出董事会决议，同意注册资本增加至人民币 12 亿元，新增部分人民币 2 亿元由各股东按注册资本比例以现金缴纳。2009 年 9 月 22 日，厦门市外商投资局厦外资服（2009）732 号文批准了本次增资。本次增资已经厦门义华会计师事务所和厦门永大会计师事务所有限公司审验，并分别于 2009 年 12 月 2 日和 2010 年 6 月 2 日出具厦义华信（2009）验字第 0441 号和厦门永大所验字（2010）第 BY1026 号《验资报告》。

2010 年 3 月 26 日，联发集团作出董事会决议，同意注册资本增加至人民币 15 亿元，新增部分人民币 3 亿元由各股东按注册资本比例以现金缴纳。2010 年 5 月 18 日，厦门市外商投资局厦外资服（2010）307 号文批准了本次增资。本次

增资已经厦门永大会计师事务所有限公司审验，并于 2010 年 6 月 23 日出具厦门永大所验字（2010）第 BY1030 号《验资报告》。

2010 年 8 月 9 日联发集团作出董事会决议，同意注册资本增加至人民币 18 亿元，新增部分人民币 3 亿元由各股东按注册资本比例以现金缴纳。2010 年 9 月 13 日，厦门市外商投资局厦外资服（2010）607 号文批准了本次增资。本次增资已经厦门永大会计师事务所有限公司审验，并出具（厦门永大所验字（2010）第 BY1049 号）《验资报告》。

2011 年 12 月 21 日，联发集团作出董事会决议，同意经营期限由 30 年延长至 40 年。2011 年 12 月 26 日，厦门市投资促进局厦外资服（2010）607 号文批准了经营期限变更。

2013 年 3 月 29 日，联发集团作出董事会决议，同意投资总额和注册资本增加至人民币 21 亿元，由联发集团 2012 年未分配税后利润按出资比例转增注册资本。2013 年 8 月 6 日，厦门市投资促进局厦外资服（2013）0436 号文批准了本次增资。2014 年 5 月 16 日，联发集团作出董事会决议，同意经营期限由 40 年延长至 80 年；同意注册资本由人民币 18 亿元增加至人民币 21 亿元，新增人民币 3 亿元的出资方式变更为：建发股份按出资比例以其 2012 年度分得的税后利润投入，昌富利和香港德胜按各自出资比例以其 2012 年度分得的税后利润投入，不足部分分别以等值于人民币 600 万元和人民币 150 万元的外汇补足。2014 年 5 月 26 日，厦门市投资促进局厦外资服（2014）295 号文批准了经营期限变更和本次增资方式变更事宜。本次增资已经厦门永大会计师事务所有限公司审验，并于 2014 年 11 月 9 日出具（厦门永大所验字（2014）第 BY1049 号）《验资报告》。

截至本报告书签署日，联发集团的股东及股权结构如下：

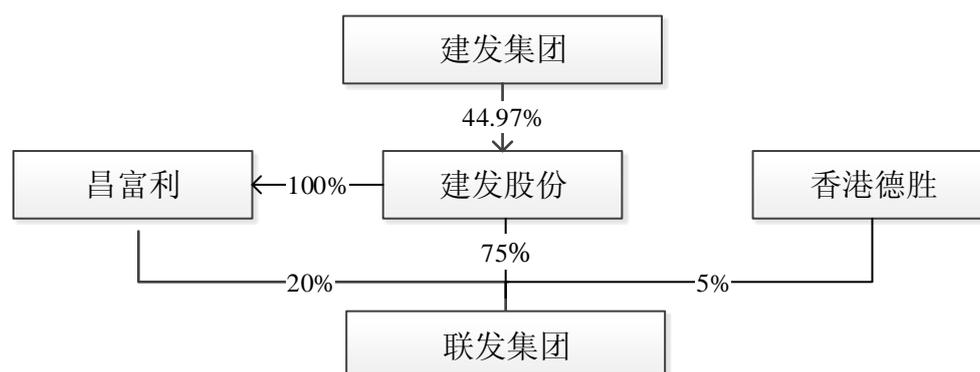
序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	建发股份	157,500	75
2	昌富利	42,000	20
3	香港德胜	10,500	5
-	合计	210,000	100

3、合法存续的情况

联发集团不存在出资不实或其他影响其合法存续的情况。

4、股权结构及控制关系

截至 2015 年 6 月 30 日，联发集团与其控股股东及实际控制人的股权关系如下：



5、最近三年经审计的主要财务指标

(1) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	2,434,878.97	2,284,610.68	1,844,766.71
负债总额	1,828,167.84	1,776,551.75	1,451,015.15
净资产	606,711.13	508,058.93	393,751.56

(2) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	701,082.05	658,749.37	542,204.09
利润总额	117,552.35	121,998.35	110,910.70
净利润	87,064.82	92,534.29	79,214.08

(3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	127,308.53	-47,930.16	78,426.78
投资活动产生的现金流量净额	37,540.33	-44,490.20	-22,265.37
筹资活动产生的现金流量净额	-105,006.78	61,632.46	-22,929.87
现金及现金等价物净增加额	59,733.35	-30,787.89	33,231.54

6、无违法违规

报告期内，联发集团不存在重大违法违规情况。

(三) 天津金晨的基本情况

天津金晨成立于 2009 年 7 月 24 日，注册资本 3000 万元，截至本报告书签署日，由建发股份持有 100% 的股权。经营范围为房地产开发与经营；房产租赁；物业管理及咨询。天津金晨开发项目为于家堡金融区 03-20 地块工程项目。截至 2014 年 12 月 31 日，天津金晨资产总额 64,290.41 万元，股东权益 3,063.26 万元；2014 年营业收入 0 元，净利润-961.02 元。

截至本报告书签署日，天津金晨不存在出资不实或其他影响其合法存续的情况；报告期内，不存在重大违法违规情况。

(四) 成都置业的基本情况

成都置业成立于 2007 年 10 月 17 日，注册资本 3,000 万元，截至本报告书签署日，由建发房产持有 51% 的股权，建发股份持有 49% 的股权。经营范围为房地产开发经营（凭资质证经营）；房地产信息咨询；物业管理；装修工程施工；批发、零售：建材（不含油漆）、金属材料、化工产品（不含危险品）；货物及技术进出口。成都置业开发项目为建发·鹭洲项目。截至 2014 年 12 月 31 日，成都置业资产总额 20,044.66 万元，股东权益 16,561.09 万元；2014 年营业收入 13,721.91 万元，净利润-1,111.42 万元。

截至本报告书签署日，成都置业不存在出资不实或其他影响其合法存续的情

况；报告期内，不存在重大违法违规情况。

（五）南宁联泰的基本情况

南宁联泰成立于 2013 年 5 月 22 日，注册资本 10,000 万元。2015 年 9 月，建发股份将其持有的南宁联泰 70% 股权按净资产价格转让给联发集团并完成工商变更手续。截至本报告书签署日，南宁联泰由联发集团持有 70% 股权，建发股份持有 30% 的股权。经营范围为房地产开发经营（凭资质证经营）、房地产营销策划。

南宁联泰开发项目为联发·君澜项目。截至 2014 年 12 月 31 日，南京联泰资产总额 10,572.15 万元，股东权益 9,971.15 万元；2014 年营业收入 0 元，净利润-26.07 万元。

截至本报告书签署日，南宁联泰不存在出资不实或其他影响其合法存续的情况；报告期内，不存在重大违法违规情况。

六、建发发展的主要资产情况

（一）存货

建发发展主要资产为下属房地产开发业务形成的存货。截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展的存货净额为 5,321,431.15 万元，主要包括开发成本、开发产品，明细如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,530,850.22	0	4,530,850.22
开发产品	784,410.40	2,046.11	782,364.29
库存商品	5,725.98	0	5,725.98
消耗性生物资产	444.54	0	444.54
合计	5,321,431.15	2,046.11	5,319,385.03

建发发展报告期内正在开发的房地产项目详细情况请参见本章之“三、建发发展主营业务情况”。

（二）投资性房地产

建发发展的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。

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展的投资性房地产净额为 345,691.09 万元，主要为用于出租的房屋、建筑物，明细如下：

单位：万元

项目	账面余额	累计折旧和累计摊销	账面价值
房屋、建筑物	364,074.36	34,187.06	329,887.30
土地使用权	8,902.55	1,250.45	7,652.11
在建工程	8,151.69	-	8,151.69
合计	381,128.60	35,437.51	345,691.09

1、房屋建筑物情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属子公司已取得产权证书的房屋共 682 处，建筑面积总计为 765,439.94 平方米，房产办证率 99.56%，其中投资性房产共 673 处，具体情况如下表所示：

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
1	邕房权证字第 02398298 号	兴宁区西关路 1 号裕丰大厦加建仓库	355.7
2	邕房权证字第 01846858 号	兴宁区西关路 1 号裕丰大厦七层办公	1,300.7
3	邕房权证字第 01893396 号	兴宁区西关路 1 号裕丰大厦二层 8 号铺	74.12
4	邕房权证字第 01893369 号	兴宁区西关路 1 号裕丰大厦一层 33 号铺	78.92
5	邕房权证字第 01893392 号	兴宁区西关路 1 号裕丰大厦一层 32 号铺	84.9
6	邕房权证字第 01893389 号	兴宁区西关路 1 号裕丰大厦一层 31 号铺	49.42

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
7	邕房权证字第01893384号	兴宁区西关路1号裕丰大厦一层7号铺	61.36
8	邕房权证字第01893381号	兴宁区西关路1号裕丰大厦一层6号铺	59.76
9	邕房权证字第01893378号	兴宁区西关路1号裕丰大厦一层3号铺	52.17
10	邕房权证字第01893374号	兴宁区西关路1号裕丰大厦一层2号铺	52.21
11	邕房权证字第01893368号	兴宁区西关路1号裕丰大厦一层1号铺	76.44
12	邕房权证字第01893400号	兴宁区西关路1号裕丰大厦地下一层	2,009.16
13	邕房权证字第01893410号	兴宁区西关路1号裕丰大厦地下二层	1,549.39
14	邕房权证字第01893421号	兴宁区西关路1号裕丰大厦地下三层	1,293.7
15	邕房权证字第01893412号	兴宁区西关路1号裕丰大厦地下四层	1,481.24
16	邕房权证字第01483669号	兴宁路47一层1、2号房	35.83
17	邕房权证字第01483667号	兴宁路57-61号一、二层	139.74
18	邕房权证字第01483665号	兴宁路西一里3号一层1、2、3号房及二层1号房	207
19	邕房权证字第01484695号	民生路107号前进及107-1号一层1号房、二层1号房	563.68
20	邕房权证字第02218329号	民生路113号	7,483.93
21	邕房权证字第01483660号	朝阳路61号一层1、2、3、4、5、6、7号及二层1、2、3、4、5号房	862.72
22	邕房权证字第01536983号	朝阳路78号一至二层	2,236.5
23	邕房权证字第01504105号	新民路11,13号	1,633.96
24	邕房权证字第01989319号	兴宁区兴宁西街10号后进	1,949.67
25	邕房权证字第01970251号	兴宁区兴宁西街10号前进	238.06
26	邕房权证字第01953115号	兴宁路119号一层	349.29
27	邕房权证字第	民生路66号一层1、2号房	129.13

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	01484683号		
28	邕房权证字第01479056号	华西路1号一层1号房	14
29	邕房权证字第01479073号	华强路99-1号、99号	195.55
30	邕房权证字第01483656号	明秀东路220-4、220-5号2栋	131.25
31	邕房权证字第01483658号	明秀东路220-4、220-5号1栋第一层	86.06
32	邕房权证字第01479038号	新阳路218-9号1栋一层	163.17
33	邕房权证字第01479062号	新阳路218-9号2栋	99.58
34	邕房权证字第01479058号	新阳路218-9号3栋	118.38
35	邕房权证字第01484692号	长罡路80-1号4栋	312.48
36	邕房权证字第01484688号	长罡路80-1号3栋	614.02
37	邕房权证字第01488446号	长罡路80-1号2栋	166.65
38	邕房权证字第01484685号	长罡路80-1号1栋	47.61
39	邕房权证字第01479067号	长罡路80号	209.92
40	邕房权证字第01488438号	大学东路128号、荔园路1号1栋	509.5
41	邕房权证字第01488391号	共和路117号	161.13
42	邕房权证字第02225203号	朝阳路29号西南商都1层23号商铺	294.15
43	邕房权证字第02225211号	朝阳路29号西南商都701号	84.19
44	邕房权证字第02225204号	朝阳路29号西南商都702号	79.2
45	邕房权证字第02225205号	朝阳路29号西南商都703号	87.12
46	邕房权证字第02225210号	朝阳路29号西南商都739号	64.41
47	邕房权证字第02225206号	朝阳路29号西南商都750号	74.23

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
48	邕房权证字第 02225207号	朝阳路29号西南商都751号	58.46
49	邕房权证字第 02225208号	朝阳路29号西南商都752号	58.46
50	邕房权证字第 02225209号	朝阳路29号西南商都753号	78.99
51	厦国土房证第地 00828619号	湖里区祥店里162号幼儿园	2,875.84
52	厦国土房证 01102574号	集美区孙坂南路1209号	9,075.49
53	厦国土房证 01102576号	集美区孙坂南路1211号	8,173.32
54	厦国土房证 01102577号	集美区孙坂南路1213号	8,172.39
55	厦国土房证 01102575号	集美区孙坂南路1215号	8,176.33
56	厦国土房证 01102573号	集美区孙坂南路1207号	9,075.49
57	厦地房证第 00124046号	湖里区湖里大道18号第二层	3,357.60
58	厦地房证第 00124065号	湖里区湖里大道18号第三层	3,357.60
59	厦地房证第 00124063号	湖里区湖里大道18号第四层	3,357.60
60	厦地房证第 00124064号	湖里区湖里大道18号第五层	3,357.60
61	厦地房证第 00124047号	湖里区湖里大道18号第一层	3,162.80
62	厦地房证第 00124073号	湖里区悦华路34-36号第二层	4,642.39
63	厦地房证第 00124072号	湖里区悦华路34-36号第三层	4,884.05
64	厦地房证第 00124071号	湖里区悦华路34-36号第四层	4,884.05
65	厦地房证第 00124070号	湖里区悦华路34-36号第五层	4,884.05
66	厦地房证第 00124074号	湖里区悦华路34-36号第一层	4,709.29
67	厦地房证第 00180446号	湖里区悦华路38-40号第11号厂房第二层	4,634.02
68	厦地房证第	湖里区悦华路38-40号第三层	4,874.69

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	00128164号		
69	厦地房证第 00128169号	湖里区悦华路38-40号第一层	4,700.87
70	厦地房证第 00128165号	湖里区悦华路42-44号第四层	4,865.41
71	厦地房证第 00128168号	湖里区悦华路42-44号第五层	4,865.41
72	厦地房证第 00128170号	湖里区湖里大道59号第二层	3,672.14
73	厦地房证第 00388196号	湖里区湖里工业区88号厂房第三层	3,515.36
74	厦地房证第 00128171号	湖里区湖里大道59号第一层	3,290.17
75	厦地房证第 00128163号	湖里区湖里大道55-57号第二层	3,684.93
76	厦国土房证字第 00817049号	湖里区兴隆路71号1A单元	3,333.15
77	厦国土房证字第 00817045号	湖里区兴隆路71号2A单元	3,708.48
78	厦国土房证字第 00816938号	湖里区兴隆路71号3A单元	3,708.48
79	厦国土房证字第 00816732号	湖里区兴隆路71号4A单元	3,708.48
80	厦国土房证字第 00817053号	湖里区兴隆路71号5A单元	3,708.48
81	厦地房证第 00124052号	湖里区兴隆路61-63号1A单元	3,333.54
82	厦地房证第 00124051号	湖里区兴隆路61-63号2A单元	3,709.05
83	厦地房证第 00124050号	湖里区兴隆路61-63号3A单元	3,709.05
84	厦地房证第 00124049号	湖里区兴隆路61-63号4A单元	3,709.05
85	厦地房证第 00179192号	湖里区湖里大道33-35号第八层	2,957.76
86	厦地房证第 00179191号	湖里区湖里大道33-35号第二层	2,957.82
87	厦地房证第 00179193号	湖里区湖里大道33-35号第九层	3,011.32
88	厦地房证第 00491801号	湖里区湖里大道33-35号第六层	2,957.67

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
89	厦地房证第 00179194号	湖里区湖里大道33-35号第七层	2,957.76
90	厦地房证第 00413060号	湖里区湖里大道30号厂房第四层及车库	2,957.71
91	厦国土房证字第 00619773号	湖里区湖里大道54号第三层S2单元(湖 里34、35号通用厂房)	1,963.63
92	厦国土房证字第 00619821号	湖里区湖里大道54号第四层S2单元(湖 里34、35号通用厂房)	793.07
93	厦国土房证字第 00619765号	湖里区湖里大道54号第四层S3单元(湖 里34、35号通用厂房)	2,265.93
94	厦国土房证字第 00619764号	湖里区湖里大道54号第五层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	1,662.29
95	厦国土房证字第 00619763号	湖里区湖里大道54号第六层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	3,928.22
96	厦国土房证字第 00643006号	湖里区湖里大道54号第七层S2单元(湖 里34、35号通用厂房)	1,963.63
97	厦国土房证字第 00651395号	湖里区湖里大道54号第八层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	869.22
98	厦国土房证字第 00619772号	湖里区湖里大道54号第八层S3单元(湖 里34、35号通用厂房)	1,481.51
99	厦国土房证字第 00619771号	湖里区湖里大道54号第九层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	3,928.22
100	厦地房证第 00169571号	湖里区湖里大道56号第一层S1室	2,037.87
101	厦地房证第 00619823号	湖里区湖里大道56号第三层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	1,213.52
102	厦地房证第 00619774号	湖里区湖里大道56号第三层S2单元(湖 里34、35号通用厂房)	1,185.75
103	厦地房证第 00620547号	湖里区湖里大道56号第四层S2单元(湖 里34、35号通用厂房)	602.07
104	厦地房证第 00619824号	湖里区湖里大道56号第四层S3单元(湖 里34、35号通用厂房)	1,185.75
105	厦地房证第 00619768号	湖里区湖里大道56号第五层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	2,399.27
106	厦地房证第 00619822号	湖里区湖里大道56号第六层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	2,399.27
107	厦地房证第 00619767号	湖里区湖里大道56号第七层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	2,399.27
108	厦地房证第 00619775号	湖里区湖里大道56号第八层S1单元(湖 里34、35号通用厂房)	2,399.27
109	厦地房证第	湖里区湖里大道56号第九层S1单元(湖	2,399.27

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	00619769号	里34、35号通用厂房)	
110	厦地房证第00619770号	湖里区湖里大道56号第十层S1单元(湖里34、35号通用厂房)	2,399.27
111	厦地房证第00124091号	湖里区湖里大道41-43号1A、1C单元	1,617.59
112	厦地房证第00124094号	湖里区湖里大道41-43号1B单元	3,063.26
113	厦地房证第00124093号	湖里区湖里大道41-43号2A单元	4,557.87
114	厦地房证第00124090号	湖里区湖里大道41-43号3A单元	4,849.96
115	厦地房证第00124089号	湖里区湖里大道41-43号4A单元	4,849.96
116	厦地房证第00124092号	湖里区湖里大道41-43号5A单元	4,849.96
117	厦地房证第00124061号	湖里区湖里大道14号第二层及夹层	1,706.62
118	厦地房证第00124062号	湖里区湖里大道14号第三层及夹层	1,706.62
119	厦地房证第00124060号	湖里区湖里大道14号第一层及夹层	1,425.45
120	厦地房证第00124067号	湖里区湖里大道10-12号第二层	3,841.97
121	厦地房证第00124068号	湖里区湖里大道10-12号第三层	3,841.97
122	厦地房证第00124069号	湖里区湖里大道10-12号第四层	3,841.97
123	厦地房证第00124066号	湖里区湖里大道10-12号第一层	3,584.18
124	厦地房证第00124059号	湖里区湖里大道6-8号1A单元	3,450.17
125	厦地房证第00124058号	湖里区湖里大道6-8号2A单元	3,847.78
126	厦地房证第00124057号	湖里区湖里大道6-8号3A单元	3,847.78
127	厦地房证第00124056号	湖里区湖里大道6-8号4A单元	3,847.78
128	厦地房证第00124075号	湖里区湖里大道6-8号5A单元	3,847.78
129	厦国土房证第00816731号	湖里区华盛路15-17号21号厂房	19,721.13

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
130	厦国土房证第 00640990号	湖里区湖里大道 54-56 号 201 室(湖里 34#35#通用厂房)	65.49
131	厦国土房证第 00641226号	湖里区湖里大道 54-56 号 202 室(湖里 34#35#通用厂房)	99.74
132	厦国土房证第 00641230号	湖里区湖里大道 54-56 号 203 室(湖里 34#35#通用厂房)	82.65
133	厦国土房证第 00641227号	湖里区湖里大道 54-56 号 204 室(湖里 34#35#通用厂房)	101.69
134	厦国土房证第 00641228号	湖里区湖里大道 54-56 号 205 室(湖里 34#35#通用厂房)	75.65
135	厦国土房证第 00641229号	湖里区湖里大道 54-56 号 206 室(湖里 34#35#通用厂房)	44.93
136	厦国土房证第 00641073号	湖里区湖里大道 54-56 号 207 室(湖里 34#35#通用厂房)	40.12
137	厦国土房证第 00641074号	湖里区湖里大道 54-56 号 208 室(湖里 34#35#通用厂房)	40.12
138	厦国土房证第 00641075号	湖里区湖里大道 54-56 号 209 室(湖里 34#35#通用厂房)	40.12
139	厦国土房证第 00641076号	湖里区湖里大道 54-56 号 210 室(湖里 34#35#通用厂房)	82.65
140	厦国土房证第 00641077号	湖里区湖里大道 54-56 号 211 室(湖里 34#35#通用厂房)	116.68
141	厦国土房证第 00641072号	湖里区湖里大道 54-56 号 301 室(湖里 34#35#通用厂房)	65.49
142	厦国土房证第 00641071号	湖里区湖里大道 54-56 号 302 室(湖里 34#35#通用厂房)	50.95
143	厦国土房证第 00641070号	湖里区湖里大道 54-56 号 303 室(湖里 34#35#通用厂房)	144.97
144	厦国土房证第 00641069号	湖里区湖里大道 54-56 号 304 室(湖里 34#35#通用厂房)	139.22
145	厦国土房证第 00640980号	湖里区湖里大道 54-56 号 305 室(湖里 34#35#通用厂房)	178.44
146	厦国土房证第 00640981号	湖里区湖里大道 54-56 号 306 室(湖里 34#35#通用厂房)	148.54
147	厦国土房证第 00640982号	湖里区湖里大道 54-56 号 307 室(湖里 34#35#通用厂房)	145.84
148	厦国土房证第 00640983号	湖里区湖里大道 54-56 号 308 室(湖里 34#35#通用厂房)	145.44
149	厦国土房证第 00640984号	湖里区湖里大道 54-56 号 401 室(湖里 34#35#通用厂房)	146.66
150	厦国土房证第	湖里区湖里大道 54-56 号 402 室(湖里	139.22

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	00640985 号	34#35#通用厂房)	
151	厦国土房证第 00640986 号	湖里区湖里大道 54-56 号 403 室 (湖里 34#35#通用厂房)	178.44
152	厦国土房证第 00640987 号	湖里区湖里大道 54-56 号 404 室 (湖里 34#35#通用厂房)	148.54
153	厦国土房证第 00640988 号	湖里区湖里大道 54-56 号 405 室 (湖里 34#35#通用厂房)	145.84
154	厦国土房证第 00640989 号	湖里区湖里大道 54-56 号 406 室 (湖里 34#35#通用厂房)	145.44
155	厦国土房证第 00640991 号	湖里区湖里大道 54-56 号 501 室 (湖里 34#35#通用厂房)	139.22
156	厦国土房证第 00641659 号	湖里区湖里大道 54-56 号 502 室 (湖里 34#35#通用厂房)	197.9
157	厦地房证第 00576074 号	湖里区湖里大道 28 号二号厂房	13,394.78
158	厦地房证第 00193851 号	开元区湖滨南路 57 号第四层 F 室	255.49
159	厦国土房证第 00645145 号	湖里区华荣路 60-64 号第二层 03 室 (欣华 花园)	128.35
160	厦国土房证第 00645146 号	湖里区华荣路 60-64 号第二层 04 室 (欣华 花园)	213.34
161	厦国土房证第 00645147 号	湖里区华荣路 60-64 号第二层 05 室 (欣华 花园)	143.82
162	厦国土房证第 00645148 号	湖里区华荣路 60-64 号第二层 06 室 (欣华 花园)	147.7
163	厦国土房证第 00645149 号	湖里区华荣路 60-64 号第二层 07 室 (欣华 花园)	145.17
164	厦国土房证第 00645150 号	湖里区华荣路 60-64 号第二层 08 室 (欣华 花园)	204.63
165	厦国土房产证第 01105833 号	湖里区湖里大道 22 号	17,913.12
166	厦国土房产证第 01158964	集美区碑头路 21 号内前纺车间	8089.5
167	厦国土房证第 01158953 号	集美区碑头路 21 号后纺车间	12,399.17
168	厦国土房证第 01158950 号	集美区碑头路 21 号二分厂主车间	7853
169	厦国土房证第 01158957 号	集美区碑头路 21 号第七幢	755.4
170	厦国土房证第 01158956 号	集美区碑头路 21 号第六幢	2,297.26

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
171	厦国土房证第 01158962号	集美区碑头路21号第四幢	2,491.56
172	厦国土房证第 01158949号	集美区碑头路21号第五幢	771.04
173	厦国土房证第 01158960号	集美区碑头路21号内冷冻站	821.52
174	厦国土房证第 01158965号	集美区碑头路21号内机修车间	1,936.44
175	厦国土房证第 01158954号	集美区碑头路21号内锅炉房	1,187.68
176	厦国土房证第 01158951号	集美区碑头路21号内综合仓库	6,576.12
177	厦国土房证第 01158952号	集美区碑头路21号第三幢	2,296.55
178	厦国土房证第 01158955号	集美区碑头路21号第二幢	2,351.57
179	厦国土房证第 01158961号	集美区碑头路21号第八幢	1,456.93
180	厦国土房证第 01158967号	集美区碑头路21号第九幢	383.09
181	厦国土房证第 01158155号	集美区碑头路21号第十幢	1,547.32
182	厦国土房证第 01158958号	集美区碑头路21号第十二幢	1,672.93
183	厦国土房证第 01158966号	集美区碑头路21号第十一幢	155.75
184	厦国土房证第 01126259号	湖里区五缘西三里11号	3,297.05
185	厦国土房证第 01136486号	同安区洪塘头一路136号	21,566.76
186	厦国土房证第 01136479号	同安区洪塘头一路128号	21,621.91
187	厦国土房证第 01136489号	同安区洪塘头一路130号	21,614.12
188	厦国土房证第 01136492号	同安区洪塘头一路132号	17,616.35
189	厦国土房证第 01136458号	同安区洪塘头一路122号	21,376.28
190	厦国土房证第 01136494号	同安区洪塘头一路124号	23,418.88
191	厦国土房证第	同安区洪塘头一路126号	15,662.27

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	01136493号		
192	厦国土房证第01136485号	同安区洪塘头一路138号	4,671.95
193	厦国土房证第01136484号	同安区洪塘头一路140号	363.11
194	厦国土房证第01136481号	同安区洪塘头一路144号	599.23
195	厦国土房证第01136483号	同安区洪塘头一路148号	11,257.61
196	厦国土房证第01136457号	同安区洪塘头一路146号	9,045.77
197	厦国土房证第01136480号	同安区洪塘头一路120号	11,127.61
198	桂林市房权证象山区字第30302243号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-5号商铺	184.62
199	桂林市房权证象山区字第30303951号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-19号商铺	182.66
200	桂林市房权证象山区字第30303952号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-20号商铺	182.66
201	桂林市房权证象山区字第30303967号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-21号商铺	727.60
202	桂林市房权证象山区字第30303968号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-22号商铺	35.43
203	桂林市房权证象山区字第30303962号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-23号商铺	33.92
204	桂林市房权证象山区字第30303963号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#1-24号商铺	33.92
205	桂林市房权证象山区字第30303959号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-25号商铺	33.92
206	桂林市房权证象山区字第30303966号	象山区环城西一路117号联达商业广场1#楼1-26号商铺	33.92
207	桂林市房权证象	象山区环城西一路117号联达商业广场1#	35.43

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	山 区 字 第 30303960 号	楼 1-27 号商铺	
208	桂林市房权证象 山 区 字 第 30303961 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-28 号商铺	35.43
209	桂林市房权证象 山 区 字 第 30303964 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-29 号商铺	33.92
210	桂林市房权证象 山 区 字 第 30303965 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#1-30 号商铺	33.92
211	桂林市房权证象 山 区 字 第 30304899 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-31 号商铺	33.92
212	桂林市房权证象 山 区 字 第 30304900 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-32 号商铺	33.92
213	桂林市房权证象 山 区 字 第 30304901 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-33 号商铺	35.43
214	桂林市房权证象 山 区 字 第 30303900 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-34 号商铺	258.86
215	桂林市房权证象 山 区 字 第 30303892 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-35 号商铺	83.18
216	桂林市房权证象 山 区 字 第 30303893 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-36 号商铺	112.54
217	桂林市房权证象 山 区 字 第 30303895 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1-37 号商铺	95.33
218	桂林市房权证象 山 区 字 第 30302242 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1、2-1 号商铺	846.47
219	桂林市房权证象 山 区 字 第 30302241 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 1、2-2 号商铺	794.11
220	桂林市房权证象 山 区 字 第 30302227 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1# 楼 4-1 号商场 (含本层自用管理用房、空调 机房)	3,519.81

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
221	桂林市房权证象山区字第30302230号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-4-1 号商场 (含自用 2-4#楼梯、2-3#扶梯、空调机房、配电间)	11,057.16
222	桂林市房权证象山区字第30303891号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1-3#楼地下室 1 号超市 (含自用空调机房、厕所、储藏室、仓库、配电室等)	19,523.82
223	桂林市房权证象山区字第30303896号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#1-38 号商铺	125.25
224	桂林市房权证象山区字第30303897号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-4 号商铺	139.65
225	桂林市房权证象山区字第30303898号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-5 号商铺	139.65
226	桂林市房权证象山区字第30304248号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-6 号商铺	130.93
227	桂林市房权证象山区字第30304247号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-7 号商铺	130.93
228	桂林市房权证象山区字第30304246号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-8 号商铺	130.93
229	桂林市房权证象山区字第30304250号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-9 号商铺	130.93
230	桂林市房权证象山区字第30304241号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-10 号商铺	130.93
231	桂林市房权证象山区字第30304242号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-11 号商铺	130.93
232	桂林市房权证象山区字第30304249号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-12 号商铺	114.20
233	桂林市房权证象山区字第30304243号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-13 号商铺	114.20
234	桂林市房权证象山区字第30304244号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-14 号商铺	114.20

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
235	桂林市房权证象山区字第30304245号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-15 号商铺	114.20
236	桂林市房权证象山区字第30304235号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-16 号商铺	114.20
237	桂林市房权证象山区字第30304233号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-17 号商铺	114.20
238	桂林市房权证象山区字第30304232号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-18 号商铺	121.81
239	桂林市房权证象山区字第30304234号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-19 号商铺	121.81
240	桂林市房权证象山区字第30304231号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-20 号商铺	228.40
241	桂林市房权证象山区字第30304238号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-21 号商铺	229.22
242	桂林市房权证象山区字第30304237号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-22 号商铺	77.17
243	桂林市房权证象山区字第30304239号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-23 号商铺	70.15
244	桂林市房权证象山区字第30304240号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-24 号商铺	35.08
245	桂林市房权证象山区字第30304236号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-25 号商铺	26.92
246	桂林市房权证象山区字第30304363号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-26 号商铺	66.49
247	桂林市房权证象山区字第30304362号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-27 号商铺	70.70
248	桂林市房权证象山区字第30304361号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-28 号商铺	35.35

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
249	桂林市房权证象山区字第30304364号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-29 号商铺	77.77
250	桂林市房权证象山区字第30304365号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 2-30 号商铺	142.75
251	桂林市房权证象山区字第30304366号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-1 号商铺 (含仓库)	237.67
252	桂林市房权证象山区字第30304367号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-2 号商铺 (含仓库)	2,758.05
253	桂林市房权证象山区字第30304368号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-3 号商铺	15.40
254	桂林市房权证象山区字第30304369号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-4 号商铺	15.09
255	桂林市房权证象山区字第30304370号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-5 号商铺	18.11
256	桂林市房权证象山区字第30302238号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-6 号商铺	18.11
257	桂林市房权证象山区字第30302234号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-7 号商铺	18.42
258	桂林市房权证象山区字第30302235号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-8 号商铺	21.13
259	桂林市房权证象山区字第30302236号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-9 号商铺	19.32
260	桂林市房权证象山区字第30302237号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-10 号商铺	19.32
261	桂林市房权证象山区字第30302239号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-11 号商铺	17.82
262	桂林市房权证象山区字第30302240号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-12 号商铺	18.11

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
263	桂林市房权证象山区字第30302231号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-13 号商铺	32.62
264	桂林市房权证象山区字第30302232号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-14 号商铺	15.78
265	桂林市房权证象山区字第30302233号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-15 号商铺	15.78
266	桂林市房权证象山区字第30304360号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-16 号商铺	52.86
267	桂林市房权证象山区字第30304359号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-17 号商铺	17.85
268	桂林市房权证象山区字第30304351号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-18 号商铺	111.95
269	桂林市房权证象山区字第30304352号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-19 号商铺	111.95
270	桂林市房权证象山区字第30304353号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-20 号商铺	24.63
271	桂林市房权证象山区字第30304354号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-21 号商铺	15.25
272	桂林市房权证象山区字第30304355号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-22 号商铺	15.25
273	桂林市房权证象山区字第30304356号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-23 号商铺	15.40
274	桂林市房权证象山区字第30304357号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-24 号商铺	15.09
275	桂林市房权证象山区字第30304358号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-25 号商铺	18.11
276	桂林市房权证象山区字第30303976号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-26 号商铺	18.11

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
277	桂林市房权证象山区字第30303977号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-27 号商铺	18.42
278	桂林市房权证象山区字第30303978号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-28 号商铺	20.52
279	桂林市房权证象山区字第30303969号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-29 号商铺	19.32
280	桂林市房权证象山区字第30303970号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-30 号商铺	19.32
281	桂林市房权证象山区字第30303971号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-31 号商铺	17.82
282	桂林市房权证象山区字第30303972号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-32 号商铺	17.82
283	桂林市房权证象山区字第30303973号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-33 号商铺	19.32
284	桂林市房权证象山区字第30303974号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-34 号商铺	19.32
285	桂林市房权证象山区字第30303975号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-35 号商铺	20.52
286	桂林市房权证象山区字第30304864号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-36 号商铺	18.42
287	桂林市房权证象山区字第30304860号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-37 号商铺	18.11
288	桂林市房权证象山区字第30304865号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-38 号商铺	18.11
289	桂林市房权证象山区字第30304863号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-39 号商铺	15.09
290	桂林市房权证象山区字第30304862号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-40 号商铺	15.40

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
291	桂林市房权证象山区字第30304861号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-41 号商铺	80.82
292	桂林市房权证象山区字第30304868号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-42 号商铺	55.11
293	桂林市房权证象山区字第30304867号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-43 号商铺	55.11
294	桂林市房权证象山区字第30305798号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-44 号商铺	38.43
295	桂林市房权证象山区字第30304866号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-45 号商铺	55.11
296	桂林市房权证象山区字第30302211号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-46 号商铺	73.47
297	桂林市房权证象山区字第30302223号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-47 号商铺	62.45
298	桂林市房权证象山区字第30302224号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-48 号商铺	55.11
299	桂林市房权证象山区字第30302225号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-49 号商铺	74.13
300	桂林市房权证象山区字第30302226号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-50 号商铺	63.76
301	桂林市房权证象山区字第30302222号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 1#楼 3-51 号商铺	201.59
302	桂林市房权证象山区字第30304375号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-10 号商铺	65.52
303	桂林市房权证象山区字第30305797号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-11 号商铺	144.03
304	桂林市房权证象山区字第30304378号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-12 号商铺	108.15

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
305	桂林市房权证象山区字第30304379号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-13 号商铺	107.58
306	桂林市房权证象山区字第30304832号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-14 号商铺	43.38
307	桂林市房权证象山区字第30304835号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-15 号商铺	56.79
308	桂林市房权证象山区字第30304834号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-16 号商铺	108.73
309	桂林市房权证象山区字第30304833号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-17 号商铺	108.73
310	桂林市房权证象山区字第30304831号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-18 号商铺	171.98
311	桂林市房权证象山区字第30304830号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-19 号商铺	108.90
312	桂林市房权证象山区字第30304839号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-20 号商铺	67.38
313	桂林市房权证象山区字第30304838号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-21 号商铺	69.01
314	桂林市房权证象山区字第30304837号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-22 号商铺	70.26
315	桂林市房权证象山区字第30304836号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-23 号商铺	172.30
316	桂林市房权证象山区字第30304826号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-24 号商铺	109.98
317	桂林市房权证象山区字第30304829号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-25 号商铺	25.38
318	桂林市房权证象山区字第30304828号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-26 号商铺	49.59

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
319	桂林市房权证象山区字第30304827号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-27 号商铺	49.96
320	桂林市房权证象山区字第30304824号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-28 号商铺	49.96
321	桂林市房权证象山区字第30304823号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-29 号商铺	51.14
322	桂林市房权证象山区字第30304822号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-30 号商铺	33.62
323	桂林市房权证象山区字第30304821号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-31 号商铺	86.86
324	桂林市房权证象山区字第30304820号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-32 号商铺	86.86
325	桂林市房权证象山区字第30304825号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-33 号商铺	85.89
326	桂林市房权证象山区字第30302315号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-34 号商铺	85.39
327	桂林市房权证象山区字第30302314号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-35 号商铺	96.39
328	桂林市房权证象山区字第30302316号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-36 号商铺	119.06
329	桂林市房权证象山区字第30302317号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-37 号商铺	156.33
330	桂林市房权证象山区字第30302318号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-38 号商铺	95.15
331	桂林市房权证象山区字第30302319号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-39 号商铺	61.34
332	桂林市房权证象山区字第30302310号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-40 号商铺	59.12

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
333	桂林市房权证象山区字第30302311号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 1-41 号商铺	61.52
334	桂林市房权证象山区字第30302312号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-2 号商铺	20.45
335	桂林市房权证象山区字第30302313号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-3 号商铺	48.14
336	桂林市房权证象山区字第30302309号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-4 号商铺	48.42
337	桂林市房权证象山区字第30302308号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-5 号商铺	36.49
338	桂林市房权证象山区字第30302307号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-6 号商铺	36.49
339	桂林市房权证象山区字第30302306号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-7 号商铺	72.93
340	桂林市房权证象山区字第30302305号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-8 号商铺	34.04
341	桂林市房权证象山区字第30302304号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-9 号商铺	36.21
342	桂林市房权证象山区字第30303899号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-10 号商铺	72.63
343	桂林市房权证象山区字第30302303号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-11 号商铺	35.88
344	桂林市房权证象山区字第30302302号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-12 号商铺	36.12
345	桂林市房权证象山区字第30302301号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-13 号商铺	73.56
346	桂林市房权证象山区字第30302361号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-14 号商铺	111.60

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
347	桂林市房权证象山区字第30302358号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-15 号商铺	164.99
348	桂林市房权证象山区字第30302357号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-16 号商铺	46.86
349	桂林市房权证象山区字第30302356号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-17 号商铺	46.86
350	桂林市房权证象山区字第30302360号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-18 号商铺	49.13
351	桂林市房权证象山区字第30302359号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-19 号商铺	139.55
352	桂林市房权证象山区字第30302355号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-20 号商铺	102.05
353	桂林市房权证象山区字第30302354号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-21 号商铺	38.99
354	桂林市房权证象山区字第30302353号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-22 号商铺	111.75
355	桂林市房权证象山区字第30302352号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-23 号商铺	113.07
356	桂林市房权证象山区字第30304393号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-24 号商铺	113.07
357	桂林市房权证象山区字第30304398号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-25 号商铺	118.19
358	桂林市房权证象山区字第30304399号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-26 号商铺	50.41
359	桂林市房权证象山区字第30304394号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-27 号商铺	69.17
360	桂林市房权证象山区字第30304395号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-28 号商铺	68.89

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
361	桂林市房权证象山区字第30304396号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-29 号商铺	134.23
362	桂林市房权证象山区字第30304397号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-30 号商铺	134.23
363	桂林市房权证象山区字第30304390号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-31 号商铺	105.55
364	桂林市房权证象山区字第30304391号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-32 号商铺	104.99
365	桂林市房权证象山区字第30304392号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 2-33 号商铺	111.86
366	桂林市房权证象山区字第30302345号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-2 号商铺	19.45
367	桂林市房权证象山区字第30304049号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-3 号商铺	42.89
368	桂林市房权证象山区字第30302347号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-4 号商铺	41.31
369	桂林市房权证象山区字第30302350号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-5 号商铺	61.62
370	桂林市房权证象山区字第30302349号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-6 号商铺	61.92
371	桂林市房权证象山区字第30302344号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-7 号商铺	28.44
372	桂林市房权证象山区字第30302343号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-8 号商铺	31.06
373	桂林市房权证象山区字第30302342号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-9 号商铺	62.33
374	桂林市房权证象山区字第30302351号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-10 号商铺	64.27

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
375	桂林市房权证象山区字第30304048号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-11 号商铺	65.54
376	桂林市房权证象山区字第30304855号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-12 号商铺	35.85
377	桂林市房权证象山区字第30304856号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-13 号商铺	63.18
378	桂林市房权证象山区字第30304854号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-14 号商铺	31.27
379	桂林市房权证象山区字第30304853号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-15 号商铺	31.27
380	桂林市房权证象山区字第30304859号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-16 号商铺	82.44
381	桂林市房权证象山区字第30304852号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-17 号商铺	41.7
382	桂林市房权证象山区字第30304851号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-18 号商铺	40.55
383	桂林市房权证象山区字第30304850号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-19 号商铺	45.47
384	桂林市房权证象山区字第30304858号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-20 号商铺	121.77
385	桂林市房权证象山区字第30304857号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-21 号商铺	91.31
386	桂林市房权证象山区字第30304382号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-22 号商铺	34.46
387	桂林市房权证象山区字第30304383号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-23 号商铺	99.81
388	桂林市房权证象山区字第30304386号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-24 号商铺	101.08

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
389	桂林市房权证象山区字第30304385号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-25 号商铺	101.08
390	桂林市房权证象山区字第30304387号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-26 号商铺	104.18
391	桂林市房权证象山区字第30304388号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-27 号商铺	47.13
392	桂林市房权证象山区字第30304389号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-28 号商铺	61.58
393	桂林市房权证象山区字第30304381号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-29 号商铺	62.46
394	桂林市房权证象山区字第30304380号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-30 号商铺	119.5
395	桂林市房权证象山区字第30304384号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-31 号商铺	119.5
396	桂林市房权证象山区字第30304801号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-32 号商铺	93.96
397	桂林市房权证象山区字第30304400号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-33 号商铺	93.96
398	桂林市房权证象山区字第30304809号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-34 号商铺	49.07
399	桂林市房权证象山区字第30304806号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 3-35 号商铺	50.03
400	桂林市房权证象山区字第30304805号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-2 号商铺	22.27
401	桂林市房权证象山区字第30304804号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-3 号商铺	50.67
402	桂林市房权证象山区字第30304803号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-4 号商铺	49.22

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
403	桂林市房权证象山区字第30304802号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-5 号商铺	73.57
404	桂林市房权证象山区字第30304808号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-6 号商铺	73.5
405	桂林市房权证象山区字第30304807号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-7 号商铺	32.61
406	桂林市房权证象山区字第30304813号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-8 号商铺	36.66
407	桂林市房权证象山区字第30304812号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-9 号商铺	74.18
408	桂林市房权证象山区字第30304811号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-10 号商铺	75.64
409	桂林市房权证象山区字第30304810号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-11 号商铺	67.08
410	桂林市房权证象山区字第30304819号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-12 号商铺	135.13
411	桂林市房权证象山区字第30304818号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-13 号商铺	57.22
412	桂林市房权证象山区字第30304817号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-14 号商铺	57.98
413	桂林市房权证象山区字第30304816号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-15 号商铺	48.23
414	桂林市房权证象山区字第30304815号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-16 号商铺	36.75
415	桂林市房权证象山区字第30304814号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-17 号商铺	35.74
416	桂林市房权证象山区字第30302365号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-18 号商铺	62.29

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
417	桂林市房权证象山区字第30302364号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-19 号商铺	54.7
418	桂林市房权证象山区字第30302369号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-20 号商铺	144.5
419	桂林市房权证象山区字第30302368号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-21 号商铺	106.4
420	桂林市房权证象山区字第30302367号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-22 号商铺	40.89
421	桂林市房权证象山区字第30302366号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-23 号商铺	36.19
422	桂林市房权证象山区字第30304903号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-24 号商铺	73.86
423	桂林市房权证象山区字第30302363号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-25 号商铺	41.39
424	桂林市房权证象山区字第30302362号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-26 号商铺	73.32
425	桂林市房权证象山区字第30302370号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-27 号商铺	51.57
426	桂林市房权证象山区字第30304840号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-28 号商铺	97.14
427	桂林市房权证象山区字第30304845号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-29 号商铺	48.64
428	桂林市房权证象山区字第30304841号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-30 号商铺	63.14
429	桂林市房权证象山区字第30304842号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-31 号商铺	121.76
430	桂林市房权证象山区字第30304844号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2#楼 4-32 号商铺	50.15

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
431	桂林市房权证象山 区 字 第 30304843 号	象山区环城西一路 117 号联达商业广场 2# 楼 4-33 号商铺	50.15
432	洪土国用（登红 2013）第 D161 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2501 室	215.81
433	洪土国用（登红 2013）第 D162 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2502 室	194.66
434	洪土国用（登红 2013）第 D163 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2503 室	215.82
435	洪土国用（登红 2013）第 D164 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2504 室	215.81
436	洪土国用（登红 2013）第 D165 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2505 室	194.66
437	洪土国用（登红 2013）第 D166 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2506 室	215.81
438	洪土国用（登红 2013）第 D167 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2507 室	212.38
439	洪土国用（登红 2013）第 D168 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2508 室	187.71
440	洪土国用（登红 2013）第 D169 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2509 室	212.38
441	洪土国用（登红 2013）第 D170 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2601 室	215.81
442	洪土国用（登红 2013）第 D171 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2602 室	194.66
443	洪土国用（登红 2013）第 D172 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2603 室	215.82
444	洪土国用（登红 2013）第 D173 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2604 室	215.81
445	洪土国用（登红 2013）第 D174 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2605 室	194.66
446	洪土国用（登红 2013）第 D175 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2606 室	215.81
447	洪土国用（登红 2013）第 D176 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2607 室	212.38
448	洪土国用（登红 2013）第 D177 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2608 室	187.71
449	洪土国用（登红 2013）第 D178 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2609 室	212.38
450	洪土国用（登红 2013）第 D179 号	红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼 -2610 室	78.99

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
451	洪土国用(登红2013)第D180号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2701室	215.81
452	洪土国用(登红2013)第D181号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2702室	194.66
453	洪土国用(登红2013)第D182号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2703室	215.82
454	洪土国用(登红2013)第D183号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2704室	215.81
455	洪土国用(登红2013)第D184号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2705室	194.66
456	洪土国用(登红2013)第D185号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2706室	215.81
457	洪土国用(登红2013)第D186号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2707室	212.38
458	洪土国用(登红2013)第D187号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2708室	187.71
459	洪土国用(登红2013)第D188号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2709室	212.38
460	洪土国用(登红2013)第D189号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2710室	78.99
461	洪土国用(登红2013)第D190号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2801室	215.81
462	洪土国用(登红2013)第D191号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2802室	194.66
463	洪土国用(登红2013)第D192号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2803室	215.82
464	洪土国用(登红2013)第D193号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2804室	215.81
465	洪土国用(登红2013)第D194号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2805室	194.66
466	洪土国用(登红2013)第D195号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2806室	215.81
467	洪土国用(登红2013)第D196号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2807室	212.38
468	洪土国用(登红2013)第D197号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2808室	187.71
469	洪土国用(登红2013)第D198号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2809室	212.38
470	洪土国用(登红2013)第D199号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2810室	78.99
471	洪土国用(登红	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼	215.81

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	2013)第D200号	-2901室	
472	洪土国用(登红2013)第D201号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2902室	194.66
473	洪土国用(登红2013)第D202号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2903室	215.82
474	洪土国用(登红2013)第D203号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2904室	215.81
475	洪土国用(登红2013)第D204号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2905室	194.66
476	洪土国用(登红2013)第D205号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2906室	215.81
477	洪土国用(登红2013)第D206号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2907室	212.38
478	洪土国用(登红2013)第D207号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2908室	187.71
479	洪土国用(登红2013)第D208号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2909室	212.38
480	洪土国用(登红2013)第D209号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-2910室	78.99
481	洪土国用(登红2013)第D210号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3001室	215.81
482	洪土国用(登红2013)第D211号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3002室	194.66
483	洪土国用(登红2013)第D212号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3003室	215.82
484	洪土国用(登红2013)第D213号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3004室	215.81
485	洪土国用(登红2013)第D214号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3005室	194.66
486	洪土国用(登红2013)第D215号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3006室	215.81
487	洪土国用(登红2013)第D216号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3007室	212.38
488	洪土国用(登红2013)第D217号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3008室	187.71
489	洪土国用(登红2013)第D218号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3009室	212.38
490	洪土国用(登红2013)第D219号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3010室	78.99
491	洪土国用(登红2013)第D220号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3101室	215.81

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
492	洪土国用（登红2013）第D221号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3102室	194.66
493	洪土国用（登红2013）第D222号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3103室	215.81
494	洪土国用（登红2013）第D223号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3104室	215.81
495	洪土国用（登红2013）第D224号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3105室	194.66
496	洪土国用（登红2013）第D225号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3106室	215.81
497	洪土国用（登红2013）第D226号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3107室	212.38
498	洪土国用（登红2013）第D227号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3108室	187.71
499	洪土国用（登红2013）第D228号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3109室	212.38
500	洪土国用（登红2013）第D229号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3110室	78.99
501	洪土国用（登红2013）第D230号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3201室	215.81
502	洪土国用（登红2013）第D231号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3202室	194.66
503	洪土国用（登红2013）第D232号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3203室	215.82
504	洪土国用（登红2013）第D233号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3204室	215.81
505	洪土国用（登红2013）第D234号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3205室	194.66
506	洪土国用（登红2013）第D235号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3206室	215.81
507	洪土国用（登红2013）第D236号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3207室	212.38
508	洪土国用（登红2013）第D237号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3208室	187.71
509	洪土国用（登红2013）第D238号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3209室	212.38
510	洪土国用（登红2013）第D239号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3210室	78.99
511	洪土国用（登红2013）第D240号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3301室	215.81
512	洪土国用（登红	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼	194.66

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	2013)第D241号	-3302室	
513	洪土国用(登红2013)第D242号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3303室	215.82
514	洪土国用(登红2013)第D243号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3304室	215.81
515	洪土国用(登红2013)第D244号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3305室	194.66
516	洪土国用(登红2013)第D245号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3306室	215.81
517	洪土国用(登红2013)第D246号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3307室	212.38
518	洪土国用(登红2013)第D247号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3308室	187.71
519	洪土国用(登红2013)第D248号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3309室	212.38
520	洪土国用(登红2013)第D249号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3310室	78.99
521	洪土国用(登红2013)第D250号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3401室	215.81
522	洪土国用(登红2013)第D251号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3402室	194.66
523	洪土国用(登红2013)第D252号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3403室	215.82
524	洪土国用(登红2013)第D253号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3404室	215.81
525	洪土国用(登红2013)第D254号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3405室	194.66
526	洪土国用(登红2013)第D255号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3406室	215.81
527	洪土国用(登红2013)第D256号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3407室	212.38
528	洪土国用(登红2013)第D257号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3408室	187.71
529	洪土国用(登红2013)第D258号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3409室	212.38
530	洪土国用(登红2013)第D259号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3410室	78.99
531	洪土国用(登红2013)第D260号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3501室	215.81
532	洪土国用(登红2013)第D261号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3502室	194.66

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
533	洪土国用（登红2013）第D262号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3503室	215.82
534	洪土国用（登红2013）第D263号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3504室	215.81
535	洪土国用（登红2013）第D264号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3505室	194.66
536	洪土国用（登红2013）第D265号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3506室	215.81
537	洪土国用（登红2013）第D266号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3507室	212.38
538	洪土国用（登红2013）第D267号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3508室	187.71
539	洪土国用（登红2013）第D268号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3509室	212.38
540	洪土国用（登红2013）第D269号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3510室	78.99
541	洪土国用（登红2013）第D270号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3701室	215.81
542	洪土国用（登红2013）第D271号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3702室	194.66
543	洪土国用（登红2013）第D272号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3703室	215.81
544	洪土国用（登红2013）第D273号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3704室	215.81
545	洪土国用（登红2013）第D274号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3705室	194.66
546	洪土国用（登红2013）第D275号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3706室	215.82
547	洪土国用（登红2013）第D276号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3707室	212.38
548	洪土国用（登红2013）第D277号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3708室	187.71
549	洪土国用（登红2013）第D278号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3709室	212.38
550	洪土国用（登红2013）第D279号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3711室	78.86
551	洪土国用（登红2013）第D280号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3801室	215.81
552	洪土国用（登红2013）第D281号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3802室	194.66
553	洪土国用（登红	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼	215.81

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	2013)第D282号	-3803室	
554	洪土国用(登红2013)第D283号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3804室	215.81
555	洪土国用(登红2013)第D284号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3805室	194.66
556	洪土国用(登红2013)第D285号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3806室	215.82
557	洪土国用(登红2013)第D286号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3807室	212.38
558	洪土国用(登红2013)第D287号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3808室	187.71
559	洪土国用(登红2013)第D288号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3809室	212.38
560	洪土国用(登红2013)第D289号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3811室	78.86
561	洪土国用(登红2013)第D290号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3901室	215.81
562	洪土国用(登红2013)第D291号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3902室	194.66
563	洪土国用(登红2013)第D292号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3903室	215.81
564	洪土国用(登红2013)第D293号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3904室	215.81
565	洪土国用(登红2013)第D294号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3905室	194.66
566	洪土国用(登红2013)第D295号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3906室	215.82
567	洪土国用(登红2013)第D296号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3907室	212.38
568	洪土国用(登红2013)第D297号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3908室	187.71
569	洪土国用(登红2013)第D298号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3909室	212.38
570	洪土国用(登红2013)第D299号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-3911室	78.86
571	洪土国用(登红2013)第D300号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4001室	215.81
572	洪土国用(登红2013)第D301号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4002室	194.66
573	洪土国用(登红2013)第D302号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4003室	215.81

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
574	洪土国用（登红2013）第D303号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4004室	215.81
575	洪土国用（登红2013）第D304号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4005室	194.66
576	洪土国用（登红2013）第D305号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4006室	215.82
577	洪土国用（登红2013）第D306号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4007室	212.38
578	洪土国用（登红2013）第D307号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4008室	187.71
579	洪土国用（登红2013）第D308号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4009室	212.38
580	洪土国用（登红2013）第D309号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4011室	78.86
581	洪土国用（登红2013）第D310号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4101室	215.81
582	洪土国用（登红2013）第D311号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4102室	194.66
583	洪土国用（登红2013）第D312号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4103室	215.81
584	洪土国用（登红2013）第D313号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4104室	215.81
585	洪土国用（登红2013）第D314号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4105室	194.66
586	洪土国用（登红2013）第D315号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4106室	215.82
587	洪土国用（登红2013）第D316号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4107室	212.38
588	洪土国用（登红2013）第D317号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4108室	187.71
589	洪土国用（登红2013）第D318号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4109室	212.38
590	洪土国用（登红2013）第D319号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4111室	78.86
591	洪土国用（登红2013）第D320号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4201室	215.81
592	洪土国用（登红2013）第D321号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4202室	194.66
593	洪土国用（登红2013）第D322号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4203室	215.81
594	洪土国用（登红	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼	215.81

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	2013)第D323号	-4204室	
595	洪土国用(登红2013)第D324号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4205室	194.66
596	洪土国用(登红2013)第D325号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4206室	215.82
597	洪土国用(登红2013)第D326号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4207室	212.38
598	洪土国用(登红2013)第D327号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4208室	187.71
599	洪土国用(登红2013)第D328号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4209室	212.38
600	洪土国用(登红2013)第D329号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4211室	78.86
601	洪土国用(登红2013)第D330号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4301室	215.81
602	洪土国用(登红2013)第D331号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4302室	194.66
603	洪土国用(登红2013)第D332号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4303室	215.81
604	洪土国用(登红2013)第D333号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4304室	215.81
605	洪土国用(登红2013)第D334号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4305室	194.66
606	洪土国用(登红2013)第D335号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4306室	215.82
607	洪土国用(登红2013)第D336号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4307室	212.38
608	洪土国用(登红2013)第D337号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4308室	187.71
609	洪土国用(登红2013)第D338号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4309室	212.38
610	洪土国用(登红2013)第D339号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4311室	78.86
611	洪土国用(登红2013)第D340号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4401室	215.81
612	洪土国用(登红2013)第D341号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4402室	194.66
613	洪土国用(登红2013)第D342号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4403室	214.64
614	洪土国用(登红2013)第D343号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4404室	215.81

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
615	洪土国用（登红2013）第D344号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4405室	194.66
616	洪土国用（登红2013）第D345号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4406室	214.64
617	洪土国用（登红2013）第D346号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4407室	212.38
618	洪土国用（登红2013）第D347号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4408室	187.71
619	洪土国用（登红2013）第D348号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4409室	211.2
620	洪土国用（登红2013）第D349号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4411室	78.86
621	洪土国用（登红2013）第D350号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4501室	215.81
622	洪土国用（登红2013）第D351号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4502室	194.66
623	洪土国用（登红2013）第D352号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4503室	207.76
624	洪土国用（登红2013）第D353号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4504室	215.81
625	洪土国用（登红2013）第D354号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4505室	194.66
626	洪土国用（登红2013）第D355号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4506室	207.76
627	洪土国用（登红2013）第D356号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4507室	212.38
628	洪土国用（登红2013）第D357号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4508室	187.71
629	洪土国用（登红2013）第D358号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4509室	204.33
630	洪土国用（登红2013）第D359号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4511室	78.86
631	洪土国用（登红2013）第D360号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4601室	215.63
632	洪土国用（登红2013）第D361号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4602室	194.66
633	洪土国用（登红2013）第D362号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4603室	194.93
634	洪土国用（登红2013）第D363号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4604室	215.63
635	洪土国用（登红	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼	194.66

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
	2013)第D364号	-4605室	
636	洪土国用(登红2013)第D365号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4606室	194.93
637	洪土国用(登红2013)第D366号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4607室	212.2
638	洪土国用(登红2013)第D367号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4608室	187.71
639	洪土国用(登红2013)第D368号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4609室	191.5
640	洪土国用(登红2013)第D369号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4611室	78.85
641	洪土国用(登红2013)第D370号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4701室	211.69
642	洪土国用(登红2013)第D371号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4702室	194.66
643	洪土国用(登红2013)第D372号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4703室	179.71
644	洪土国用(登红2013)第D373号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4704室	211.69
645	洪土国用(登红2013)第D374号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4705室	194.66
646	洪土国用(登红2013)第D375号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4706室	179.71
647	洪土国用(登红2013)第D376号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4707室	208.25
648	洪土国用(登红2013)第D377号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4708室	187.71
649	洪土国用(登红2013)第D378号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4709室	176.28
650	洪土国用(登红2013)第D379号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4711室	78.85
651	洪土国用(登红2013)第D380号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4801室	654.54
652	洪土国用(登红2013)第D381号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4802室	1290.31
653	洪土国用(登红2013)第D382号	红谷滩新区绿茵路129号联发广场写字楼-4804室	117.07
654	113房地证2010字第14241号	重庆北部新区金开大道1666号附3号-1-2	96.13
655	113房地证2010字第14250号	重庆北部新区金开大道1666号附3号-1-1	688.74

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
656	113 房地证 2010 字第 14261 号	重庆北部新区金开大道 1666 号附 3 号 1-2	284.61
657	113 房地证 2010 字第 14263 号	重庆北部新区金开大道 1666 号附 3 号 1-1	138.31
658	105 房地证 2012 字第 08761 号	九龙坡区杨家坪西郊支路 18 号附 17 号	860.19
659	厦国土房证第 01141900 号	湖里区华昌路 132 号办公楼	2,028.27
660	厦国土房证第 01141914 号	湖里区华昌路 132 号之 2 主厂房	15,336.74
661	厦国土房证第 01140633 号	湖里区华昌路 132 号之 3 烟叶库	9,372.77
662	厦国土房证第 01140634 号	湖里区华昌路 132 号之 4 新烟叶库	15,307.25
663	厦国土房证第 01140635 号	湖里区华昌路 132 号之 5 综合楼	1,777.21
664	厦国土房证第 01141913 号	湖里区华昌路 132 号之 6 油锅炉房	366.35
665	厦国土房证第 01140632 号	湖里区华昌路 132 号之 7 压缩空气站	383.86
666	厦国土房证第 01140631 号	湖里区华昌路 132 号之 8 锅炉房	1,318.88
667	厦国土房证第 01140695 号	湖里区华昌路 132 号之 9 煤棚	499.49
668	厦国土房证第 01140689 号	湖里区华昌路 132 号之 10 综合库	251.19
669	厦国土房证第 01140680 号	湖里区华昌路 132 号之 11 传达室	37.89
670	厦国土房证第 01141918 号	湖里区华昌路 132 号之 12 值班室	68.67
671	厦国土房证第 01140675 号	湖里区华昌路 132 号之 13 传达室	19.84
672	厦国土房证第 01140671 号	湖里区华昌路 132 号之 14 消防泵房	97
673	厦地房证第 00308285 号	湖里区湖里大道 13 号	10,534.81

上述房产中，第 41 项、第 51 项和第 659-673 项房产对应的 4 宗土地使用权类型为划拨用地，具体详见本章“（二）投资性房地产”之“2、土地使用权”。

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属公司拥有尚未取得房产权的房产共 3 处，正在办理产权证书过程中，不存在办理障碍，具体情况如下：

序号	房屋位置	账面价值（元）	未办妥产权证书原因
1	联达山与城幼儿园及体育场	5,351,673.48	尚在办理中
2	联达雅居幼儿园	2,176,527.71	尚在办理中
3	旭景50号楼体育馆	5,236,897.22	尚在办理中

2、土地使用权

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展及子公司共拥有 39 宗土地使用权，均已取得《国有土地使用证》，证载土地使用权面积共计 377,743.33 平方米。其中，通过出让取得土地使用权 34 宗，具体情况如下：

序号	权证编号	坐落位置	面积（平方米）
1	厦国土房证第地00011065号	厦门市思明区仙岳路北侧 2009P05 地块 A-09 子地块	15,334.44
2	龙特国用（2011）第GC0056号	龙海市区紫葳路北侧（C 地块）	17,232.00
3	南宁国用（2010）第538767号	南宁市兴宁区西关路 1 号	2,888.52
4	南宁国用（2004）第426969号	兴宁路 47 号	9.91
5	南宁国用（2004）第426961号	兴宁路 57-61 号	91.59
6	南宁国用（2004）第426916号	民生路 113 号、107-1 号	3,273.26
7	南宁国用（2004）第426963号	民生路 107 号、107-1 号	276.82
8	南宁国用（2005）第428749号	兴宁路 119 号、民生路 66 号	173.90
9	南宁国用（2004）第426967号	朝阳路 61 号	289.41
10	南宁国用（2004）第426917号	朝阳路 78 号	541.80
11	南宁国用（2005）第428748号	新民路 11、13 号	298.55
12	南宁国用（2005）第428759号	兴宁路西一里 10 号	426.40
13	南宁国用（2004）第426965号	兴宁西街 10 号前进	104.72

序号	权证编号	坐落位置	面积（平方米）
14	南宁国用（2004）第426915号	华强路99-1号	110.49
15	南宁国用（2010）第526069号	南宁市西乡塘区明秀东路220-4、220-5号	205.28
16	南宁国用（2010）第526840号	南宁市西乡塘区明秀东路220-4、220-5号	163.94
17	南宁国用（2004）第426914号	新阳路	25.52
18	南宁国用（2005）第428766号	新阳路	174.64
19	南宁国用（2005）第428747号	长罡路80-1号	2,100.74
20	南宁国用（2004）第426962号	长罡路80号	212.89
21	南宁国用（2005）第428769号	大学东路128号	137.58
22	南宁国用（2011）第584350号	大学东路128号	7,897.61
23	南宁国用（2011）第584349号	大学东路128号	1,176.76
24	南宁国用（2014）第647386号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都1层23号商铺	40.58
25	南宁国用（2014）第645485号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都701号	11.62
26	南宁国用（2014）第644688号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都702号	10.93
27	南宁国用（2014）第645851号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都703号	12.02
28	南宁国用（2014）第645850号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都739号	8.89
29	南宁国用（2014）第645849号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都750号	10.24
30	南宁国用（2014）第645848号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都751号	8.07
31	南宁国用（2014）第645847号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都752号	8.07
32	南宁国用（2014）第645846号	南宁市兴宁区朝阳路29号西南商都753号	10.90
33	厦国土房证第地00010238号	集美区集美文教区“厦门软件职业技术学院”二期	201,196.20
34	厦国土房证第地00011349号	集美区天美华侨农场厦门软件职业技术学院建设用地	58,764.93

建发发展及子公司通过划拨方式取得的土地使用权 5 项，具体如下：

序号	权证编号	坐落位置	面积（平方米）
1	南宁国用（2010）第 518938 号	共和路 117 号	63.08
2	厦国土房证第地 00828619 号	湖里区祥店里 162 号幼儿园	3,227.63
3	厦国土房证第 01141900 号	湖里区华昌路 132 号办公楼	41,652.54
	厦国土房证第 01141914 号	湖里区华昌路 132 号之 2 主厂房	
	厦国土房证第 01140633 号	湖里区华昌路 132 号之 3 烟叶库	
	厦国土房证第 01140634 号	湖里区华昌路 132 号之 4 新烟叶库	
	厦国土房证第 01140635 号	湖里区华昌路 132 号之 5 综合楼	
	厦国土房证第 01141913 号	湖里区华昌路 132 号之 6 油锅炉房	
	厦国土房证第 01140632 号	湖里区华昌路 132 号之 7 压缩空气站	
	厦国土房证第 01140631 号	湖里区华昌路 132 号之 8 锅炉房	
	厦国土房证第 01140695 号	湖里区华昌路 132 号之 9 煤棚	
	厦国土房证第 01140689 号	湖里区华昌路 132 号之 10 综合库	
	厦国土房证第 01140680 号	湖里区华昌路 132 号之 11 传达室	
	厦国土房证第 01141918 号	湖里区华昌路 132 号之 12 值班室	
	厦国土房证第 01140675 号	湖里区华昌路 132 号之 13 传达室	
厦国土房证第 01140671 号	湖里区华昌路 132 号之 14 消防泵房		
4	厦地房证第 00308285 号	湖里区湖里大道 13 号	8,418.84
5	厦地房证第 00365604 号	湖里区湖里大道 31 号（办公楼）	11,152.02
	厦地房证第 00365605 号	湖里区湖里大道 31 号（变配电室）	
	厦地房证第 00365606 号	湖里区湖里大道 31 号（汽车库）	

注：第 5 项土地使用权作为无形资产核算，其地上房产为作为固定资产核算的联发集团大厦。

上述 5 宗划拨地及地上房产权属的取得情况如下：

第 1 项划拨用地属于广西南宁百益商贸有限公司，根据 2001 年 12 月 26 日的南宁市国土资源局南土管拨字[2001]38 号《关于南宁百益实业有限公司申请办理共和路 117 土地使用权划拨手续的批复》，将共和路 117 号 106.2 平方米土地划拨给南宁百益实业有限公司，作为企业的商业用地，根据 2010 年 3 月 12 日南宁市国土资源局核发的南宁国用（2010）第 518938 号《土地使用权证》，证载面积为 63.08 平方米，该土地使用权类型为划拨，用途为批发零售用地，证上记载该宗地列入城市道路规划，在城市道路规划实施前，暂由南宁百益商贸有限公司使用，城市道路规划时，政府无偿收回；

第 2 项划拨用地属于建发禾山，建发禾山负责该幼儿园所在片区的一级土地开发工作，应政府对配套设施规划的要求建设该幼儿园，并于 2011 年 1 月 27 日办理了厦国土房证第地 00828619 号《土地房屋权证》，证载该土地使用权类型为划拨，土地用途为幼儿园，且目前实际用途为幼儿园。该划拨地符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途。

第 3 项划拨用地属于联发集团，原厦门经济特区管委会建设处于 1984 年批准核定 41478 平方米作为联发集团永久性用地，根据厦门市国土资源与房产管理局于 2013 年作出的《关于原华美卷烟厂土地房屋产权办证等问题业务会审会议的纪要》（[2013]31 号），该项目土地按划拨性质认定归属联发集团。联发集团于 2014 年取得了该划拨用地之上 14 处房产的《土地房屋权证》，土地用途为工业，目前实际为华美厂房用地。根据《厦门市湖里老工业厂房文创园区建设协调领导小组办公室关于同意联发华美文创园项目立项的批复》，联发集团现正对部分厂房进行主体改造，改造完成后将作为华美文创园用房。

第 4 项划拨用地属于联发集团，根据厦门市人民政府于 1989 年 4 月 15 日作出《关于解决湖里工业区房产交割遗留问题的会议纪要》（厦府[1989]综 153 号），对联发集团丽轩酒店的土地使用费按 3 元/平方米的标准收取。2004 年 6 月 5 日，联发集团取得了该划拨用地之上房产的《土地房屋权证》，土地用途为商业服务业，房屋用途为酒店，目前实际用途为酒店。

第 5 项划拨用地属于联发集团，根据厦门市计划委员会于 1987 年 12 月 13 日作出的《关于新建联发公司办公楼项目的批复》（厦计[1987]468 号），同意联发集团新建办公楼一栋。根据 1987 年 12 月 15 日的《厦门经济特区用地申请表》，按照 1985 年湖里工业区的规划，同意划出 25,320 平方米的土地作出联发办公大楼建设用地。2005 年 3 月，联发集团取得了该划拨用地之上 3 处房产的《土地房屋权证》，目前作为联发集团的办公大楼，由联发集团实际使用。

经核查，本独立财务顾问认为：

（1）建发禾山应政府对配套设施规划的要求在该划拨地上建设该幼儿园，并于 2011 年 1 月 27 日办理了厦国土房证第地 00828619 号《土地房屋权证》，证载该土地使用权类型为划拨，土地用途为幼儿园，且目前实际用途为幼儿园。该划拨地符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途。

（2）联发集团作为中外合资企业当时取得的上述 3 宗划拨地符合《国务院关于中外合营企业建设用地的暂行规定》（国发[1980]201 号）以及当时有效的《国家土地管理局关于加强外商投资企业用地管理工作的通知》（[1987]国土[建]字第 112 号）等法律、法规和规范性文件的规定，划拨地用途合法合规，并取得了厦门市国土资源与房产管理局核发的《土地房屋权证》。另外，联发集团获得上述 3 宗划拨地时间较早，在其使用上述划拨用地期间从未有任何政府主管部门及第三方提出异议或权利主张，也未收到有关政府主管部门对上述划拨用地存在规划调整或者拆迁计划的通知，联发集团仍占用和继续使用这 3 宗划拨地。

（3）广西南宁百益商贸有限公司取得的土地证中已明确记载该宗地列入道路规划，在城市道路规划实施前，暂由南宁百益商贸有限公司使用，城市道路规划实施前，政府无偿收回。该宗划拨地证载面积仅 63.08 平方米。

考虑到上述 4 宗不符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途的划拨地不属于建发发展子公司开展房地产开发经营的主要用地，有关场所可替代性较强，所产生的收入占建发发展收入的比例较小，故该等情形不会对建发发展及其子公司的业务运营和财务状况产生重大不利影响，不会对本次分立上市构成实质性法律障碍。

(三) 主要固定资产情况

建发发展固定资产主要包括房屋建筑物、运输设备和电子及办公设备等。截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展主要固定资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	原值	累积折旧	净额	成新率
房屋建筑物	9,780.69	2,463.52	7,317.18	74.81%
机器设备	229.58	161.81	67.76	29.52%
运输设备	8,563.26	4,348.76	4,214.50	49.22%
电子及办公设备	7,013.85	3,825.65	3,188.20	45.46%
其他设备	1,210.90	988.92	221.98	18.33%
合计	26,798.27	11,788.65	15,009.62	56.01%

1、房屋建筑物情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属子公司已取得产权证书的房屋中属于固定资产的房屋建筑物共 9 处，具体情况如下表所示：

序号	房产证编号	房屋位置	房屋面积 (平方米)
1	厦国土房证第 01160494 号	思明区湖滨六里 114 号	91.14
2	厦国土房证第 01157882 号	思明区文屏路 83 号之 5	145.20
3	厦地房证第 00365604 号	湖里区湖里大道 31 号（办公楼）	4,872.61
4	厦地房证第 00365605 号	湖里区湖里大道 31 号（变配电室）	242.77
5	厦地房证第 00365606 号	湖里区湖里大道 31 号（汽车库）	1,989.96
6	厦地房证第 00290948 号	思明区水仙路 33 号海光大厦第二层第 2 号车位	63.92
7	厦国土房证第 00605193 号	思明区水仙路 33 号海光大厦 2 楼第 25 号车位	63.92
8	厦地房证第 00300220 号	思明区水仙路 33 号海光大厦第二层第 13 号车位	63.92
9	厦地房证第 00300219 号	思明区水仙路 33 号海光大厦第二层第 12 号车位	63.92

2、房屋租赁情况

建发发展及其子公司作为承租人共计租赁房产 25 处，具体情况如下：

序号	承租人	坐落地址	房产权证号	承租期限	用途	建筑面积(平方米)
1	成都华翊龙房地产开发有限公司、成都兆城房地产开发有限公司	成都市高新区天府大道北段 866 号 CSWADI 大厦 C 座 3 层	成房权证监证字第 4226459 号	2014.1.1-2016.3.31	办公	1,581.00
2	福州兆兴房地产开发有限公司	福州市鼓楼区温泉支路 39 号 6-7 号楼及京华楼西侧房屋	榕房权证 R 字第 9909257 号	2013.9.8-2021.9.7	商业办公	1,299.1
3	建发房地产集团有限公司	建阳市人民路 2 号建行大楼七层和九层	潭房权证字第 20050881 号	2012.7.1-2018.6.30	办公	587
4	泉州利龙置业有限公司	泉州浦西万达写字楼 A 座 36 层	泉房权证丰泽区(丰)字第 201323693 号、泉房权证丰泽区(丰)字第 201323695 号、泉房权证丰泽区(丰)字第 201323683 号、泉房权证丰泽区(丰)字第 201323684 号、泉房权证丰泽区(丰)字第 201323690 号	2014.3.10-2019.3.9	商业合法经营	1,910.14
5	泉州利龙置业有限公司	宝洲阳光丽景 3 号楼 C2-602 室	泉房权证丰泽区(丰)字第	2015.2.15-2016.2.14	商业合法经营	124.03

序号	承租人	坐落地址	房产权证号	承租期限	用途	建筑面积(平方米)
			201323591号			
6	泉州利龙置业有限公司	泉州市丰泽区阳光丽景D1幢301	泉房权证丰泽区(丰)字第200710724号	2015.6.15-2016.6.14	商业合法经营	3,700
7	泉州利龙置业有限公司	泉州市丰泽区泉秀花园西区别墅47号	泉房权证丰泽区(丰)字第33821号	2015.1.20-2016.7.19	商住	269.81
8	永安兆顺房地产有限公司	福建永安市南路2号10幢201室	永房权证字第20113240号	2013.9.1-2018.8.31	办公	688.42
9	厦门兆裕房地产开发有限公司	厦门市软件园观日路44号601单元C区	厦国土房证第01034240号	2014.11.1-2017.10.31	办公	94.5
10	上海中悦房地产开发有限公司	上海市虹口区黄浦路99号上海滩国际大厦2301-6室	沪房地虹字(2011)第005787号	2014.7.1-2017.6.30	办公	907.9
11	上海中悦房地产开发有限公司	上海市虹口区黄浦路99号上海滩国际大厦2307-10室	沪房地虹字(2011)第005787号	2014.3.1-2017.6.30	办公	690.54
12	苏州兆坤房地产开发有限公司	苏州工业园区华池街88号2幢1702-1703室	苏园房(2013)商字第0969号	2014.9.16-2017.9.15	办公	547.56
13	联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉市汉口建设大道518号武招银大厦22楼5、6室	武房权证字第200314477号	2013.11.1-2015.10.31	办公	445.92
14	联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林市滨江路16号“可高·漓江1号”二层202	桂林市房权证秀峰区字第30444351	2011.2.1-2016.1.31	办公	106.88

序号	承租人	坐落地址	房产权证号	承租期限	用途	建筑面积(平方米)
			号			
15	联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林市滨江路16号“可高·漓江1号”二层203、204、205、206	桂林市房权证秀峰区字第30433187号、桂林市房权证秀峰区字第30433190号、桂林市房权证秀峰区字第30449942号、桂林市房权证秀峰区字第30449940号	2011.4.1-2016.1.31	办公	259.35
16	联发集团桂林益联盛置业有限公司	桂林市滨江路16号“可高·漓江1号”二层201	桂林市房权证秀峰区字第30433188号	2011.1.1-2015.12.31	办公	181.33
17	武汉联楚房地产开发有限公司	葛庙路南侧庙岭镇大廖村地段	鄂州房权证华容私字第062号	2013.10.1-2015.9.30	员工宿舍	123
18	武汉联楚房地产开发有限公司	湖北省鄂州市华容区庙岭镇葛庙路南侧一栋三层	鄂州房权证华容私字第5368号	2015.2.1-2015.10.31	员工办公	276.23
19	联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉市汉江区招银大厦22层5-8室	江国用(交2004)第72507号	2015.1.1-2016.12.31	办公	402
20	泉州利龙置业有限公司	泉州浦西万达广场商业综合体3号楼26层A2601	/	2015.6.1-2016.2.29	商业合法经营	75.27
21	泉州利龙置业有限公司	丰泽区新华北路1号6幢	/	2015.6.15-2016.6.14	居住	89.23

序号	承租人	坐落地址	房产权证号	承租期限	用途	建筑面积(平方米)
		14102室				
22	泉州利龙置业有限公司	泉州市丰泽区阳光丽景B2幢702室	/	2014.12.25-2015.6.24	商业合法经营	130.26
23	福建兆润房地产有限公司	龙文区九龙大道以东漳州碧湖万达广场A2地块8幢2101号、2102号2103号、2104号、2105号、2106号、2107号	/	2014.10.1-2019.10.1	办公	1,190.07
24	联发集团桂林联盛置业有限公司	桂林市滨江路16号“可高·漓江1号”二层207、208、209、210、211	/	2014.1.1-2017.12.31	办公	367.87
25	建发房地产集团有限公司	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦1号楼7、8、32-39层及负一层J002-J024，J043-J049	/	2014.1.1-2016.12.31	办公	18,752.09

根据承租人提供的相关资料及说明，上述房产中，第20-25项租赁房产为出租人购买的商品房，正在办理房产证。

(四) 主要无形资产

截至2015年6月30日，建发发展无形资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累积摊销	账面价值
土地使用权	98.90	34.76	64.14

计算机软件	3,347.04	1,497.92	1,849.12
合计	98.90	34.76	64.14

1、土地使用权

计入无形资产的土地使用权为湖里区湖里大道 31 号办公房产对应的 1 宗土地使用权，具体详见本章“（二）投资性房地产”之“2、土地使用权”。

2、软件著作权

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属公司共拥有 4 项软件著作权，具体情况如下：

序号	权利人	登记号	证书号	软件名称	首次发表日期	登记时间
1	建发房地产集团有限公司	2007SR13512	软著登字第 079507 号	建发房地产集团定价调价管理系统 V1.0	2007.5.8	2007.9.4
2	厦门市博维科技有限公司	2012SR000399	软著登字第 0368435 号	博维在线节能潜力评测系统 V1.0	2010.10.1	2012.1.5
3	厦门市博维科技有限公司	2011SR038708	软著登字第 0302382 号	博维能源之心在线能源管理系统 V1.0	2010.10.1	2011.6.18
4	厦门市博维科技有限公司	2011SR021683	软著登字第 0285357 号	博维 sooneng 搜能网节能项目信息系统 V1.0	2011.3.24	2011.4.19

3、租赁土地使用权

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展子公司租赁使用土地使用权的情况如下：

2014 年 6 月，建发房产、建发禾山与厦门市土地开发总公司签署《土地租赁合同》（编号为厦土总协[2013]437 号），约定建发房产向厦门市土地开发总公司承租位于金湖路以北，湖里区政府南侧，总面积 10,239.7 平方米的土地使用权，期限为 2014 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，该租赁土地由建发禾山用于临时施工场地及临时办公场所。

4、商标

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展子公司共拥有 170 项注册商标，正在申请 3 项注册商标。

建发集团承诺待建发发展设立后将与其签署《注册商标无偿使用许可合同》，建发集团将“建发”、“C&D”等商标的无偿使用权授予建发发展，建发集团将不以任何方式向公司收取该等商标的使用费。签署《注册商标无偿使用许可合同》后，建发发展将拥有上述商标的无偿使用权。

5、专利

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属公司厦门市博维科技有限公司共拥有 5 项专利，正在申请的专利共 9 项，具体情况如下：

序号	专利权人	专利类型	专利名称	证书编号	授予日期
1	厦门市博维科技有限公司	实用新型	一种智能温控器	ZL201320400796.0	2013.12.25
2	厦门市博维科技有限公司	实用新型	能源数据采集设备	ZL201320400949.1	2014.2.5
3	厦门市博维科技有限公司	实用新型	一种基于在线管理的节能照明控制系统	ZL201120365283.1	2012.5.30
4	厦门市博维科技有限公司	实用新型	一种基于在线管理的电机节能系统	ZL201120365273.8	2012.5.30
5	厦门市博维科技有限公司	实用新型	一种基于在线管理的中央空调能耗监控系统	ZL201120365282.7	2012.5.30

序号	申请人	申请类型	专利名称	申请号	申请日期
1	厦门市博维科技有限公司	发明	一种餐饮娱乐休闲信息自动应答系统	201310277458.7	2013.7.3
2	厦门市博维科技有限公司	发明	能耗建模系统	201310282522.0	2013.7.5
3	厦门市博维科技有限公司	发明	一种能耗监控应用系统	201310281939.5	2013.7.5
4	厦门市博维科技有限公司	发明	用于管理公司设备的能源管理系统	201310282543.2	2013.7.5

序号	申请人	申请类型	专利名称	申请号	申请日期
5	厦门市博维科技有限公司	发明	能源数据采集设备及其采集方法	201310282502.3	2013.7.5
6	厦门市博维科技有限公司	发明	一种自动巡检系统	201310286387.7	2013.7.9
7	厦门市博维科技有限公司	发明	能源评估系统及其评估方法	201310276913.1	2013.7.3
8	厦门市博维科技有限公司	发明	识别方法及系统	201310282491.9	2013.7.5
9	厦门市博维科技有限公司	发明	一种智能温控器	201310281922.X	2013.7.5

（五）特许经营权

截至本报告书签署日，建发发展无特许经营权。

七、建发发展的主要负债情况及债权债务处理情况

根据本次分立上市方案，建发股份母公司的负债均为供应链运营业务形成的负债，将全部由建发股份（存续方）承继和承接，建发发展不承担连带清偿责任，因此建发发展母公司不存在任何负债。截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展的备考合并资产负债表的负债总额为 5,504,275.27 万元，其中，短期借款 200,195.02 万元，预收款项 2,140,011.23 万元，一年内到期的非流动负债 288,999.59 万元，长期借款 1,738,801.37 万元，应付债券 138,952.67 万元。

截至本报告书签署日，建发房产、联发集团及其子公司发行的企业债券、公司债券及资产支持证券的基本情况如下：

序号	发行主体	债务工具类型	发行金额	期限	担保人	到期日
1	建发房产	2009 年公司债	6.3 亿元	7 年	建发集团	2016.3.23
2	建发房产	2013 年公司债	5 亿元	7 年	建发股份	2020.4.3
3	建发房产	2015 年公司债	10 亿元	7 年	建发股份	2022.5.28
4	联发集团	2015 年公司债	10 亿元	3 年	建发股	2018.9.14

序号	发行主体	债务工具类型	发行金额	期限	担保人	到期日
					份	
5	建发禾山	后埔—枋湖片区旧村改造 收益权专项资产支持证券 -建发房-3	2.5 亿元	3 年	建发股 份	2016.12.29
6	建发禾山	后埔—枋湖片区旧村改造 收益权专项资产支持证券 -建发房-4	2 亿元	4 年	建发股 份	2017.12.28
7	建发禾山	后埔—枋湖片区旧村改造 收益权专项资产支持证券 -建发房-5	5.5 亿元	5 年	建发股 份	2018.12.28
-	合计	-	41.3 亿元	-	-	-

根据本次分立上市方案和上述债务的募集说明书有关约定，在公司董事会审议通过分立上市方案后，由建发房产、联发集团和建发禾山分别通知召开债券持有人大会/证券持有人大会，审议分立及变更担保人为建发集团等事项（建发房产发行的 2009 年公司债的担保人为建发集团而无须变更除外），会议审议通过后建发股份（存续方）不再为建发发展下属公司的债券和资产支持证券提供担保。

八、建发发展的抵押、担保及诉讼情况

（一）抵押情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展下属公司用于质押和抵押的资产如下：

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	335,804,891.63	保证金
存货	23,056,587,695.37	用于借款抵押
固定资产	28,738,489.22	用于借款抵押
投资性房地产	828,759,798.60	用于借款抵押
应收账款	37,517,768.50	用于借款质押
长期应收款	2,898,763,317.66	用于借款质押
合 计	27,186,171,960.98	-

（二）对外担保情况

截至 2015 年 6 月 30 日，拟分立至建发发展的房地产业务子公司对其下属公司的担保金额共计人民币 1,083,100.91 万元，不存在对建发股份（存续方）及其下属公司的担保情况。另外联发集团为厦门软件职业技术学院担保 2,700 万元，以上担保事项由厦门文都软件教育投资有限公司以其全部资产提供连带保证责任的反担保。

建发发展房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展承担上述阶段性担保金额为人民币 135.19 亿元。

（三）未决诉讼情况

截至本报告书签署日，拟分立至建发发展的房地产业务子公司不存在尚未了结的作为被告的重大未决诉讼、仲裁情况。

九、建发集团及其关联方对建发发展的非经营性资金占用情况

截至本报告书签署日，未发生建发集团及其关联方对拟分立至建发发展的房地产业务子公司以各种形式占用或者转移公司的资金、资产及其他资源的情形。

十、建发发展员工及其社会保障情况

（一）员工情况

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展在职员工共 5,922 人，具体情况如下：

专业构成

专业构成类别	专业构成人数
技术人员	932
财务人员	149
行政人员	307
管理人员	640
业务人员	3,894
合计	5,922
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	134
本科	1,262
大专	1,037
其他	3,489
合计	5,922

（二）社会保障情况

建发发展下属子公司根据国家及业务所在地地方政府的有关规定，依法与员工签订劳动合同，为员工办理了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险，并按国家有关政策建立了住房公积金制度。报告期内，建发发展下属子公司不存在违反国家及地方劳动及社会保障法律法规的行为和记录，亦不存在因社会保险费缴存事宜而被追缴或被政府有关部门处罚的情形。

十一、取得相应许可或相关主管部门批复的情况

截至本报告书签署日，拟分立至建发发展的主要房地产企业取得的业务资质如下：

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

联发集团	房地产开发资质	一级	建开企[2007]650号
成都置业	房地产开发资质	三级	510106AE3432352
南宁联泰	房地产开发资质	暂定资质证书	4501L0008
天津金晨	房地产开发资质	四级	津建房证[2009]第A1582号

十二、本次分立取得拟分立房地产子公司的其他股东同意的情况

截至本报告书签署日，建发房产的其他股东建发集团、联发集团的其他股东香港德盛有限公司、成都置业的其他股东建发房产均已出具同意本次分立的同意函。

第五章 独立财务顾问核查意见

一、基本假设

本独立财务顾问报告就本次分立上市发表的意见以下述主要假设为基础：

（一）本次分立上市能够获得有关部门的批准，不存在其他障碍，并能按时完成；

（二）本次分立上市各方均遵循诚实信用的原则，均按照其出具的承诺函全面履行其应承担的责任，不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏或者违反约定或者承诺的情形；

（三）独立财务顾问报告依据的资料真实、准确、完整及合法；

（四）有关中介机构对本次分立上市出具的有关法律、财务审计等文件真实可靠；

（五）国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；

（六）本次分立上市各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；

（七）无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响发生。

二、本次分立上市的合规性分析

（一）本次分立上市符合《重组办法》第十一条的规定

1、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）符合国家产业政策

根据分立上市方案，分立后的建发股份（存续方）和分立方的主营业务分别为供应链运营和房地产开发业务，本次分立上市符合国家产业政策。

（2）符合国家有关环境保护的法律和行政法规的规定

供应链运营和房地产开发业务所属行业均不属于高能耗、高污染行业。报告期内公司在环境保护方面不存在重大违法违规行为，本次分立上市符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

（3）符合有关土地管理的法律和行政法规的规定

报告期内建发股份在中国境内拥有土地的具体情况请参见本报告书“第三章建发股份（存续方）基本情况”之“六、建发股份（存续方）主要资产情况”和“第四章 拟分立新设的建发发展基本情况”之“六、建发发展主要资产情况”。建发发展持有的 5 宗划拨地除作幼儿园用途的一宗划拨地之外，其余 4 宗划拨土地使用权用途不符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途。建发发展持有的 5 宗划拨地除作幼儿园用途的一宗划拨地之外，其余 4 宗划拨土地使用权用途不符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途。考虑到上述 4 宗划拨地不属于建发发展子公司开展房地产开发经营的主要用地，有关场所可替代性较强，所产生的收入占建发发展收入的比例较小，故该等情形不会对建发发展及其子公司的业务运营和财务状况产生重大不利影响，不会对本次分立上市构成实质性法律障碍。

综上，上述土地的瑕疵不会对建发发展的正常经营及合法存续产生实质影响，也不会对本次分立上市构成实质障碍。

（4）不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

本次分立不属于经营者集中调查的范围。因此，本次分立上市不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定。

综上，本次分立上市符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律法规。

2、本次分立上市完成后，上市公司仍具备股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》等的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。社会公众不包括：持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”

根据分立上市方案，公司的所有股东在分立实施股权登记日持有的每股公司股票将转换为一股建发股份（存续方）的股份和一股建发发展的股份。因此本次分立完成后，建发股份（存续方）和建发发展的股权结构与本次分立前的建发股份完全一致，即本次分立上市完成后，建发股份（存续方）和建发发展的总股本均超过 4 亿元，且社会公众股东合计持有的股份将不低于各自公司届时股份总数的 10%，符合有关上市股权分布的要求。

综上，本独立财务顾问认为：本次分立上市不会导致建发股份（存续方）和建发发展不符合股票上市条件。

3、本次分立上市定价方式公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次分立中，相关资产将直接按账面价值入账：建发股份因分立不再持有的房地产子公司股权，其母公司资产负债表不再确认相应长期股权投资的账面价值，建发发展因分立取得的房地产子公司股权将按照账面价值入账。公司本次分立满足《关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》（财税[2009]59号）关于适用特殊性税务处理的企业分立的条件。

在实施本次分立的同时，公司将实施每 10 股转增 9 股送红股 1 股并现金分红 0.15 元的分红转增方案，在假设没有异议股东行使收购请求权的情形下，方案实施后公司的股本将变为 56.70 亿元，使得分立后建发股份（存续方）的股本与建发发展的股本均可设为 28.35 亿元。建发股份的所有股东在分立实施股权登记日持有的每股建发股份股票将转换为一股建发股份（存续方）的股份和一股建发发展的股份。

综上，本独立财务顾问认为：本次分立的定价方式符合有关法律法规的规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

4、本次分立上市所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次分立涉及的资产为建发股份所属房地产业务子公司的股权。该等房地产业务子公司均为依法设立和存续的有限责任公司，不存在出资不实或影响其合法存续的情形，股权权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

根据本次分立方案，建发股份现有的债权债务按业务进行划分，建发股份母公司的债务将全部由建发股份（存续方）承担，因此本次分立不涉及债权债务的转移或分割。公司将在本次分立上市方案获公司股东大会审议通过后，按照相关法律法规的要求履行债权人通知和告知程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。截至本报告书签署日，公司已经取得金融债权人的书面同意及已偿还的债务共计 314,506.11 万元，占本次分立截至审计基准日建发股份母公司的银行贷款总额的 100%。对于建发股份、建发房产、建发禾山和联发集团已发行的短期融资券、企业债券、资产支持证券和公司债券的债券持有人/证券持有人，各公司将分别按照相关法律法规和募集说明书及债券持有人会议规则的约定通知召开债券持有人大会/证券持有人大会，审议分立、变更担保人等事项。

综上，本独立财务顾问认为：本次分立上市所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

5、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司分立上市后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

根据本次分立上市方案，建发股份将持有的房地产业务子公司的股权划分至建发发展，由其继续运营房地产的资产和业务，建发股份（存续方）将继续运营供应链业务。本次分立完成后，建发发展和建发股份（存续方）主营业务清晰、突出，更有利于各分立后两公司分别制定适合自身发展的战略规划并专注执行，减少管理层级、提升执行效率，发挥各自优势和品牌效应，通过专业化运营发挥

资本市场对并购的支持作用，抓住各自业务在经济政策和改革转型中的重大机遇，持续经营能力进一步增强。

综上，本独立财务顾问认为：本次分立上市不存在因违反法律法规而导致存续方及建发发展无法持续经营的行为，亦不存在可能导致本次分立上市后的存续方及建发发展主要资产为现金或无具体经营业务的情形。

6、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次分立上市完成后，建发集团仍然为存续方和建发发展的控股股东。本次分立上市不会影响上市公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面的独立性。本次分立上市完成后上市公司仍具有完善的法人治理结构，与控股股东及其关联人在业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。为保护存续方和建发发展的合法利益及其独立性，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，建发集团已出具承诺，保证存续方和建发发展在人员、资产、财务、机构和业务等方面与其及关联方保持独立。

综上，本独立财务顾问认为：本次分立上市有利于建发股份（存续方）和建发发展保持独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

7、有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

建发股份已按照《公司法》、《证券法》、公司章程以及其他相关法律、法规及规范性文件的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并制定相应议事规则和工作制度，具有健全的组织结构和法人治理结构。本次分立上市完成后，建发股份（存续方）将根据有关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，继续保持健全的法人治理结构。建发发展将按上市公司的治理标准规范法人治理结构，规范公司运作，拟定公司章程（草案）、股东大会议事规则（草案）、董事会议事规则（草案）、监事会议事规则（草案）、独立董事工作制度（草案）、关联交易管理制度（草案）等内部管理制度。届时在经过创立大会及第一次董事会会议批准后，上述内部管理制度可以得到有效执行。

综上，本独立财务顾问认为：本次分立上市有利于分立后的两家上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

综上，本次分立上市符合《重组办法》第十一条相关规定。

(二) 存续方和分立方符合《证券法》、《上市规则》规定的相关上市条件

根据《证券法》和《上市规则》，分立后的建发股份（存续方）和建发发展的股票符合《证券法》第五十条、《上市规则》第 5.1.1 条规定关于股票上市的相关条件。

(1) 股票已公开发行

经中国证监会证监发字[1998]123 号文、证监发字[1998]124 号文批复同意，建发股份于 1998 年 5 月 25 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股，每股面值 1.00 元。1998 年 6 月 16 日，建发股份向社会公开发行的人民币普通股在上海证券交易所挂牌交易。在本次分立上市的条件全部满足后，建发股份将分立为建发股份（存续方）和建发发展，建发股份全体股东按原持股比例取得建发发展全部股权，即建发发展的股票获得批准公开发行。

(2) 公司股本总额不少于人民币 5,000 万元

本次分立上市完成后，建发股份（存续方）和建发发展的股本均为人民币 28.35 亿元，均不少于人民币 5,000 万元。

(3) 公开发行的股份达到公司股份总数的 25% 以上；公司股本总额超过人民币四亿元的，公开发行股份的比例为 10% 以上。

本次分立上市完成后，在不考虑建发集团增减持和异议股东行使收购请求权的情况下，建发股份（存续方）和建发发展的股本均为人民币 28.35 亿元，建发股份（存续方）和建发发展公开发行的比例和原建发股份公开发行的比例一致，均超过 10%，符合公开发行股份比例的要求。

(4) 公司最近三年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载

根据建发股份近三年的公开信息披露和承诺、相关政府主管部门出具的证明，建发股份最近三年无重大违法行为。根据致同出具的致同审 2015 第 350ZA0201 号和致同审字（2015）第 350ZA0203 号《审计报告》，存续方和分立方的财务会计报告无虚假记载。

综上，本次分立完成后，建发股份（存续方）仍然符合《证券法》及《上市规则》规定的上市条件；建发发展作为新上市主体申请其股票在上交所上市符合《证券法》及《上市规则》的实质性条件。

三、本次分立上市不构成借壳上市

本次分立上市前，建发股份的控股股东为建发集团。本次分立上市后，建发股份（存续方）和建发发展的控股股东仍为建发集团，实际控制人仍为厦门市国资委，上市公司的实际控制权未发生变化。因此，按照《重组办法》第十三条之规定，本次分立上市不构成借壳上市。

综上所述，本独立财务顾问认为：按照《重组办法》第十三条之规定，本次分立上市不构成借壳上市。

四、本次分立上市定价的依据和公平合理性分析

本次分立中，相关资产将直接按账面价值入账：建发股份因分立不再持有的房地产子公司股权，其母公司资产负债表不再确认相应长期股权投资的账面价值，建发发展因分立取得的房地产子公司股权将按照账面价值入账。公司本次分立满足《关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》（财税[2009]59号）关于适用特殊性税务处理的企业分立的条件。

本次分立上市将基于分立前建发股份市值与分立后存续方、建发发展的市值之和相等的原则，确定建发股份（存续方）和建发发展的股票在分立上市日的复牌交易价格和发行价格。由于在实施本次分立的同时，公司将实施每 10 股转

增 9 股送红股 1 股并现金分红 0.15 元的转赠送股方案，使得分立后建发股份的所有股东在分立实施股权登记日持有的每股建发股份股票将转换为一股建发股份（存续方）的股份和一股建发发展的股份。因此，于分立上市日，建发发展的发行价格，以及建发股份（存续方）的复牌交易价格，将与本次分立实施前最后一个交易日建发股份股票的收盘价格（经过除权除息后）一致。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次分立上市的定价具有合理性。

五、本次分立上市对上市公司业务发展、财务状况和未来盈利能力的 影响

（一）本次分立上市前上市公司财务状况和经营成果

本次分立上市前，建发股份主营业务为供应链运营和房地产开发。建发股份最近三年及一期经审计的主要财务数据如下：

1、资产负债主要数据

报告期内，建发股份的合并资产负债表主要构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,894,096.28	87.18	8,268,501.96	88.41	7,174,745.07	89.63	5,347,455.14	87.55
非流动资产合计	1,307,672.22	12.82	1,083,835.42	11.59	829,765.89	10.37	760,655.99	12.45
资产总计	10,201,768.51	100	9,352,337.38	100	8,004,510.96	100	6,108,111.13	100
流动负债合计	5,969,172.39	75.26	5,345,631.23	74.93	4,907,184.04	77.05	3,698,133.92	76.84
非流动负债合计	1,962,601.86	24.74	1,788,761.85	25.07	1,461,857.76	22.95	1,114,405.07	23.16
负债合计	7,931,774.25	100	7,134,393.08	100	6,369,041.79	100	4,812,539.00	100

报告期内，建发股份资产总额逐年上升，资产总额由 2012 年末的

6,108,111.13 万元上升至 2015 年 6 月末的 10,201,768.51 万元。在资产结构方面，报告期内建发股份合并报表流动资产占总资产比例分别为 87.55%、89.63%、88.41%和 87.18%。建发股份资产结构稳定，未发生重大变化。

负债结构方面，建发股份负债规模随资产规模增长逐年上升，负债构成中大部分为流动负债，负债结构稳定。报告期内流动负债占总负债比例分别为 76.84%、77.05%、74.93%和 75.26%。

2、利润表主要数据

(1) 利润构成分析

报告期内，建发股份的合并利润表主要构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业收入	5,222,170.75	100	12,092,483.10	100	10,206,779.92	100	9,116,697.01	100
营业成本	4,883,709.47	93.52	11,077,860.42	91.61	9,304,187.03	91.16	8,318,564.04	91.25
营业利润	113,274.89	2.17	460,632.28	3.81	452,288.47	4.43	355,443.72	3.90
利润总额	116,577.35	2.23	468,350.47	3.87	458,251.81	4.49	359,865.61	3.95
净利润	89,640.05	1.72	337,449.69	2.79	339,183.04	3.32	266,993.59	2.93
归属于母 公司所有 者的净利 润	74,056.43	1.42	250,719.28	2.07	269,297.51	2.64	215,603.70	2.36

报告期内，建发股份经营规模持续增长，盈利能力呈稳步上升趋势。

(2) 主要盈利指标分析

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
毛利（万元）	338,461.28	1,014,622.68	902,592.89	798,132.97
净利润（万元）	90,580.08	337,449.69	339,183.04	266,993.59
毛利率	6.48%	8.39%	8.84%	8.75%
净利润率	1.73%	2.79%	3.32%	2.93%

报告期内，建发股份的毛利、净利润一直稳步提升，毛利率和净利润率虽然

有一定程度的波动，但总体仍处于合理的水平。

（二）本次分立上市完成后两家公司的财务状况、盈利能力和未来趋势分析

1、本次分立上市完成后建发股份（存续方）的财务状况分析

（1）建发股份（存续方）的财务状况分析

1) 资产负债表主要数据

本次分立上市完成后，建发股份（存续方）最近三年及一期经审计的备考合并资产负债表主要数据如下：

单位：万元，%

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012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：								
流动资产合计	2,957,127.90	83.75	2,765,598.89	83.33	2,423,275.36	87.58	2,091,573.29	84.68
非流动资产合计	569,907.69	16.25	553,195.38	16.67	343,779.50	12.42	378,434.32	15.32
资产总计	3,527,035.59	100.00	3,318,794.27	100.00	2,767,054.86	100.00	2,470,007.61	100.00
流动负债合计	2,721,376.31	98.98	2,516,299.75	98.95	2,128,781.47	93.09	1,998,130.00	94.79
非流动负债合计	28,004.75	1.02	26,810.26	1.05	157,960.11	6.91	109,873.92	5.21
负债合计	2,749,381.06	100.00	2,543,110.01	100.00	2,286,741.57	100.00	2,108,003.92	100.00

在资产规模方面，报告期内建发股份（存续方）资产总额逐年上升，资产总额由2012年末的2,470,007.61万元上升至2015年6月末的3,527,035.59万元。在资产结构方面，报告期内建发股份（存续方）的流动资产占总资产比例分别为84.68%、87.58%、83.33%和83.84%，建发股份（存续方）资产结构稳定，未发生重大变化。

负债方面，建发股份（存续方）负债规模随资产规模的增长而增长，负债构成中绝大部分为流动负债，负债结构基本稳定。报告期内流动负债占总负债的比例分别为94.79%、93.09%、98.95%和98.98%。

2) 偿债能力分析

报告期内，建发股份（存续方）偿债能力指标如下表所示：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产负债率	77.95%	76.63%	82.64%	85.34%
流动比率	1.09	1.10	1.14	1.05
速动比率	0.78	0.79	0.81	0.72

上述财务指标的计算公式为：

- ①资产负债率=总负债/总资产；
 ②流动比率=流动资产/流动负债；
 ③速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

根据上表，报告期内建发股份（存续方）的资产负债水平保持稳定。报告期内，建发股份（存续方）的流动比率分别为 1.05、1.14、1.10 和 1.09，速动比率分别为 0.72、0.81、0.79 和 0.78，偿债能力良好且保持稳定。

截至 2015 年 6 月 30 日，建发股份（存续方）备考合并报表口径的主要偿债能力指标与同行业可比上市公司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	资产负债率（%）	流动比率	速动比率
600755.SH	厦门国贸	79.88	1.18	0.54
000701.SZ	厦门信达	81.27	1.07	0.76
600500.SH	中化国际	56.43	1.11	0.87
600822.SH	上海物贸	87.24	1.04	0.69
000626.SZ	如意集团	85.94	1.18	0.86
600058.SH	五矿发展	80.92	0.96	0.68
-	均值	78.62	1.09	0.73
-	中值	81.10	1.09	0.73
-	建发股份 （存续方）备考	77.95	1.09	0.78

数据来源：各上市公司半年报，Wind 资讯

由上表可见，建发股份（存续方）的资产负债率略低于可比上市公司平均水平，流动比率及速动比率与可比上市公司平均水平基本保持一致。综上，建发股份（存续方）的偿债能力和抗风险能力处于行业内合理水平。

3) 运营能力分析

报告期内，建发股份（存续方）运营能力指标如下表所示：

项目	2015年6月30	2014年12月31	2013年12月31	2012年12月31
----	-----------	------------	------------	------------

	日/2015年1-6月	日/2014年度	日/2013年度	日/2012年度
应收账款周转率	21.95	24.73	25.51	28.48
存货周转率	11.44	13.31	12.58	11.74
总资产周转率	2.83	3.36	3.37	3.22

注：上述财务指标的计算公式为：

①应收账款周转率=营业收入/应收账款（含应收票据）平均余额；

②存货周转率=营业成本/存货平均余额；

③总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

④2015年1-6月数据已经年化处理；

⑤2012年相关周转率计算时，存货平均余额、应收账款（含应收票据）平均余额、流动资产平均余额及总资产平均余额均采用2012年12月31日余额。

根据上表，本次分立完成后，建发股份（存续方）的应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率均保持在较高的水平，说明建发股份（存续方）运营能力良好。

2014年度，建发股份（存续方）备考口径的主要运营能力指标与同行业可比上市公司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率	总资产周转率
600755.SH	厦门国贸	16.35	3.33	1.76
000701.SZ	厦门信达	17.86	8.53	2.77
600500.SH	中化国际	11.93	10.47	1.31
600822.SH	上海物贸	74.67	20.82	7.28
000626.SZ	如意集团	100.34	24.70	6.71
600058.SH	五矿发展	10.68	13.74	2.89
-	均值	38.64	13.60	3.79
-	中值	17.11	12.10	2.83
-	建发股份 （存续方）备考	24.73	13.31	3.36

数据来源：各上市公司半年报，Wind 资讯

由上表可见，除运营能力指标较为异常的上海物贸和如意集团外，建发股份（存续方）的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率均高于可比公司的中值。综上，本次分立完成后，建发股份（存续方）运营能力在行业内处于中上水平。

(2) 建发股份（存续方）的盈利能力分析

1) 利润表主要数据

本次分立上市完成后，建发股份（存续方）最近三年及一期经审计的备考合并利润表主要数据如下：

单位：万元，%

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	4,844,001.54	100.00	10,225,557.08	100.00	8,825,637.37	100.00	7,951,880.21	100.00
营业成本	4,631,518.27	95.61	9,825,129.84	96.08	8,461,350.33	95.87	7,592,044.16	95.47
营业利润	55,039.35	1.14	107,365.01	1.05	117,812.88	1.33	90,797.36	1.14
利润总额	57,444.36	1.19	110,086.39	1.08	121,337.92	1.37	93,668.87	1.18
净利润	44,441.72	0.92	77,764.40	0.76	86,263.71	0.98	66,816.59	0.84
归属于母公司所有者的净利润	42,966.65	0.89	83,646.15	0.82	92,528.57	1.05	72,751.41	0.91

根据上表，报告期内建发股份（存续方）的营业收入分别为 7,951,880.21 万元、8,825,637.37 万元、10,225,557.08 万元和 4,844,001.54 万元，营收规模不断增长。随着营收规模的增长，建发股份（存续方）的营业利润和净利润呈稳步增长态势。

②主要盈利指标分析

报告期内，建发股份（存续方）主要盈利指标构成如下：

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
毛利（万元）	212,483.27	400,427.24	364,287.04	359,836.05
净利润（万元）	44,441.72	77,764.40	86,263.71	66,816.59
毛利率	4.39%	3.92%	4.13%	4.53%
净利润率	0.92%	0.76%	0.98%	0.84%

根据上表，报告期内建发股份（存续方）的毛利、净利润一直稳步提升，毛利率和净利润率基本保持稳定。

2014 年度，建发股份（存续方）的主要盈利能力指标与同行业可比上市公

司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	销售毛利率 (%)	销售净利率 (%)
600755.SH	厦门国贸	5.91	1.57
000701.SZ	厦门信达	3.41	0.77
600500.SH	中化国际	6.96	2.29
600822.SH	上海物贸	1.20	0.07
000626.SZ	如意集团	0.46	1.26
600058.SH	五矿发展	2.80	-0.10
-	均值	3.46	0.98
-	中值	3.10	1.02
-	建发股份 (存续方) 备考	3.92	0.76

数据来源：各上市公司半年报，Wind 资讯

由上表可知，本次分立完成后，建发股份（存续方）的毛利率和净利率均高于可比上市公司平均水平，建发股份（存续方）盈利能力处于行业中上水平。

2、本次分立上市完成后建发发展的财务状况分析

(1) 建发发展的财务状况分析

1) 资产负债表主要数据

本次分立上市完成后，建发发展最近三年及一期经审计的备考合并资产负债表主要数据如下：

单位：万元，%

项目	2015年6月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	6,122,278.65	87.41	5,578,973.99	88.66	5,163,366.40	90.76	3,625,051.66	88.48
非流动资产合计	881,881.66	12.59	713,789.54	11.34	525,963.70	9.24	472,131.59	11.52
资产总计	7,004,160.31	100.00	6,292,763.54	100.00	5,689,330.10	100.00	4,097,183.25	100.00
流动负债合计	3,480,874.31	63.24	2,953,865.61	60.98	3,189,308.86	70.43	2,117,830.96	67.08
非流动负债合计	2,023,400.96	36.76	1,889,951.59	39.02	1,338,897.65	29.57	1,039,531.15	32.92
负债合计	5,504,275.27	100.00	4,843,817.19	100.00	4,528,206.51	100.00	3,157,362.12	100.00

在资产规模方面，报告期内建发发展资产总额逐年上升，由 2012 年末的 4,097,183.25 万元上升至 2015 年 6 月末的 7,004,160.31 万元。在资产结构方面，

报告期内建发发展的流动资产占其总资产比例分别为 88.48%、90.76%、88.66% 和 87.41%，资产结构稳定，未发生重大变化。

负债方面，报告期内建发发展的负债规模随资产规模的增长而增长，负债构成中大部分为流动负债，负债结构基本稳定。报告期内流动负债占总负债的比例分别为 67.08%、70.43%、60.98% 和 63.24%。

2) 偿债能力分析

报告期内，建发发展的偿债能力指标如下表所示：

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产负债率	78.59%	76.97%	79.59%	77.06%
流动比率	1.76	1.89	1.62	1.71
速动比率	0.23	0.23	0.41	0.35

上述财务指标的计算公式为：

- ①资产负债率=总负债/总资产；
- ②流动比率=流动资产/流动负债；
- ③速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

根据上表，报告期内建发发展的资产负债水平保持稳定。报告期内，建发发展的流动比率分别为 1.71、1.62、1.89 和 1.76，速动比率分别为 0.35、0.41、0.23 和 0.23，偿债能力良好。

截至 2015 年 6 月 30 日，建发发展的主要偿债能力指标与同行业可比上市公司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	资产负债率 (%)	流动比率	速动比率
000656.SZ	金科股份	84.35	1.44	0.31
000671.SZ	阳光城	84.28	1.45	0.23
000961.SZ	中南建设	84.93	1.35	0.32
002146.SZ	荣盛发展	81.70	1.44	0.39
600266.SH	北京城建	65.16	1.97	0.42
600376.SH	首开股份	84.83	1.77	0.49
-	均值	80.87	1.57	0.36
-	中值	84.32	1.45	0.36

证券代码	证券简称	资产负债率 (%)	流动比率	速动比率
-	建发发展备考	78.59	1.76	0.23

数据来源：各上市公司半年报，Wind 资讯

由上表可见，本次分立完成后，建发发展的资产负债率和速动比率略低于可比上市公司平均水平，而流动比率略高于可比上市公司平均水平。综上，建发发展的偿债能力和抗风险能力处于行业内合理水平。

3) 运营能力分析

报告期内，建发发展的运营能力指标如下表所示：

项目	2015年6月30日/2015年1-6月	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度	2012年12月31日/2012年度
应收账款周转率	20.75	11.78	8.85	29.03
存货周转率	0.11	0.30	0.27	0.27
总资产周转率	0.12	0.33	0.30	0.30

注：上述财务指标的计算公式为：

①应收账款周转率=营业收入/应收账款（含应收票据）平均余额；

②存货周转率=营业成本/存货平均余额；

③总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

④2015年1-6月数据已经年化处理；

⑤2012年相关周转率计算时，存货平均余额、应收账款（含应收票据）平均余额、流动资产平均余额及总资产平均余额均采用2012年12月31日余额。

根据上表，本次分立完成后，建发发展运营效率和周转能力良好。2015年1-6月，建发发展应收账款周转率较2014年度有较大程度的提升，主要原因是2015年上半年建发发展应收账款回收速度大幅提升，应收账款期末余额大幅下降。2015年1-6月，建发发展存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率较2014年度下降，主要原因是由于房地产项目开发周期的原因，2015年上半年达到结算条件的项目较上年同期下降。

2014年度，建发发展主要运营能力指标与同行业可比上市公司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率	总资产周转率
000656.SZ	金科股份	37.02	0.25	0.24
000671.SZ	阳光城	29.23	0.35	0.35

证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率	总资产周转率
000961.SZ	中南建设	3.58	0.34	0.29
002146.SZ	荣盛发展	120.33	0.34	0.34
600266.SH	北京城建	144.92	0.23	0.23
600376.SH	首开股份	45.61	0.21	0.22
-	均值	63.45	0.28	0.28
-	中值	41.32	0.29	0.27
-	建发发展备考	11.78	0.30	0.33

数据来源：各上市公司半年报，Wind 资讯

由上表可见，建发发展仅应收账款周转率低于可比公司平均水平，存货周转率和总资产周转率均略高于行业平均水平。2013 年末建发发展子公司建发房产应收厦门市湖里区财政局土地出让金分成款 26.48 亿元，从而导致建发发展 2014 年应收账款平均余额较大，使得建发发展 2014 年应收账款周转率较低，剔除上述异常应收账款影响后，建发发展 2014 年应收账款周转率为 59.21，与可比公司平均水平基本一致。综上，分立完成后，建发发展主要运营能力指标处于行业内合理水平。

(2) 建发发展的盈利能力分析

1) 利润表主要数据

本次分立上市完成后，建发发展最近三年及一期经审计的备考合并利润表主要数据如下：

单位：万元，%

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	405,245.67	100.00	1,947,638.73	100.00	1,450,528.52	100.00	1,225,198.50	100.00
营业成本	273,004.57	67.37	1,323,877.83	67.97	910,682.50	62.78	782,295.96	63.85
营业利润	59,078.36	14.58	354,630.66	18.21	335,347.21	23.12	267,480.49	21.83
利润总额	59,975.80	14.80	359,627.46	18.46	337,785.52	23.29	269,030.87	21.96
净利润	46,041.14	11.36	261,048.67	13.40	253,790.96	17.50	203,011.13	16.57
归属于母公司所有者的净利润	31,897.78	7.87	167,619.53	8.61	176,226.01	12.15	143,257.35	11.69

根据上表，报告期内建发发展的营业收入分别为 1,225,198.50 万元、1,450,528.52 万元、1,947,638.73 万元和 405,245.67 万元，营收规模不断增长。随着营收规模的增长，建发股份（存续方）的营业利润和净利润呈稳步增长态势。

2) 主要盈利指标分析

报告期内，建发发展的主要盈利指标构成如下：

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
毛利（万元）	132,241.10	623,760.90	539,846.02	442,902.54
净利润（万元）	46,041.14	261,048.67	253,790.96	203,011.13
毛利率	32.63%	32.03%	37.22%	36.15%
净利润率	11.36%	13.40%	17.50%	16.57%

根据上表，报告期内建发发展的毛利、净利润一直稳步提升，毛利率和净利润率呈现缓慢下行的趋势，主要系近年来市场竞争激烈、楼市总体低迷，但建发发展的房地产业务通过快速跑量去化完成了主要经营指标任务。

2014 年度，建发发展的主要盈利能力指标与同行业可比上市公司的对比情况如下：

证券代码	证券简称	毛利率（%）	净利润率（%）
000656.SZ	金科股份	23.01	4.98
000671.SZ	阳光城	29.14	9.23
000961.SZ	中南建设	24.65	4.30
002146.SZ	荣盛发展	33.30	14.95
600266.SH	北京城建	34.66	14.98
600376.SH	首开股份	34.55	9.50
-	均值	29.89	9.66
-	中值	31.22	9.36
-	建发发展备考	32.03	13.40

由上表可见，建发发展的毛利率水平及净利率水平均高于可比上市公司平均水平，建发发展的盈利能力处于行业中上水平。

3、本次分立上市完成后两家上市公司的每股收益和每股净资产情况

(1) 建发股份（存续方）

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
基本每股收益（元/股）	0.15	0.31	0.33	0.26
每股净资产（元/股）	2.70	2.70	1.70	1.26

注：基本每股收益=备考合并归属于母公司股东净利润 / 分立后的总股本；每股净资产=备考合并归属于母公司所有者权益 / 分立后的总股本

建发股份（存续方）的2014年度每股净资产较2013年度有较大幅度提升，主要是分立前建发股份于2014年实施配股并投资于供应链运营业务所致。

(2) 建发发展

项目	2015年1-6月	2014年度	2014年度	2012年度
基本每股收益（元/股）	0.11	0.59	0.62	0.51
每股净资产（元/股）	3.44	3.33	2.73	2.28

注：基本每股收益=备考合并归属于母公司股东净利润 / 分立后的总股本；每股净资产=备考合并归属于母公司所有者权益 / 分立后的总股本

综上所述，本独立财务顾问认为，本次分立上市有利于提高建发股份（存续方）及建发发展的财务状况及盈利能力。

六、本次分立上市对上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力及公司治理结构的影响分析

1、本次分立上市完成后两公司持续经营能力、未来发展趋势分析

(1) 持续经营能力分析

建发股份作为东南沿海区域内供应链行业和房地产行业的领军企业，拟通过本次分立上市，增强快速应对市场变化和抓住市场机遇的能力，进一步提升公司的持续经营能力。建发股份将在本次分立上市完成后对业务、资产、财务、人员、

机构进行详细梳理和妥善安排，确保分立后形成的建发股份（存续方）和建发发展两家公司的 efficient 运作和经营战略的稳步推进。通过对各自业务和资源的有效整合，进一步加强持续经营能力。

1) 专业化经营

本次分立上市完成后，建发股份分立所形成的建发股份（存续方）和建发发展能够进一步提升业务专业化水平，各自以专业型上市公司的身份参与市场竞争和宣传，直接面对各自的专业市场和客户，增强快速应对市场变化和抓住市场机遇的能力，从而也改变分立上市前，上市公司在面对某一领域内的客户进行宣传、营销和业务拓展时处境尴尬，因客户不清楚公司的专业定位而错失业务机会的局面。

2) 提升管理运营效率

在本次分立上市前，建发股份下属的供应链运营业务和房地产业务巨大的业务体量对上市公司整体战略的制定、资源的分配和管理人员的设置安排带来了较大挑战，在公司总部层面需要一个庞大的管理机构进行管理、协调，增加了管理层级和决策链条，降低了管理效率。本次分立上市完成后，建发股份分立所形成的建发股份（存续方）和建发发展将各自建立起符合上市公司标准的董事会和高层管理人员团队并根据各自行业特点及所处环境和发展阶段，制定适合自身发展的战略规划，从而助力于公司的长期发展。同时，本次分立也减少了管理层级，提升了公司日常运营过程中的执行效率。

(2) 未来发展趋势分析

1) 供应链运营业务

当今世界,在移动互联网迅速发展和全球供应链一体化的大背景下，供应链一体化整合已成为大势所趋，随着新一届政府改革力度的不断加大，流通成本的下降和供应链效率的提高是中国未来提升经济效率、保持经济较快增长的必由之路，也决定了供应链行业仍是一个发展空间巨大的朝阳行业。中国作为世界第二大经济体，中小企业数量远超日本，但尚未有一家供应链运营商达到三菱这类日本综合商社的万亿营收规模，因此对于国内最早提出供应链运营战略的企业并成

功转型的建发股份（存续方）而言，打造供应链管理一体化综合服务，利用供应链平台有效整合各方优势资源，通过传统供应链管理业务切入供应链金融服务将面临广阔的发展空间。建发股份（存续方）近年来发展也非常迅速，2014 年度供应链运营业务超过千亿规模，目前已成为国内领先的供应链运营商。

2) 房地产开发业务

作为国民经济的重要支柱产业，房地产行业在拉动投资、促进消费等方面发挥了重要作用。长远来看，中国城市化进程仍将持续相当长的周期，“新型城镇化”已经被中央政府定位为中国未来经济发展最重要的推动力之一，而中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”，也将有效提升居民购买力及改善性住房需求。总体而言，城市人口不断增加和居民可支配收入水平不断提高、土地供应持续偏紧等决定了支撑房地产行业发展的根本性因素并未发生转变，这将推动房地产行业中长期平稳健康发展。

2、本次分立上市对建发股份（存续方）、建发发展治理机制的影响

(1) 本次分立上市对建发股份治理机制的影响

本次分立上市前，建发股份已按照《公司法》、《证券法》、公司章程以及其他相关法律、法规及规范性文件的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并制定相应议事规则和工作制度，具有健全的组织结构和法人治理结构。本次分立上市完成后，建发股份（存续方）将根据有关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，继续保持健全的法人治理结构。

(2) 本次分立上市对建发发展治理机制的影响

根据本次分立上市方案，于分立实施日，分立设立的建发发展的全部股权将由分立实施股权登记日登记在册的建发股份全体股东按原比例取得，建发发展据此将办理分立设立的工商登记。

建发发展将根据《公司法》、《上市公司章程指引》等法律法规的规定，建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书等制度。目前，建发发展拟定了公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、

关联交易制度等基本规章制度文件，并拟提交分立实施后的建发发展创立大会会议审议。此外，建发发展创立大会还将审议选举建发发展第一届董事会成员、第一届监事会成员以及法律、法规要求的与建发发展的股票在证券交易所上市所涉及的相关事宜等议案。

于建发发展创立大会召开当日，建发发展还将召开第一届董事会第一次会议，审议选举董事长、聘请总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，并审议董事会专门委员会议事规则等有关规章制度文件。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次分立上市有利于建发股份（存续方）和建发发展提升市场地位、提高经营业绩和持续发展能力，也有利于分立后两家上市公司保持或形成健全有效的法人治理结构。

七、本次分立上市不构成关联交易

根据相关法律、法规、规范性文件及证券交易所的股票上市规则的规定，建发股份本次分立为建发股份（存续方）与建发发展不构成关联交易。

综上，本独立财务顾问认为：本次分立上市不构成关联交易。

第六章 独立财务顾问内部核查意见及结论性意见

一、独立财务顾问内部核查程序及内部核查意见

（一）国泰君安内部核查程序

1、提出内部核查申请

根据相关法律、法规规定出具的财务顾问专业意见类型，国泰君安项目小组向内部核查机构提出内部核查申请并提交与本次分立上市有关的申请资料。

2、初步审核

针对项目小组递交的内部核查申请文件，国泰君安内部核查机构指派专人负责项目初步审核工作，根据中国证监会和上交所的有关规定，对内部核查申请文件的完整性、合规性及文字格式的正确性做一般性审查，并要求项目小组补充、修改和调整。

3、专业审核

内部核查人员对内部核查申请文件中的重要问题进行专业审查并做出独立判断，并出具审查意见，以内部核查备忘录的形式反馈给项目小组，项目小组进行相应的文件修改。

（二）国泰君安内部核查意见

国泰君安内部核查工作小组成员在仔细审阅了本次分立上市报告书及独立财务顾问报告后，认为：

- 1、同意出具本独立财务顾问报告；
- 2、本次分立上市后，上市公司的财务状况、资产质量及持续经营能力将得

到改善，有利于保护上市公司广大股东特别是中小股东的利益；

3、本次分立上市符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的相关规定。

二、独立财务顾问对本次分立上市的结论性意见

独立财务顾问国泰君安参照《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《财务顾问办法》、《重组规定》、《上市规则》等法律、法规和规定以及证监会的相关要求，通过尽职调查和对《厦门建发股份有限公司分立上市报告书（草案）》等信息披露文件的审慎核查后，出具了《国泰君安证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司分立上市之独立财务顾问报告》，独立财务顾问认为：

1、本次分立上市遵守国家相关法律、法规的要求，履行了相应的决策、审批程序，进行了必要的信息披露，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》和《上市规则》等相关法律、法规的规定。

2、本次分立上市符合《重组办法》第十一条的各项规定。

3、本次分立上市定价合理，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。

4、本次分立上市完成后有利于上市公司提升管理效率和增强持续盈利能力，本次分立上市有利于上市公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题。

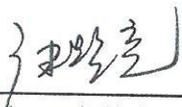
5、根据相关法律、法规、规范性文件及证券交易所的股票上市规则的规定，本次分立上市不构成关联交易。

6、本次分立上市公平、合理、合法，有利于上市公司的可持续发展，符合上市公司全体股东的长远利益。

7、对本次分立上市可能存在的风险，上市公司已经在分立上市报告书及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次分立上市的客观评判。

(本页无正文, 为《国泰君安证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司分立上市之独立财务顾问报告》之签字盖章页)

项目协办人:


康赞亮

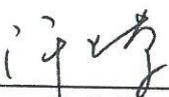

王立泉

财务顾问主办人:

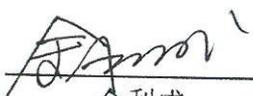

唐伟


陈圳寅

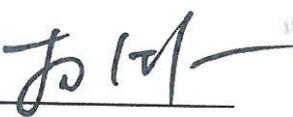
内核负责人:


许业荣

部门负责人:


金利成

法定代表人:


杨德红



国泰君安证券股份有限公司

2015年9月25日