厦门建发股份有限公司

（住所：福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层）

公开发行2020年公司债券（第一期）

募集说明书

（面向合格投资者）

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

签署日期：2020 年 1 月 3 日

声 明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

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

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。在受托管理期间因受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及受托管理人声明载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文

件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所做的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他单位或个人提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和/或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券评级为 AAA 级；本期债券上市前，发行人最近一期末（2019 年 6 月 30 日）合并报表中所有者权益为 537.53 亿元，资产负债率为 79.52%；本期债券上市前，发行人 2016 年、2017 年和 2018 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 28.56 亿元、33.31 亿元和 46.72 亿元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 36.20 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、最近三年及一期，发行人合并口径下营业收入分别为 14,559,089.05 万元、21,860,158.40 万元、28,038,179.07 万元和 12,783,415.96 万元；归属于母公司股东的净利润分别为 285,606.67 万元、333,083.15 万元、467,202.36 万元和 137,659.35 万元；合并口径下经营活动产生的现金流量净额分别为-481,101.63 万元、-1,858,780.63 万元、478,026.53 万元和-280,421.85 万元。2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 74.15%、75.05%、74.98%和 79.52%；流动比率分别为 1.65、1.78、1.75 和 1.56；速动比率分别为 0.71、0.76、0.52 和 0.52。

三、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券仅面向合格投资者公开发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及

违约责任，发行人聘任了国泰君安证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

八、经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；本期债券的信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险极低。在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

九、本次通过公司债的形式进行融资后，公司的财务费用会相应上升。公司将通过增加业务规模、增加市场份额、扩大营业收入等多方面举措努力提升经营效益，保持公司的盈利能力。但若公司的业务收入增长速度无法达到或超过上述

成本、费用上升的速度，公司将可能存在净利润等盈利指标下降的风险。

十、发行人国内供应链业务方面，主要从事浆纸、钢材和汽车等产品的采购及销售业务。国际供应链业务方面，进口方面主要是农产品、矿产品、浆纸、机电、化工产品等；出口方面主要是钢材、轻纺产品、机电产品等。近三年，主要供应链业务产品价格跟随大宗商品价格变化呈现出持续波动的局面，对发行人的利润产生一定的影响。虽然发行人采取了一系列措施，如发行人会在期货市场上进行套期保值，锁定风险及收益。但是如果原材料价格发生剧烈波动，尤其是近期钢铁、农产品、矿产品等产品价格波动较大，可能会因为影响发行人供应链业务的产品成本和毛利率水平，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

十一、进出口业务是发行人供应链运营业务的重要部分。随着发行人进出口供应链业务不断扩大，汇率波动将直接影响发行人的进口成本、出口商品的收入额和进出口商品的业务结构，进而在一定程度上影响发行人的盈利水平。

同时，汇率的波动将会使发行人产生汇兑损益。近三年，发行人的汇兑损益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
汇兑损益	-5,039.81	-20,442.72	-1,142.27

虽然发行人已采取外币结算、套期对冲等措施减轻汇率波动对发行人经营的影响，但若汇率波动幅度超出发行人预期仍可能对发行人的进出口业务和汇兑损益造成一定影响。

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

十三、发行人所持有的受限资产主要因用于抵、质押用途，截至 2019 年 6 月末，发行人所持有用于抵、质押用途的受限资产为人民币 6,182,377.29 万元，

占 2019 年 6 月末净资产的 115.01%，这些资产因已作为抵、质物，在变现上存在一定的限制，将给发行人带来一定的变现风险。

十四、截至 2019 年 6 月末，发行人为控股子公司提供担保合计 292.12 亿元，对外提供担保合计 26.58 亿元，担保余额较高。如被担保人到时不履行相应的承诺，将给发行人带来一定的风险。

十五、公司近年来业务发展带来负债水平的提高，公司业务包括供应链运营和房地产开发，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 74.15%、75.05%、74.98%和 79.52%。资产负债率较高可能导致发行人面临一定的风险。

十六、发行人逐年扩大业务板块的经营规模，各项资金支出较大。截至 2019 年 6 月末，在建、拟建房地产项目未来三至五年计划投资约 931 亿元。未来的资本支出规模较大。若目前尚在建设期的项目不能按期运营并产生收益，可能会使发行人面临较大的资金压力。

十七、2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末发行人的流动负债分别为 648.59 亿元、839.83 亿元、1,107.74 亿元和 1,519.73 亿元，占总负债比重分别为 69.15%、63.78%、67.94%和 72.82%。流动负债占总负债比重较大，虽然发行人具有一定的盈利能力，且外部融资渠道较为畅通，但仍面临一定的短期偿债压力。

十八、发行人房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2019 年 6 月 30 日，发行人承担上述阶段性担保金额为 399.48 亿元，其中联发集团为 188.47 亿元，建发房产为 211.01 亿元。虽然近年来，为商品房承购人提供的债务担保未出现过违约事项，但如果未来由于房地产调控政策变动及其他原因，导致商品房承购人无法履行贷款还款义务，将会对发行人生产经营带来不利影响。

十九、截至 2019 年 6 月 30 日，公司存在的未决诉讼或仲裁事项如下所示：

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
上海中纺物产发展有限公司	本公司及子公司建发（上海）有限公司、建发物流（上海）有限公司	原木产品货权纠纷案	上海市第一中级人民法院	9.2 万立方米原木，货值约 1.2 亿人民币	说明 1
本公司	中国外运天津有限公司、中国外运天津有限公司塘沽分公司	保管合同纠纷案	厦门海事法院、福建省高级人民法院	9,600.00 万元	说明 1
本公司	华泰重工（南通）有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00 万元	说明 2
本公司	浙江造船有限公司	普通破产债权确认纠纷案	宁波市奉化区人民法院	2,064.97 万元	说明 3
厦门建发能源有限公司	湖南兴光有色金属有限公司、湖南兴业环保科技有限公司、曹彦富	进口代理合同纠纷	厦门市中级人民法院	4,710.00 万元	说明 4

说明 1：本公司代理上海中涵公司进口木材合计约 15.7 万立方米，木材进口至天津港后交由中国外运天津有限公司塘沽分公司（简称 “天津外运”）仓储保管，本公司与天津外运签订有仓储保管合同。上海中纺物产发展有限公司（简称“中纺公司”）起诉本公司要求确认其中 86,465 根原木（约 9 万立方米）归其所有，2018 年 7 月上海市高院二审判决 65,592.35 立方米归属中纺公司所有，余 24,214.03 立方米归本公司所有。根据上海市高院的判决结果，就损失部分，本公司根据与货物保管方天津外运签署的仓储合同，向其追索丢失货物的损失。除上海中纺公司起诉本公司要求确认所有权的货物之外，本公司已起诉要求天津外运交付剩余货物 67,020.52 立方米木材，否则，应赔偿相应损失。厦门海事法院审理后作出一审判决，判决天津外运在判决十日内交付 67,020.52 立方米木材，否则按 1,444.729 元/立方米赔偿损失，福建省高级人民法院二审维持原判。

报告期内，本公司与天津外运就上述两案的全部损失达成和解协议，天津外运承诺合计赔付 1.73 亿元。截至 2019 年 6 月 30 日，公司累计收到赔付款 7,800 万元，后于 7 月 15 日收到赔付款 4,800 万元，至此，天津外运已累计支付 1.26 亿元，剩余款项将于 2019 年 11 月 30 日前支付。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已就上述业务计提坏账准备 2,875.44 万元。

说明 2：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求，本公司已向厦门海事法院申请强制执行，案件仍在强制执行中。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已对风险敞口全额计提坏账准备 5,711.78 万元。

说明 3：本公司代理浙江造船有限公司出口船舶，因浙江造船有限公司已申请破产，故未能按期交船，本公司已向船东 EMPRE SANAVIER AELCAN OS.A.兑付全部保函。本公司向破产管理人申报债权 7,802.83 万元，但因破产管理人对本公司申报债权金额有异议（诉讼标的额为双方主张债权的差额），本公司已起诉浙江造船有限公司要求确认本公司申报的债权。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已对风险敞口全额计提坏账准备 6,731.82 万元。

说明 4：厦门建发能源有限公司（简称“建发能源”）代理湖南兴光有色金属有限公司（简称“湖南兴光”）向第三方采购贵铅，后湖南兴光逾期付款提货，建发能源向厦门中院起诉催讨货款本金、利息及物流费用等，2018 年 12 月双方在法院主持下达成和解协议，并由厦门中院出具民事调解书，湖南兴光承诺分期偿还欠款 4,710.00 万元（其中包含利息 693 万元）。因湖南兴光未能依民事调解书履行还款义务，建发能源已向厦门中院申请强制执行，并依法扣划湖南兴光账户余款 930.32 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，建发能源已计提存货跌价准备 1,256.49 万元。

虽然上述未决诉讼或仲裁事项的标的额占发行人营业收入和利润总额的比

例较小，但如果发行人败诉，仍可能会对发行人财务状况和声誉带来一定影响。

二十、发行人的房地产业务中存在较多位于三四线城市的项目，由于三四线城市的经济发展水平、人口流入量较一二线城市存在一定差距，同时三四线城市的房地产库存水平整体又高于一二线城市，发行人的房地产业务未来可能面临一定的去化压力，进而可能对业绩与偿债能力带来一定影响。

二十一、发行人已于 2019 年 10 月 31 日在上海证券交易所公开披露了公司未经审计的 2019 年三季度财务报告。根据发行人 2019 年三季度财务报告，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 6 月 30 日	变动比例
总资产	29,707,909.09	26,245,436.32	13.19%
总负债	24,320,320.61	20,870,094.09	16.53%
所有者权益	5,387,588.49	5,375,342.23	0.23%
归属于母公司的净资产	2,797,840.36	2,751,028.12	1.70%
项目	**2019 年 1-9 月**	**2018 年 1-9 月**	**变动比例**
营业收入	21,035,771.89	18,326,343.73	14.78%
利润总额	322,487.42	310,269.50	3.94%
净利润	237,713.50	228,208.55	4.17%
归属于母公司的净利润	182,499.47	171,778.17	6.24%

发行人 2019 年三季度报告索引如下：

http://static.sse.com.cn//disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-10-31/600153_2019_3.pdf

发行人 2019 年三季度生产经营正常，2019 年三季度较上年同期业绩未出现大幅下滑或亏损；发行人不存在影响经营或偿债能力的其他不利变化；截至本募集说明书签署之日，发行人符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的发行条件。

二十二、截至 2018 年 12 月 31 日，公司经审计净资产金额为 544.18 亿元，借款余额为 638.33 亿元。截至 2019 年 8 月末，公司未经审计借款余额为 873.93

亿元，累计新增借款金额为 235.60 亿元。2019 年 1-8 月累计新增借款占上年末净资产比例为 43.29%，主要系：（1）截至 2019 年 8 月末，公司及子公司通过银行累计新增借款 154.80 亿元，新增部分占 2018 年末净资产的比例为 28.45%；（2）截至 2019 年 8 月末，公司及子公司通过新发行公司债券和债券融资工具累计新增借款 87.80 亿元，新增部分占 2018 年末净资产的比例为 16.13%；（3）截至 2019 年 8 月末，公司减少其他借款 7 亿元，减少部分占 2018 年末净资产的比例为-1.29%。

发行人 2019 年 1-8 月累计新增借款超过上年末净资产 40%构成期后重大事项，但上述新增借款主要为满足公司经营发展需要，不会对公司的经营产生不良影响，不会对公司整体偿债能力产生重大不利影响。公司目前各项业务经营情况良好，整体盈利能力良好，公司盈利对利息支出的保障程度良好。

二十三、厦门建发股份有限公司 2019 年 7 月 9 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1253 号批复核准公开发行面值不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券采取分期发行的方式。

封卷募集说明书中本次债券名称为“厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券”，本期债券为本次债券项下的第二次发行，亦为本次债券于 2020 年的第一次发行，本期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 10 亿元（含 10 亿元）。剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。公告募集说明书中明确本期债券名称为“厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）”，债券简称：20 建发 01，债券代码：163104。本期公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：公司与国泰君安签订的《厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》、《厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》等。

目 录

声 明 1

重大事项提示 3

目 录 10

释 义 13

第一节 发行概况 17

一、 发行概况 17

二、 本期债券发行及上市安排 21

三、 本期债券发行的有关机构 22

四、 认购人承诺 25

五、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 26

第二节 风险因素 27

一、本期债券的投资风险 27

二、发行人的相关风险 29

第三节 发行人及本期债券的资信状况 40

一、 信用评级 40

二、 发行人主要资信情况 42

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 49

一、 增信机制 49

二、 偿债计划 49

三、 偿债资金来源 50

四、 偿债应急保障方案 50

五、 偿债保障措施 51

六、 违约责任及解决措施 54

第五节 发行人基本情况 56

一、 发行人基本情况 56

二、 发行人的设立及历史沿革情况.....57
三、 发行人组织结构与重要权益投资情况.....62
四、 发行人控股股东、实际控制人基本情况.....71
五、 发行人董事、监事、高级管理人员情况.....73
六、 发行人主要业务基本情况.....78
七、发行人公司治理情况.....125
八、发行人违法违规情况.....128
九、发行人独立性.....128
十、关联方及关联交易情况.....130
十一、最近三年及一期发行人资金被控股股东及其关联方违规占用或者为控股股东及其关联方提供担保的情形.....146
十二、发行人内部管理制度.....146
十三、本期债券的信息披露事务和投资者关系管理的相关制度安排.....152
第六节 财务会计信息.....154
一、 发行人最近三年及一期的财务会计资料.....154
二、 合并报表范围的变化情况.....164
三、 发行人最近三年及一期的财务指标.....171
四、 主要财务指标分析.....174
五、 管理层讨论与分析.....183
六、 发行人最近一期末有息债务情况.....210
七、 本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....211
八、 或有事项、承诺事项及其他重要事项.....212
九、 资产负债表日后事项.....218
十、 未来业务目标及持续盈利能力.....219
十一、 发行人受限制资产情况.....221
第七节 募集资金运用.....227
一、 本期债券募集资金规模.....227
二、 募集资金运用计划.....227
三、 本次债券募集资金专项账户的管理安排.....229

四、 募集资金运用对公司财务状况的影响 230

第八节 债券持有人会议 231

一、 总则 231
二、 债券持有人会议权限 232
三、 债券持有人会议的召集 232
四、 议案、委托及授权事项 236
五、 债券持有人会议的召开 238
六、 表决、决议及会议记录 239
七、 附则 241

第九节 债券受托管理人 242

一、 债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况 242
二、 《债券受托管理协议》主要内容 243

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 260

发行人声明 261
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 262
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 263
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 264
主承销商声明 265
发行人律师声明 270
审计机构声明 271
资信评级机构声明 272
受托管理人声明 274

第十一节 备查文件 275

一、 备查文件内容 275
二、 备查文件查阅时间、地点 275

释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
建发房产	指	建发房地产集团有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司
建发金属	指	厦门建发金属有限公司
建发物资	指	厦门建发物资有限公司
上海建发	指	建发（上海）有限公司
建发矿业	指	厦门建发矿业有限公司
建发纸业	指	厦门建发纸业有限公司
建发化工	指	厦门建发化工有限公司
建发原材料	指	厦门建发原材料贸易有限公司
建发汽车	指	厦门建发汽车有限公司
建发农产品	指	厦门建发农产品有限公司
昌富利	指	昌富利（香港）贸易有限公司
建发轻工	指	厦门建发轻工有限公司
建发物流	指	建发物流集团有限公司
澳晟矿业	指	澳晟（天津）矿业有限公司
四川永丰浆	指	四川永丰浆纸股份有限公司
船舶重工	指	厦门船舶重工股份有限公司
智慧物流港	指	厦门东南智慧物流港有限公司
建发优客会	指	厦门建发优客会网络科技有限公司
现代码头	指	厦门现代码头有限公司
和易通	指	和易通(厦门)信息科技有限公司
京嘉贺	指	京嘉贺（厦门）信息科技有限公司
厦发佳源	指	唐山市厦发佳源钢铁精密加工有限公司
浙江明升	指	浙江明升户外用品有限公司
恒驰创新	指	厦门恒驰创新投资合伙企业（有限合伙）
福船劳务	指	福建省福船劳务技术服务有限公司
亚泰鑫	指	厦门亚泰鑫贸易有限公司

建发航运	指	厦门建发航运有限公司
重庆融联盛	指	重庆融联盛房地产开发有限公司
华联电子	指	厦门华联电子股份有限公司
联宏泰	指	厦门联宏泰投资有限公司
辉煌装修	指	厦门辉煌装修工程有限公司
蓝城联发	指	厦门蓝城联发投资管理有限公司
南昌万湖	指	南昌万湖房地产开发有限公司
厦门禹联泰	指	厦门禹联泰房地产开发有限公司
利盛中泰	指	厦门利盛中泰房地产有限公司
国信弘盛	指	国信弘盛联发（厦门）股权投资基金管理有限公司
莆田联欣盛	指	莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司
厦门蓝联欣	指	厦门蓝联欣企业管理有限公司
南昌正润	指	南昌正润置业有限公司
联发天地园区	指	厦门联发天地园区开发有限公司
广西盛世泰	指	广西盛世泰房地产开发有限公司
南昌联碧旅	指	南昌联碧旅置业有限公司
莆田联福城	指	莆田联福城房地产有限公司
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
南宁招商汇众	指	南宁招商汇众房地产开发有限公司
临桂碧桂园	指	临桂碧桂园房地产开发有限公司
弘盛联发	指	厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）
J-B Co.,Ltd	指	J-BridgeInvestmentCo.,Ltd
杭州致烁	指	杭州致烁投资有限公司
龙岩利荣	指	龙岩利荣房地产开发有限公司
南京嘉阳	指	南京嘉阳房地产开发有限公司
厦门星汇	指	厦门建发星汇电竞体育有限公司
上海兆承	指	上海兆承房地产开发有限公司
高铁综合	指	福建厦门高铁综合开发有限公司
万家健康	指	厦门万家健康产业投资有限公司
武汉兆悦城	指	武汉兆悦城房地产开发有限公司
厦门益武地	指	厦门益武地置业有限公司
泸州永丰浆	指	泸州永丰浆纸有限责任公司
中冶置业	指	中冶置业（福建）有限公司

漳州滨北	指	漳州市滨北置业有限公司
赣州航城	指	赣州航城置业有限公司
南昌建美	指	南昌建美房地产有限公司
赣州碧联	指	赣州碧联房地产开发有限公司
南宁招商汇城	指	南宁招商汇城房地产有限公司
绿城凤起	指	杭州绿城凤起置业有限公司
张家港众合	指	张家港众合房地产开发有限公司
莆田中澜	指	莆田中澜投资有限公司
杭州锦祥	指	杭州锦祥房地产有限公司
连江融建	指	连江融建房地产开发有限公司
安徽璟德	指	安徽璟德房地产开发有限公司
佰睿健康	指	厦门市佰睿健康产业有限公司
武夷山嘉恒	指	武夷山嘉恒房地产有限公司
南平兆恒	指	南平兆恒武夷房地产开发有限公司
Metro Award	指	Metro Award Tallawong Unit Trust
中电建国际	指	中电建国际贸易服务（福建）有限公司
世纪唯酷	指	厦门世纪唯酷信息科技有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
宏发股份	指	宏发科技股份有限公司
紫金铜冠	指	厦门紫金铜冠投资发展有限公司
禾山建设	指	厦门禾山建设发展有限公司
星原租赁	指	厦门星原融资租赁有限公司
本次债券	指	经发行人 2018 年年度股东大会表决通过，并经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1253 号”文核准发行的不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券
本期债券	指	厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）摘要》

发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）发行公告》
主承销商、债券受托管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联合信用、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《公司章程》	指	《厦门建发股份有限公司章程》
董事会	指	厦门建发股份有限公司董事会
监事会	指	厦门建发股份有限公司监事会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期	指	2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

本募集说明书及其摘要中，由于四舍五入原因，可能出现表格中合计数和各分项之和不一致之处。

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）公司基本情况

1、公司中文名称：厦门建发股份有限公司

2、法定代表人：张勇峰

3、设立日期：1998 年 6 月 10 日

4、注册资本：283,520.053 万元

5、是否上市公司：是

6、股票代码：600153.SH

7、股票简称：建发股份

8、住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

9、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

10、邮政编码：361001

11、信息披露负责人：江桂芝

12、电话：86-0592-2132319

13、传真：86-0592-2112185-3682

14、所属行业：F51 批发业

15、经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第

二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。

16、统一社会信用代码：91350200260130346B

（二）本次债券的核准情况及核准规模

2019 年 5 月 10 日，本公司第七届董事会 2019 年第六次临时会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券方案的议案》和《关于本次发行公司债券的授权事项》，拟面向合格投资者公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）公司债券。

2019 年 5 月 23 日，本公司 2018 年年度股东大会通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券方案的议案》和《关于本次发行公司债券的授权事项》。

经中国证监会“证监许可[2019]1253 号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

（三）本期债券的主要条款

1、**发行主体**：厦门建发股份有限公司。

2、**债券名称**：厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）。

3、**发行总额：**本期债券的基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

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

5、**债券期限：**本期债券为 2 年期债券。

6、**担保情况：**本期债券为无担保债券。

7、**债券票面利率及其确定方式：**本期债券为固定利率，票面年利率将根据网下询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。债券票面利率采用单利按年计息付息，不计复利。

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

9、**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

10、**发行对象及发行方式：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

11、**配售规则：**主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者

原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

12、**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

13、**起息日：**本期债券的起息日为 2020 年 1 月 9 日。

14、**利息登记日：**2021 年至 2022 年每年 1 月 9 日之前的第 1 个工作日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

15、**付息日：**本期债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 1 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

16、**到期日：**本期债券的到期日为 2022 年 1 月 9 日。

17、**计息期限：**本期债券的计息期限为 2020 年 1 月 9 日至 2022 年 1 月 8 日。

18、**兑付登记日：**2022 年 1 月 9 日之前的第 6 个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

19、**兑付日：**本期债券的兑付日期为 2022 年 1 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

20、**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、**信用级别及资信评级机构：**经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

22、**债券受托管理人：**本公司聘请国泰君安作为本期债券的债券受托管理人。

23、**承销方式：**本期债券由主承销商国泰君安负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

24、**拟上市交易场所：**上交所。

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

26、**募集资金专项账户：**在募集资金到位后，本公司将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》及公司《募集资金管理办法》的规定，开设募集资金专项账户，规范募集资金存储和使用。

27、**募集资金用途：**本期公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

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

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 1 月 6 日

发行首日：2020 年 1 月 8 日

预计发行/网下认购期限：2020 年 1 月 8 日至 2020 年 1 月 9 日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：厦门建发股份有限公司

法定代表人： 张勇峰

住所： 福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

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

电话： 0592-2132319

传真： 0592-2112185-3682

联系人： 黄丽琼、吴敬旭

（二）主承销商/债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人： 王松（代）

住所： 中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址： 北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 16 层

电话： 010-83939264

传真： 010-66162609

项目经办人： 陈圳寅、张大伟、刘思远

（三）发行人律师：北京市金杜律师事务所

负责人： 王玲

住所： 北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼 17-18 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼 17-18 层

电话：010-58785588

传真：010-58785577

经办律师：王晖、刘兵舰

（四）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：徐华

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

办公地址：厦门市思明区珍珠湾软件园一期创新大厦 A 区 12-15F

电话：0592-2528493

传真：0592-2217555

经办会计师：周俊超、李仕谦、邱小娇

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上花园北道 38 号爱俪园公寓 508

办公地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

电话：010-85172818

传真：010-85171273

经办分析师：唐玉丽、罗峤

（六）主承销商收款银行

开户银行： 国泰君安证券股份有限公司

账户名称： 216200100100396017

银行账户： 兴业银行上海分行营业部

现代化支付系统号： 309290000107

（七）募集资金专项账户开户银行

账户名称： 厦门建发股份有限公司

开户银行： 中国银行厦门市分行营业部

开户行账号： 423474489630

汇入行地点： 厦门市思明区湖滨北路西段国际金融大厦

电话： 0592-5317870

传真： 0592-5317273

联系人： 马昕晓

（八）本期债券拟申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理： 蒋锋

住所： 上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系地址 上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话： 021-68808888

传真： 021-68807813

邮政编码 200120

（九）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人： 聂燕

住所： 上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话： 021-38874800

传真： 021-58754185

四、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由国泰君安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

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

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

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2019年6月30日，国泰君安的自营账户持有建发股份股票301,331股；国泰君安的融券专户持有建发股份股票405,871股。

除上述事项，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期公司债券采用固定利率且期限相对较长，在本期公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期公司债券不设担保，按期偿付完全取决于发行人自身的信用。在本期公

司债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期公司债券的按时足额偿付。

（四）本期债券偿债安排所特有的风险

发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，但是在本期债券存续期间，可能由于不可抗力事件（如政策、法律法规的变化）导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响发行人按约定偿付本期债券。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其它承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（六）评级风险

经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期公司债券的信用等级为 AAA。发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生不利变化，本期债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，甚至导致本期债券无法在上交所进行交易流通。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

公司近年来业务发展带来负债水平的提高，公司业务包括供应链运营和房地产开发，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 74.15%、75.05%、74.98%和 79.52%。资产负债率较高可能导致发行人面临一定的风险。

2、汇率波动风险

进出口业务是发行人供应链运营业务的重要部分。随着发行人进出口供应链业务不断扩大，汇率波动将直接影响发行人的进口成本、出口商品的收入额和进出口商品的业务结构，进而在一定程度上影响发行人的盈利水平。

同时，汇率的波动将会使发行人产生汇兑损益。近三年，发行人的汇兑损益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
汇兑损益	-5,039.81	-20,442.72	-1,142.27

虽然发行人已采取外币结算、套期对冲等措施减轻汇率波动对发行人经营的影响，但若汇率波动幅度超出发行人预期仍可能对发行人的进出口业务和汇兑损益造成一定影响。

3、有息债务规模较大风险

截至 2019 年 6 月末，发行人的资产负债率为 79.52%，短期借款为 975,562.40 万元、长期借款 3,324,209.93 万元、应付债券 1,840,695.70 万元、一年内到期的非流动负债 938,816.52 万元。发行人借款、债券等有息债务规模较大，存在一定偿债压力。

虽然发行人经营状况和资信状况良好，但是若发行人在经营活动中遭遇市场环境发生重大不利变化而出现营运资金紧张、资金筹措不力的情形，将会给发行人带来一定的风险。

4、经营活动现金流量波动风险

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-481,101.63 万元、-1,858,780.63 万元 478,026.53 万元和-280,421.85 万元，报告期内发行人现金流量波动较大，主要受供应链运营业务规模增长、房地产土地储备资金占用影响较大。发行人未来经营活动现金流的不稳定将给发行人的财务和经营带来一定风险。

5、应收账款存在一定回收的风险

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，应收账款账面价值分别为 322,373.69 万元、326,966.73 万元、672,926.49 万元和 619,529.32 万元，发行人应收账款金额较大。发行人历来重视对应收账款的管理，针对每个客户的信用额度均是在综合考虑其规模、资信情况、历史交易记录等因素后设定的，在合理可控的范围内，出现回收风险的可能性较低。尽管如此，由于供应链业务形势存在着不确定性，若未来供应链业务形势发生重大波动，发行人应收账款可能出现不能按期收回或发生坏账的情况，从而对发行人的业绩和生产经营产生较大不利影响。

6、预付账款增长较快的风险

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人预付款项余额分别为 1,423,444.36 万元、1,859,670.32 万元、968,921.99 万元和 2,005,921.48 万元。预付款中主要为贸易预付货款、预付土地款。未来供应链业务发展趋势存在不确定性以及房地产行业受国家政策严厉调控，因此预付账款存在着可能出现坏账的风险。

7、存货跌价的风险

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，存货账面价值分别为

6,131,184.69 万元、8,649,906.37 万元、13,554,025.68 万元和 15,806,612.88 万元，占总资产的比重分别为 48.47%、49.31%、62.33%和 60.23%。发行人存货主要为房地产项目开发成本，受国家宏观调控政策及经济形势的影响，该部分存货存在着销售不畅的风险。此外，存货中的供应链业务库存受国家宏观经济及进出口供应链业务形势的影响，该部分存货存在着减值的风险。

8、短期偿债压力的风险

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末发行人的流动负债分别为 648.59 亿元、839.83 亿元、1,107.74 亿元和 1,519.73 亿元，占总负债比重分别为 69.15%、63.78%、67.94%和 72.82%。流动负债占总负债比重较大，虽然发行人具有一定的盈利能力，且外部融资渠道较为畅通，但仍面临一定的短期偿债压力。

9、未来资本支出规模较大的风险

发行人逐年扩大业务板块的经营规模，各项资金支出较大。截至 2019 年 6 月末，在建、拟建房地产项目未来三至五年计划投资约 931 亿元。未来的资本支出规模较大。若目前尚在建设期的项目不能按期运营并产生收益，可能会使发行人面临较大的资金压力。

10、投资收益波动的风险

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人的投资收益分别为 79,339.13 万元、181,519.57 万元、54,881.34 万元和 34,593.57 万元。由于投资收益受市场等因素影响波动较大，虽然投资收益占发行人整体营业收入的比例较小，但投资收益的波动也会对发行人的盈利能力带来影响。

11、所持受限资产的变现风险

发行人所持有的受限资产主要因用于抵、质押用途，截至 2019 年 6 月末，发行人所持有用于抵、质押用途的受限资产为人民币 6,182,377.29 万元，占 2019 年 6 月末净资产的 115.01%，这些资产因已作为抵、质物，在变现上存在一定的限制，将给发行人带来一定的变现风险。

12、财务费用增加的风险

发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月财务费用分别为 48,030.87 万元、124,261.01 万元、188,563.60 万元和 47,740.44 万元，随着发行人业务规模和融资规模扩张，财务费用也相应增加。此外，人民币贬值导致汇兑损失大幅增加也导致财务费用增长，会对发行人资金安排带来一定影响。2018 年较上一期增幅较大，主要是由于报告期融资规模扩大，利息支出增加较多所致。

13、资产流动性较差的风险

发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末的速动比率分别为 0.71、0.76、0.52 和 0.52，速动比率维持在较低水平，发行人因其所在行业原因，存货规模较大，影响了发行人资产的整体流动性，这对发行人未来的经营造成了一定的影响。

14、未分配利润较高导致的所有者权益不稳定风险

发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末未分配利润分别为 1,494,503.08 万元、1,706,470.41 万元、2,108,982.74 万元和 2,100,875.09 万元，未分配利润逐年增加，若发行人将利润进行分配则会导致所有者权益发生变动。虽然发行人以往利润分配政策较为稳定，但若未来利润分配政策发生较大变动将会对发行人的所有者权益造成较大影响。

（二）经营风险

1、商业周期风险

发行人所经营的进出口供应链业务、物流、房地产等业务与商业周期有较大的联系。未来中国经济面临的不确定因素较多，经济形势复杂，经济发展具有一定的不确定性，如果经济增长放缓或是出现衰退，市场系统性风险将不可避免地对发行人的经营业务产生影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、市场秩序风险

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

3、运输方面的制约风险

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

4、供应链业务风险

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

5、房地产业务风险

房地产行业周期性波动较大，具有明显的需求推动与政策导向特点，影响行业发展的因素是多方面的。近几年房地产投资需求的显著增加对房地产行业的快速升温起到了明显的推波助澜的作用。但另一方面，在房价、地价不断攀升的双重推动下，一些主要城市的租售比已经呈现出背离态势，高房价对市场真实需求的抑制作用开始逐步显现。为抑制房价过快上涨，近期政府房地产调控政策频出，多个地区商品房成交量出现回落，我国房地产行业再次进入调整期。房地产行业

政策的调控及价格的波动，短期内会对发行人房产销售回款以及后继投资的资金链造成较大影响。

6、大宗商品价格波动风险

发行人国内供应链业务方面，主要从事浆纸、钢材和汽车等产品的采购及销售业务。国际供应链业务方面，进口方面主要是农产品、矿产品、浆纸、机电、化工产品等；出口方面主要是钢材、轻纺产品、机电产品等。近三年，主要供应链业务产品价格跟随大宗商品价格变化呈现出持续波动的局面，对发行人的利润产生一定的影响。虽然发行人采取了一系列措施，如发行人会在期货市场上进行套期保值，锁定风险及收益。但是如果原材料价格发生剧烈波动，尤其是近期钢铁、农产品、矿产品等产品价格波动较大，可能会因为影响发行人供应链业务的产品成本和毛利率水平，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

7、工程质量及租赁风险

发行人的房地产开发项目建设周期长，在施工过程中有可能会发生难以预见的工程质量问题，存在因此而引起损失的风险。另外，发行人的工业厂房租赁业务租售比例的不确定性，会对该项目的收益水平造成较大影响。库存期或销售（出租）滞后期的存在，也会降低该项目的收益水平。

8、担保风险

截至 2019 年 6 月末，发行人为控股子公司提供担保合计 292.12 亿元，对外提供担保合计 26.58 亿元，担保余额较高。如被担保人到时不履行相应的承诺，将给发行人带来一定的风险。

9、海外投资风险

针对我国供应链行业的前景，以及发行人成为“具有国际竞争力的供应链运营商”的战略定位，发行人分别在香港、美国和加拿大设立了子公司：昌富利(香港)贸易有限公司、C&D（Canada）Import&Export Inc.、C&D（USA）Inc.和香港建荣航运有限公司等。世界经济目前尚在复苏阶段，而且海外投资公司所在地的政治、政策、法律、经营环境等因素的变化也可能致使既定的投资和经营决策不

能实施，从而给供应链业务的开展带来不确定性，进而对发行人整体经营业绩造成不确定的影响。

10、金融衍生品投资风险

由于发行人供应链业务规模较大，为避免供应链商品价格波动所带来的风险，发行人在上海期货交易所买卖期货以套期保值，且通过期货市场进行套期保值的商品，仅限于经营单位已持有的，或正在有效履行的购销合同项下的，与期货品种同类或价格趋势高度相关的商品。截至 2019 年 6 月末，发行人持有期货合约合计 47.98 亿元人民币。发行人对于金融衍生品的交易操作有严格的管理制度，但是由于金融衍生品交易专业性较强，复杂程度较高，因此发行人在进行套期保值交易时可能因为对未来商品走势的判断不准确，某些保值交易将可能抵消或在某种程度上限制发行人未来可以获得的收入；以及由于期货交易过程中出现保证金不足而被强行平仓、产品不能按期交割等风险。

11、合同履行风险

发行人的供应链运营业务需要与供应商和客户签署业务合同。在合同履行期间，发行人与客户和供应商之间有较多的信用往来，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，发行人的业务运行可能会受到不利影响甚至产生坏账风险。为降低发行人遭受违约的风险，发行人在签署协议前严格考察供应商和客户的资信状况；在拟定协议条款时切实保护自身的合法利益；同时发行人专门成立信用管理部负责对供应商和客户的信用进行审批，密切跟踪客户和供应商关于合同履行方面的动态；在合同履行出现问题时，积极运用法律的武器通过诉讼维护自己的权益，减少可能的损失。但是如果由于宏观经济、市场、经营或者意外情况等多方面的原因，客户或供应商丧失履约能力，发行人不可避免将承担相应的违约风险。

12、为商品房承购人提供债务担保的风险

发行人房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房

承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至2019年6月30日，发行人承担上述阶段性担保金额为399.48亿元，其中联发集团为188.47亿元，建发房产为211.01亿元。虽然近年来，为商品房承购人提供的债务担保未出现过违约事项，但如果未来由于房地产调控政策变动及其他原因，导致商品房承购人无法履行贷款还款义务，将会对发行人生产经营带来不利影响。

13、重大未决诉讼及仲裁风险

截至2019年6月30日，公司存在的未决诉讼或仲裁事项如下所示：

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
上海中纺物产发展有限公司	本公司及子公司建发（上海）有限公司、建发物流（上海）有限公司	原木产品货权纠纷案	上海市第一中级人民法院	9.2万立方米原木，货值约1.2亿人民币	说明1
本公司	中国外运天津有限公司、中国外运天津有限公司塘沽分公司	保管合同纠纷案	厦门海事法院、福建省高级人民法院	9,600.00万元	说明1
本公司	华泰重工（南通）有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00万元	说明2
本公司	浙江造船有限公司	普通破产债权确认纠纷案	宁波市奉化区人民法院	2,064.97万元	说明3
厦门建发能源有限公司	湖南兴光有色金属有限公司、湖南兴业环保科技有限公司、曹彦富	进口代理合同纠纷	厦门市中级人民法院	4,710.00万元	说明4

说明1：本公司代理上海中涵公司进口木材合计约15.7万立方米，木材进口至天津港后交由中国外运天津有限公司塘沽分公司（简称 “天津外运”）仓储保管，本公司与天津外运签订有仓储保管合同。上海中纺物产发展有限公司（简称“中纺公司”）起诉本公司要求确认其中86,465根原木（约9万立方米）归其所有，2018年7月上海市高院二审判决65,592.35立方米归属中纺公司所有，余24,214.03立方米归本公司所有。根据上海市高院的判决结果，就损失部分，本公司根据与货物保管方天津外运签署的仓储合同，向其追索丢失货物的损失。除上海中纺公司起诉本公司要求确认所有权的货物之外，本公司已起诉要求天津外运交付剩余货物67,020.52立方米木材，否则，应赔偿相应损失。厦门海事法院审理后作出一审判决，判决天津外运在判决十日内交付67,020.52立方米木材，否则按1,444.729元/立方米赔偿损失，福建省高级人民法院二审维持原判。

报告期内，本公司与天津外运就上述两案的全部损失达成和解协议，天津外运承诺合计赔付1.73亿元。截至2019年6月30日，公司累计收到赔付款7,800万元，后于7月15日收到赔付款4,800万元，至此，天津外运已累计支付1.26亿元，剩余款项将于2019年11月30日前支付。截至2019年6月30日，本公司已就上述业务计提坏账准备2,875.44万元。

说明 2：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求，本公司已向厦门海事法院申请强制执行，案件仍在强制执行中。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已对风险敞口全额计提坏账准备 5,711.78 万元。

说明 3：本公司代理浙江造船有限公司出口船舶，因浙江造船有限公司已申请破产，故未能按期交船，本公司已向船东 EMPRE SANAVIER AELCAN OS.A.兑付全部保函。本公司向破产管理人申报债权 7,802.83 万元，但因破产管理人对本公司申报债权金额有异议（诉讼标的额为双方主张债权的差额），本公司已起诉浙江造船有限公司要求确认本公司申报的债权。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已对风险敞口全额计提坏账准备 6,731.82 万元。

说明 4：厦门建发能源有限公司（简称“建发能源”）代理湖南兴光有色金属有限公司（简称“湖南兴光”）向第三方采购贵铅，后湖南兴光逾期付款提货，建发能源向厦门中院起诉催讨货款本金、利息及物流费用等，2018 年 12 月双方在法院主持下达成和解协议，并由厦门中院出具民事调解书，湖南兴光承诺分期偿还欠款 4,710.00 万元（其中包含利息 693 万元）。因湖南兴光未能依民事调解书履行还款义务，建发能源已向厦门中院申请强制执行，并依法扣划湖南兴光账户余款 930.32 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，建发能源已计提存货跌价准备 1,256.49 万元。

虽然上述未决诉讼或仲裁事项的标的额占发行人营业收入和利润总额的比例较小，但如果发行人败诉，仍可能会对发行人财务状况和声誉带来一定影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

发行人的子公司主要业务涵盖供应链运营和房地产开发等多个领域，全资、直接控股及间接控股的子公司共上百家。发行人重视对子公司的管理和控制，建立一套包含管理人员委派、重大投资决策上报审批、内部审计、统一资金调配等制度在内的管理体系，过去几年尚未因管理因素导致本公司产生损失。但由于各子公司资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致发行人受到损失的可能性将加大，若发行人不能很好的应对，将可能出现子公司管理失控的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

2、资产规模快速扩张的风险

随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，公司资产总额分别为 1,264.96 亿元、1,754.30 亿元、2,174.54 亿元和 2,624.54 亿元，保持快速增长的趋势。

随着公司经营规模的快速扩张，公司管理工作的复杂程度也将随之增加。因此，逐步强化有效的投资决策体系，进一步完善内部控制体系，不断引进和培养公司高速发展所需的技术人才、管理人才、营销人才将是公司快速提升管理能力的关键。如果公司不能妥善、有效地解决好规模快速扩张后存在的管理缺陷，公司的管理能力不能适应公司资产规模快速扩张的要求，公司未来的经营运作将受到一定的不利影响。

（四）政策风险

1、贸易政策风险

近年来国际上贸易保护主义日渐抬头，各主要贸易大国为缓解国内经济和政治压力，都有计划的将对华贸易争端推到前台，贸易摩擦加剧。作为回应，中国推出一系列解决贸易不平衡的举措和政策，如降低出口的优惠待遇、对贫困地区实行财政转移，从而拉动内需、增加进口等，以平衡贸易顺差。发行人主营业务一大板块为国内外供应链业务，贸易政策变动会大大影响到发行人的经营。

2、税收政策变化风险

我国是一个顺差突出的贸易大国，税收政策作为一种调节对外贸易的经济杠杆来平衡顺差，如统一内外资企业所得税税率、多次调整出口退税率等，贸易税收政策的波动对发行人经营的影响是明显的。近期政府房地产调控政策频出，房产税的试点与交易相关税收政策的变化，也会对发行人该板块业务带来一定的影响。

3、房地产政策风险

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

策的变化，则有可能对经营管理、未来发展造成不利的影响。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

（一）信用级别

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。上述信用等级表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险极低。联合信用评级有限公司出具了《厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》（联合[2019]2691 号），该评级报告在联合信用评级有限公司网站（http://www.unitedratings.com.cn）予以公布。

（二）评级报告的内容摘要

联合信用评级有限公司对厦门建发股份有限公司的评级反映了公司作为以供应链运营与房地产开发为主业的上市公司，其供应链运营业务在业务规模、业务网络、运营价值链、信用与价格风险管控体系等方面具有较强竞争优势；其房地产板块品牌信誉度较好、综合开发实力较强。近年来，公司营业收入增长较快、供应链运营业务盈利能力稳定、房地产业务盈利能力较强。同时，联合评级也关注到钢铁、化工等行业产能过剩，房地产政策调整，公司三、四线城市土储面积占比较高，有息债务规模增长较快且存在一定集中偿付压力等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

未来，随着公司供应链运营业务稳步发展、房地产在建项目持续销售，公司发展战略逐步落实，公司整体竞争力有望增强，公司经营状况有望保持良好。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险很低。

1、优势：

（1）公司供应链运营业务规模较大，业务网络覆盖地域广泛，形成了较为完善的运营价值链。公司供应链运营业务收入呈持续增长态势，盈利能力稳定。

（2）公司供应链运营业务包括金属材料、浆纸产品、矿产品、农林产品、轻纺产品、化工产品、机电产品、能源产品以及汽车、食品、酒类等服务，可以有效分散下游行业波动风险。

（3）公司建立了较为良好的信用与价格风险管控体系，有利于降低公司供应链运营风险。

（4）公司房地产开发业务品牌信誉度较好，综合开发实力较强。

（5）公司房地产业务稳定发展，盈利能力较强；销售规模迅速上升，预收售房款规模很大，为未来收入结转提供支撑。

2、关注：

（1）我国钢铁、饲料、化工等行业产能过剩，近年供给侧改革导致的价格波动给公司供应链运营业务盈利能力带来一定不确定性。

（2）公司土地储备位于调控城市的比例较高，未来项目销售受政策影响较大；三、四线城市房地产库存较大，存在一定的去化压力。

（3）公司有息债务规模增长很快，整体债务负担较重，存在一定集中偿付压力。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年厦门建发股份有限公司年报公告后的两个月，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

厦门建发股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财

务报告以及其他相关资料。厦门建发股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注厦门建发股份有限公司的相关状况，如发现厦门建发股份有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如厦门建发股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至厦门建发股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本期债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送厦门建发股份有限公司、监管部门等。

（四）报告期内发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果存在差异的说明

报告期内，发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级均为 AAA 级，与本期债券评级结果不存在差异。

二、发行人主要资信情况

（一）发行人获得银行授信的情况

本公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人及其下属子公司获得中国银行、中国农业银行等多家金融机构总额为 1,453.79 亿元综合授信额度，实际使用的授信额度为

664.86 亿元，尚可使用的授信额度为 788.93 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

本公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年没有发生过重大违约现象。

（三）发行人债务违约情况

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

（四）最近三年及一期发行的债券（债务融资工具）以及偿还情况

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

1、报告期内发行的债券（债务融资工具）以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，近三年及一期发行人及子公司发行债券（债务融资工具）以及偿还情况如下表：

证券名称	发行日期	证券类别	期限（年）	发行规模（亿元）	兑付情况
厦门建发股份有限公司					
19 建发 SCP002	2019-06-20	超短期融资债券	0.74	10	未到期
19 建发 SCP001	2019-01-07	超短期融资债券	0.68	10	已到期
18 建发 SCP008	2018-11-08	超短期融资债券	0.59	5	已到期
18 建发 SCP007	2018-11-07	超短期融资债券	0.52	5	已到期
18 建发 SCP006	2018-11-06	超短期融资债券	0.50	5	已到期
18 建发 SCP005	2018-09-18	超短期融资债券	0.58	10	已到期
18 建发 SCP004	2018-08-20	超短期融资债券	0.08	10	已到期
18 建发 SCP003	2018-07-24	超短期融资债券	0.08	10	已到期

证券名称	发行日期	证券类别	期限（年）	发行规模（亿元）	兑付情况
18 建发 SCP002	2018-06-28	超短期融资债券	0.08	10	已到期
18 建发 SCP001	2018-06-19	超短期融资债券	0.48	5	已到期
17 建发 01	2017-08-25	一般公司债	2+1	10	未到期
17 建发 SCP001	2017-02-21	超短期融资债券	0.50	10	已到期
16 建发 SCP007	2016-11-16	超短期融资债券	0.58	5	已到期
16 建发 SCP006	2016-11-08	超短期融资债券	0.69	10	已到期
16 建发 SCP005	2016-06-01	超短期融资债券	0.73	10	已到期
16 建发 SCP004	2016-05-24	超短期融资债券	0.49	10	已到期
16 建发 SCP003	2016-05-03	超短期融资债券	0.52	10	已到期
16 建发 SCP002	2016-03-14	超短期融资债券	0.62	10	已到期
16 建发 SCP001	2016-02-19	超短期融资债券	0.74	10	已到期
建发房地产集团有限公司					
19 建发地产 PPN001	2019-04-15	定向工具	3	11.5	未到期
19 建发地产 SCP002	2019-01-11	超短期融资债券	0.71	6	已到期
19 建发地产 SCP001	2019-01-09	超短期融资债券	0.71	7	已到期
19 建发地产 MTN001	2019-01-03	一般中期票据	3	10	未到期
18 建发地产 MTN001	2018-10-11	一般中期票据	3	5	未到期
18 建发地产 PPN005	2018-06-15	定向工具	2	5	未到期
18 建发地产 PPN003	2018-05-02	定向工具	3	5	未到期
18 建发地产 SCP003	2018-04-13	超短期融资债券	0.63	3	已到期
18 建发地产 PPN002	2018-04-12	定向工具	3	5	未到期
18 建发地产 PPN001	2018-03-16	定向工具	3	4.5	未到期
18 建发地产 SCP002	2018-03-14	超短期融资债券	0.73	4	已到期
18 建发房产 SCP001	2018-01-22	超短期融资债券	0.74	5	已到期
17 建发地产 SCP006	2017-11-14	超短期融资债券	0.74	4	已到期

证券名称	发行日期	证券类别	期限（年）	发行规模（亿元）	兑付情况
17 建发地产 SCP005	2017-11-09	超短期融资债券	0.74	5	已到期
17 建发地产 MTN002	2017-10-30	一般中期票据	5+N	10	未到期
17 建发地产 PPN003	2017-10-24	定向工具	3	7	未到期
17 建发地产 PPN002	2017-09-12	定向工具	3	7	未到期
17 建发地产 SCP004	2017-08-23	超短期融资债券	0.74	6	已到期
17 建房 02	2017-06-22	私募债	3	20	已到期
17 建房 01	2017-06-22	私募债	3+2	10	未到期
17 建发地产 PPN001	2017-06-08	定向工具	3	5	未到期
17 建发地产 MTN001	2017-05-25	一般中期票据	3	5	未到期
17 建发地产 SCP003	2017-05-23	超短期融资债券	0.49	6	已到期
17 建发地产 SCP002	2017-05-03	超短期融资债券	0.50	5	已到期
17 建发地产 SCP001	2017-05-02	超短期融资债券	0.74	5	已到期
16 建房 02	2016-09-06	私募债	5	15	已到期
16 建房 01	2016-07-15	私募债	3+2	15	未到期
16 建发地产 MTN001	2016-03-04	一般中期票据	5	11.5	未到期
联发集团有限公司					
19 联发集 SCP002	2019-03-13	超短期融资债券	0.74	10	已到期
19 联发集 SCP001	2019-03-12	超短期融资债券	0.66	10	已到期
19 联发 PPN001	2019-01-29	定向工具	2	3	未到期
18 联发 PPN001	2018-11-15	定向工具	0.11	1	已到期
18 联发 01	2018-09-04	私募债	2+1	10	未到期
18 联发集 SCP002	2018-07-17	超短期融资债券	0.73	5	已到期
18 联发集 SCP001	2018-07-02	超短期融资债券	0.74	5	已到期

证券名称	发行日期	证券类别	期限（年）	发行规模（亿元）	兑付情况
18 联发 MTN001	2018-04-12	一般中期票据	3	12	未到期
17 联发集 MTN003	2017-12-04	一般中期票据	3	5	未到期
17 联发集 MTN002	2017-12-01	一般中期票据	3	10	未到期
17 联发集 SCP002	2017-09-01	超短期融资债券	3+N	5	已到期
17 联发集 SCP001	2017-09-01	超短期融资债券	3+N	5	已到期
17 联发集 MTN001	2017-05-04	一般中期票据	3	12	未到期
16 联发 03	2016-09-26	私募债	3+2	15	已到期
16 联发 02	2016-08-29	私募债	3+2	8	已到期
16 联发 01	2016-07-28	私募债	3	7	已到期
原始权益人：怡家园(厦门)物业管理有限公司					
PR 优 1	2017/12/1	资产证券化	2.65	3.3	已到期
建房优 2	2017/12/1	资产证券化	5.65	3.9	未到期
建房优 3	2017/12/1	资产证券化	8.65	4.8	未到期
建房次级	2017/12/1	资产证券化	8.65	0.5	未到期
原始权益人：厦门益悦置业有限公司					
建房尾 A	2018/6/20	资产证券化	1.86	16	未到期
建房尾 B	2018/6/20	资产证券化	1.86	8	未到期
建房次	2018/6/20	资产证券化	1.86	1	未到期
原始权益人：厦门恒驰汇通融资租赁有限公司					
19 恒驰汇通 ABN001 优先 A	2019/1/11	资产证券化	1.12	3.75	已到期
19 恒驰汇通 ABN001 优先 B	2019/1/11	资产证券化	1.61	1	未到期，已还 459 万元
19 恒驰汇通 ABN001 次	2019/1/11	资产证券化	1.87	0.25	未到期

2、报告期内发行的公司债券的募集资金使用情况

报告期内，发行人及子公司共发行了 9 只公司债券，其中建发股份发行 1 只，联发集团发行 4 只、建发房产发行 4 只。截至 2019 年 6 月 30 日，发行人子公司在报告期内发行的公司债券及其募集资金使用情况具体如下：

序号	债券名称	债券期限（年）	发行方式	起息时间	发行金额（万元）	募集说明书约定的募集资金用途
1	16 联发 01	3	非公开发行	2016/7/28	70,000	不超过 25 亿元用于偿还借款，剩余资金用于补充流动资金
2	16 联发 02	3+2	非公开发行	2016/8/29	80,000	
3	16 联发 03	3+2	非公开发行	2016/9/26	150,000	
4	16 建房 01	3+2	非公开发行	2016/7/19	150,000	全部用于补充流动资金
5	16 建房 02	3+2	非公开发行	2016/9/8	150,000	全部用于补充流动资金
6	17 建房 01	3+2	非公开发行	2017/6/23	100,000	全部用于偿还借款
7	17 建房 02	2+1	非公开发行	2017/6/23	200,000	
8	17 建发 01	2+1	公开发行	2017/08/29	100,000	补充流动资金
9	18 联发 01	2+1	非公开发行	2018/9/5	100,000	偿还存续期内的公司债券本金

发行人严格按照上述公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，募集资金使用情况与该次公司债券募集说明书约定的用途一致。

（五）本次发行后的累计债券余额及其占本公司最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司及控股子公司累计公开发行公司债券余额为 113.6 亿元（“13 建发房产债” 余额 1 亿元、“15 建发房产债” 余额 10 亿元、“15 联发 02” 余额 10 亿元、“17 建发 01”余额 9.6 亿元、“19 建房 01”余额 10 亿元、“19 建房 02”余额 10 亿元、“19 建房 03”余额 5 亿元、“19 建房 04”余额 5 亿元、“19 建房 05”余额 10 亿元、“19 建房 06”余额 3 亿元、“19 联发 01”余额 15 亿元、“19 联发 02”余额 15 亿元、“19 建发 01”10 亿元）。如本期申请的不超过 20 亿元公司债券全部发行完毕后，公司及控股子公司累计公开发行公司债券余额为 133.6 亿元，占本公司截至 2019 年 6 月末未经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为 24.85%，未超过本公司净资产的 40%。

（六）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.56	1.75	1.78	1.65
速动比率（倍）	0.52	0.52	0.76	0.71
资产负债率	79.52%	74.98%	75.05%	74.15%
	2019 年 1-6 月	**2018 年**	**2017 年度**	**2016 年度**
利息保障倍数	2.23	2.69	2.90	3.48
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；
（2）速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；
（3）资产负债率=总负债/总资产；
（4）利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用；
（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券未采用担保、抵押或质押等增信方式。

二、偿债计划

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

（一）利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 1 月 9 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投

资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。兑付日为 2022 年 1 月 9 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中予以说明。

三、偿债资金来源

发行人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动产生的现金流和净利润。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月，发行人合并口径下营业收入分别为 14,559,089.05 万元、21,860,158.40 万元、28,038,179.07 万元和 12,783,415.96 万元；归属于母公司股东的净利润分别为 285,606.67 万元、333,083.15 万元、467,202.36 万元和 137,659.35 万元。随着发行人业务的不断发展，发行人的营业收入和盈利能力有望进一步提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

四、偿债应急保障方案

1、现金及易变现资产偿债保障

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年 6 月 30 日，发行人未经审计的合并流动资产余额为 2,369.59 亿元，其中货币资金 305.72 亿元、存货 1,580.66 亿元、应收账款 61.95 亿元。在现金流量不足且无法及时获得外部融资的情况下，发行人可通过及时变

现部分流动资产作为偿债资金的补充来源。

2、外部融资渠道通畅

发行人自成立以来，重合同，守信用，及时偿还债务，并建立了良好的资信记录，多年来一直是银行的优质客户。发行人在各家商业银行信用评级较高，再融资能力较强，截至 2019 年 6 月 30 日，发行人及其下属子公司获得中国银行、中国农业银行等多家金融机构总额为 1,453.79 亿元综合授信额度，实际使用的授信额度为 664.86 亿元，尚可使用的授信额度为 788.93 亿元。在保持合理的资产负债结构前提下，银行借款可以作为在突发情况下偿还本期债券本息的应急保障。此外，作为上市公司，发行人经营情况良好，运作规范，盈利能力较强，具有丰富的融资工具和较强的再融资能力，可通过资本市场进行直接的股权和债务融资。同时，发行人加强公司对外融资活动的内部控制，规范融资行为，合理控制融资规模，优化融资债务结构，提前制定合理的资金安排计划，保证按期偿还到期融资。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决定并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

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

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作

出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

（七）公司其他偿债保障措施

根据公司于 2019 年 5 月 10 日召开的第七届董事会 2019 年第六次临时会议及 2019 年 5 月 23 日召开的 2018 年年度股东大会决议，发行人股东大会授权董事会在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，在符合相关法律规定及《公司章程》的前提下，将至少采取如下措施：

1、不向股东分配利润；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

六、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见本募集说明书“第九节、二（十）违约责任”。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况，发行人应当承担违约责任。发行人承担的违约责任范围包括但不限于本期债券本金及利息、回售部分的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用及其他应支付的费用，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。债券受托管理人将代表债券持有人向公司进行追索。

如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。如发行人未能按约偿付本期债券本金、利息和回售部分的本金、利息，债券持有人可与发行人协商解决方案，协商不成的，债券持有人可向具有管辖权的法院提起诉讼。

（三）争议解决方式

发行人和投资者双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间或经由债券受托管理人协调进行协商解决，协商解决不成的，任一方有权向上海仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。

第五节发行人基本情况

一、发行人基本情况

1、公司中文名称：厦门建发股份有限公司

2、法定代表人：张勇峰

3、设立日期：1998 年 6 月 10 日

4、注册资本：283,520.053 万元

5、是否上市公司：是

6、股票代码：600153.SH

7、股票简称：建发股份

8、住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

9、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

10、邮政编码：361001

11、信息披露负责人：江桂芝

12、电话：86-0592-2132319

13、传真：86-0592-2112185-3682

14、所属行业：F51 批发业

15、经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、

危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。

16、统一社会信用代码：91350200260130346B

二、发行人的设立及历史沿革情况

（一）发行人设立情况

发行人是经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由建发集团独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股 13,500 万股）；经中国证监会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，建发股份公开发行人民币普通股 5,000 万股。厦门大学会计师事务所于 1998 年 6 月 2 日出具厦大所验（98）GF 字第 5006 号《验资报告》，验证截至 1998 年 6 月 2 日止，建发股份已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 18,500 万元。

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

1998 年 6 月 10 日，发行人办理了公司设立的工商登记手续，发行人设立时的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	13,500.00	72.97

社会公众股	5,000.00	27.03
合计	**18,500.00**	**100.00**

（二）发行人历次股本变动情况

1、1999 年资本公积转增股本

发行人以 1998 年 12 月 31 日股本总数 185,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，共分配 1998 年度可供股东分配利润 18,500,000 元，向全体股东每 10 股转增股本 2 股，公司总股本变更为 24,050 万股。

本次资本公积转增股本后，发行人股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	17,550.00	72.97
社会公众股	6,500.00	27.03
合计	**24,050.00**	**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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	72.97
社会公众股	8,000.00	27.03
合计	**29,600.00**	**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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	55.96
社会公众股	17,000.00	44.04
合计	**38,600.00**	**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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	34,560.00	55.96
社会公众股	27,200.00	44.04
合计	**61,760.00**	**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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	51.55
社会公众股	29,920.00	48.45

合计	**61,760.00**	**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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	46.10
社会公众股	37,226.3809	53.90
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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	57,312.00	46.10
社会公众股	67,007.4856	53.90
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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）

建发集团	103,785.2143	46.38
社会公众股	119,989.8598	53.62
合计	**223,775.0741**	**100.00**

注：建发集团于发行人 2009 年度利润分配方案实施前增持 3,464,524 股股份。

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，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	132,512.9616	46.74
社会公众股	151,007.0914	53.26
合计	**283,520.053**	**100.00**

（三）报告期内发行人实际控制人变动情况

公司的实际控制人为厦门市国资委，报告期内公司实际控制人未发生变化。

（四）发行人重大资产重组情况

报告期内公司未发生过重大资产重组。

（五）发行人股东情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司前 10 大股东持股情况如下：

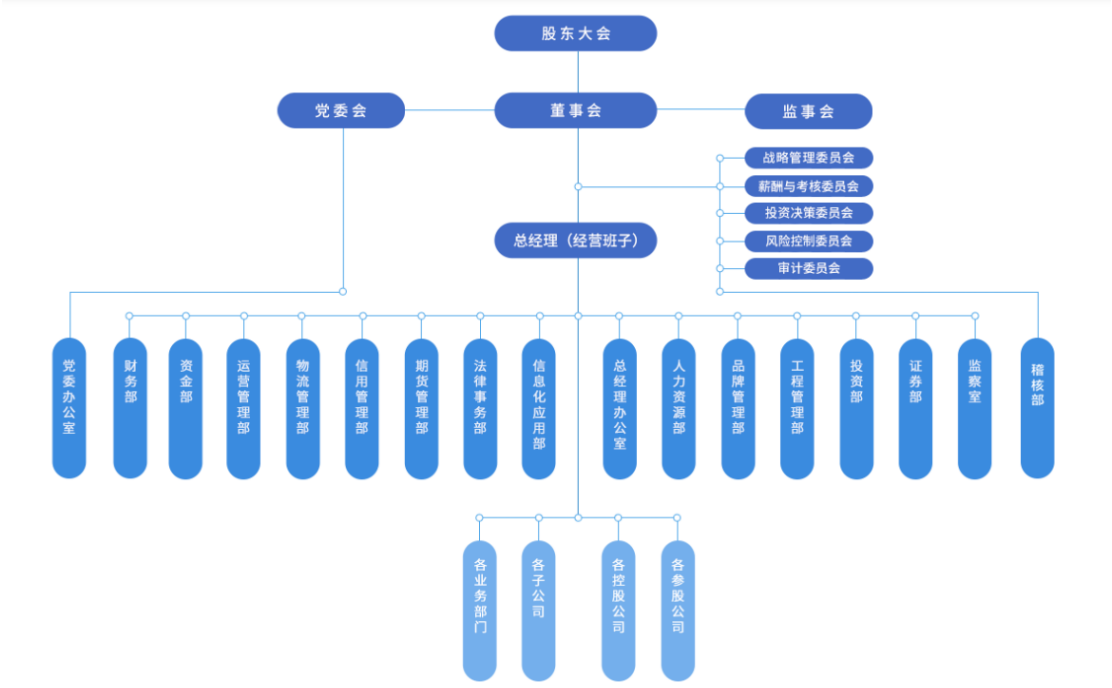
股东名称	持股比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数量（股）	质押或冻结的股份数量（股）
厦门建发集团有限公司	45.89	1,301,203,376	-	-
香港中央结算有限公司	4.05	114,706,378	-	-
中国太平洋人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产	3.42	96,829,804	-	-

股东名称	持股比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数量（股）	质押或冻结的股份数量（股）
品				
中国证券金融股份有限公司	2.99	84,868,979	-	-
中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	2.34	66,384,907	-	-
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－018L－FH001 沪	1.70	48,245,558	-	-
郭友平	0.69	19,522,500	-	-
基本养老保险基金一零零三组合	0.68	19,271,861	-	-
中国农业银行股份有限公司－景顺长城沪深 300 指数增强型证券投资基金	0.56	16,012,976	-	-
中国人民财产保险股份有限公司－传统－收益组合	0.52	14,616,711	-	-
合计	62.84	1,781,663,050	-	-

三、发行人组织结构与重要权益投资情况

（一）发行人组织结构

截至本募集说明书签署日，公司组织结构如下图所示：



（二）发行人直接或间接控制的公司

截至 2019 年 6 月 30 日，公司纳入合并报表范围的子公司共 669 家。纳入合并范围内的子公司中持股比例低于 50%的共 17 家；其中，泉州世茂世悦、沧銮厦门通过接受其他股东委托表决权形成控制，故纳入合并范围；建发房产期末持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京荟宏置业有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、厦门翥飏陬投资合伙企业（有限合伙）、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、连江兆瑞房地产开发有限公司、连江兆融投资有限公司、厦门兆淳置业有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司的股权比例未超过 50%，但由于公司拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围；恒驰汇通 2019 年度第一期资产支持票据信托由本公司下属企业厦门恒驰汇通融资租赁有限公司（以下简称“恒驰汇通”）委托设立。恒驰汇通作为发起人、资产服务机构及次级资产支持票据持有人参与上述结构化主体的经营，对其享有权利及可变回报，且在上述结构化主体中所面临的可变回报敞口相对其全部可变回报的量级和可变动性

重大，能够对上述结构化主体实施控制，故将其纳入合并范围；福州北纬 25 度项目由建发房产控制，该项目系建发房产与自然人欧启建和杨燕山合作开发的房地产项目。根据协议，建发房产享有项目 51%收益权，并通过主导项目管理、销售管理、财务管理行使控制权，故将其纳入合并范围。

发行人控股的一级子公司共有 38 家，其基本情况如下表所示：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
1.	C&D (CANADA) IMPORT&EXPORT INC.	加拿大多伦多	加拿大多伦多	贸易	100
2.	C&D (USA) INC.	美国芝加哥	美国芝加哥	贸易	100
3.	建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	新加坡	贸易	100
4.	昌富利（香港）贸易有限公司	香港	香港	贸易	100
5.	厦门建发高科有限公司	厦门	厦门	贸易	100
6.	厦门建发化工有限公司	厦门	厦门	贸易	100
7.	厦门建发农产品有限公司	厦门	厦门	贸易	100
8.	厦门建发通商有限公司	厦门	厦门	贸易	100
9.	厦门建发通讯有限公司	厦门	厦门	贸易	100
10.	厦门建发物产有限公司	厦门	厦门	贸易	100
11.	厦门星原投资有限公司	厦门	厦门	投资业务	100
12.	厦门建发信息技术有限公司	厦门	厦门	信息技术	100
13.	天津金晨房地产开发有限责任公司	天津	天津	房地产开发	100
14.	厦门建发家居有限公司	厦门	厦门	家居贸易	70
15.	恒裕通有限公司	香港	香港	贸易	100
16.	厦门建发恒远文化发展有限公司	厦门	厦门	文化投资	100
17.	厦门建益达有限公司	厦门	厦门	贸易	100
18.	福建德尔医疗实业有限公司	厦门	厦门	贸易	100
19.	厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	100
20.	厦门星原融资租赁有限公司	厦门	厦门	融资租赁	100
21.	厦门建发物资有限公司	厦门	厦门	贸易	100
22.	厦门建宇实业有限公司	厦门	厦门	贸易	100
23.	福建省船舶工业贸易有限公司	福州	福州	贸易	51

24.	厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	100
25.	厦门建发铝业有限公司	厦门	厦门	贸易	100
26.	厦门世拓矿业有限公司	厦门	厦门	贸易	100
27.	厦门盛隆资源有限公司	厦门	厦门	贸易	51
28.	厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	贸易	100
29.	厦门建发能源有限公司	厦门	厦门	贸易	100
30.	厦门建发轻工有限公司	厦门	厦门	贸易	100
31.	厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	厦门	金融服务业	100
32.	厦门建发纸业有限公司	厦门	厦门	贸易	100
33.	建发物流集团有限公司	厦门	厦门	物流业务	100
34.	建发（上海）有限公司	上海	上海	贸易	100
35.	厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	汽车贸易、服务	100
36.	厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	厦门	贸易、批发零售	100
37.	联发集团	厦门	厦门	房地产开发	95
38.	建发房产	厦门	厦门	房地产开发	54.654

上述纳入合并范围的重要控股一级子公司情况介绍如下：

1、建发（上海）有限公司

上海建发成立于 2002 年 6 月，注册资本为人民币 3 亿元，上海建发为建发股份设立的异地平台公司之一，主要从事自营和代理各类商品和技术的进出口业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，上海建发资产总额 122.18 亿元，股东权益合计 27.54 亿元；2018 年营业收入 859.67 亿元，净利润 5.32 亿元。

2、厦门建发纸业有限公司

建发纸业成立于 2001 年 3 月，注册资本人民币 5 亿元，主要从事专业经营纸张，纸浆，板材，木片，废纸和纸制品供应链业务，围绕林浆纸产业链，为客户提供原材料采购、仓储加工、物流配送、销售结算、风险管理、融资租赁等服务，提供制浆造纸、印刷包装整体解决方案。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发纸业资产总额 37.41 亿元，股东权益合计 10.81 亿元；2018 年营业收入 278.91 亿元，净利润 1.72 亿元。

3、厦门建发汽车有限公司

建发汽车成立于 2001 年 1 月，注册资本人民币 3 亿元，主要从事汽车销售与服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发汽车资产总额 22.79 亿元，股东权益合计 8.39 亿元；2018 年营业收入 93.7 亿元，净利润 2.34 亿元。

4、厦门建发物资有限公司

建发物资成立于 2005 年，注册资本 2 亿元人民币。主要从事钢材内贸和进出口业务，系公司钢铁供应链主力运营商之一。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发物资资产总额 11.72 亿元，股东权益合计 2.39 亿元；2018 年营业收入 90.01 亿元，净利润 0.13 亿元。

5、建发房地产集团有限公司

建发房产成立于 1998 年，注册资本人民币 20 亿元，建发股份持有其 54.65%的股权。主要从事房地产开发及管理，具有建设部颁发的房地产开发一级资质。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发房产资产总额 1,128.78 亿元，股东权益合计 278.26 亿元；2018 年营业收入 273.51 亿元，净利润 42.44 亿元。

6、联发集团有限公司

联发集团成立于 1983 年，注册资本人民币 21 亿元，建发股份持有其 95%的股权。联发集团主要经营范围为投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，三来一补、商场管理及旅游业务等。联发集团拥有房地产开发一级资质。

截至 2018 年 12 月 31 日，联发集团资产总额 669.10 亿元，股东权益合计 154.54 亿元；2018 年营业收入 187.25 亿元，净利润 20.73 亿元。

7、昌富利（香港）贸易有限公司

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

截至 2018 年 12 月 31 日，昌富利资产总额 33.63 亿元，股东权益合计 10.25 亿元；2018 年营业收入 235.27 亿元，净利润 1.06 亿元。

8、厦门建发原材料贸易有限公司

建发原材料成立于 2010 年 6 月，注册资金人民币 10,000 万元，建发股份持有 100%股份。主要从事批发、零售：饲料原料、油脂及油料作物、木材、金属材料、建筑材料、化工原料及产品、橡胶、矿产品、石油制品；销售棉花；经营各类商品和技术的进出口。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发原材料资产总额 5.91 亿元，股东权益合计 1.48 亿元；2018 年营业收入 86.99 亿元，净利润 0.31 亿元。

9、厦门建发轻工有限公司

建发轻工成立于 2002 年，注册资金人民币 1 亿元，主要从事是鞋类、箱包等轻工产品的进出口业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发轻工资产总额 7.38 亿元，股东权益合计 1.73 亿元；2018 年营业收入 81.06 亿元，净利润 0.39 亿元。

10、厦门建发金属有限公司

建发金属成立于 2002 年，注册资本 1 亿元，主要以钢铁供应链运营为核心。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发金属资产总额 20.18 亿元，股东权益合计 4.44 亿元；2018 年营业收入 114.57 亿元，净利润 0.43 亿元。

11、建发物流集团有限公司

建发物流成立于 2000 年，注册资本 5 亿元，主要业务范围涵盖了进出口物流的全过程，包括国际贸易代理、门到门运输、清关服务、保税货物国际采购、中转及分拨、全天候 24 小时货物存储配送、流通加工、条形码管理以及分拣、

打包、贴标和更换包装、舱单质押、货物保险、境内外库存管理、展览品运输、集装箱堆场服务等。

截至 2018 年 12 月 31 日，建发物流资产总额 34.56 亿元，股东权益合计 7.95 亿元；2018 年营业收入 199.23 亿元，净利润 1.67 亿元。

（三）发行人参股公司情况

序号	被投资企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
1	澳晟矿业	天津	天津	进出口贸易	50
2	紫金铜冠	厦门	厦门	矿业投资及贸易	14
3	四川永丰浆（含子公司泸州永丰浆）	乐山	乐山	纸制品生产和销售	40
4	船舶重工	厦门	厦门	船舶制造安装修理	20
5	现代码头	厦门	厦门	码头建设经营及仓储	37.5
6	福船劳务	福州	福州	修理修配劳务	20
7	亚泰鑫	厦门	厦门	贸易	49
8	和易通	厦门	厦门	软件开发	40
9	厦发佳源	唐山	唐山	黑色金属材料加工及销售	35
10	恒驰创新	厦门	厦门	对外投资	48.78
11	浙江明升	湖州	湖州	服装研发生产和销售	20
12	宏发科技	厦门	厦门	研制生产和销售电子元器件	12.64
13	重庆融联盛	重庆	重庆	房地产开发	30
14	华联电子	厦门	厦门	LED、遥控器生产	34.49
15	联宏泰（含子公司中冶置业）	厦门	厦门	投资管理	40
16	辉煌装修	厦门	厦门	装修业	25
17	蓝城联发	厦门	厦门	投资管理	30

序号	被投资企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
18	建发优客会	厦门	厦门	互联网服务	60
19	厦门禹联泰	厦门	厦门	房地产开发	49
20	利盛中泰（含子公司漳州滨北）	厦门	厦门	房地产开发经营	50
21	国信弘盛	厦门	厦门	投资及资产管理	20
22	赣州航城	赣州	赣州	房地产开发	49
23	莆田联欣盛	莆田	莆田	商业运营管理	40
24	南昌建美	南昌	南昌	房地产开发	21
25	厦门蓝联欣	厦门	厦门	企业管理咨询	49
26	南昌正润	南昌	南昌	房地产开发	23
27	赣州碧联	赣州	赣州	房地产开发	50
28	联发天地园区	厦门	厦门	房地产经营管理	60
29	广西盛世泰	南宁	南宁	房地产开发	30
30	南宁招商汇众（含子公司南宁招商汇城）	南宁	南宁	房地产开发	24.5
31	上海众承	上海	上海	房地产业	37.5
32	绿城凤起	杭州	杭州	房地产业	30
33	杭州致烁	杭州	杭州	房地产业	26
34	南京嘉阳	南京	南京	房地产业	40
35	张家港众合	张家港	张家港	房地产业	25
36	万家健康	厦门	厦门	投资管理	45
37	龙岩利荣	龙岩	龙岩	房地产业	30
38	南昌万湖	南昌	南昌	房地产开发	30
39	厦门星汇	厦门	厦门	体育文化业	20
40	智慧物流港	厦门	厦门	港口装卸及仓储服务	20
41	京嘉贺	厦门	厦门	文化艺术服务	40
42	建发航运	厦门	厦门	国内沿海航运	24

序号	被投资企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
43	莆田联福城（含子公司莆田中澜）	莆田	莆田	房地产开发	33.4
44	苏州屿秀	苏州	苏州	房地产开发	16.5
45	弘盛联发	厦门	厦门	投资	33.33
46	J-BCo.,Ltd	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	50
47	高铁综合	厦门	厦门	房地产业	30
48	武汉兆悦城	武汉	武汉	房地产业	49
49	厦门益武地（含子公司厦门兆玥珑）	厦门	厦门	房地产开发	49
50	杭州锦祥	杭州	杭州	房地产开发	49
51	连江融建	连江	连江	房地产开发	65
52	南昌联碧旅（含子公司九江联碧）	南昌	南昌	房地产开发	40
53	临桂碧桂园	桂林	桂林	房地产开发	40
54	安徽璟德	蚌埠	蚌埠	房地产开发	37.25
55	福州鸿腾	福州	福州	房地产开发	33
56	世纪唯酷	厦门	厦门	供应链运营	20
57	中电建国际	厦门	厦门	供应链运营	25
58	Metro Award	澳洲	澳洲	房地产开发	30
59	南平兆恒	南平	南平	房地产业	45
60	武夷山嘉恒	杭州	杭州	房地产业	49
61	佰睿健康	厦门	厦门	护理服务	49

注：1、公司持有紫金铜冠 14.00%的股权，由于公司在紫金铜冠董事会中拥有一个席位，故公司对紫金铜冠具有重大影响。

2、持有宏发股份 12.64%的股权，由于公司在宏发股份董事会中拥有两个席位，故公司对宏发股份具有重大影响。

3、公司持有建发优客会 60.00%的股权，但基于建发集团负责建发优客会主要经营决策和日常管理，公司对建发优客会不具有控制权，具有重大影响。

4、公司持有利盛中泰 50.00%的股权，根据利盛中泰公司章程规定，董事会决议事项须由全体董事过半数同意方可通过并作出决议。利盛中泰董事会成员七名，公司委派两名董事，故公司对利盛中泰不具有控制权，具有重大影响。

5、公司持有赣州碧联 50.00%的股权，根据赣州碧联章程规定，公司对赣州碧联不具有控制权，具有重大影响。

6、公司持有联发天地园区 60.00%的股权，根据联发天地园区章程规定，公司对联发天地园区不具有控制权，具有重大影响。

7、公司持有 J-B Co.,Ltd 50.00%的股权，根据 J-B Co.,Ltd 章程规定，公司对 J-B Co.,Ltd

不具有控制权，具有重大影响。

8、公司持有连江融建 65.00%的股权。根据连江融建公司章程规定，董事会决议事项须由全体董事过半数同意方可通过并作出决议。连江融建董事会成员五名，公司委派两名董事，故公司对连江融建不具有控制权，具有重大影响。

上述参股公司中重要参股公司情况介绍如下：

1、宏发科技股份有限公司

宏发科技股份有限公司（股票代码 600885.SH）成立于 1990 年 12 月，截至 2018 年 12 月 31 日股本 74,476.16 万元，其中，联发集团持有 12.64%股权。主要从事继电器行业。

截至 2018 年 12 月 31 日，宏发科技资产总额 88.92 亿元，股东权益合计 59.79 亿元；2018 年营业收入 68.80 亿元，净利润 9.60 亿元。

2、上海众承房地产开发有限公司

上海众承房地产开发有限公司（以下简称“上海众承”）成立于 2016 年 9 月，截至 2018 年 12 月 31 日注册资金 21 亿元，其中，厦门建呈房地产开发有限公司持有 37.5%股权。主要从事房地产开发经营和物业管理。

截至 2018 年 12 月 31 日，上海众承资产总额 80.79 亿元，股东权益合计 17.10 亿元；2018 年营业收入 0.02 亿元，净利润-3.82 亿元。

3、四川永丰浆纸股份有限公司

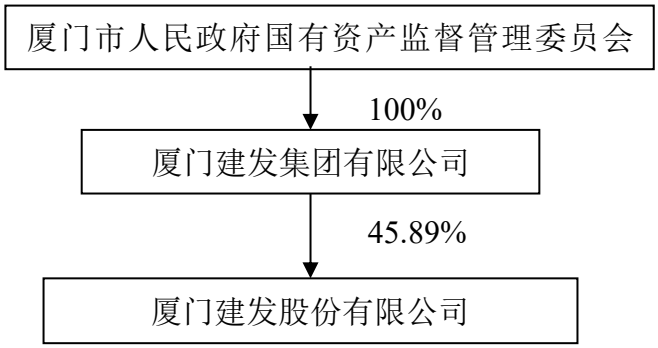
四川永丰浆纸股份有限公司（以下简称“四川永丰浆”）成立于 2006 年 10 月，截至 2018 年 12 月 31 日注册资金 2.85 亿元，其中建发股份持有 40%的股权。主要从事竹浆、木浆等纸浆制品的生产和销售。

截至 2018 年 12 月 31 日，四川永丰浆资产总额 27.91 亿元，股东权益合计 7.90 亿元；2018 年营业收入 16.67 亿元，净利润 2.35 亿元。

四、发行人控股股东、实际控制人基本情况

建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司。截至 2019 年 6 月 30 日，

建发集团持有发行人 1,301,203,376 股股份，占发行人总股本的 45.89%。建发集团系一家由厦门市国资委履行出人职责的国有独资有限责任公司，厦门市国资委持有建发集团 100%股权。发行人与其控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下：



因此，建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司，实际控制人为厦门市国资委。

建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司，实际控制人为厦门市国资委，报告期内，建发股份的控制权未发生变动。控股股东的基本情况如下表所示：

中文名称	厦门建发集团有限公司
法定代表人	黄文洲
成立日期	2000 年 12 月
注册资本	人民币 63.5 亿元
住所	厦门市环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
邮编	361001
经营范围	根据国有资产监督管理部门的授权,运营、管理授权范围内的国有资本;对第一产业、第二产业、第三产业的投资(法律、法规另有规定除外);房地产开发经营;其他未列明信息技术服务业(不含需经许可审批的项目);黄金现货销售;白银现货销售;其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目);其他未列明零售业(不含需经许可审批的项目)。
统一社会信用代码	91350200154990617T
公司类型	国有独资

根据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审计报告，2018 年末，建发集团总资产为 2,531.25 亿元，净资产为 780.19 亿元，2018 年度营业收

入为 2,826.21 亿元，净利润为 81.15 亿元。2019 年 6 月末，建发集团总资产为 2,997.09 亿元，净资产为 773.58 亿元，2019 年 1-6 月营业收入为 1,290.24 亿元，净利润为 20.10 亿元。

截至 2019 年 6 月 30 日，控股股东建发集团直接持有发行人 1,301,203,376 股股份，占发行人总股本的 45.89%，其中，处于质押状态的股份为 0 亿股。

五、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下表所示：

姓名	现任职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
张勇峰	董事长	男	59	2019/5/23	2022/5/23
黄文洲	副董事长	男	54	2019/5/23	2022/5/23
王沁	董事	男	56	2019/5/23	2022/5/23
叶衍榴	董事	女	47	2019/5/23	2022/5/23
郑永达	董事、总经理	男	48	2019/5/23	2022/5/23
林茂	董事、副总经理	男	51	2019/5/23	2022/5/23
戴亦一	独立董事	男	52	2019/5/23	2022/5/23
林涛	独立董事	男	47	2019/5/23	2022/5/23
陈守德	独立董事	男	43	2019/5/23	2022/5/23
林芳	监事会主席	女	49	2019/5/23	2022/5/23
邹少荣	监事	男	43	2019/5/23	2022/5/23
李智	职工监事	男	38	2019/5/23	2022/5/23
赖衍达	副总经理	男	57	2019/5/23	2022/5/23
陈东旭	副总经理	男	49	2019/5/23	2022/5/23
王志兵	副总经理	男	51	2019/5/23	2022/5/23
高莉娟	副总经理	女	48	2019/5/23	2022/5/23
江桂芝	副总经理、董事会秘书	女	48	2019/5/23	2022/5/23

姓名	现任职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
许加纳	财务总监	男	41	2019/5/23	2022/5/23

发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

1、董事

张勇峰，男，1960年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级经济师，现任厦门建发股份有限公司党委书记、董事长、厦门建发集团有限公司党委委员等职。历任厦门建发电子公司副总经理、厦门建发通讯系统公司副总经理、总经理、厦门建发股份有限公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、总经理、董事，厦门建发集团有限公司董事等职。

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

王沁，男，1963年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，现任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。历任厦门市人民政府驻京办党组书记、主任，厦门市工商联党组书记、第一副主席等职。

叶衍榴，女，1972年出生，大学本科学历，学士学位，公司律师，现任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司副总经理等职。历任厦门建发集团有限公司法律事务部副经理、总经理、厦门建发集团有限公司法务总监、总法律顾问、厦门建发股份有限公司监事会主席等职。

郑永达，男，1971年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，助理经济师。现任厦门建发股份有限公司党委副书记、董事、总经理、厦门建发集团有限公司党委委员等职。历任厦门建发股份有限公司进出口六部副总经理、总经理、

厦门建发包装有限公司总经理、厦门建发纸业有限公司总经理、厦门建发股份有限公司总经理助理、常务副总经理等职。

林茂，男，1968年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、董事、副总经理等职。历任厦门建发集团有限公司财务部副经理、厦门建发股份有限公司证券部经理、董事会秘书等职。

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

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

陈守德，男，1976年出生，会计学博士。曾任厦门大学管理学院EMBA中心主任，现任厦门大学管理学院会计系副教授，兼任厦门建发股份有限公司独立董事、九牧王股份有限公司独立董事、厦门日上集团股份有限公司独立董事、合兴包装股份有限公司、瑞达期货股份有限公司独立董事。

2、监事

林芳，女，1970年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，会计师，现任厦门建发股份有限公司监事会主席、厦门建发集团有限公司审计总监、纪委副书记等职。历任联发集团有限公司审计部副经理、经理、厦门建发集团有限公司审计部总经理、董事会秘书等职。

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

李智，男，1981年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，中级会计师。2004年入职厦门建发股份有限公司财务部，现任厦门建发股份有限公司职工监事、

期货管理部总经理。历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理、期货管理部副总经理等职。

3、高级管理人员

郑永达，具体简历参见“董事简历”。

林茂，具体简历参见“董事简历”。

赖衍达，男，1962年出生，中共党员，本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、副总经理。历任厦门建发集团有限公司财务部副经理、厦门建发股份有限公司财务部总经理、财务总监等职。

陈东旭，男，1970年出生，中共党员，本科学历，硕士学位，助理经济师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、副总经理，厦门建发集团有限公司董事等职。历任厦门建发汽车有限公司总经理等职。

王志兵，男，1968年出生，中共党员，大专学历，助理工程师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、副总经理，历任厦门建发股份有限公司贸易管理部副经理、贸易管理部总经理、贸易管理总监等职。

高莉娟，女，1971年出生，中共党员，本科学历，高级经济师。现任厦门建发股份有限公司党委副书记、副总经理。历任厦门建发股份有限公司总经理办公室主任、人力资源部总经理、人力资源总监等职。

江桂芝，女，1971年出生，中共党员，本科学历，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司副总经理、董事会秘书，历任厦门建发股份有限公司财务部副经理、信用管理部副总经理、稽核部总经理、财务部总经理、财务总监等职。

许加纳，男，1978年出生，中共党员，本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司财务总监，历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理、总经理等职。

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至本募集说明书签署日，除下表列示情况外，公司时任董事、监事和高级

管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况：

姓名	职务	持有公司股票数量（股）	持有公司债券数量（张）
张勇峰	董事长	208,724	-
黄文洲	副董事长	210,621	-
叶衍榴	董事	39,760	
郑永达	董事、总经理	63,840	-
林茂	董事、副总经理	107,080	-
邹少荣	监事	13,518	-
赖衍达	副总经理	65,238	-
陈东旭	副总经理	63,840	-
王志兵	副总经理	41,347	-

（四）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司时任董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄文洲	厦门建发集团有限公司	董事长	2017 年 3 月	至今
黄文洲	厦门建发集团有限公司	党委书记	2018 年 1 月	至今
黄文洲	君龙人寿保险有限公司	董事	2017 年 11 月	2020 年 11 月
黄文洲	厦门航空有限公司	董事	2015 年 9 月	2021 年 9 月
黄文洲	厦门国际银行股份有限公司	董事	2016 年 4 月	至今
王沁	厦门建发集团有限公司	党委副书记	2017 年 2 月	至今
王沁	厦门建发集团有限公司	总经理	2017 年 3 月	至今
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011 年 11 月	至今
叶衍榴	君龙人寿保险有限公司	监事	2017 年 11 月	2020 年 11 月
林芳	厦门建发集团有限公司	审计总监	2010 年 2 月	至今
林芳	厦门法拉电子股份有限公司	监事	2017 年 4 月	2020 年 4 月
林芳	厦门航空有限公司	监事	2015 年 9 月	2021 年 9 月
邹少荣	厦门建发集团有限公司	法律事务部总	2012 年 2 月	至今

		经理		
邹少荣	厦门建发集团有限公司	法务总监	2017/02/01	至今
戴亦一	福建七匹狼实业股份有限公司	独立董事	2019 年 7 月	2022 年 7 月
林涛	深圳华控赛格股份有限公司	独立董事	2013 年 4 月	至今
陈守德	九牧王股份有限公司	独立董事	2019 年 5 月	2022 年 5 月
陈守德	厦门日上集团股份有限公司	独立董事	2018 年 10 月	2022 年 2 月
陈守德	合兴包装股份有限公司	独立董事	2019 年 2 月	2022 年 2 月
陈守德	瑞达期货股份有限公司	独立董事	2019 年 2 月	2022 年 1 月
陈东旭	厦门建发集团有限公司	董事	2019 年 3 月	至今

六、发行人主要业务基本情况

公司是一家以供应链运营和房地产开发为主业的现代服务型企业。

公司的供应链运营业务致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。公司的供应链运营业务涉及的产品较广，主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农林产品、轻纺产品、化工产品、机电产品、能源产品以及汽车、食品、酒类等供应链服务。

公司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。公司的房地产开发业务主要包括：住宅地产开发、商业地产开发、土地一级开发、工程代建、物业租赁和物业管理等。公司开展房地产业务已有数十年历史，项目区域已由厦门扩展至全国 30 多个城市。目前，公司开发类项目储备主要分布在厦门、杭州、福州、上海、重庆、鄂州、莆田、成都、南京、苏州、漳州、天津、长沙、广州、无锡等城市，项目布局合理。

报告期内，公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

行业	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	11,813,711.46	92.41%	23,598,660.97	84.17%	18,846,806.52	86.22%	11,492,367.29	78.94%
房地产开发业务	761,253.70	5.96%	4,057,903.55	14.47%	2,925,539.92	13.38%	3,035,777.62	20.85%
其他	208,450.80	1.63%	381,614.55	1.36%	87,811.96	0.40%	30,944.14	0.21%
合计	**12,783,415.96**	**100.00%**	**28,038,179.07**	**100.00%**	**21,860,158.40**	**100.00%**	**14,559,089.05**	**100.00%**

（一）供应链运营业务

1、供应链运营业务简介

公司的供应链运营业务致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。公司的服务产品，能够为客户和合作伙伴挖掘供应链运营链条上潜在的增值机会，降低运营风险，优化业务成本，提升运营效率。公司通过服务产品销售，实现服务价值从而获取合理可持续的收益。公司“LIFT”供应链服务主要内容具体如下图。

公司的供应链运营业务涉及的产品较广，主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农林产品、轻纺产品、化工产品、机电产品、能源产品以及汽车、食品、酒类等供应链服务，与 170 多个国家和地区建立了业务关系。

2016 年、2017 年和 2018 年，公司供应链运营业务的营业收入分别达到 1,149.24 亿元、1,888.47 亿元和 2,359.87 亿元，呈现稳步增长态势。目前公司已成为国内领先的供应链运营商。

2、供应链运营具体业务概况

公司供应链运营业务主要包含国际供应链业务、国内供应链业务和物流业务三类。

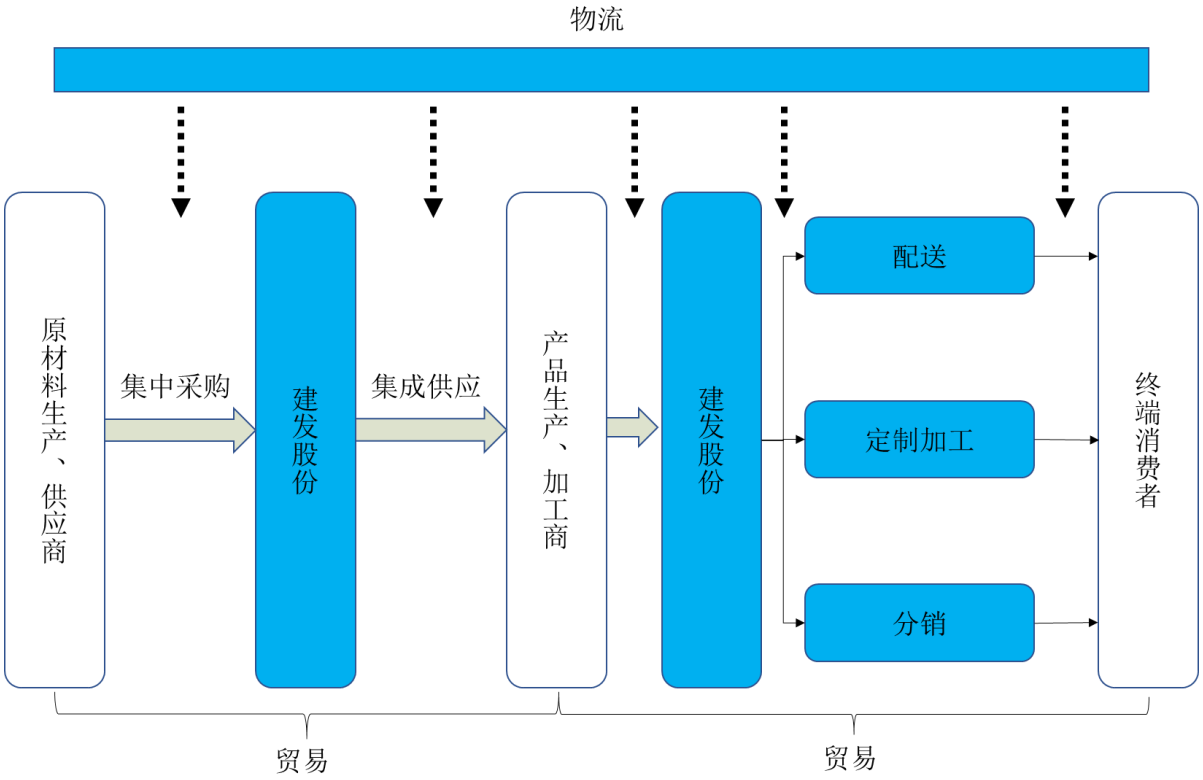
公司所从事的国际供应链业务，进口方面主要是农产品、矿产品、浆纸、机电、化工产品等；出口方面主要是钢材、轻纺产品、机电产品等。公司供应链业务板块进出口业务目前以代理为主。公司是国内重要的服装出口商之一，服装鞋帽出口业务近年来受到贸易摩擦和汇率升值等不利因素的冲击，但福建省是中国传统的服装鞋帽加工生产基地，在生产上具有规模技术的优势，保持着较好的市场竞争力，未来发展前景仍然看好。

公司所从事的国内供应链业务，主要是浆纸、钢材和汽车的采购及销售业务。

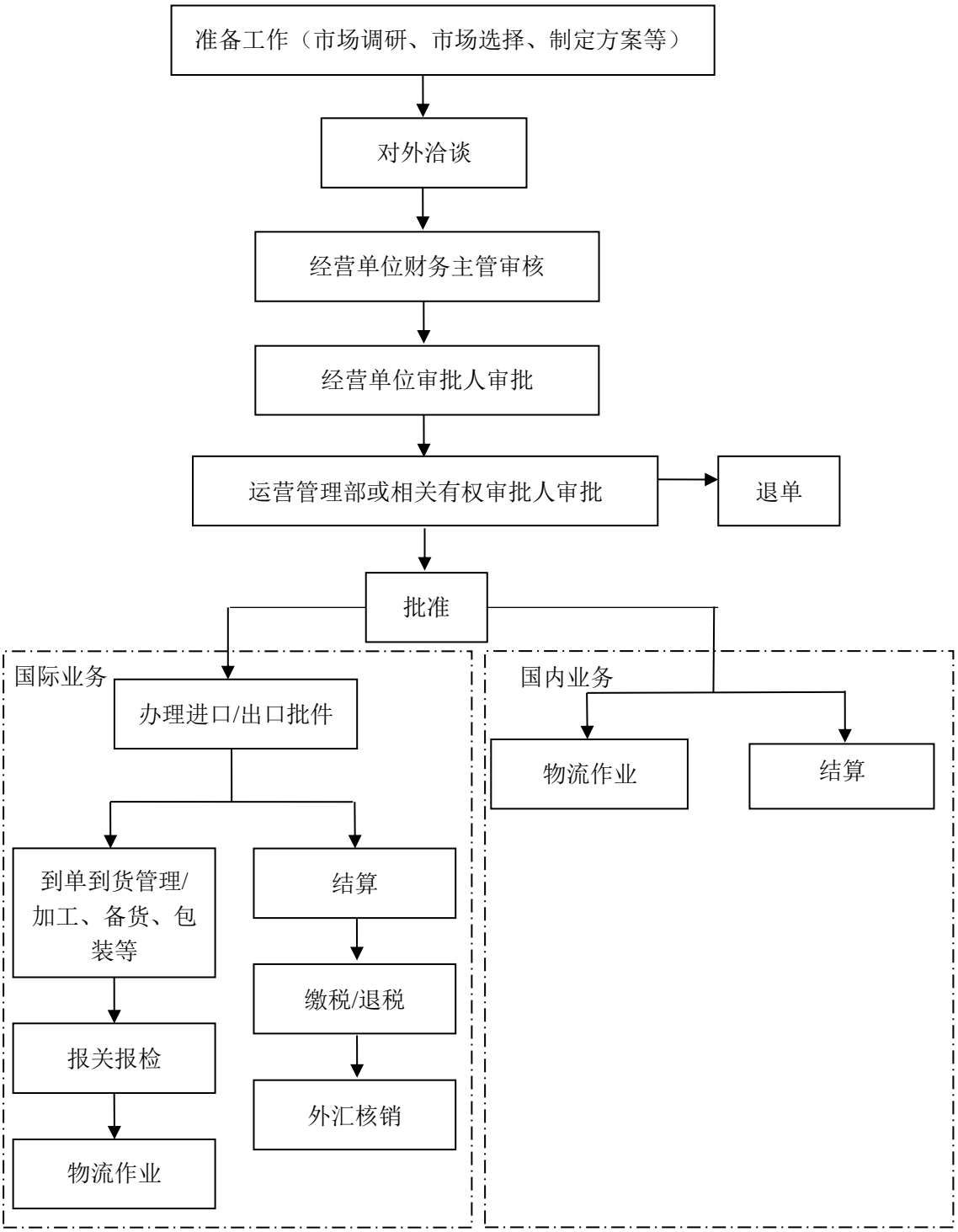
公司所从事的物流业务主要是为国内外的采购商、分销商提供集物流、信息流和资金流为一体的全程物流服务，包括境内外全程运送及清关服务、境内外供应商和经销商库存管理、保税物流、展品物流服务、仓单质押、代理采购分销等。

3、供应链运营机制

（1）供应链业务主要环节


物流
原材料生产、供应商
集中采购
建发股份
集成供应
产品生产、加工商
建发股份
配送
定制加工
分销
终端消费者
贸易
贸易

（2）供应链运营流程



4、供应链业务主要经营模式

公司作为国内最早提出供应链运营战略并成功转型的企业，依托专业、规模、渠道和资金等优势，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。

（1）外销商品经营模式

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

1）供应模式

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

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

2）销售模式

公司在十多年从事进出口供应链业务中已经建立稳定和广泛的国内外供货渠道，并逐步完善自身出口产品基地的建设，进出口业务遍及全国各地及全球100多个国家和地区，拥有日益扩大的客户网络，涵盖仓储、运输、保税和报关等业务，并为厦门市及邻近地区的客户提供一体化的港口贸易配套服务，公司的出口产品通过公司的客户网畅销国内外市场。

3）结算模式

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

（2）内销商品经营模式

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

1）供应模式

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

2）销售模式

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

3）结算模式

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

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

（3）物流业务经营模式

2019 年，公司在物流服务方面持续加大硬、软基础设施的投入，目前货运代理网络和航线合约资源覆盖全球，有超过 200 个海外代理伙伴，并与与四大联盟

（OCEAN ALLIANCE、THE ALLIANCE、2M、ONE）签有全球 VIP 协议；仓储物流网络资源覆盖全国，自营仓库面积超过 40 万平方米，合作仓库超过 100 个。公司拥有物流行业唯一国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质，并在 2018 中国物流 100 强排名中位列第 14 位。

公司积极开发贸易物流一体化业务，继续做好矿产品供应链一体化运营、乳制品供应链一体化运营、美酒汇酒类供应链综合解决方案，以敏捷可靠的供应链组合服务，与客户、行业实现供应链的协同增值。此外，公司还加强了与业务单位的合作，促进了贸易和物流的结合。

5、质量控制措施

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

（1）质量控制标准

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

（2）质量控制措施

公司及其下属各供应链运营公司主要质量控制措施如下：

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，公司供应链运营业务中各项产品质量反馈情况良好，未发生过产品重大质量事故和质量纠纷。

6、风险控制措施

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

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

7、公司供应链运营业务的行业地位及优势

（1）行业地位

公司所属供应链运营业务在行业内处于较为领先位置，在资金规模、治理机制、业务渠道和协同效应等方面与竞争对手相比具有显著的优势。供应链运营业务中的进出口贸易额连续多年位居“中国对外贸易企业 500 强”前列和“福建省第三产业 300 大企业”中进出口业类别首位。

对于国内最早提出供应链运营战略的企业并成功转型的公司而言，打造供应链管理一体化综合服务，利用供应链平台有效整合各方优势资源，通过传统供应链管理业务切入供应链金融服务将面临广阔的发展空间。近年来，公司供应链业务发展势头良好，在进一步的客户开发、深层次的市场整合和高附加值业务的拓展三个方面的共同作用下，公司供应链业务继续维持快速发展的势头。

（2）竞争优势

1）精细化管理优势

通过三十多年供应链行业的经营经验，公司逐步建立了适合自身特点的风险防范机制和风险控制体系。随着供应链运营业务的深入发展，公司针对经营过程中存在的资金管理风险、客户信用风险、存货管理风险、大宗商品价格波动等风险，制定了相应的风险控制制度，并通过笔笔审核、时时跟踪、责任到人等手段，对应收帐款、库存、货物滞期、商品价格波动等风险进行全方位的严格把控，经过多年实践和完善，实施效果较好，证明强有力的风险管控能力已成为公司重要的核心竞争力。

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，公司开始从传统的贸易与物流领域逐渐向供应链运营领域进行战略转型。多年来公司通过上控资源、下布渠道，中间提供多方位服务，有效增强公司对产业链的控制能力，不断提升核心竞争力。作为国内供应链运营行业的龙头企业之一，公司因战略转型较早具备先发优势。

3）资金规模优势

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

公司目前资金实力雄厚，截至 2019 年 6 月 30 日，货币资金余额 305.72 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

公司从 1984 年开始从事进出口贸易，经过 30 多年的努力公司的供应链已遍布全球，是福建省最大的国有企业，并在供应链运营领域形成浆纸、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。在此基础上，公司于 2018 年成功发布了供应链服务品牌——LIFT，提出以供应链增值服务改善客户价值链，实现企业价值链增值的价值主张，引领公司创新发展方向。

品牌优势不仅是公司利润增长的原动力，而且也是在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势的根本所在。建发股份多年位居“中国上市公司 500 强”前列，连续多年位居福建企业 100 强榜首。

5）业务协同优势

公司利用其对供应链运营业务上下游较强的渗透能力，充分发挥专业性、规模性特点，对业务信息、产品与服务、客户资源和业务机会进行协同整合。公司业务涉及采购、销售、仓储、配送、运输、加工、货代等多个领域，不仅积累了丰富的客户资源，并且对供应链运营业务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。

8、公司供应链业务具体情况

目前公司在供应链运营业务领域已形成浆纸、钢铁、矿产品、农产品、轻纺、化工、汽车等核心业务。

（1）钢材

公司钢材板块运营主体主要以下属子公司建发金属、上海物资、厦门物资和昌富利（厦门）公司为主，上海建发、广州建发、天津建发等公司为辅。公司与河钢、首钢、本钢、鞍钢、陕钢、山钢、柳钢等国内大型钢企建立长期稳定的战略合作关系，并形成了稳定的经营模式和供销链条：采购环节，公司与国内主流大中型钢厂建立长期合作关系，成为其战略伙伴，以年度采购协议的方式锁定钢材供应量，公司借此加强对钢铁资源的控货能力，同时提高对货物物流环节的运输物流效率；销售环节，公司与下游客户签订年度购销协议，并收取一定的年度保证金，公司每个月根据下游客户需求收取 10%-15%保证金后向钢厂订货，与

钢厂签订正式的采购合同，采取预付全款或发货付款的方式，进一步锁定价格和供应量，下游客户在所采购的钢材到货后，根据自身需求在合同规定的时间内向公司付款提货，并在钢厂结算价格的基础上加价收款、确保稳定的利润来源。公司的客户群体遍布全国各地，华东、华南、华北、东北、山东、西北、西南等地区的客户群体已深入二三线城市。客户类型中，终端用户的比例大幅提升，为友发钢管、海尔集团、中国核电、招商局重工等企业提供服务。同时，公司在山东、江浙沪、广西、河北等地，设立了近二十多个钢材仓库，结合钢厂资源、资金、运输、仓储等一系列的服务，在为客户提供各项增值服务的情况下，赚取比传统贸易模式更稳定的利润，实现钢厂、客户、公司的多赢。此外，公司还在韩国、越南、印尼等东南亚国家及中东地区设立海外子公司、办事处，与马来联钢海外公司等合作，进一步扩大钢材进出口业务。

（2）矿产品

矿产品板块运营主体以下属子公司建发矿业为主，公司经营铁矿石业务多年，拥有丰富的市场经验和资源渠道，与巴西、澳洲、乌克兰、俄罗斯、南非、智利、印度、毛里塔尼亚等国知名大矿山保持良好的长期合作关系。

公司矿产品的结算方式是：采购方面是以信用证和 T/T 方式与供应商进行结算。销售方面是以信用证方式进行结算或者在销售前收取部份保证金，销售后以电汇方式进行结算。

公司矿产品的采购模式是：公司拥有铁矿石进口经营权，主要通过进口方式采购各类铁矿石。上游供应商包括巴西淡水河谷、CSN、澳洲力拓、必和必拓、罗伊山、FMG、南非 KUMBA、乌克兰 METINVEST、俄罗斯 EUROCHEM TRADING GMBH 等。

公司矿产品的销售模式是：公司销售模式主要为离岸贸易和内销，离岸贸易的客户为国内钢厂在境外的贸易公司，内销主要销售对象为国内的大中型国营和民营钢厂。公司与柳钢、宝钢、鞍钢、沙钢、包钢、韶钢、河北钢铁、亚新钢铁等国内众多大中型钢铁厂有着稳定密切的合作。此外，公司还为国内外客户提供优质的钢铁原料供应链服务。

（3）浆纸

浆纸板块运营主体以下属子公司建发纸业为主。建发纸业为国内各大造纸厂提供进口木浆废纸等造纸原料，已成为全国最大的林浆纸供应链运营商。公司围绕林浆纸产业链，为客户提供原材料采购、仓储加工、物流配送、销售结算、风险管理、融资租赁转介等服务，提供制浆造纸、印刷包装整体供应链服务。国内木浆生产能力有限，造纸行业所需木浆主要依赖进口，因此公司采购模式主要为进口，上游供应商为国外浆厂的代理商和国外浆厂，公司与长期合作良好的供应商按年签订年度协议，保证公司有稳定的货源供应，每月代理商或浆厂通过邮件、电话等形式向公司报价，双方经过磋商达成一致就签订合同，一般一个月定一次采购价。另外，对于没有签订长期协议的供应商，根据市场行情变化和下游客户需要，公司实时与其联系、下单，实行较为灵活的采购政策。公司浆纸业务基本形成了全国销售网络的布局，销售区域遍布华北、华南、山东、江浙沪地区、东北三省、湖南、湖北、西北等地区，呈现从沿海扩大到内陆地区的趋势。公司销售模式主要分为 2 种：①纸浆部分：一般采用现款销售，部分采用年度销售协议锁定客户的采购量。如果客户有信用的需求，也会根据该客户的信用情况给予一定的账期；②纸张部分：公司根据客户的资信情况给予一定的授信金额和期限，赊销给客户。对初次合作及规模较小的客户一般采取款到发货或货到收款的模式。此外，公司发挥自身多年浆纸供应链运营积累的网络优势，逐步探索向上游纸浆生产领域拓展。例如公司对纸浆生产商四川永丰浆纸股份有限公司进行投资，利用当地丰富的竹子资源制造竹浆，目前已形成 40 万吨竹浆纸的生产能力。

（4）化工

化工板块运营主体以建发化工为主，公司拥有自主进出口经营权，专业从事 PP、PE、PVC 等塑料原材料和化工原材料的进出口及销售业务，目前已与世界上 20 多个国家和地区，尤其是沙特、东南亚、俄罗斯、欧洲及美国的客户建立了稳固、长期的合作关系，连续四年获评中海壳牌全国地区的优秀经销商。公司具备较为成熟的采购、销售模式：①对上游供应商，公司主要采取签订年度协议，然后根据具体情况逐笔审批，供应商主要为埃克森、中海壳牌、EXXON 等。同时也结合下游客户的需求确定采购量；②对下游客户，公司通过信保公司给予客

户一定的授信金额和期限，公司赊销给客户。对初次合作及规模较小的客户一般采取款到发货或货到收款的模式。

（5）汽车

汽车板块运营主体以子公司建发汽车为主，主营汽车销售、售后与衍生业务，代理品牌主要有宾利、保时捷、迈凯伦、阿斯顿·马丁、路虎、捷豹、凯迪拉克、林肯、奥迪、沃尔沃、讴歌、阿尔法罗密欧、进口大众、进口三菱、广汽三菱、上汽大通、威马、云度等中高端品牌，车型涵盖了小轿车、跑车及越野车等，形成了一条较为完整的中、高档搭配产品系列，建发汽车业务网点涉及以福建为核心的海峡西岸经济区和云南、广西、辽宁、广东、陕西、吉林等全国多个省市，拥有完善的销售和服务体系，是福建地区最大的品牌汽车经销商之一，也是保时捷汽车全球十大经销商之一。

建发汽车上游供应商主要为各品牌汽车制造商，公司根据整体销售进度及下游客户的需求来确定采购量，货款主要采用电汇、银行承兑汇票结算。公司选择的汽车制造商均为全球知名中高端品牌，制造商本身拥有较强的资金实力及良好的信誉，因此公司经营至今尚未出现制造商违约供货的情况。下游客户公司一律采用先收齐全款再开票发货的方式销售，同时通过与银行合作，为客户提供信用卡分期、抵押贷款等融资方式，及通过其他非银行业金融机构，为客户增设多种购车融资渠道。

（6）农产品

公司主要经营饲料原料、粮油、橡胶及冻肉等产品的国际及国内供应链运营，为客户提供原材料采购、进出口通关、仓储物流、销售结算、技术支持、金融工具等“一站式”综合服务。公司依托厦门总部，在南通、张家港、广州、上海、天津、大连、青岛等地拥有成熟的经营网点，并在美国、巴西、新加坡和越南设立分支机构，经营范围辐射北美、南美、欧洲、东南亚和澳大利亚，为全球客户提供有价值的服务。粮油主要商品有：大豆、玉米、大麦、高粱、菜籽及菜油；饲料原料主要商品有：菜籽粕、葵花籽粕、玉米酒糟粕及鱼粉。农产品属大宗商品，业务以远月商品成交为主，经营周期长，价格波动剧烈，为实现持续稳定经营，控制经营风险，锁定经营利润，公司对大部分商品在商品期货交易所进行套

期保值，涉及芝加哥商品交易所（CBOT）、伦敦洲际商品交易所（ICE）、上海期货交易所、郑州商品交易所及大连商品交易所。

（7）轻工纺织

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

总的来看，公司的供应链运营业务板块依靠自身的资金、供销市场资源以及物流服务优势，已逐渐建立起一套相对完整的供销、运输储存和服务产业链，市场竞争力较强。在金融危机影响全球贸易形势的背景下，公司通过积极调整内外贸比重、产品结构等措施，在最近两年仍然保持了稳定的发展势头，但贸易保护主义的升温以及经济危机导致市场竞争程度进一步加剧等不利因素仍将长期存在，将使公司的供应链运营业务板块面临持续的经营压力。

9、公司供应链运营业务未来发展战略

公司作为国内较早提出供应链运营理念并成功转型的企业，未来仍将致力于依托供应链运营平台优势，有效整合各类行业优质资源，创新开发供应链服务产品，提升供应链运营管理一体化综合服务能力，为客户奉献高性价比的供应链服务产品。公司自 2014 年以来供应链运营业务持续超过千亿规模，2018 年已超 2000 亿，目前已成为国内领先的供应链运营商。

公司将坚持五年战略发展规划确定的供应链运营商的市场定位，坚持以供应链运营为基本主业，促进核心主业做强、做大，致力于成为中国领先的、有核心竞争力的供应链运营商。在这个定位基础上，公司推动供应链业务创新发展，并积极向新兴业态、新兴产业拓展，使公司获得“新常态”环境下可持续发展的动力，实现公司核心竞争能力的提升和可持续发展目标。

国家提出的“一带一路”倡议是企业发展的重大利好，公司在“2016—2020年发展战略规划”中调整了“走出去”发展战略的内涵，将侧重点调整为海外。公司进口、出口和国际贸易具有一定规模和历史，具备向海外发展的业务基础和人才基础，公司鼓励经营单位走出国门发展，在境外设立经营实体，建立协同共享平台。

（二）房地产业务

1、房地产业务基本情况

公司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。公司的房地产开发业务主要包括：住宅地产开发、商业地产开发、土地一级开发、工程代建、物业租赁和物业管理等。公司开展房地产业务已有数十年历史，项目区域已由厦门扩展至全国 30 多个城市。目前，公司开发类项目储备主要分布在厦门、福州、莆田、杭州、漳州、重庆、武汉、南宁、鄂州、苏州、南京、上海、成都、天津、广州、珠海、长沙、无锡等城市，项目布局合理。

子公司建发房产位列“2019 中国房地产开发企业 50 强”第 39 位，并连续多年荣登“中国房地产开发企业综合发展 10 强”。

子公司联发集团位列“2019 中国房地产开发企业 50 强”第 46 位、并“荣获 2019 中国房地产开发企业稳健经营 10 强”第 3 位、“2019 中国房地产百强企业运营效率 TOP10”。

2、经营资质

公司下属控股子公司建发房产和联发集团均为一级资质。公司主要房地产企业取得的业务资质如下：

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

3、经营模式

（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，公司下属公司的房地产开发业务土地使用权主要通过招拍挂方式取得，也有部分通过收购项目公司股权获得。

（2）采购模式

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

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

（3）规划建设

根据房地产项目开发的特点，公司下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括：

1）对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研，制作可行性研究报告，确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；

2）财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；

3）各项目公司负责整合资源，按照投资拿地－设计－融资－工程施工－工程预售－回笼资金－资金循环使用－交房等流程进行项目开发建设。

（4）产品定价

公司下属公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。定价时，在考虑成本和目标利润的基础上，还会综合考虑竞争对手价格情况、房地产项目地理位置及自然环境，房地产项目配套设施、当地市场供求状况、区域

内同类产品的价格、品牌因素、房地产项目区域经济发展状况、当地居民收入高低、人口因素等因素，进行合理定价。

（5）销售交付

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

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

（6）主要融资模式

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

（7）物业管理模式

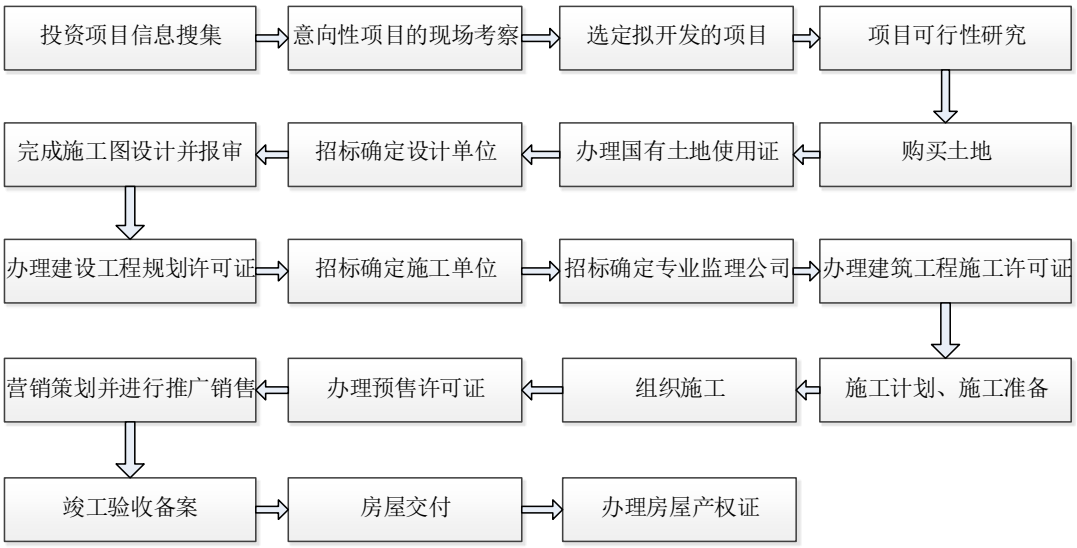
在物业管理方面，公司以高标准、专业化的服务和具有竞争力的价格所构成的全新物业服务模式服务业主，将居住、休闲和商业等功能有机融合，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

（8）主要客户群体

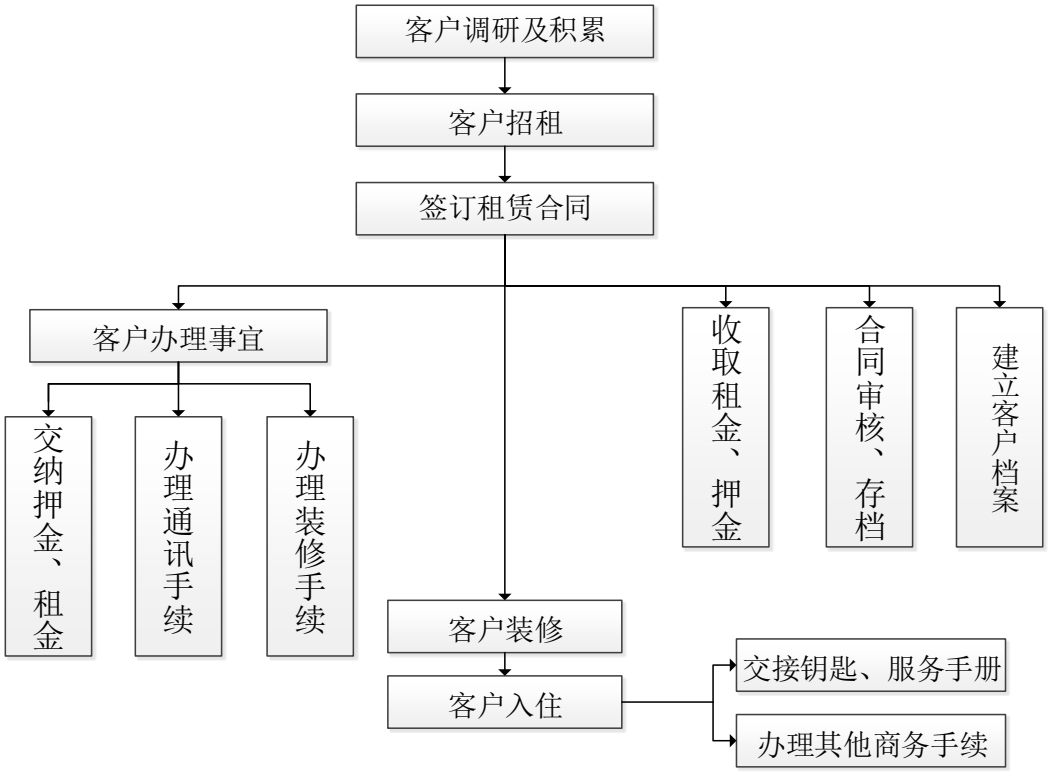
公司房地产业务的客户群体主要为个人客户。公司对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

4、业务流程

（1）房地产开发业务流程



（2）物业租赁业务流程



5、质量控制情况

公司下属控股子公司建发房产和联发集团均制定了一系列保证开发项目质

量的管理制度，如新建项目可行性研究和决策制度、规划设计管理制度、建设工程质量管理制度、建筑工程施工进度控制管理制度、工程预算与决算管理制度、建筑材料设备内部招标规定、工程物资采购管理制度、材料报价管理制度、现场签证管理制度、建筑工程移交管理规定等，形成了完整的质量控制体系。

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

6、房地产业务的行业地位和竞争优势

（1）行业地位

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

公司控股子公司建发房产具有房地产开发壹级资质，多年来凭借专业化的操作和稳健务实的经营，成功开发了一系列城市核心精品、高端别墅、近郊大盘、高端写字楼、商业及综合体、大型公建等类型的房地产项目，始终以优异的建筑品质和领先的全程客服而著称，成功塑造了钻石品牌精雕细琢、恒久坚固、保值增值的高端形象。建发房产获得福建省著名商标、“中国值得尊敬的房地产品牌企业”、“中国房地产开发企业 50 强（2019 年第 39 名）”、“福建省房地产企业百强首位”等殊荣。

公司控股子公司联发集团具有房地产开发壹级资质，是一家以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商。历经近 30 年的发展，作为品质生活缔造者和区域繁荣建设者，联发集团开发区域已涵盖厦门、桂林、南昌、南宁、重庆、武汉、天津和扬州等城市。联发集团在业界享有较高的声誉，并位列中国房地产开发企业 50 强（2019 年第 46 名）。

（2）竞争优势

1）项目开发资源优势

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

2）品牌优势

公司下属公司开展房地产业务已有数十年历史，近年来，公司下属公司充分发挥品牌建设及住宅产品户型的开发研究等方面的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑。2018 年，建发房产以“新中式生活匠造者”的身份，提出全新品牌主张——建识东方·发献大美，致力于打造“新中式”产品第一品牌。联发集团将公司战略定位升级为“城市美好生活运营商”，并同步发布了 3Q+生活价值体系，全方位塑造美好生活场景。

3）区域优势

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

4）产品质量、节能优势

公司在房地产建筑过程中结合自然条件，将户型优化升级，做到全明设计和南北通透，使其具有良好的采光、通风条件；在建筑中大范围地使用无毒无害的新型保温隔热材料和高科技设备设施，如外墙内保温节能技术体系、LOW－E 中空玻璃窗、户式新风系统、热泵热水器等，既改善了居住舒适度，又有效节省了能耗。

5）具有优秀的管理团队

公司处于高速发展阶段，对各类人才需求量较大。公司一直注重人才储备及

引进，目前公司的管理朝着专业化、科学化方向发展。公司决策层具有较高的凝聚力、决策能力、沟通能力和协作能力，面对变化中的房地产市场，管理水平不断提高。

7、报告期内业务的收入、盈利情况

报告期内，房地产开发业务收入分业务构成情况如下表：

单位：亿元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
住宅	67.82	89.09	295.64	72.86	245.32	83.86	272.88	89.89
商业	7.55	9.92	29.65	7.31	37.34	12.76	22.78	7.50
其他	0.75	0.99	80.5	19.84	9.89	3.38	7.92	2.61
合计	76.12	100.00	405.79	100.00	292.55	100.00	303.58	100.00

公司房地产开发业务营业收入 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月分别为 303.58 亿元、292.55 亿元、405.79 亿元和 76.12 亿元。住宅销售收入 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月分别为 272.88 亿元、245.32 亿元、295.64 亿元和 67.82 亿元，是房地产业务最主要的收入来源。

报告期内，房地产开发业务营业成本分业务构成情况如下表：

单位：亿元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)
住宅	45.52	88.06	201.07	76.67	182.84	85.07	213.22	91.57
商业	5.56	10.75	23.5	8.96	26.97	12.55	15.33	6.58
其他	0.61	1.18	37.67	14.36	5.13	2.39	4.3	1.85
合计	51.69	100.00	262.24	100.00	214.94	100.00	232.85	100.00

报告期内，房地产开发业务毛利分业务构成情况如下表：

单位：亿元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)
住宅	22.30	91.28	94.57	65.88	62.48	80.51	59.66	84.35
商业	1.99	8.15	6.15	4.28	10.37	13.36	7.45	10.53
其他	0.14	0.57	42.83	29.84	4.76	6.13	3.62	5.12
合计	24.43	100.00	143.55	100.00	77.61	100.00	70.73	100.00

报告期内，房地产开发业务毛利率分业务构成情况如下表：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
	毛利率（%）	毛利率（%）	毛利率（%）	毛利率（%）
住宅	32.88	31.99	25.47	21.86
商业	26.36	20.74	27.77	32.70
其他	18.67	53.20	48.13	45.71
平均	32.09	35.37	26.53	23.30

8、主要房地产项目情况介绍

（1）截至 2019 年 6 月 30 日，公司下属公司房产销售情况如下表所示：

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供出售面积(平方米)	报告期内已预售面积(平方米)	项目的权益占比
以下为联发集团项目：						
1	南宁	臻品	住宅商业车位	5,843.00	1,195.00	100%
2	南宁	尚筑	住宅商业车位	10,745.00	3,544.00	100%
3	南宁	君澜	住宅商业办公车位	41,955.00	9,268.00	100%
4	南宁	君悦	住宅商业车位	8,172.00	971.00	100%
5	南宁	西棠春晓	住宅商业车位	45,846.00	31,588.00	100%
6	南宁	青溪府	住宅商业车位	12,901.00	7,195.00	51%
7	南宁	西城一号	住宅商业车位	6,813.00	1,917.00	30%
8	南宁	招商境界	住宅商业车位	12,795.00	4,340.00	33%
9	桂林	联达山与城	住宅商业车位	180.00	160.00	100%
10	桂林	旭景	住宅商业车位	1,516.00	860.00	100%
11	桂林	乾景	住宅商业车位	4,101.00	1,518.00	100%
12	桂林	乾景广场	商业办公车位	23,869.00	3,816.00	100%

13	桂林	益景	住宅商业车位	300.00	40.00	100%
14	桂林	乾景欣悦	住宅商业车位	2,983.00	756.00	100%
15	桂林	悦溪府	住宅商业车位	54,336.00	43,421.00	100%
16	桂林	乾景御府	住宅商业车位	7,651.00	3,987.00	100%
17	桂林	悠山郡	住宅商业车位	10,324.00	757.00	51%
18	桂林	江与城	住宅商业车位	802.00	502.00	51%
19	桂林	碧桂园	住宅商业车位	55,720.00	45,101.00	40%
20	柳州	君悦兰亭	住宅商业车位	147,982.00	118,306.00	100%
21	柳州	荣君府	住宅商业车位	4,650.00	87.00	100%
22	柳州	柳雍府	住宅商业车位	3,869.00	25.00	100%
23	柳州	君悦	住宅商业车位	21,595.00	1,752.00	100%
24	柳州	滨江	住宅商业车位	52,783.00	38,319.00	100%
25	江门	悦澜山	住宅商业车位	23,625.00	14,879.00	100%
26	南昌	君悦湖	住宅商业车位	182.00	84.00	100%
27	南昌	君领朝阳	住宅商业车位	111.00	56.00	100%
28	南昌	君悦华庭	住宅商业车位	1,536.00	475.00	100%
29	南昌	君澜天地	住宅商业车位	6,955.00	1,494.00	100%
30	南昌	时代天阶	住宅商业车位	2,470.00	337.00	100%
31	南昌	时代天境	住宅商业车位	1,569.00	545.00	100%
32	南昌	时代天骄	住宅商业车位	55,038.00	40,214.00	100%
33	南昌	金域滨江	住宅商业车位	4,145.00	1,057.00	30%
34	南昌	正荣华润玲珑府	住宅商业车位	4,512.00	4,289.00	23%
35	赣州	君玺	住宅商业车位	4,586.00	715.00	100%
36	赣州	君悦华庭	住宅商业车位	878.00	680.00	100%
37	赣州	君悦华府	住宅商业车位	49,304.00	41,772.00	100%
38	赣州	保利联发康桥	住宅商业车位	19,386.00	10,603.00	49%
39	九江	天璞	住宅商业车位	51,541.00	40,723.00	40%
40	九江	浔阳府	住宅商业车位	133,734.00	121,534.00	100%
41	九江	君悦湖	住宅商业车位	34,053.00	23,773.00	100%
42	厦门	杏林湾 1 号花园	住宅商业车位	903.00	339.00	100%
43	厦门	欣悦湾	住宅商业车位	8,487.00	4,392.00	100%
44	厦门	欣悦学府	住宅商业车位	3,577.00	3,000.00	100%
45	厦门	中央公园	住宅商业车位	11,866.00	4,878.00	25%

46	漳州	欣悦华庭	住宅商业车位	36,821.00	21,168.00	100%
47	莆田	电商未来城	住宅商业办公车位	58,974.00	42,276.00	100%
48	莆田	君领绶溪	住宅商业车位	6,395.00	2,644.00	100%
49	莆田	君领天玺	住宅商业车位	43,681.00	17,505.00	100%
50	莆田	尚书第	住宅商业车位	44,147.00	25,723.00	100%
51	莆田	君领兰溪	住宅商业车位	17,104.00	16,552.00	100%
52	莆田	林语溪	住宅商业车位	58,928.00	29,591.00	20%
53	泉州	君悦湾	住宅商业车位	18,133.00	9,320.00	100%
54	泉州	海峡一号	住宅商业车位	71,050.00	55,851.00	51%
55	泉州	晋江云城	住宅商业车位	43,741.00	22,542.00	31%
56	漳州	长泰桃李春风	住宅商业	22,832.00	7,857.00	40%
57	漳州	万科玖龙台	住宅商业车位	35,507.00	22,239.00	15%
58	重庆	嘉园	住宅商业车位	460.00	197.00	100%
59	重庆	瞰青	住宅商业车位	17,047.00	3,915.00	100%
60	重庆	欣悦	住宅商业车位	23,443.00	6,658.00	100%
61	重庆	公园里	住宅商业车位	6,575.00	628.00	100%
62	重庆	西城首府	住宅商业车位	94,797.00	83,252.00	100%
63	重庆	龙洲湾 1 号	住宅商业车位	53,409.00	39,520.00	100%
64	重庆	君领西城	住宅商业车位	5,558.00	265.00	100%
65	重庆	金开融府	住宅商业车位	25,465.00	15,783.00	30%
66	重庆	东悦府	住宅商业车位	85,182.00	82,719.00	50%
67	杭州	藏珑玉墅	住宅商业车位	11,255.00	7,375.00	100%
68	杭州	藏珑大境	住宅商业车位	34,470.00	25,470.00	100%
69	天津	滨海琴墅	住宅商业车位	5,784.00	2,267.00	100%
70	天津	第五街	住宅商业车位	4,153.00	1,370.00	100%
71	天津	建发大厦	写字楼	68,226.00	3,827.00	100%
72	天津	红郡	住宅商业车位	11,257.00	5,825.00	100%
73	天津	欣悦学府	住宅商业车位	4,223.00	801.00	100%
74	天津	熙园	住宅商业车位	13,846.00	6,450.00	100%
75	天津	静湖 1 号	住宅商业车位	19,584.00	15,823.00	100%
76	天津	禹洲悦府	住宅商业车位	27,134.00	10,687.00	51%
77	武汉	九都府	住宅商业车位	842.00	645.00	100%
78	武汉	九都国际	住宅商业办公车位	27,338.00	9,328.00	100%

79	鄂州	红墅东方	住宅	94,224.00	83,311.00	100%
80	扬州	君悦华府	住宅商业办公车位	28,663.00	21,288.00	100%
81	扬州	星领地	住宅商业车位	199.00	199.00	100%
82	苏州	棠颂	住宅商业车位	21,134.00	19,573.00	100%
83	苏州	苏悦湾	住宅商业车位	36,077.00	30,231.00	16.5%
84	悉尼	悉尼首府	住宅	6,657.00	636.00	40%
以下为建发房产项目：						
85	福州	天空之城(地铁上盖)	住宅、商业、交通运输及公共管理与公共服务用地	428,440.03	108,855.00	16.5%
86	上海	金茂府-嘉定项目	住宅	167,888.21	69,734.29	40.53%
87	泉州	荔浦地块 (PS 拍 2018-19)	商服用地	154,684.10	102,152.83	100%
88	成都	浅水湾三期	住宅	127,633.31	125,230.08	70%
89	太仓	都会之光	住宅和商业用地	121,350.60	2,665.27	30%
90	长沙	建发央著二期	住宅、商业	121,096.08	23,274.44	100%
91	厦门	集美新区 2018JP01	住宅、商业	117,197.83	32,748.95	51%
92	成都	麓岭汇二期	住宅	112,768.22	38,780.23	100%
93	漳州	建发玺院(2017P05)	住宅、商业	104,185.58	42,130.80	100%
94	福州	建发央著(领湖花园)	住宅和商业用地	97,614.16	11,968.63	51.6%
95	漳州	玖龙台(2017P09)	住宅	84,330.97	15,945.71	15%
96	泉州	珑璟湾三期	住宅	94,123.14	22,492.63	55%
97	无锡	玖里湾一期	居住和商业用地	88,453.92	48,793.75	100%
98	张家港	御珑湾(张家港 ABC)四期	住宅、商业	88,077.87	57,277.33	70%
99	龙岩	建发首院一期	住宅	84,687.85	35,172.77	100%
100	连江	建发玺院(富山御苑)	商住用地	81,765.29	10,458.55	70%
101	苏州	泱誉二期	住宅、商业	78,434.90	52,968.86	100%
102	杭州	塘北沁园	城镇住宅用地	76,865.00	21,625.36	26%
103	长沙	美地一期（中央公园）	住宅	76,262.63	68,124.40	100%
104	合肥	雍龙府一期	住宅、商业	74,302.50	19,177.24	100%
105	建瓯	建发玺院	住宅和商业用地	74,191.02	27,825.71	70%
106	南平	建发玺院	商服、住宅用地	73,523.88	20,901.64	45%
107	厦门	建发央著	住宅、商业	72,267.26	21,980.45	49%
108	南宁	江南悦府	城镇住宅及零售商业用地	63,353.03	46,507.57	51%

109	建瓯	建发悦城三区 04-05	商品住房、批发零售、餐饮住宿	61,038.95	23,051.91	75%
110	南平	建发央著	商服、住宅用地	59,213.62	31,009.27	70%
111	张家港	泱誉	住宅、配套商业用地	57,430.11	15,530.53	100%
112	连江	江与城一区	住宅用地	53,256.09	17,694.13	46.15%
113	上海	新江湾 21 号地块	商业	52,288.66		100%
114	苏州	泱誉一期	住宅、商业	50,887.79	25,714.03	100%
115	长沙	美地二期（中央公园）	住宅、商业	49,467.71	47,645.45	100%
116	张家港	御珑湾(张家港 ABC)三期	住宅、商业	48,701.07	42,099.20	70%
117	三明	燕郡 B 标段	住宅、商业	48,052.65	28,210.70	100%
118	三明	建发观邸	住宅、商业	47,114.06	20,248.69	51%
119	三明	玺院二期	住宅、商业	44,205.20	23,247.31	70%
120	苏州	独墅湾三期	住宅、商业	43,465.09	18,778.59	100%
121	无锡	玖里湾二期	居住和商业用地	40,550.69	27,713.80	100%
122	龙岩	玺院三期	住宅 商服 科教用地（幼儿园）	40,330.38	17,696.12	30%
123	漳州	长泰新亭	住宅用地	39,773.81	9,462.21	94%
124	苏州	独墅湾二期	住宅、商业	36,058.93	17,784.70	100%
125	上海	新江湾 20 号地块	住宅、商业	35,499.63	-	100%
126	成都	麓岭汇一期	住宅、商业	27,235.48	6,879.97	100%
127	龙岩	建发首院三期	住宅 商服 科教用地（幼儿园）	33,548.02	5,172.32	100%
128	龙岩	建发首院二期	住宅、商业	33,081.41	207.74	100%
129	太仓	泱著	住宅、商业	32,487.12	14,252.15	100%
130	福州	世外梧桐一期	住宅	31,166.10	6,129.47	65%
131	上海	央玺-宝山项目	住宅、商业	31,165.73	382.76	37.5%
132	成都	鹭洲国际	住宅、商业	23,560.31	7,426.39	100%
133	三明	燕郡 C 标段	住宅、商业	26,961.00		100%
134	杭州	凤起潮鸣	住宅、商业	25,177.20	8,202.59	30%
135	长沙	建发央著一期	住宅、商业	24,790.70	3,501.31	100%
136	苏州	独墅湾一期	住宅、商业	22,820.34	9,166.94	100%
137	广州	建发央玺一期	二类居住用地（R2)	22,266.02	1,860.57	64%
138	建瓯	建发悦城二区 02-03	住宅、商业	20,995.73	2,703.13	75%
139	三明	燕郡 D 标段（央墅）	住宅、商业	20,066.29	2,607.62	100%

140	南平	建阳建发悦府(B01)	住宅、商业	20,354.05	4,370.53	50%
141	龙岩	尚悦居-荣佳小区	住宅	19,930.15	4,323.15	40%
142	上海	公园首府	住宅	19,875.19	804.24	100%
143	福州	国宾府（三区）	住宅、商业	18,868.13	1,472.26	100%
144	福州	世外梧桐二期	商服用地	17,479.55	6,417.34	65%
145	三明	玺院一期	住宅、商业	15,174.18	3,358.33	70%
146	杭州	西溪云庐	住宅	15,094.28	592.00	10.5%
147	建瓯	建发悦城一区	住宅、商业	15,024.51	2,784.71	75%
148	成都	翡翠鹭洲	住宅、商业	14,151.94	444.01	100%
149	武汉	武汉玺悦	住宅用地	13,751.64		51%
150	南平	山外山一期	住宅、餐饮旅馆业	13,482.29	10,340.18	50%
151	厦门	央玺	住宅、商业	12,341.21	612.30	100%
152	深圳	建发玺园	住宅	10,111.61	10,111.61	55%
153	三明	燕郡 A 标段	住宅、商业	11,551.55	2,597.80	100%
154	成都	浅水湾二期	商业	11,336.86	5,874.62	70%
155	成都	中央鹭洲	住宅、商业	10,694.46		100%
156	泉州	中泱天成	住宅、商业	10,310.90	704.67	40%
157	漳州	碧湖双玺	住宅、商业	9,994.14	770.16	100%
158	龙岩	建发龙郡 B 标段	住宅、商业	6,347.18	3,078.23	70%
159	苏州	苏州渭塘	商服和城镇住宅用地	9,139.76	9,139.76	55%
160	龙岩	建发龙郡 C 标段	住宅、商业	8,396.61	491.45	70%
161	龙岩	玺院二期	住宅、商业	8,611.39	1,235.08	30%
162	厦门	中央天成	住宅、商业	8,410.72	157.50	100%
163	龙岩	玺院一期	住宅、商业	8,151.63	1,946.28	30%
164	南平	悦城中心（建阳）	商业	2,817.57	208.41	100%
165	连江	建发领郡	住宅	7,457.99	2,815.24	78%
166	南京	央誉一期	商住混合用地	6,671.80		40%
167	漳州	半山御园 1 期	住宅	5,619.33	1,544.40	75%
168	福州	建发领墅	住宅、商业	6,296.91	1,587.75	51%
169	合肥	雍龙府二期	住宅、商业	5,805.34	1,297.34	100%
170	南平	悦城二区（建阳）	住宅、商业	3,214.88	399.82	100%
171	龙岩	建发央郡	住宅、商业	5,287.29	174.06	56%
172	泉州	珑璟湾一期	住宅、商业	5,128.89	256.32	55%

173	成都	金沙里	住宅、商业	5,114.38		100%
174	南宁	裕丰荔园	住宅	5,060.57		100%
175	三明	永郡 A 标段	住宅	4,709.11	3,266.22	100%
176	长沙	汇金国际	住宅、商业	2,624.40		100%
177	三明	永郡 B 标段	住宅、商业	4,347.49	3,233.25	100%
178	张家港	御珑湾(张家港 ABC)一期	住宅、商业	4,214.66	568.41	70%
179	长沙	书香佳缘（中央悦府）	住宅、商业	3,039.80	1,189.14	100%
180	上海	新江湾 6 号地块	住宅	2,548.55	47.89	100%
181	泉州	珑玥湾一期	住宅	2,447.84	203.20	65%
182	上海	玖珑湾	住宅、商业	2,139.56	1,581.07	100%
183	南宁	裕丰英伦	住宅	1,892.99	1,875.34	100%
184	漳州	半山墅	住宅	1,499.01		100%
185	龙岩	建发龙郡 A 标段	住宅	1,089.21	314.72	70%
186	张家港	御珑湾(张家港 ABC)二期	住宅、商业	1,063.16		70%
187	长沙	中央首府(央玺)	住宅	1,051.82	284.56	100%
188	漳州	山外山	住宅、商业	925.21	709.14	94%
189	泉州	珑玥湾二期	住宅、商业	918.75	278.84	65%
190	张家港	天玺(张家港 A08)二期	住宅、商业	847.93	847.93	25%
191	福州	天境湾（一区）	住宅	622.06	221.13	100%
192	厦门	E36	住宅、商业	704.22	110.25	100%
193	漳州	半山御园 2 期	住宅	643.96	349.06	75%
194	漳州	圣地亚哥	住宅、商业	606.07	-61.56	100%
195	漳州	碧湖 1 号	住宅	453.66	178.99	100%
196	上海	新江湾 4 号地块	住宅	374.70	112.41	100%
197	厦门	E41	住宅	350.97		100%
198	厦门	E30	住宅、商业	321.25		100%
199	福州	澜悦湾（二区）	住宅	286.55	266.43	100%
200	张家港	天玺(张家港 A08)一期	住宅、商业	269.00	269.00	25%
201	厦门	中央天悦	住宅、商业	249.81		100%
202	南平	悦城一区（建阳）	住宅、商业	208.91		100%
203	福州	御湖湾（四区）	住宅	130.85	52.42	100%
204	厦门	E28	住宅、商业	72.94		100%

205	漳州	美一城	住宅、商业	34.32	34.32	100%

（2）截至 2019 年 6 月 30 日，公司下属公司拟建项目情况如下表所示：

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	权益比例
以下为联发集团拟建项目：							
1	重庆	龙洲湾一号四期	商住	拟建	60,058.00	120,116.00	100%
2	柳州	两面针厂 P(2019)33 号	住宅	拟建	18,112.58	39,847.68	100%
3	柳州	旧机场 P(2019)34 号	住宅	拟建	14,236.82	35,592.05	100%
4	武汉	P（2019）075 号地块	住宅	拟建	47,846.69	124,401.39	100%
5	武汉	P（2019）071 号地块	住宅	拟建	97,042.00	203,788.20	100%
6	漳州	东南花都	住宅	拟建	531,967.00	297,039.00	19%
7	重庆	山晓	住宅	拟建	138,100.00	103,400.00	80%
8	鄂州	阅山湖	商住	拟建	137,070.21	246,726.38	100%
以下为建发房产拟建项目：							
9	南京	NO.2016G46	商住混合用地	拟建	23,350.00	74,721.00	49%
10	成都	麓岭汇项目四期	住宅	拟建	39,640.18	77,036.88	100%
11	澳洲	悉尼项目	住宅、商业	拟建	7,663.00	7,663.00	60%
12	福州	永泰世外梧桐三期	商服用地	拟建	38,626.00	21,200.00	65%
13	福州	永泰世外梧桐四期	商服用地	拟建	46,533.00	16,900.00	65%
14	福州	永泰世外梧桐五期	商服用地	拟建	33,374.00	15,554.00	65%
15	连江	连地拍卖[2018]03 号	住宅用地	拟建	11,473.00	20,651.40	46.15%
16	福州	2018-06 地块	公共管理与公共服务用地（文化设施）、商服（商务）用地	拟建	13,874.00	123,478.60	47.6%
17	连江	连江[2018]02 号	住宅	拟建	69,982.00	104,973.00	55.58%
18	宁德	宁德 2018P02 地块	商服、住宅用地	拟建	49,177.00	108,189.37	50%
19	仙游	PS-2012-20 地块	商住用地	拟建	32,598.42	107,573.40	55%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	权益比例
20	珠海	香洲区 2019-05 地块	二类居住用地	拟建	19,703.04	59,109.12	100%
21	福州	2019-09 连潘地块	城镇住宅用地	拟建	23,256.00	65,116.80	100%
22	太仓	2019-WG-1 号地块	城镇住宅、商业（不可分割销售）、幼儿园	拟建	83,999.00	152,798.00	100%
23	建瓯	2019-J-01 号地块	住宅用地-城镇住宅用地、商服用地-零售商业用地、批发市场用地、公共管理与公共服务用地、非营利性教育用地	拟建	135,298.61	338,240.00	75%
24	漳州	龙文区 2019P06 地块	住宅用地、商服用地	拟建	32,767.80	98,303.40	100%
25	漳州	漳浦 201812（05 地块）	商服用地、住宅用地	拟建	66,156.00	178,621.00	70%
26	漳州	漳浦 201811（04 地块)	商服用地、住宅用地	拟建	57,118.78	154,220.71	70%
27	南宁	南宁五象湖 GC2019-055 地块	住宅用地、零售商业用地	拟建	101,673.41	276,551.68	100%
28	莆田	PS 拍-2019-16 号地块	商业、住宅、教育	拟建	182,155.00	345,007.00	100%
29	宁德	（荔城区磐龙山庄片区地块一）	住宅用地兼容配套商服用地	拟建	85,885.00	214,712.50	100%

（3）截至 2019 年 6 月 30 日，公司下属公司储备的在建或新开工项目情况如下表所示：

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
以下为联发集团项目：												
1	厦门	璟阅城	住宅商业	在建项目	42,656.89	85,300.00	125,305.56	125,306.56		339,481.00	6,953.00	49%
2	厦门	中央公园	住宅商业	在建项目	38,853.96	116,000.00	160,079.15	160,079.15		415,500.00	5,600.00	25%
3	漳州	桃李春风	住宅	在建项目	146,700.00	95,479.46	110,282.46	110,282.46		105,269.00	12,523.00	40%
4	漳州	万科玖龙台	住宅	在建项目	44,200.00	114,920.38	151,409.45	151,409.45		168,000.00	7,058.00	15%
5	漳州	君领首府	住宅	新开工项目	40,520.00	101,300.00	134,414.00	134,414.00		142,566.00	79,100.00	100%
6	莆田	电商未来城	住宅商业办公	在建项目	157,180.00	372,295.44	469,629.56		422,411.56	350,000.00	5,347.67	80%
7	莆田	君领绶溪	住宅商业	在建项目	41,581.39	116,427.28	146,087.36	146,087.36		200,000.00	9,824.36	100%
8	莆田	保利林语溪	住宅商业	在建项目	94,728.00	236,820.00	329,204.00	329,204.00		228,714.00	17,625.00	20%
9	莆田	君领天玺	住宅商业	在建项目	84,860.18	207,311.79	271,119.00	139,898.72		314,574.00	8,401.42	100%
10	莆田	尚书第	住宅商业	在建项目	17,208.00	44,740.80	59,204.13	59,204.13		58,019.00	2,911.47	100%
11	莆田	君领兰溪	住宅商业	新开工项目	16,668.81	43,338.90	55,571.82	55,571.82		51,190.00	47,190.00	100%
12	南安	君悦湾	住宅商业	在建项目	60,641.85	151,605.36	188,284.92	188,284.92		83,000.00	11,195.00	63%
13	南安	海峡 1 号	住宅商业	在建项目	113,540.42	227,080.46	297,586.52	297,586.52		120,000.00	8,250.00	51%
14	晋江	云城	住宅商业	在建项目	89,554.00	268,631.00	346,176.04	346,176.04		210,000.00	6,827.00	31%
15	南昌	公园前	住宅项目	竣工项目	22,853.35	50,277.45	71,445.12		71,445.12	70,021.21	3,193.77	100%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
16	南昌	新力合园	住宅项目	在建项目	90,418.75	180,843.46	242,300.35	242,300.35		148,477.17	10,487.75	21%
17	南昌	正润玲珑府	住宅商业	在建项目	72,100.25	144,209.45	181,800.36	181,800.36		117,822.67	7,880.02	23%
18	南昌	时代天阶	住宅商业	在建项目	38,248.35	174,500.45	216,934.86	13,477.00	38,773.00	111,359.91	2,840.91	100%
19	南昌	时代天境	住宅商业	在建项目	21,666.00	64,997.93	82,410.32	82,410.32		76,135.78	4,542.10	100%
20	南昌	时代天骄	住宅商业	新开工项目	24,042.00	72,119.38	90,291.12	90,291.12		86,557.00	3,111.16	100%
21	赣州	保利康桥	住宅商业	在建项目	57,580.25	169,284.56	221,087.75	221,087.75		116,723.61	6,572.54	49%
22	赣州	雍榕华府	住宅商业	在建项目	66,116.24	161,520.36	204,840.86	204,840.86		136,986.00	10,660.40	100%
23	赣州	君悦华庭	住宅商业	在建项目	10,836.65	23,841.45	31,145.36	31,145.36		18,248.00	1,705.13	100%
24	赣州	蓉江府	住宅商业	在建项目	64,546.23	159,906.45	193,800.36	113,300.36	80,500.00	97,151.09	9,138.43	50%
25	赣州	君悦华府	住宅商业	在建项目	34,910.00	76,801.81	101,835.00	101,835.00		48,700.00	6,001.51	100%
26	九江	天璞	住宅商业	在建项目	63,231.54	139,045.69	182,914.74	182,914.74		116,839.62	12,551.91	40%
27	九江	浔阳府	住宅商业	在建项目	117,623.61	294,059.02	367,938.06	367,938.06		215,347.33	15,471.11	50%
28	九江	君悦湖	住宅商业	新开工项目	69,334.31	152,498.25	209,265.89	209,265.89		96,086.23	2,746.19	100%
29	九江	君悦江山	住宅商业	新开工项目	94,187.62	235,434.71	310,559.91	310,559.91		196,491.93	4,806.24	51%
30	南宁	君澜	住宅商业办公	在建项目	107,246.78	328,431.35	403,988.48	33,650.00	459,612.48	244,000.00	5,876.63	100%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
31	南宁	青溪府	住宅商业	在建项目	65,479.26	196,421.46	287,290.31	224,867.31	62,423.00	192,800.00	5,376.48	51%
32	南宁	君悦	住宅商业	在建项目	11,224.45	39,283.35	51,469.25	51,469.25		31,800.00	1,898.61	100%
33	南宁	招商境界	住宅商业	在建项目	13,140.36	26,280.34	41,187.89	41,187.89		10,110.00	783.04	30%
34	南宁	西城 1 号	住宅商业	在建项目	14,021.36	40,480.44	72,103.45	72,103.45		13,002.00	875.80	33%
35	南宁	西棠春晓	住宅商业	在建项目	44,340.42	164,060.00	220,974.00	220,974.00		136,363.64	10,664.78	100%
36	南宁	臻境	住宅商业	新开工项目	172,759.45	357,306.00	357,306.00	186,205.00		211,016.51	4,207.72	100%
37	江门	悦澜山	住宅商业	在建项目	97,954.00	179,583.00	236,416.00	94,000.00		219,504.66	7,378.48	100%
38	桂林	桂林碧桂园	住宅商业	在建项目	190,998.46	381,997.35	445,982.42	445,982.42		84,079.00	22,513.40	40%
39	桂林	悦溪府	住宅商业	在建项目	74,300.22	185,751.00	250,513.00	250,513.00		86,924.86	11,622.78	100%
40	桂林	乾景御府	住宅商业	新开工项目	50,067.00	170,229.00	214,651.00	91,757.00		103,190.76	47,807.01	100%
41	柳州	君悦一号	住宅商业	竣工项目	50,421.45	165,172.36	242,768.25		242,768.25	79,035.22	4,049.89	100%
42	柳州	滨江一号	住宅商业	在建项目	146,187.36	223,030.25	324,156.16	233,356.16	90,800.00	129,786.00	15,906.46	100%
43	柳州	君悦兰亭	住宅商业	在建项目	112,460.28	281,150.70	390,184.78	390,184.78		161,872.00	15,190.99	100%
44	重庆	龙洲湾一号	住宅商业	在建项目	209,198.36	402,188.25	533,000.24	487,677.00	28,654.00	207,858.52	25,625.76	100%
45	重庆	金开融府	住宅	在建项目	155,706.91	94,781.36	99,649.25	20,000.00	99,649.25	41,665.54	38,709.58	30%
46	重庆	西城首府	住宅商业	在建项目	87,721.00	216,142.50	292,768.20	292,768.20		156,520.24	12,010.95	100%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
47	重庆	君领西城	住宅商业	在建项目	36,197.00	72,394.00	103,819.92	103,819.92		57,387.76	4,831.67	100%
48	重庆	东悦府	住宅商业	在建项目	163,979.40	344,353.74	490,124.68	193,545.00		129,691.52	12,766.65	50%
49	鄂州	红墅东方	住宅商业办公	在建项目	997,879.36	1,220,000.45	1,220,000.23	539,696.00	101,577.70	751,022.00	28,976.16	100%
50	天津	欣悦学府	住宅商业	在建项目	113,912.25	170,868.45	214,868.44	122,568.44	92,300.00	236,662.00	23,171.51	100%
51	天津	红郡	住宅项目	在建项目	98,550.45	105,692.25	132,692.37	99,292.37	33,400.00	149,467.00	8,679.98	60%
52	天津	熙园	住宅项目	在建项目	47,211.26	47,683.46	51,483.25	51,483.25		88,727.00	4,185.00	100%
53	天津	禹州悦府	住宅项目	在建项目	42,384.45	76,292.26	102,300.38	102,300.38		78,000.00	4,598.44	51%
54	天津	静湖 1 号	住宅项目	在建项目	116,271.30	127,886.50	184,886.50	184,886.50		382,246.00	6,063.54	100%
55	天津	锦里	住宅项目	新开工项目	85,536.00	131,964.60	192,337.47	192,337.00		342,484.00	183,082.81	100%
56	扬州	君悦华府	住宅商业	在建项目	183,036.43	288,905.26	398,496.18	52,100.12	346,396.06	331,156.11	10,154.48	100%
57	杭州	藏珑玉墅	住宅	在建项目	24,314.25	43,765.16	70,634.36	70,634.36		113,224.00	4,152.15	100%
58	杭州	云景天章	住宅	在建项目	17,783.25	49,792.18	76,552.22	76,552.22		123,935.00	8,514.70	100%
59	杭州	藏珑大境	住宅	在建项目	94,927.00	113,912.40	218,214.73	218,214.73		348,713.00	16,923.54	100%
60	南京	翡翠方山	住宅	在建项目	49,549.13	53,045.83	82,981.80	82,981.80		155,830.00	5,794.72	100%
61	苏州	苏悦湾	住宅	在建项目	43,335.30	88,762.70	116,326.27	116,326.27		28,804.55	2,525.33	17%
62	苏州	棠颂	住宅	在建项目	69,388.95	140,124.24	182,564.01	182,564.01		243,279.00	9,279.00	100%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
63	镇江	悦山园	住宅	在建项目	71,324.00	117,684.70	159,929.20	159,929.20		130,911.00	3,801.71	34%
64	悉尼	悉尼首府	住宅	在建项目	12,898.00	34,511.00	52,195.00	12,000.00		97,148.97	1,116.78	40%
以下为建发房产项目：												
65	漳州	半山御园二期	住宅	竣工项目	40,181.22	92,981.00	100,410.88	49,910.73	50,500	42,333.00	6,569.16	75%
66	漳州	碧湖玺院 2017P05 地块	住宅	在建项目	41,973.00	125,920.00	166,756.95	166,756.95		221,416.00	11,473.85	100%
67	漳州	漳州玖龙台 2017P09 地块	住宅	在建项目	44,201.42	114,923.00	155,779.87	155,779.87		151,721.00	4,849.98	15%
68	长泰	山外山 C1 地块	住宅用地	新开工项目	54,903.10	109,792.26	135,863.10	69,322.32		97,520.00	2,665.57	94%
69	漳州	建发央著 2018P08 地块	二类居住用地（R2)	新开工项目	37,141.12	89,100.00	127,441.48	127,441.48		145,747.92	5,815.80	70%
70	厦门	建发央著一期集美 2017JP03	住宅、商业	在建项目	20,176.00	56,493.93	95,200.57	95,200.57		244,615.56	7,773.42	49%
71	厦门	建发央著二期集美新区 2018JP01 地块	商服用地和城镇住宅用地	在建项目	30,534.55	85,500.00	126,366.14	126,366.14		323,716.66	11,027.71	51%
72	厦门	建发玺樾薛岭 2018P02 地块	二类居住用地、商业用地、幼儿园、市政道路用地、防	新开工项目	61,841.69	149,600.00	215,800.98	215,800.98		763,975.00	16,275.26	95%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
			护绿地									
73	福州	梧桐酒店	商业	在建项目	65,240.00	26,748.00	26,748.00	26,748.00		25,226.00	585.19	65%
74	福州	永泰世外梧桐一期	住宅	在建项目	109,806.00	46,188.00	50,577.32	50,577.32		59,606.05	3,527.62	65%
75	福州	永泰世外梧桐二期	商服用地	在建项目	168,507.00	84,459.00	96,004.82	96,004.82		99,518.63	4,722.23	65%
76	福州	福州领峰（立洲弹簧厂2016-23号）	住宅	在建项目	7,848.00	14,911.00	23,974.08	23,974.08		54,414.00	2,415.95	100%
77	福州	福州领墅（北纬25度、安妮项目）	住宅、商业	在建项目	105,213.00	39,480.00	58,081.42	58,081.42		112,155.00	4,430.44	51%
78	福州	领江花园（2017-14号）	住宅、商业	在建项目	64,850.40	118,099.37	165,486.92	165,486.92		419,300.00	10,948.06	100%
79	福州	领湖花园（宗地2017-15号）	住宅和商业用地	在建项目	55,489.29	138,723.00	184,278.08	184,278.08		279,417.27	10,597.26	51.6%
80	福州	地铁上盖（2017-25号）	住宅、商业、交通运输及公共管理与公共服务用地	新开工项目	111,443.78	334,331.40	451,279.49	451,279.49		687,263.07	18,136.15	16.5%
81	连江	江与城一期	住宅用地	在建项目	69,645.00	139,290.00	188,435.79	188,435.79		121,839.00	3,746.85	46.15%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
		（连地拍卖[2018]01号）										
82	连江	江与城四期（连地拍卖[2018]04号）	商业用地	在建项目	9,684.00	7,746.50	9,345.00	9,345.00		8,000.00	394.52	46.15%
83	连江	富山御苑项目	商住用地	在建项目	40,073.00	88,160.60	100,465.00	100,465.00		34,503.50	3,149.41	70%
84	南宁	建发江南悦府	城镇住宅及零售商业用地	在建项目	22,276.35	77,991.00	105,033.03	105,033.03		62,891.00	5,537.93	51%
85	上海	嘉定项目	住宅	在建项目	86,623.20	138,597.12	220,984.64	220,984.64		589,670.00	14,824.59	40.53%
86	上海	宝山项目	住宅、商业	在建项目	70,210.40	126,378.72	205,914.53	186,378.00		918,564.26	23,840.68	37.5%
87	长沙	建发美地二期	住宅、商业	在建项目	22,381.20	119,600.00	85,744.31	85,744.31		76,157.89	5,545.79	100%
88	长沙	梅溪湖 B39 地块一期	住宅、商业	在建项目	31,755.24	79,578.56	93,020.27	93,020.27		114,796.94	4,005.39	100%
89	长沙	梅溪湖 B39 地块二期	住宅、商业	在建项目	31,909.08	129,997.45	174,076.34	174,076.34		212,932.22	5,658.14	100%
90	长沙	梅溪湖 B39 地块三期	住宅用地	在建项目	16,799.34	107,009.50	136,432.50	136,432.50		162,847.30	2,291.17	100%
91	长沙	中央首府	住宅、商业	在建项目	26,736.00	123,629.11	163,574.26	163,574.26		141,674.13	6,832.63	100%
92	成都	浅水湾三期	住宅	在建项目	70,451.00	272,847.00	385,635.00	131,584.80		108,114.00	9,009.28	70%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
93	成都	麓岭汇项目二期	商业	在建项目	22,169.31	99,952.48	137,233.08	137,233.08		74,045.29	6,400.66	100%
94	成都	麓岭汇项目三期	商业	在建项目	41,306.76	123,920.28	171,073.00	171,073.00		103,576.90	31.73	100%
95	武汉	武汉建发玺悦	住宅用地	新开工项目	71,606.09	179,015.23	259,931.79	259,931.79		220,043.00	14,311.99	51%
96	龙岩	富力盈泽苑（荣佳）	住宅	在建项目	36,611.00	117,155.00	142,211.20	142,211.20		88,138.00	5,703.76	40%
97	龙岩	建发玺院 B 标段 龙岩东肖 3 号地块二期	住宅、商业	在建项目	29,770.46	75,383.54	94,090.42	94,090.42		59,064.00	3,535.35	30%
98	龙岩	建发玺院 C 标段 龙岩东肖 3 号地块三期	住宅商服科教用地（幼儿园）	在建项目	23,190.22	57,279.03	70,961.00	70,961.00		43,910.00	2,917.05	30%
99	龙岩	建发首院 双龙路南侧 B 地块	住宅、商服	在建项目	91,036.91	204,667.03	274,572.00	274,572.00		167,735.00	12,868.22	100%
100	建瓯	建发悦城二区	住宅、商业	在建项目	29,805.10	92,395.81	113,413.23	113,738.00		46,325.00	9,399.60	75%
101	建瓯	建发悦城三区 建瓯 SN-D-(04-05)	商品住房、批发零售、餐饮住宿	在建项目	47,748.00	143,244.00	180,113.32	180,113.32		79,095.00	8,831.29	75%
102	南平	建阳悦府	住宅、商	竣工项目	57,583.00	104,801.00	134,584.52		134,584.52	66,219.93	9,998.69	50%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
			业									
103	南平	建发央著JY2018001号	商服、住宅用地	在建项目	70,000.00	125,979.05	161,966.85	161,966.85		135,724.00	5,548.84	70%
104	建瓯	建发悦城四区2017－拍 J20号	住宅和商业用地	在建项目	52,747.40	147,681.72	179,686.74	179,686.74		98,886.00	6,460.18	70%
105	南平	武夷山外山（杜坝）	住宅、餐饮旅馆业	新开工项目	160,000.00	89,600.00	108,647.00	108,647.00		83,026.18	4,613.75	50%
106	泉州	珑璟湾三期	商业	在建项目	19,347.50	97,294.19	127,777.51	127,777.51		52,831.80	2,714.62	55%
107	泉州	珑玥湾二期	住宅、商业	在建项目	58,941.80	174,643.97	228,209.03	228,209.03		110,471.15	10,375.74	65%
108	莆田	央著PS 拍-2018-19号荔浦地块	住宅及服务设施用地	新开工项目	54,976.60	142,938.36	189,579.43	189,579.43		138,053.91	6,989.21	100%
109	南京	央誉一期溧水 2017G19地块一期	商住混合用地	在建项目	37,517.75	75,986.50	101,879.00	101,879.00		110,510.19	3,382.38	40%
110	南京	央誉二期溧水 2017G19地块二期	商住混合用地	在建项目	35,759.11	70,566.70	93,252.50	93,252.50		105,211.68	1,714.29	40%
111	南京	江宁区方山G55地块	Rb商住混合用地	在建项目	34,092.32	68,185.00	94,742.00	94,742.10		211,044.00	4,995.80	50%
112	三明	燕郡二期剩余部分	住宅、商业	在建项目	34,285.38	82,684.60	95,448.00	95,448.00		43,209.00	12,657.20	100%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
113	三明	燕郡三期	住宅、商业	新开工项目	23,295.06	52,643.90	67,382.25	67,382.25		35,700.00	805.25	100%
114	三明	沙县观邸	住宅、商业	在建项目	41,936.00	92,259.20	116,446.67	116,446.67		75,905.00	6,283.34	51%
115	三明	央誉一期(汽车厂项目）	住宅、商业	在建项目	33,901.00	66,843.00	77,975.00	77,975.00		31,259.00	3,761.23	70%
116	三明	央誉二期（汽车厂项目）	住宅、商业	在建项目	29,319.00	72,241.00	97,842.00	97,842.00		37,351.00	5,297.87	70%
117	苏州	独墅湾三期	住宅、商业	在建项目	56,319.75	116,331.18	164,469.01	164,469.01		201,988.03	3,827.93	100%
118	苏州	泱誉二期苏地2016-WG-36号地块二期	住宅、商业	在建项目	30,388.31	94,747.96	143,280.38	143,280.38		246,941.00	6,035.40	100%
119	苏州	璞寓苏地2017-WG-79号地块	商服和城镇住宅用地	在建项目	22,256.00	44,398.92	63,940.55	63,940.55		76,995.00	1,443.96	55%
120	张家港	张家港御龙湾一期	住宅、商业	竣工项目	56,556.37	142,416.84	196,376.69	138,811.69	57,565	177,035.09	5,421.05	70%
121	张家港	张家港御龙湾二、三期	住宅、商业	在建项目	57,915.37	126,094.74	199,206.47	199,206.47		168,398.24	466.33	70%
122	张家港	张家港御龙湾四期	住宅、商业	在建项目	76,875.44	114,182.78	173,228.82	173,228.82		156,481.05	5,134.04	70%
123	张家	张家港天玺	住宅、商	在建项目	91,107.04	200,435.49	256,530.33	256,530.33		218,995.13	2,991.23	25%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
	港		业									
124	张家港	泱誉 张地2012-A23-A-2号地块	住宅、配套商业用地	在建项目	69,857.74	125,723.96	191,028.00	191,028.00		212,747.00	12,219.84	100%
125	太仓	泱誉 WG2017-12-1 号	住宅、商业	在建项目	37,953.00	68,177.83	107,076.83	107,076.83		121,358.27	5,610.88	100%
126	太仓	泱著 WG2017-12-2 号	住宅、商业	在建项目	47,984.00	100,654.38	150,263.02	150,263.02		175,503.64	9,065.32	100%
127	太仓	都会之光 太仓 WG2017-19-1	住宅	在建项目	52,932.00	98,258.59	140,620.00	140,620.00		191,237.00	10,583.45	30%
128	无锡	玖里湾一期 XDG-2016-31 号地块一期	居住和商业用地	在建项目	79,720.60	80,296.00	146,642.00	146,642.00		129,820.00	11,940.80	100%
129	无锡	玖里湾二期 XDG-2016-31 号地块二期	居住和商业用地	在建项目	44,974.00	142,753.00	200,215.00	200,215.00		206,481.99	10,679.69	100%
130	无锡	玖里湾三期 XDG-2016-31 号地块三期	居住和商业用地	新开工项目	47,381.40	58,383.00	101,299.00	101,299.00		110,420.90	3,448.66	100%
131	无锡	玖里湾四期 XDG-2016-31 号地块四期	居住和商业用地	新开工项目	24,338.00	32,760.00	53,596.00	53,596.00		60,467.91	981.21	100%
132	合肥	合肥 S1511	住宅、商业	在建项目	37,273.35	67,092.03	97,807.00	97,807.00		189,345.33	9,752.80	100%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
133	合肥	合肥 S1510	住宅、商业	新开工项目	47,174.00	84,912.00	127,211.02	127,211.02		247,168.00	5,440.29	100%
134	杭州	凤起潮鸣	住宅、商业	在建项目	34,415.00	85,827.00	141,302.00	141,302.00		571,738.95	11,053.84	30%
135	杭州	西溪云庐留下地块	住宅	在建项目	42,357.00	46,593.00	96,140.02	96,140.02		248,573.00	6,050.69	10.5%
136	杭州	沁园塘北地块	住宅	在建项目	31,685.00	76,044.00	114,769.00	114,769.00		445,325.65	9,530.24	26%
137	杭州	庆隆地块	住宅（设配套公建）用地	在建项目	15,160.00	33,352.00	46,120.00	46,120.00		183,907.00	5,781.10	40.18%
138	杭州	三墩北地块	住宅（设配套公建）	在建项目	68,263.00	204,789.00	299,145.00	299,145.00		735,974.00	61,490.73	49%
139	广州	广州建发央玺	二类居住用地（R2)	在建项目	45,559.00	134,286.00	200,554.50	200,554.50		527,120.00	13,974.86	64%
140	深圳	龙湖山庄	住宅	在建项目	26,085.00	26,085.00	41,108.62	41,108.62		107,000.00	10,822.48	55%
141	深圳	名巨南庄	商业	在建项目	8,415.61	35,063.00	66,920.00	66,920.00		142,892.00	9,987.00	51%
142	珠海	珠海玺院	住宅和商业混合用地	在建项目	47,364.13	95,536.43	121,978.06	121,978.06		194,480.73	3,539.18	100%
143	珠海	珠海玺园	住宅和商业用地	新开工项目	26,707.05	44,867.84	59,696.50	59,696.50		70,255.00	4,805.43	51%
144	武汉	武汉建发玺院	住宅	新开工项目	68,314.68	95,640.55	148,132.59	148,132.59		220,563.64	16,089.57	49%

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	项目权益占比（%）
145	南平	建发玺院 武夷新区童子山大桥西北侧地块	商服、住宅用地	新开工项目	51,651.00	149,787.90	192,086.86	192,086.86		126,158.62	7,799.37	45%
146	莆田	玉湖地块（PS拍2018-33）	住宅及服务设施用地	新开工项目	46,881.92	121,898.06	157,724.50	157,724.50		150,308.39	93,543.83	100%

（4）土地一级开发业务

发行人所涉及一级土地开发业务主要由发行人子公司建发房产下属的全资孙公司禾山建设负责开展。经营模式是公司代垫资金进行土地拆迁改造，给予村民货币和实物补偿，土地改造完成后交予政府进行招拍挂，所得土地收入85%归还公司，形成公司收益。

“后埔-枋湖旧村改造”项目为发行人的唯一土地一级开发项目，主要包括对枋湖、薛岭和后埔三个片区的拆迁改造以及蔡坑安置房建设，项目位于厦门市湖里区枋湖旧村，东侧为金尚路，西侧为枋湖西路，南侧为枋湖南路，北侧为湖里大道，开发期预计五年。该项目于 2008 年 5 月 19 日由厦门市湖里区发展和改革局以厦湖发改投[2008]17 号文批复立项。

根据《湖里区后埔片区改造项目委托书》（厦湖府【2005】41 号）、《中共厦门市湖里区区委会议纪要》（厦湖委纪要【2007】4 号）、《中共厦门市委会议纪要》（【2007】41-5）、《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》（甲方：厦门市湖里区财政局，乙方：厦门禾山建设发展有限公司）、《厦门市湖里区人民政府常务会议纪要》（【2009】29 号）等相关文件，厦门市湖里区作为业主，委托发行人下属禾山建设承担后埔—枋湖片区旧村改造项目的开发建设。该项目的规划与建设、征地与拆迁、基础设施建设及公建配套建设等全部资金由禾山建设自行解决，湖里区财政局按照项目可出让土地总价的 85%（市财政按土地出让总价提留 10%，区财政按土地出让总价提留 5%，土地出让总价的85%返还禾山建设）作为项目改造的包干费用回拨给禾山建设。

后埔-枋湖旧村改造项目业务明细表情况如下：

地块编号	地块用途	座落	成交时间	出让面积（平方米）		成交价（万元）	已回款金额（万元）
				土地	建筑		
2009G45	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里后埔片区，双浦路东侧，吕岭路北侧,仙岳路南侧	2009/12/8	13,513.72	58,390.00	58,000.00	48,700.00
2010P14	城镇住宅、批发零售用地	湖里区 06-07 片区枋湖路与枋湖西路交叉	2010/9/8	26,315.48	95,460.00	93,400.00	74,378.94

地块编号	地块用途	座落	成交时间	出让面积（平方米）		成交价（万元）	已回款金额（万元）
				土地	建筑		
	（商业）	口东南侧					
2011P20	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区后浦片区双浦路与金昌路（规划路）交叉口东南侧	2011/9/8	10,198.19	38,800.00	49,972.00	41,749.80
2011P22	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-05 片区双浦路与金昌路交叉口东北侧	2011/12/20	21,159.06	83,800.00	92,970.00	78,350.11
2013P10	城镇住宅、批发零售用地（商业）	薛岭片区 B3 地块	2013/12/30	36,132.08	140,900.00	310,000.00	260,865.00

根据《厦门市各区人民政府包干负责市重点建设项目征地拆迁工作办法》的规定，财政性投融资的市重点建设项目的征地拆迁工作由项目所在区人民政府总负责，区政府必须按照公开、公平、公正、择优的原则确定征地拆迁实施单位。需包干的征地拆迁项目，业主单位应与区政府签订委托合同书。厦门市湖里区后埔—枋湖片区棚户区改造项目作为厦门市重点建设项目，由湖里区政府作为业主，委托厦门禾山建设发展有限公司负责组织实施，并由湖里区财政局与厦门禾山建设发展有限公司签订《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》，明确项目运行资金来源和分配方式，并且取得厦门市政府的确认。发行人上述一级土地开发业务的获取流程合法合规。

对于土地一级开发项目，在土地出让之前，项目发生的成本计入长期应收款；土地出让后、政府返回土地出让金之前，应收未收的土地出让金计入应收账款，并冲抵长期应收款；政府返回土地出让金后，冲抵应收账款，多余部分确认销售收入。对枋湖、薛岭和后埔三个片区的改造项目预计总投资额 110.20 亿元。枋湖、薛岭和后埔三个片区总用地面积 73.41 万平方米，可出让建筑面积 163.23 万平方米。2013 年出让土地 14.10 万平方米，形成净收入 13.74 亿元。截至 2019 年 6 月底，发行人已投资 127 亿元，完成了对后埔-枋湖片区的土地一级开发，已出让建筑面积 66.43 万平方米，累计回款约 131.20 亿元，后

续可出让建筑面积约 96.8 万平方米。

截至 2018 年 12 月 31 日，禾山建设的资产总额为 1,177,406.80 万元，所有者权益为 377,866.56 万元。2018 年实现营业收入 825,199.61 万元，净利润 220,320.55 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，禾山建设的资产总额为 1,172,699.66 万元，所有者权益为 389,945.02 万元。2019 年 1-6 月实现营业收入 249.51 万元，净利润 12,078.47 万元。

9、公司房地产业务未来发展战略

公司在做强做大现有区域的房地产业务的基础上，将拓展包括海外在内的新开发区域，扩大房地产开发规模，提升产品核心竞争力及客户满意度，有效扩展项目的利润空间。利用土地一级开发形成的良好口碑，公司将积极拓展厦门各区土地一级开发业务，将土地一级开发业务培育成又一核心主业，成为利润增长点。

公司将加大代建项目、物业管理、商业管理等轻资产业务的投入，并积极开拓创新业务：积极尝试健康医疗、养老、文创、教育等产业地产，延伸产业链上下游业务，开拓创新投资业务，把握协同机遇。

七、发行人公司治理情况

（一）发行人法人治理结构

发行人具有完善的公司治理结构，依法建立了健全的股东大会、董事会、监事会及独立董事、董事会秘书制度，相关机构及人员的职责及制衡机制有效运作。按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规范性文件的规定，发行人建立了民主、透明的决策程序和议事规则，内部监督和反馈系统健全、有效。

1、股东大会

发行人现行《公司章程》规定了股东的权利和义务、股东大会的职责和权限及股东大会会议等基本制度。

《股东大会议事规则》对股东大会的召集、股东大会的提案与通知、股东大

会的召开、股东大会的表决程序和表决结果、股东大会的决议和公告等事项制定了详细规则，有利于规范股东大会的运行。

自 2016 年至本募集说明书签署日，发行人股东大会按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定规范运作，对发行人董事会、监事会换届选举、对外投资、修订公司章程、利润分配、关联交易、对外担保等事项作出了相关决议，有效承担义务并依法行使职权，切实保障了中小股东的利益。

2、董事会

发行人专门聘任了董事会秘书和证券事务代表，负责发行人的信息披露事务。发行人董事会按《公司法》、《上市公司章程指引》、《公司章程》的规定制定了《董事会议事规则》，该议事规则明确规定了董事会的召开和表决程序，确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率、保证科学决策。

3、监事会

发行人监事会制定了《监事会议事规则》。监事会通过参与发行人内部审计，列席董事会会议等方式，对发行人经营活动进行监督管理，定期向股东大会汇报监管情况并发表监事会独立意见。

4、独立董事

发行人已根据相关制度规定建立了合规的独立董事工作制度，独立董事的任职资格、职权范围符合证监会的相关规定。发行人第八届董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，达到董事总人数的 1/3，董事会中独立董事人数符合有关规定的比例要求。

发行人现行的《公司章程》对独立董事的职责、工作制度等事项做出了详尽的规定。对独立董事的任职资格、选举和更换程序、职权和独立意见等做了详细的规定，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102 号）的要求。独立董事对发行人及全体股东负有诚信与勤勉义务，按照相关法律、法规、《公司章程》的要求，认真履行职责，维护发行人整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。

5、董事会秘书

发行人设董事会秘书一名，为江桂芝。董事会秘书为公司高级管理人员，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

自聘任以来，公司董事会秘书严格按照《公司法》、《公司章程》的规定履行职责，出席了公司历次董事会及股东大会，并完成会议记录工作。历次董事会、股东大会召开前，董事会秘书均按《公司章程》的有关规定为全体董事提供会议资料、会议通知等相关文件，较好地履行了《公司章程》规定的相关职责。董事会秘书在公司法人治理结构的完善、信息披露工作、投资者关系管理等方面发挥了重要作用，有效推进了董事会的日常工作。

（二）相关机构最近三年及一期运行情况

1、股东大会

发行人最近三年及一期内股东大会召开情况如下：

序号	会议编号	决议编号	召开时间
1	2015 年年度股东大会	临 2016-015	2016 年 5 月 24 日
2	2016 年第一次临时股东大会	临 2016-042	2016 年 9 月 19 日
3	2016 年第二次临时股东大会	临 2016-049	2016 年 11 月 22 日
4	2016 年年度股东大会	临 2017-021	2017 年 5 月 26 日
5	2017 年第一次临时股东大会	临 2017-033	2017 年 7 月 28 日
6	2017 年年度股东大会	2018-030	2018 年 5 月 25 日
7	2018 年第一次临时股东大会	2018-073	2018 年 12 月 10 日
8	2018 年度股东大会	2019-037	2019 年 5 月 23 日

2、董事会

最近三年及一期内，公司董事均能依据《董事会议事规则》等议事制度，以认真负责的态度出席董事会和股东大会。公司董事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职，维护公司整体利益。三个专门委员会分别在战略、审计和人事薪酬等方面协助董事会履行决策和监控职能，运作良好，充分发挥专

业优势，有力保障了董事会集体决策的合法性、科学性和正确性，降低了公司运营风险。

3、监事会

最近三年及一期内，公司监事均能依据《监事会会议事规则》等议事制度，以认真负责的态度出席监事会和股东大会。公司监事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职。

八、发行人违法违规情况

（一）公司最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期内，公司不存在重大违法违规的情况，也不存在受到重大处罚的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

九、发行人独立性

（一）业务独立情况

公司业务独立于控股股东、实际控制人，自主经营，业务结构完整，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：

1、公司拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；

2、公司及控股子公司拥有从事各自业务经营所需的相应资质；

3、公司拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的独立完整的业务体系；

4、公司能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力，不存在构成对控股股东、实际控制人重大依赖的关联交易。

（二）资产独立情况

公司具备独立的与生产经营相关的主要生产系统、辅助生产系统及配套设施，且与控股股东、实际控制人及其他关联方的资产严格分开、权属明晰。不存在资产被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用而损害发行人利益的情形。

（三）人员独立情况

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司法》、《公司章程》的规定，通过发行人股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在实际控制人超越发行人董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

公司高级管理人员均专职在发行人工作并领取薪酬，不存在在实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形；发行人的财务人员没有在实际控制人控制的其他企业中兼职。

（四）机构独立情况

公司设置了健全的法人治理结构，股东大会、董事会和监事会均按《公司法》、《公司章程》等规定规范运行。发行人根据自身经营特点，建立了符合发行人实际情况、较为完整的内部组织结构，并制定了相应的内部管理与控制制度。各职

能部门均按照《公司章程》和内部管理制度的规定独立行使职权，分工明确、各司其职，不受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或个人的干涉。

（五）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系、完整的财务管理制度和规范的财务会计政策。发行人按照《公司章程》规定独立进行财务决策，设置独立的财务账簿，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人资金使用的情况。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。发行人作为独立纳税人，依法独立纳税。

十、关联方及关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、控股股东、实际控制人

发行人的控股股东为建发集团，持有公司 45.89%股权，实际控制人是厦门市国资委。

2、本公司的子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书“第五节、三（二）发行人直接或间接控制的公司”。

3、本公司合营和联营企业的基本情况

关于发行人合营和联营企业情况请详见本募集说明书“第五节、三（三）发行人的参股公司情况”。

4、其他关联方情况

关联方名称	简称	与本公司关系
厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	建发国旅	控股股东具有重大影响的法人
厦门航空有限公司	厦门航空	控股股东具有重大影响的法人
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	控股股东具有重大影响的法人
厦门法拉电子股份有限公司	法拉电子	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际信托有限公司	国际信托	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际银行股份有限公司	厦门国际银行	控股股东具有重大影响的法人
厦门嘉诚投资发展有限公司	嘉诚投资	控股股东控制的法人
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	建发新兴产业	控股股东控制的法人
厦门建发医疗健康投资有限公司	建发医疗健康	控股股东控制的法人
厦门湖里建发城建集团有限公司	湖里建发城建	控股股东控制的法人
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	建发旅游集团	控股股东控制的法人
厦门国际会展控股有限公司及其子公司	厦门国际会展	控股股东控制的法人
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	欣弘裕	控股股东控制的法人
厦门弘爱康复医院有限公司	弘爱医院	控股股东控制的法人
厦门建发星光时尚文创有限公司	星光时尚文创	控股股东控制的法人
厦门国际酒业运营中心有限公司	厦门国际酒业	控股股东控制的法人
厦门软件职业技术学院	软件职业学院	联发集团控制未纳入合并范围的无法获取可变回报的行政事业单位

说明1：与公司发生交易的厦门建发旅游集团股份有限公司下属子公司包括：福建西宾酒店有限公司、福州西湖大酒店、福州悦华酒店有限公司、莆田悦华酒店有限公司、泉州悦华酒店有限公司、厦门国际会议中心酒店有限公司、厦门国际会展酒店有限公司、厦门海悦山庄酒店有限公司、厦门厦宾酒店有限公司、厦门新怡酒店有限公司、厦门颐豪酒店有限公司、厦门颐豪酒店有限公司湖里分公司、厦门悦华酒店、武夷山大红袍山庄酒店有限公司、武夷山悦华酒店有限公司。

说明2：与公司发生交易的厦门国际会展控股有限公司下属子公司包括：厦门会展集团股份有限公司、厦门国际会展中心有限公司、厦门会展金泓信展览有限公司。

说明3：与公司发生交易的厦门建发国际旅行社集团有限公司下属子公司包括：厦门海沧国

际旅行社有限公司。

（二）关联交易原则及定价政策

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

关联交易的决策依据公司董事会议事规则表决，关联交易涉及的关联董事规避表决。

关联交易的定价均由公司遵循市场公允原则，参照市场价格，与交易方共同确定交易价格。涉及资产买卖的，需聘请资产评估机构对资产价值进行评估，以评估价值作为参考，由双方协商确定。

（三）最近三年关联交易情况

1、采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	8,168.88	8,918.56	4,969.77
厦门航空有限公司	供应链运营业务	2,296.06	2,359.21	1,183.73
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	3,336.14	274.04	529.54
四川永丰浆纸股份有限公司	供应链运营业务	74,414.72	59,020.96	53,778.63
和易通(厦门)信息科技有限公司	供应链运营业务	872.51	1,327.31	793.71
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	-	477.65	579.09
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	-	13.43	45.63
厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	供应链运营业务	820.11	507.56	594.89
厦门国际会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	143.77	199.45	-
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	131.12	285.09	146.20
厦门建发星汇电竞体育有限公司	供应链运营业务	-	4.60	-

厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	-	1.61	-
泸州永丰浆纸有限责任公司	供应链运营业务	67,244.43	-	-
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务	6,019.20	-	-
厦门建发集团有限公司	其他业务	1,048.79	-	-
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	房地产开发业务	278.14	-	-
浙江明升户外用品有限公司	供应链运营业务	67.83	-	-

2、出售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
福建皮皮车电子商务有限公司	供应链运营业务	-	-	0.07
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	666.20	981.00	203.46
和易通（厦门）信息科技有限公司	其他业务	-	-	113.22
宏发科技股份有限公司	供应链运营业务	-	-	-
宏发科技股份有限公司	其他业务	-	-	34.39
君龙人寿保险有限公司	供应链运营业务	14.67	-	0.15
君龙人寿保险有限公司	其他业务	-	19.67	14.4
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务	2,529.27	-	7.85
厦门国际会展控股有限公司	房地产开发业务	-	387.61	1,307.01
厦门国际会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	26.16	26.80	43.16
厦门航空有限公司	供应链运营业务	394.16	202.79	240.07
厦门航空有限公司	其他业务	1.42	18.16	0.27
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	13,827.25	11,819.72	8,923.38
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	-	120.54	2.58
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	23.77	24.62	22.54
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	65.52	56.60	17.47
厦门建发集团有限公司	房地产开发业务	4,081.73	964.80	-
厦门建发集团有限公司	供应链运营业务	76.95	115.80	43.15
厦门建发集团有限公司	其他业务	-	21.29	24.72
厦门现代码头有限公司	其他业务	5,632.24	4.72	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	244.15	44.39	1.52
厦门华亿传媒集团股份有限公司	其他业务	-	-	14.15

关联方	关联交易内容	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
中冶置业（福建）有限公司	其他业务	-	-	83.96
上海众承房地产开发有限公司	供应链运营业务	7.41	-	-
上海众承房地产开发有限公司	其他业务	-	114.36	3,563.13
上海兆承房地产开发有限公司	其他业务	-	-	6,293.29
杭州绿城凤起置业有限公司	其他业务	-	-	260.93
浙江明升户外用品有限公司	供应链运营业务	-	1,231.27	-
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	其他业务	-	373.1	-
厦门法拉电子股份有限公司	供应链运营业务	261.47	230.01	-
厦门国际银行股份有限公司	供应链运营业务	30.57	34.03	-
厦门建发星光时尚文创有限公司	供应链运营业务	-	0.39	-
厦门建发星光时尚文创有限公司	其他业务	-	9.43	-
厦门嘉诚投资发展有限公司	供应链运营业务	-	7.69	-
厦门嘉诚投资发展有限公司	房地产业务	-	7,252.64	-
厦门联发天地园区开发有限公司	供应链运营业务	36.02	3.91	-
厦门联发天地园区开发有限公司		192.17	-	-
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	供应链运营业务	7.29	0.30	
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	0.70	0.70	
厦门湖里建发城建集团有限公司	供应链运营业务	1.62	0.18	
厦门建发医疗健康投资有限公司	供应链运营业务	4.83	0.09	
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	供应链运营业务	3,855.86	0.04	
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	其他业务	7.38	7.97	371.03
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	178.96	69.73	102.29
龙岩利荣房地产开发有限公司	供应链运营业务	4.61	-	-
京嘉贺（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	2.93	-	-
四川永丰浆纸股份有限公司	供应链运营业务	0.98	-	-

3、关联租赁

单位：万元

租赁性质	关联方	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额
出租	厦门建发集团有限公司	50.00		60.95
出租	厦门辉煌装修工程有限公司	198.62	191.61	185.53
出租	厦门颐豪酒店有限公司	476.19	476.19	493.32
承租	厦门建发集团有限公司	9,777.44	6,594.02	6,348.28

4、关联方资金拆借情况

（1）2016 年关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆入金额	拆出金额
中冶置业（福建）有限公司	-	5,000.00
上海众承房地产开发有限公司	-	254,625.00
杭州绿城凤起置业有限公司	-	46,170.00
上海兆承房地产开发有限公司	-	211,086.98
厦门禹联泰房地产开发有限公司	-	142,036.30
厦门联宏泰投资有限公司	-	10,800.00
南昌万湖房地产开发有限公司	-	4,846.90

（2）2017 年关联方资金拆借情况

本公司向厦门紫金铜冠投资发展有限公司提供借款合计 10,229.60 万元，应收取的资金占用费为 373.14 万元，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司尚未收回上述借款本金及利息。

联发集团本年度向厦门建发集团有限公司拆入借款，用于日常经营需要，本年度平均拆入借款 29,700.00 万元，支付利息 1,186.00 万元。

联发集团本年度向厦门辉煌装修工程有限公司拆入借款，用于日常经营需要，本年度平均拆入借款 3,469.30 万元，支付利息 174.06 万元。

中冶置业（福建）有限公司于 2016 年通过联发集团委托贷款借入 5,000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日已到期归借款还并按约定贷款利率向联发集团支付利息 61.39 万元。

建发房产本年度向厦门建发集团有限公司拆入资金 120,000.00 万元，本年度应支付资金占用费 149.35 万元，截至 2017 年 12 月 31 日本金及利息已还清。

建发房产本年度向杭州绿城凤起置业有限公司拆入资金 2,460.00 万元，资金拆入时间为 2017 年 12 月 31 日，截至 2017 年 12 月 31 日均尚未偿还，本年度无需向杭州绿城凤起置业有限公司支付资金占用费。

建发房产本年度向杭州绿城凤起置业有限公司提供借款合计 3,300.00 万元，应收回上年借款 46,170.00 万元，应向杭州绿城凤起置业有限公司收取资金占用费合计 1,448.32 万元，截至 2017 年 12 月 31 日本金及利息已全部收回。

建发房产本年度向龙岩利荣房地产开发有限公司提供借款合计 16,501.32 万元，本年度已收回 1,872.74 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚余 14,628.58 万元未收回。本年度建发房产应向龙岩利荣房地产开发有限公司收取资金占用费 1,134.95 万元，本年度已收到利息 1,127.26 万元，年末尚余 7.69 万元利息未收回。

建发房产本年度向上海众承房地产开发有限公司提供借款合计 17,716.50 万元，应收回上年借款 254,625.00 万元，本年度已收回 108,750.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚余 163,591.50 万元未收回。本年度建发房产应向上海众承收取资金占用费 12,292.01 万元 。

建发房产本年度向杭州致烁投资有限公司提供借款合计 77,500.00 万元，本年度已收回 20,787.95 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚余 56,712.05 万元未收回。本年度建发房产应向杭州致烁投资有限公司收取资金占用费 4,638.43 万元，截止 2017 年 12 月 31 日，2017 年度资金占用费已经全部收回。

建发房产本年度向厦门利盛中泰房地产有限公司提供借款合计 14,335.00 万元，本年度未收回借款，截至 2017 年 12 月 31 日尚余 14,335.00 万元未收回。本年度建发房产应向厦门利盛中泰房地产有限公司收取资金占用费 268.32 万元。

建发房产本年度向南京嘉阳房地产开发有限公司提供借款合计 46,000.00 万

元，本年已收回 3,190.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚余 42,810.00 万元未收回。本年度建发房产应向南京嘉阳房地产开发有限公司收取资金占用费 309.22 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚未收到资金占用费。

（3）2018 年关联方资金拆借情况

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

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

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

建发房产本年向绿城凤起拆入资金 1,020,900,000.00 元，本年度已偿还 528,000,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 517,500,000.00 元尚未偿还。本年应向绿城凤起支付资金占用费 16,343,464.38 元，截至 2018 年 12 月 31 日，资金占用费尚未支付。

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

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

月 31 日，应收利盛中泰资金占用费 8,751,423.77 元。

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

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

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

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

建发房产本年向连江融建提供借款 163,809,750.00 元，连江融建本年未偿还借款，截至 2018 年 12 月 31 日余 163,809,750.00 元尚未偿还。本年应向连江融建收取资金占用费 4,497,745.09 元，截至 2018 年 12 月 31 日连江融建未支付资金占用费。

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

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

占用费。

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

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

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

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

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

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

5、关联方股权转让

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

（四）最近三年内各期末关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2018 年 期末余额	2017 年 期末余额	2016 年 期末余额
应收票据	宏发科技股份有限公司	-	17,947,493.30	16,629,593.51
应收票据	厦门华联电子股份有限公司	60,716.14	12,536,781.52	-
应收票据	浙江明升户外用品有限公司	-	7,078,617.00	-
应收票据	和易通（厦门）信息科技有限公司	-	1,298,075.40	-
应收票据	厦门船舶重工股份有限公司	-	200,000.00	-
应收账款	和易通（厦门）信息科技有限公司	158,415.72	-	893,721.94
应收账款	厦门船舶重工股份有限公司	-	1.07	-
应收账款	厦门航空有限公司	939,957.09	541,625.66	1,100,079.86
应收账款	厦门华联电子股份有限公司	1,615,423.31	2,834,145.55	9,140,209.70
应收账款	厦门建发集团有限公司	35,750.00	43,265.00	62,044.00
应收账款	厦门国际银行股份有限公司	-	352,750.00	-
应收账款	厦门法拉电子股份有限公司	229,055.64	304,760.84	-
应收账款	厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	7,166.00	241,728.00	62,560.00
应收账款	厦门华亿传媒集团股份有限公司	-	-	150,000.00
应收账款	厦门国际会展控股有限公司及其子公司	12,600.00	75,600.00	-
应收账款	厦门建发优客会网络科技有限公司	515,797.84	50,284.91	-
应收账款	厦门嘉诚投资发展有限公司	4,500.00	4,500.00	-
应收账款	重庆融联盛房地产开发有限公司	-	-	19,278.49
应收账款	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	331,716.35	403,853.76	430,712.56

项目名称	关联方	2018 年 期末余额	2017 年 期末余额	2016 年 期末余额
应收账款	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	1,101,653.89	-	-
应收账款	厦门联发天地园区开发有限公司	519,247.28	-	-
应收账款	上海众承房地产开发有限公司	74,800.00	-	-
应收账款	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	35,046.00	-	-
应收账款	龙岩利荣房地产开发有限公司	27,360.00	-	-
应收账款	厦门弘爱康复医院有限公司	2,000.00	-	-
应收利息	中冶置业（福建）有限公司	-	-	90,277.78
应收利息	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	8,814,359.61	3,955,299.61	-
预付款项	浙江明升户外用品有限公司	-	236,213.28	
预付款项	和易通（厦门）信息科技有限公司	28,500.00	-	1,526,373.93
预付款项	厦门船舶重工股份有限公司	-	-	14,200,000.00
预付款项	厦门辉煌装修工程有限公司	3,877,124.00	-	-
预付款项	厦门航空有限公司	535,100.86	-	-
其他非流动资产	厦门船舶重工股份有限公司	-	28,400,000.00	-
其他应收款	和易通（厦门）信息科技有限公司	-	130,307.53	-
其他应收款	杭州致烁投资有限公司	345,182,323.07	567,120,500.00	-
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	281,484,653.00	431,192,164.00	
其他应收款	厦门蓝联欣企业管理有限公司	66,405,116.00	26,950,000.00	
其他应收款	南昌建美房地产有限公司	-	19,071,824.59	
其他应收款	张家港众合房地产开发有限公司	380,707.20	16,776,507.20	
其他应收款	厦门联发天地园区开发有限公司	329,261.68	116,388.80	

项目名称	关联方	2018 年 期末余额	2017 年 期末余额	2016 年 期末余额
其他应收款	厦门国际银行股份有限公司	-	50,000.00	-
其他应收款	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	136,956.00	125,647.62	-
其他应收款	厦门国际会展控股有限公司及其子公司	299,766.00	319,766.00	235,635.00
其他应收款	厦门国际酒业运营中心有限公司	9,000.00	9,000.00	-
其他应收款	厦门利盛中泰房地产有限公司	142,451,423.77	289,383,180.00	-
其他应收款	莆田中澜投资有限公司	12,474,430.52	250,036,868.56	-
其他应收款	赣州航城置业有限公司	-	207,127,336.24	-
其他应收款	厦门软件职业技术学院	199,202,737.52	176,702,737.52	-
其他应收款	龙岩利荣房地产开发有限公司	1,546,632.38	146,968,444.60	-
其他应收款	南昌正润置业有限公司	-	139,201,000.00	-
其他应收款	厦门航空有限公司	470,000.00	213,595.00	110,000.00
其他应收款	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	102,296,000.00	102,296,000.00	88,896,000.00
其他应收款	厦门现代码头有限公司	5,250,000.00	13,125,000.00	82,738.19
其他应收款	南昌万湖房地产开发有限公司	-	-	48,469,029.00
其他应收款	厦门联宏泰投资有限公司	58,000,000.00	58,000,000.00	108,000,000.00
其他应收款	厦门禹联泰房地产开发有限公司	741,726,618.27	1,441,188,000.00	1,420,363,000.00
其他流动资产	中冶置业（福建）有限公司	-	-	50,000,000.00
其他流动资产	厦门建发航运有限公司	52,699,742.72	-	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	1,576,864,600.01	1,798,215,504.19	2,584,019,195.53
其他应收款	上海兆承房地产开发有限公司	-	-	1,162,321,215.01

项目名称	关联方	2018 年 期末余额	2017 年 期末余额	2016 年 期末余额
其他应收款	杭州绿城凤起置业有限公司	--	-	464,465,900.00
其他应收款	J-BridgeInvestmentCo.,Ltd	4,410,280.85	4,207,488.09	4,502,444.70
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	907,618,800.00	457,663,800.00	-
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	505,068,542.61	-	-
其他应收款	杭州锦祥房地产有限公司	332,117,160.21	-	-
其他应收款	连江融建房地产开发有限公司	168,307,495.09	-	-
其他应收款	苏州屿秀房地产开发有限公司	139,905,862.52	-	-
其他应收款	安徽璟德房地产开发有限公司	119,525,000.00	-	-
其他应收款	莆田联福城房地产有限公司	92,730,268.56	-	-
其他应收款	厦门益武地置业有限公司	5,745,132.31	-	-
其他应收款	临桂碧桂园房地产开发有限公司	4,772,667.92	-	-
其他应收款	南宁招商汇城房地产有限公司	2,371,209.53	-	-
其他应收款	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	977,000.00	-	-
其他应收款	广西盛世泰房地产开发有限公司	20,000.00	-	-
其他应收款	重庆融联盛房地产开发有限公司	8,563.10	-	-
其他应收款	厦门辉煌装修工程有限公司	5,612.00	-	-

说明：公司应收关联方款项均未计提坏账准备

2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2018 年 期末余额	2017 年 期末余额	2016 年 期末余额
应付票据	四川永丰浆纸股份有限公司	-	1,300,000.00	-
应付票据	浙江明升户外用品有限公司	-	5,925,295.08	-
应付账款	和易通（厦门）信息科技有限公司	2,002,559.63	1,524,840.00	-
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	13,168,056.15	22,763,850.70	17,678,808.86
应付账款	四川永丰浆纸股份有限公司	47,124,154.44	30,022,415.88	85,558,050.85
应付账款	厦门华联电子股份有限公司	-	59,533.50	-
应付账款	厦门现代码头有限公司	246,492.00	-	754,651.27
应付账款	厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	188,845.00	-	-
应付账款	泸州永丰浆纸有限责任公司	19,862,156.92	-	-
其他应付款	赣州碧联房地产开发有限公司	246,696,837.94	246,696,837.94	-
其他应付款	和易通（厦门）信息科技有限公司	113,401.71	91,158.56	-
其他应付款	厦门国际会展控股有限公司及其子公司	4,328,049.11	4,328,049.11	2,850,085.00
其他应付款	厦门华联电子股份有限公司	41,695.26	41,695.26	41,695.26
其他应付款	南昌万湖房地产开发有限公司	33,029,971.00	33,029,971.00	-
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	533,843,464.38	24,600,000.00	-
其他应付款	厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,710,000.00	7,560,000.00	-
其他应付款	厦门辉煌装修工程有限公司	533,329.24	218,053.90	523,550.89
其他应付款	厦门建发集团有限公司	188,175,485.10	186,326,758.93	3,229,242.35
其他应付款	厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	-	66,600.00	66,600.00
其他应付款	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	963.15	2,948.21	2,948.21
其他应付款	重庆融联盛房地产开发有限公司	237,261,323.30	238,010,500.00	62,864,500.00

项目名称	关联方	2018 年 期末余额	2017 年 期末余额	2016 年 期末余额
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	118,849,801.14	-	-
其他应付款	张家港众合房地产开发有限公司	115,222,500.00	-	-
其他应付款	赣州航城置业有限公司	100,595,508.72	-	-
其他应付款	南昌建美房地产开发有限公司	55,055,078.93	-	-
其他应付款	南昌正润置业有限公司	46,000,000.00	-	-
其他应付款	广西盛世泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	-	-
其他应付款	九江联碧旅业房地产开发有限公司	5,815,387.66	-	-
其他应付款	南宁招商汇众房地产开发有限公司	3,920,000.00	-	-
其他应付款	中冶置业（福建）有限公司	1,400,000.00	-	-
其他应付款	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	322,269.11	-	-
其他应付款	福建省福船劳务技术服务有限公司	60,000.00	-	-
预收款项	厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	-	-	99,040.00
预收款项	厦门国际信托有限公司	1,128.00	1,128.00	-
预收款项	厦门湖里建发城建集团有限公司	-	524.00	-
预收款项	和易通（厦门）信息科技有限公司	34,492.00	465.81	-
预收款项	厦门建发集团有限公司	529,909.06	1,479,222.82	1,323,222.82
预收款项	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	42,947.12	355,101.28	344,720.70
预收款项	厦门国际会展控股有限公司及其子公司	26,160.00	65,276.00	-
预收款项	厦门法拉电子股份有限公司	437,547.70	-	-
预收款项	京嘉贺（厦门）信息科技有限公司	3,330.00	-	-
预收款项	厦门建发优客会网络科技有限公司	2,022.00	-	-

3、关键管理人员报酬

本公司 2016-2018 年各年关键管理人员均为 18 人，支付薪酬情况见下表：

单位：万元

项目名称	2018	2017	2016
关键管理人员报酬	2,927.40	1,794.00	1,641.60

十一、最近三年及一期发行人资金被控股股东及其关联方违规占用或者为控股股东及其关联方提供担保的情形

（一）资金占用情况

报告期内发行人不存在资金被控股股东及其关联方违规占用的情形。

（二）担保情况

报告期内发行人不存在为控股股东及其关联方提供担保的情形。

十二、发行人内部管理制度

公司按照《中华人民共和国公司法》等法律法规制订了《厦门建发股份有限公司章程》，并设立了股东大会、董事会及监事会，完善了现代企业法人治理结构，相关事项按照《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》进行。股东大会是公司的最高权力机构；董事会是公司的执行机构；监事会是公司的监督机构。

（一）组织管理和决策制度

公司根据《公司法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，参照中国证券

监督管理委员会《上市公司章程指引》，制定了公司章程，并在章程及证监会、交易所等监管机构有关规定的指导下，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理规定》及各董事会专业委员会的实施细则等一系列制度规范，建立了科学、完整的法人治理结构体系。

（二）内部财务管理制度

公司为加强企业财务管理，维护投资者的合法权益，促进资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、两则两制及分行业财务制度以及有关财经法规和上级主管部门的有关规定，结合公司经营特点制定了《财务管理规定》，总部及所属控股企业财务活动必须统一遵循该制度，有效规范了全系统的财务管理工作，健全了企业的内部控制机制。

（三）财务预算管理制度

公司的《财务管理规定》中对预算管理有明确规定。财务部根据公司当年的经营情况和公司下年度的经营目标及各经营单位的经营预算拟订下年度的损益预算及管理费用预算等财务预算。公司的财务预算由公司董事会审定。财务部门对各经营单位的预算执行情况进行逐月分析，在每季初可根据预算执行情况建议公司调整预算和主要控制指标。若公司整体经营目标做出重大调整或在经营活动中遇到无法预计的非正常情况，财务部可建议公司调整预算。财务部在每月 15 日前向公司董事长、总经理报送上月整体预算执行情况分析报告。

（四）资金管理制度

公司实行统一授信、独立核算的资金管理制度。在资金管理方面主要从三个方面进行管理，一是授信管理，在与银行等金融机构合作中对所属企业进行集中授信管理，这一方面是银行的要求，同时也是对企业负债控制的要求。二是独立核算。在资金管理问题上，各所属企业完全独立核算。三是在资金使用上，各企

业自行管理资金，所属公司的各项支出都有严格的审批程序，如每个项目先由业务审批部门审批、公司财务总监再审核等，相关审批权限都有相应的规定。四是实施的动态的跟踪监控，一方面是通过委派财务总监动态管理，另一方面是通过信息系统实施动态跟踪监控。五是对全资子公司尝试资金共管制度，实行资金共管，以节约资金成本，提高资金使用效率。

（五）融资管理制度

公司所属子公司日常所需银行借款额度的申请，由各子公司财务经理报请各子公司董事会通过后，再报各行业集团财务总监审批，在依程序批准后，自行办理相关手续。各子公司不得参与民间借贷；未经董事会和行业集团分管领导批准，不得直接在债券市场发行债券。

（六）审计监管制度

公司设立内部审计机构，制定了《内部稽核管理规定》，并配备专职内审人员，独立开展审计监督，负责对本公司及控股子公司的经营管理、财务状况等情况进行审计与监督，对其内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估与提出修订完善意见。

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

（七）应收账款管理制度

为了扩大市场份额或加快存货的周转，适度的赊销是必需的。公司制定了《信用管理规定》，对授信客户的授信程序和条件进行了严格的控制，公司设有信用管理部，由专人负责及时催收逾期应收账款，并根据外部环境的变化动态评估授信客户的财务状况，从而降低应收账款的坏账风险。

（八）重大投资决策管理制度

根据股东大会授权，给予董事会、经营班子不同的决策权限。董事会下设投资决策委员会，负责对各级所属公司提出的实业投资项目，按照公司长期发展战略规划的要求进行初步筛选，进行可行性研究并提出建议；公司制定了《财务管理规定》、《投资与固定资产、无形资产管理规定》、《产（股）权证管理办法》，对公司对外投资的程序和审批权限作出了详尽的规定。另外，公司对子公司通过委派董事监事和高级管理人员等来实现和贯彻公司的意图和要求，落实公司的发展战略，及时了解子公司的重大事项情况，有效控制经营风险，保证了公司的投资利益。

（九）重大财务决策管理制度

公司通过《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等管理制度对重要财务事项建立了严格的决策程序。董事会决定公司的经营计划和投资方案，并在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。下列重要事项需由股东大会审议决策：（1）利润分配方案和弥补亏损方案；（2）年度预算方案、决算方案；（3）增加或者减少注册资本；（4）公司的分立、合并、解散和清算；（5）公司在一年内购买、出售重大资产或者对外担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%；（6）股权激励计划。

（十）人事管理制度

公司制定了《人力资源管理规定》、《风险金管理办法》、《奖惩管理规定》、《年金制度》等一系列人力资源管理和绩效考评管理办法，明确了岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、干部聘任标准、职工培训和再教育措施，形成了以人为本、科学高效、奖惩分明、适度、有效激励的人力资源开发和绩效考评管理体系，并根据每年的形势变化及内在因素变化不断进行调整，提高公司人力资源质量。此外，公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定公司高级管理人

员的绩效考核和年度薪酬方案。

（十一）担保管理制度

公司董事会可以自行决定以单笔不超过公司净资产的 10%的资金对外担保，董事会权限内审批的对外担保，必须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意并做出决议。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：（1）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额,达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；（2）公司的对外担保总额达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

（十二）信息披露管理制度

为规范公司的信息披露行为，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《上海证券交易所股票上市规则》和《上市公司信息披露管理办法》的有关规定，公司制定了《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》。公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司董事会决定信息披露事项。公司发生的或与之相关的事件没有达到《上海证券交易所股票上市规则》规定的披露标准，或者没有相关规定，但公司董事会认为该事件可能对公司股票交易价格产生较大影响，公司可自愿披露。

（十三）对子公司的管控制度

公司对子公司通过委派董事监事和高级管理人员等来贯彻公司的要求，落实公司的发展战略，及时了解子公司的重大事项情况，有效控制经营风险。

公司建立了公司层面财务控制、经营单位财务控制、会计人员财务控制的分

层管理体制，能够对子公司进行有效的财务管理。各下属子公司设立财务部实行独立核算，统一执行《企业会计准则》，并按建发股份的《财务管理规定》进行核算。各子公司的会计核算工作由建发股份财务部负责指导和监督。各子公司在每月 8 日前向建发股份财务部报送上月的经营结果，并按财务报告管理中规定的时间报送财务报告。各子公司的经营预算及其他考核指标由各自董事会审定，专项决策预算由建发股份董事会审定。财务部门对各家子公司的预算执行情况进行逐月分析。公司对子公司的主要财务控制指标实行限额管理，具体包括存货及订货量限额管理、营运资源管理、信用限额管理等内容。以信用限额管理为例，子公司的信用额度由公司风险控制委员会或信用管理部审批。

（十四）衍生品管理制度

衍生金融工具管理，衍生金融工具包括远期结售汇、外汇掉期、出口商业发票贴现、银行各种理财产品、期货、期权、NDF 业务等银行基础产品之外的派生金融产品。股份公司总部操作的具有真实贸易背景的远期结售汇、外汇掉期、出口商业发票贴现由股份公司分管财务的副总经理审批，其余金融衍生工具由股份公司董事长审批或公司董事长授权分管财务的副总经理审批。

股份所属公司操作的具有真实贸易背景的出口商业发票贴现由所属公司董事长或其授权人审批，具有真实贸易背景的远期结售汇、外汇掉期由股份公司分管财务的副总经理审批，其余金融衍生工具经股份公司分管财务的副总经理审核后报股份公司董事长审批。须经公司风险控制委员会审批的金融衍生工具，必须审批后方可操作。各单位每月末须编制远期结售汇余额核对表，并与银行核对。

（十五）资金运营内控制度

为加强公司资金安全管理，提高资金使用效率，防范资金风险，公司制定了《资金管理规定》，实行资金集中管理。公司所有驻外机构、下属控股企业除保留日常支出所必需的资金外，盈余的资金一律上划公司本部，实行资金集中统一管理。

（十六）短期资金应急调度预案

在资金应急调度方面，公司有充足的自有资金满足短期资金的调度需求，专人负责债务到期提前调度资金等事宜。公司资金调度顺序优先于对子公司的内部借贷和对固定资产及股权的投资，同时公司获得多家银行的大额授信，为短期资金调度打下了扎实基础。

（十七）外汇业务管理制度

对于外汇业务，发行人制定了专门的外汇业务管理制度。远期结售汇、外币掉期、期权由分管财务的副总经理审批；其它外汇交易经分管财务的副总经理审核后报董事长审批。特殊业务模式下的外币负债和外汇交易报公司总经理审批。

同时，发行人成立了汇率管理小组，专门负责对外币负债和外汇交易实行总量控制、统一管理。汇率管理小组根据发行人和各经营单位风险承受能力、整体资金状况、汇率趋势等综合因素，统筹公司外币负债和远期结售汇的总量限额。发行人每季度调整一次外币负债和远期结售汇总量限额。遇汇率发生重大变化时，发行人将随时调整总量限额。

十三、本期债券的信息披露事务和投资者关系管理的相关制度安排

为规范公司信息披露的行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，保护公司及其股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等适用的法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，公司制定了《信息披露制度》。该制度明确了信息披露的职责、合规性、信息披露的内容及具体要求、违反制度的后果等事项。

为加强公司与资本市场之间的沟通，促进公司和投资者之间建立长期、稳定的良性关系，增进投资者对公司的了解和熟悉，增加公司信息披露透明度、改善公司治理，公司制定了《投资者关系管理制度》，明确了公司与投资者沟通的内容及方式、管理部门等。该制度的制定及执行，促进了投资者对公司的了解和认

同，有利于提升公司价值最大化和保护投资者合法权益。

第六节财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年半年度的合并财务报表。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年-2018 年合并财务报表和母公司财务报表进行了审计，并出具“致同审字(2017)第 350ZA0128 号”、“致同审字（2018）第 350ZA0105 号”和“致同审字（2019）第 350ZA0168 号”审计报告，审计报告意见类型均为标准无保留意见。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅本公司 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年半年度的财务报告详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

一、发行人最近三年及一期的财务会计资料

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2019/6/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金	3,057,203.77	2,369,919.10	1,643,989.88	1,103,208.61
交易性金融资产	44,485.93	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	8,972.55	13,728.40	14,113.66
衍生金融资产	2,214.31	3,432.18	1,788.11	2,547.57
应收票据	-	60,673.71	270,137.45	124,348.88
应收账款	619,529.32	672,926.49	326,966.73	322,373.69
应收款项融资	78,207.60	-	-	-
预付款项	2,005,921.48	968,921.99	1,859,670.32	1,423,444.36

项目	2019/6/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
其他应收款	1,269,144.41	1,265,207.32	1,469,147.92	881,334.36
其中：应收利息	6,021.70	2,145.15	553.55	148.25
应收股利	2,731.06	-	-	-
存货	15,806,612.88	13,554,025.68	8,649,906.37	6,131,184.69
一年内到期的非流动资产	113,498.21	104,654.37	60,840.15	35,901.43
其他流动资产	699,077.42	346,622.02	683,886.90	680,748.03
流动资产合计	**23,695,895.32**	**19,355,355.42**	**14,980,062.23**	**10,719,205.27**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	99,714.14	128,908.95	126,700.10
长期应收款	367,666.90	344,900.94	666,775.41	525,781.11
长期股权投资	358,153.25	314,345.77	282,889.40	247,262.92
其他非流动金融资产	75,403.17	-	-	-
投资性房地产	823,665.16	803,219.36	796,812.03	630,237.03
固定资产	187,215.07	187,236.15	136,250.50	116,741.63
在建工程	22,627.57	19,875.59	4,307.72	6,564.04
无形资产	65,076.17	63,650.53	49,380.43	39,455.41
开发支出	224.88	121.44	0.00	328.11
商誉	22,513.94	22,513.94	24,527.51	22,335.04
长期待摊费用	42,483.85	45,023.00	41,260.61	42,666.04
递延所得税资产	516,805.23	411,394.25	274,768.58	146,832.13
其他非流动资产	67,705.82	78,043.49	157,092.40	25,484.01
非流动资产合计	**2,549,541.00**	**2,390,038.60**	**2,562,973.53**	**1,930,387.57**
资产总计	**26,245,436.32**	**21,745,394.02**	**17,543,035.77**	**12,649,592.84**
流动负债：				
短期借款	975,562.40	382,149.24	721,437.09	304,412.27
衍生金融负债	9,730.85	3,064.35	1,933.85	2,455.41
应付票据	1,312,594.87	795,346.44	645,428.06	691,506.24
应付账款	1,759,272.50	1,475,075.57	1,051,236.95	1,003,079.43

项目	2019/6/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
预收款项	7,459,086.29	4,904,406.18	3,346,169.18	2,727,045.13
应付职工薪酬	128,007.19	203,305.81	168,123.03	126,082.85
应交税费	354,156.43	437,971.44	279,397.88	165,385.58
其他应付款	1,685,686.08	1,946,538.31	1,221,547.42	719,945.34
其中：应付利息	64,525.56	69,585.76	47,607.87	22,621.78
应付股利	31,810.05	7.53	7.53	9,220.88
一年内到期的非流动负债	938,816.52	532,431.96	616,761.75	464,827.87
其他流动负债	574,429.07	397,133.26	346,257.47	281,183.36
流动负债合计	**15,197,342.20**	**11,077,422.57**	**8,398,292.68**	**6,485,923.48**
非流动负债：				
长期借款	3,324,209.93	2,351,188.05	2,601,534.49	1,713,518.17
应付债券	1,840,695.70	2,074,180.12	1,688,673.66	1,039,729.57
长期应付款	98,353.88	355,668.63	126,423.76	76,278.12
预计负债	9,783.08	9,827.08	11,546.20	7,703.11
递延收益	14,335.81	14,531.27	12,152.53	6,172.89
递延所得税负债	80,478.10	61,954.78	69,341.11	49,655.88
其他非流动负债	304,895.38	358,840.00	260,380.00	580.00
非流动负债合计	**5,672,751.89**	**5,226,189.94**	**4,770,051.74**	**2,893,637.73**
负债合计	**20,870,094.09**	**16,303,612.51**	**13,168,344.42**	**9,379,561.20**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	283,520.05	283,520.05	283,520.05	283,520.05
资本公积	242,972.25	244,474.29	244,071.35	250,751.96
其他综合收益	2,037.30	-3,043.03	15,566.20	20,110.37
盈余公积	118,585.47	118,585.47	110,599.46	103,718.45
一般风险准备	3,037.96	3,037.96	2,366.13	2,137.11
未分配利润	2,100,875.09	2,108,982.74	1,706,470.41	1,494,503.08
归属于母公司所有者权益合计	2,751,028.12	2,755,557.49	2,362,593.60	2,154,741.02
少数股东权益	2,624,314.11	2,686,224.03	2,012,097.75	1,115,290.62

项目	2019/6/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
所有者权益（或股东权益）合计	**5,375,342.23**	**5,441,781.52**	**4,374,691.35**	**3,270,031.64**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**26,245,436.32**	**21,745,394.02**	**17,543,035.77**	**12,649,592.84**

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业总收入	**12,783,415.96**	**28,038,179.07**	**21,860,158.40**	**14,559,089.05**
其中：营业收入	12,783,415.96	28,038,179.07	21,860,158.40	14,559,089.05
二、营业总成本	**12,584,225.10**	**27,052,878.94**	**21,383,459.70**	**14,119,770.59**
其中：营业成本	12,115,802.10	25,765,604.58	20,454,979.19	13,391,665.81
税金及附加	84,222.62	342,750.98	197,148.89	251,617.68
销售费用	324,333.66	624,669.26	496,121.95	377,020.63
管理费用	11,555.90	37,964.32	34,374.65	33,636.61
研发费用	570.39	949.69	83.45	0.00
财务费用	47,740.44	188,563.60	124,261.01	48,030.87
其中：利息费用	54,432.74	192,653.95	135,490.11	0.00
利息收入	17,668.80	21,488.92	12,166.88	0.00
资产减值损失	-2,771.06	92,376.51	76,490.57	17,798.99
信用减值损失	3,906.52			
加：其他收益	4,779.63	7,813.05	5,983.45	0.00
投资收益	34,593.57	54,881.34	181,519.57	79,339.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,507.10	-22,606.25	6,327.35	6,472.66
公允价值变动收益	3,496.73	-746.51	-973.46	-20.79
资产处置收益	273.51	273.46	-342.12	-874.12
三、营业利润	**243,469.76**	**1,047,521.47**	**662,886.15**	**517,762.67**
加：营业外收入	6,758.61	9,305.18	11,239.57	13,068.97
减：营业外支出	2,761.06	7,526.42	12,435.77	1,446.88
四、利润总额	**247,467.31**	**1,049,300.23**	**661,689.95**	**529,384.77**

减：所得税费用	64,992.91	286,147.45	179,132.12	134,349.54
五、净利润	**182,474.40**	**763,152.78**	**482,557.83**	**395,035.23**
归属于母公司股东的净利润	137,659.35	467,202.36	333,083.15	285,606.69
少数股东损益	44,815.05	295,950.42	149,474.67	109,428.55
六、其他综合收益的税后净额	**1,177.08**	**-21,133.36**	**-2,666.53**	**-7,375.99**
七、综合收益总额	**183,651.49**	**742,019.42**	**479,891.30**	**387,659.24**
归属于母公司所有者的综合收益总额	138,795.11	448,593.13	328,538.99	278,739.42
归属于少数股东的综合收益总额	44,856.38	293,426.29	151,352.31	108,919.82

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,060,026.73	30,904,306.59	23,955,150.46	16,470,182.82
收到的税费返还	61,325.14	131,439.10	118,160.05	106,142.81
收到其他与经营活动有关的现金	701,080.57	1,277,049.80	1,022,754.91	912,434.99
经营活动现金流入小计	**17,822,432.44**	**32,312,795.50**	**25,096,065.42**	**17,488,760.62**
购买商品、接受劳务支付的现金	16,092,349.36	29,061,685.13	24,300,300.99	15,997,823.22
支付给职工以及为职工支付的现金	218,814.36	335,687.46	249,118.14	201,222.74
支付的各项税费	661,052.65	795,505.42	540,151.13	516,722.76
支付其他与经营活动有关的现金	1,130,637.92	1,641,890.95	1,865,275.78	1,254,093.52
经营活动现金流出小计	**18,102,854.29**	**31,834,768.97**	**26,954,846.04**	**17,969,862.25**
经营活动产生的现金流量净额	**-280,421.85**	**478,026.53**	**-1,858,780.63**	**-481,101.63**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,056.23	3,292,345.04	1,762,816.20	4,601,013.62

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
取得投资收益收到的现金	12,945.69	79,588.04	215,028.99	83,673.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,809.19	36,086.36	7,111.16	6,357.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	238.45	21,535.45	66,944.72	52,070.91
收到其他与投资活动有关的现金	186,268.61	642,303.54	398,259.11	33,722.91
投资活动现金流入小计	**216,318.16**	**4,071,858.43**	**2,450,160.19**	**4,776,838.36**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,709.43	52,413.07	56,763.37	54,399.09
投资支付的现金	225,838.51	2,761,009.19	1,815,368.96	5,103,576.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	97,731.48	200,931.82	32,333.44
支付其他与投资活动有关的现金	125,400.09	734,701.65	717,100.37	336,450.54
投资活动现金流出小计	**371,948.04**	**3,645,855.38**	**2,790,164.52**	**5,526,759.09**
投资活动产生的现金流量净额	**-155,629.87**	**426,003.05**	**-340,004.33**	**-749,920.74**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	71,401.82	361,166.60	731,716.27	434,109.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	71,401.82	360,922.12	730,716.27	434,109.73
取得借款收到的现金	3,980,670.57	5,361,064.13	7,829,370.34	3,592,860.63
发行债券收到的现金	774,866.67	1,293,927.42	1,269,224.76	1,360,889.46
收到其他与筹资活动有关的现金	39,720.77	1,146,338.34	298,834.42	1,500.00
筹资活动现金流入小计	**4,866,659.82**	**8,162,496.49**	**10,129,145.78**	**5,389,359.82**
偿还债务支付的现金	3,115,227.92	6,784,619.91	6,828,754.85	3,674,080.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	419,865.83	527,067.58	549,562.13	208,689.53

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	57,686.00	72,746.13	53,200.39	26,705.14
支付其他与筹资活动有关的现金	353,403.42	1,245,385.23	168,285.42	186,979.92
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	-	380,000.00	10,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	**3,888,497.18**	**8,557,072.72**	**7,546,602.39**	**4,069,750.38**
筹资活动产生的现金流量净额	**978,162.65**	**-394,576.23**	**2,582,543.39**	**1,319,609.44**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**4,862.43**	**13,732.93**	**968.15**	**7,605.09**
五、现金及现金等价物净增加额	**546,973.36**	**523,186.28**	**384,726.58**	**96,192.17**
加：期初现金及现金等价物余额	1,891,203.40	1,368,017.12	983,290.54	887,093.81
六、期末现金及现金等价物余额	**2,438,176.76**	**1,891,203.40**	**1,368,017.12**	**983,285.98**

（四）母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019/06/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：				
货币资金	291,573.85	461,626.15	244,609.81	0.00
交易性金融资产	35,655.41			
衍生金融资产	-	0.00	0.00	96.27
应收票据	-	1,340.96	3,677.49	2,555.80
应收账款	10,980.41	23,062.48	23,372.17	79,743.48
应收款项融资	110.00	-	-	-
预付款项	12,755.90	45,365.40	96,647.73	169,042.83
其他应收款	896,272.17	686,555.86	777,998.83	735,164.44
其中：应收利息	6,749.63	2,470.59	2,137.72	2,366.51
存货	4,917.97	6,072.48	25,309.64	77,448.51
其他流动资产	55,669.36	5,489.69	270.73	60,416.16
流动资产合计	**1,307,935.07**	**1,229,513.01**	**1,171,886.40**	**1,281,390.09**

项目	2019/06/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	20,810.97	43,993.79	55,712.59
长期股权投资	797,064.85	792,242.06	748,812.62	724,398.17
投资性房地产	20,712.20	21,170.48	21,244.46	20,712.39
固定资产	3,423.61	1,350.48	2,230.45	3,278.81
在建工程	75.10	55.48	231.38	570.75
无形资产	16,937.73	15,071.61	14,554.77	14,980.99
长期待摊费用	1,733.25	2,875.39	2,461.99	4,177.38
递延所得税资产	9,608.65	11,364.14	9,663.33	6,850.28
其他非流动资产	-	-	-	6,000.00
非流动资产合计	**849,555.40**	**864,940.60**	**843,192.79**	**836,681.35**
资产总计	**2,157,490.48**	**2,094,453.62**	**2,015,079.19**	**2,118,071.44**
流动负债：				
短期借款	264,000.61	120,300.00	359,095.08	103,375.59
衍生金融负债	0.00	0.00	296.60	0.00
应付票据	27,642.66	20,641.05	19,274.91	75,778.60
应付账款	29,595.41	23,867.01	29,762.39	38,505.15
预收款项	13,344.44	38,801.72	82,823.94	259,985.66
应付职工薪酬	12,576.99	20,934.14	17,365.93	21,213.14
应交税费	1,508.77	2,205.44	4,501.02	4,843.57
其他应付款	576,764.35	554,395.22	435,166.50	346,543.10
其中：应付利息	4,141.48	1,720.06	2,034.95	134.96
其他流动负债	201,730.52	251,923.37	1,322.34	254,185.00
流动负债合计	**1,127,163.75**	**1,033,067.95**	**949,608.68**	**1,104,429.80**
非流动负债：				
应付债券	99,890.17	99,843.38	99,749.03	0.00
预计负债	0.00	0.00	4,716.21	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	4,916.39	6,649.21
其他非流动负债	0.00	0.00	380.00	580.00
非流动负债合计	**99,890.17**	**99,843.38**	**109,761.64**	**7,229.21**
负债合计	**1,227,053.92**	**1,132,911.33**	**1,059,370.31**	**1,111,659.01**
所有者权益（或股东权益）：				

项目	2019/06/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
实收资本（或股本）	283,520.05	283,520.05	283,520.05	283,520.05
资本公积	265,654.93	265,654.92	265,655.57	265,652.34
其他综合收益	-524.07	-4,464.87	12,820.22	18,929.01
盈余公积	109,976.55	109,976.55	101,994.23	95,113.23
未分配利润	271,809.09	306,855.64	291,718.80	343,197.80
所有者权益（或股东权益）合计	**930,436.56**	**961,542.28**	**955,708.87**	**1,006,412.43**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**2,157,490.48**	**2,094,453.62**	**2,015,079.19**	**2,118,071.44**

（五）母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、营业收入	**96,792.76**	**193,163.38**	**744,669.03**	**835,069.06**
减：营业成本	87,735.11	146,046.41	693,748.04	801,105.41
税金及附加	207.33	1,406.85	980.86	809.47
销售费用	3,012.36	18,391.11	13,817.80	22,845.59
管理费用	4,312.33	13,003.55	11,695.48	11,234.85
财务费用	3,067.41	27,179.57	26,487.57	19,305.77
其中：利息费用	11,395.97	41,544.67	33,975.72	0.00
利息收入	8,400.41	9,274.03	4,115.37	0.00
资产减值损失	-	3,444.66	10,287.04	1,224.20
信用减值损失	1,375.01			
加：其他收益	609.77	1,734.33	894.89	0.00
投资收益	106,591.49	89,544.09	85,634.54	132,596.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,576.54	-10,828.20	2,045.14	1,949.14
公允价值变动收益	4,244.44	296.60	-392.87	246.83
资产处置收益	2.71	73.47	1.37	43.50
二、营业利润	**111,281.66**	**75,339.72**	**73,790.17**	**111,430.96**
加：营业外收入	1,121.81	1,034.44	370.58	2,725.79
减：营业外支出	-6.23	-4,656.94	4,837.63	23.14
三、利润总额	**112,409.70**	**81,031.10**	**69,323.11**	**114,133.61**
减：所得税费用	1,751.65	1,170.95	513.08	3,438.19
四、净利润	**110,658.05**	**79,860.15**	**68,810.03**	**110,695.42**
五、其他综合收益的税后净额	**-3.77**	**-17,285.09**	**-6,108.79**	**-8,232.70**
六、综合收益总额	**110,654.28**	**62,575.06**	**62,701.24**	**102,462.72**

（六）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	86,911.49	159,105.76	730,571.33	975,857.23
收到的税费返还	612.99	1,219.90	2,837.41	6,528.58
收到其他与经营活动有关的现金	731,852.49	14,059,800.76	12,066,607.12	7,835,924.78
经营活动现金流入小计	**819,376.97**	**14,220,126.42**	**12,800,015.86**	**8,818,310.59**
购买商品、接受劳务支付的现金	43,598.20	85,408.97	735,040.99	947,793.57
支付给职工以及为职工支付的现金	11,129.69	17,584.32	11,911.56	12,627.01
支付的各项税费	2,156.76	8,635.92	12,461.53	11,315.12
支付其他与经营活动有关的现金	927,825.83	13,864,292.74	11,953,372.84	8,136,649.57
经营活动现金流出小计	**984,710.48**	**13,975,921.96**	**12,712,786.92**	**9,108,385.26**
经营活动产生的现金流量净额	**-165,333.51**	**244,204.46**	**87,228.94**	**-290,074.67**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	80,323.88	1,065,141.60	4,429,775.07
取得投资收益收到的现金	102,377.75	99,772.58	90,220.44	128,976.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.83	841.83	35.58	1,136.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,167.36	0.00	12,950.43
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	600.00	27,500.00
投资活动现金流入小计	**102,383.58**	**182,105.65**	**1,155,997.62**	**4,600,338.33**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77.63	2,961.91	3,584.90	4,115.06
投资支付的现金	51,250.00	125,850.00	1,029,872.69	4,382,969.28

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	1,353.78	5,120.58
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	83,591.00	27,500.00
投资活动现金流出小计	**51,327.63**	**128,811.91**	**1,118,402.37**	**4,419,704.92**
投资活动产生的现金流量净额	**51,055.94**	**53,293.74**	**37,595.25**	**180,633.42**
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	434,000.61	1,350,454.15	2,020,375.18	1,068,917.98
发行债券收到的现金	200,000.00	599,708.31	199,614.76	648,969.46
筹资活动现金流入小计	**634,000.61**	**1,950,162.46**	**2,219,989.94**	**1,717,887.43**
偿还债务支付的现金	540,300.00	1,939,629.22	2,114,655.69	1,565,542.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,990.30	96,710.30	147,561.03	51,436.81
筹资活动现金流出小计	**690,290.30**	**2,036,339.52**	**2,262,216.72**	**1,616,979.20**
筹资活动产生的现金流量净额	**-56,289.69**	**-86,177.07**	**-42,226.78**	**100,908.23**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**514.96**	**5,695.20**	**5,089.78**	**-1,095.07**
五、现金及现金等价物净增加额	**-170,052.30**	**217,016.34**	**87,687.20**	**-9,628.09**
加：期初现金及现金等价物余额	461,626.15	244,609.81	156,922.61	166,550.71
六、期末现金及现金等价物余额	**291,573.85**	**461,626.15**	**244,609.81**	**156,922.61**

二、合并报表范围的变化情况

（一）2019 年 6 月合并财务报表范围变动情况

1、 合并范围新增公司

（1）供应链下属子公司

泸州建发原材料有限公司、长春宾捷汽车有限公司、浙江建发能源有限公司、厦门翔熙供应链管理有限公司、德尔医疗实业（成都）有限公司、东台市建发仓储有限公司、浙江舜荣石化有限公司、香港海裕有限公司、Phecda Shipping Co.,Limited、Mizar Shipping Co.,Limited、Dubhe Shipping Co.,Limited、Alkaid Shipping Co.,Limited、Merak Shipping Co.,Limited、Megrez Shipping Co.,Limited、Alioth Shipping Co.,Limited、越南天源贸易有限公司。

（2）建发房产下属子公司

武夷山怡辰物业管理有限公司、莆田怡瑞物业管理有限公司、厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司、福州兆晋房地产开发有限公司、太仓建仓房地产开发有限公司、珠海悦发置业有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司、南平市兆荣房地产有限公司、厦门益春置业有限公司、福建兆睿房地产有限公司、福建兆盛房地产有限公司、宁德兆投房地产有限公司、厦门兆阳房屋征迁服务有限公司、仙游兆挺置业有限公司、南宁兆盈房地产开发有限公司。

（3）联发集团下属子公司

漳州联悦置业有限公司、泉州世茂世悦置业有限公司、天津联达房地产开发有限公司、天津联发盛泰物业服务有限公司、南京联康物业服务有限公司、莆田联茂置业有限公司、柳州联发盛泰物业服务有限公司、杭州联晟发物业服务有限公司。

（4）新设成立纳入合并范围的结构化主体

恒驰汇通 2019 年度第一期资产支持票据信托。

2、合并范围内减少公司和项目

广州建发酒业有限公司、南通建发钢材仓储有限公司、深圳建发酒业有限公司、重庆建发酒业有限公司、厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）、厦门市前格花田溪谷开发有限公司、深圳龙湖山庄项目、厦门市品传嵘置业有限公司、厦门市品传富置业有限公司、厦门市品传墅置业有限公司、厦门市品传江置业有限公司、厦门世纪唯酷信息科技有限公司。

（二）2018 年合并财务报表范围变动情况

1、合并范围新增公司

（1）供应链下属子公司

CHEONGFULI (MALAYSIA) SDN BHD、JF RESOURCES (CAMBODIA) CO.,LTD、广东德尔盛泓贸易有限公司、建信发展（厦门）采购招标有限公司、辽宁建发物资有限公司、天津建发钢材仓储有限公司、鞍山建发钢材仓储有限公司、日照建发仓储物流有限公司、天津信远航运租赁有限公司、昆明凯通汽车销售服务有限公司、福州捷路汽车有限公司、厦门欧骋汽车有限公司、天津现代通商汽车服务有限公司、厦门挺昇汽车销售服务有限公司、福州恒众诚汽车租赁有限公司、厦门港中新供应链服务有限公司、福建力弗特机电工程有限公司、浙江力弗特机电工程有限公司、西安建发纸业有限公司、GETOP(THAILAND)CO.,LTD、Rocksolid Shipping Company Limited、Woodside Shipping Company Limited、PROCHAIN SERVICE CO., LIMITED。

（2）建发房产下属子公司

成都兆悦企业管理有限公司、福州兆汇房地产开发有限公司、厦门澳头建设发展有限公司、厦门翔城建设发展有限公司、建瓯嘉景房地产有限公司、厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）、厦门翥飏颺投资合伙企业（有限合伙）、广州建穗房地产开发有限公司、广州建融房地产开发有限公司、武汉兆悦茂房地产开发有限公司、苏州建合房地产开发有限公司、张家港建祥房地产开发有限公司、连江兆瑞房地产开发有限公司、连江兆融投资有限公司、连江兆昌投资有限公司、厦门兆武地置业有限公司、厦门兆淳置业有限公司、厦门兆祁隆房地产开发有限公司、厦门兆煜珑房地产开发有限公司、南平市建阳区兆盛房地产有限公司、珠海斗门益发置业有限公司、厦门利和工程管理有限公司、厦门万鑫联商业保理有限公司、南平汇嘉物业管理有限公司、广州怡家园物业管理有限公司、武汉怡然物业管理有限公司、厦门怡悦新管理咨询有限公司、漳州怡平物业服务有限公司、珠海市怡欣物业管理有限公司、厦门建发物业管理服务有限公司、厦门建发公建物业管理有限公司、厦门建发一品文化发展有限公司、莆田兆玺置业有限公司、厦门兆琮隆房地产开发有限公司、南平兆鸿房地产有限公司、莆田市怡信物业管

理有限公司、湖州市怡晟物业管理有限公司、厦门兆祁云房地产开发有限公司、厦门兆禧珑房地产开发有限公司、福建兆联房地产有限公司。

（3）联发集团下属子公司

厦门联悦欣投资有限公司、厦门欣湖房屋征迁服务有限公司、联悦泰（厦门）置业有限公司、欣卓美（厦门）商业运营管理有限公司、建联集成（厦门）科技有限公司、南京联陵物业服务有限公司、苏州联康物业服务有限公司、江门联粤物业服务有限公司、九江联昌物业服务有限公司、赣州联达房地产开发有限公司、九江联旅置业有限公司、联发集团九江房地产开发有限公司 、南昌联旅置业有限公司、南昌联悦置业有限公司、桂林联欣置业有限公司、桂林欣联业置业有限公司、南宁嘉利信装饰装修工程有限公司、重庆金江联房地产开发有限公司、镇江联启房地产开发有限公司、镇江扬启房地产开发有限公司、苏州联憬房地产开发有限公司、江门联粤房地产开发有限公司、天津联龙房地产开发有限公司、莆田联涵泰置业有限公司、莆田联悦欣置业有限公司。

2、合并范围内减少公司

莆田联福城房地产有限公司、建发国际发展集团有限公司、建发国际控股集团有限公司、天津联易房地产开发有限公司、泉州建发实业有限公司、洛克赛德海事有限公司、FUJIAN SHIPBUILDING PTE. LTD。

（三）2017 年合并财务报表范围变动情况

1、合并范围新增公司

（1）供应链下属子公司

深圳建发家居有限公司、厦门恒远百润体育运动有限公司、浙江欣益辰科技有限公司、成安县建发钢材仓储有限公司、溧阳建发钢材仓储有限公司、太仓建发仓储有限公司、厦门建发拍卖行有限公司、泉州欧驰汽车有限公司、福州欧驰汽车有限公司、厦门奥成汽车销售有限公司、厦门恒迅驰汽车服务有限公司、厦门恒迅达汽车租赁有限公司、厦门恒迅捷工贸有限公司、厦门恒迅众汽车有限公司、厦门欧行汽车有限公司、厦门中星云智能科技有限公司。

（2）建发房产下属子公司

厦门兆赫房地产开发有限公司、厦门兆泉房地产开发有限公司、厦门兆翊蓉房地产开发有限公司、厦门兆玥珑房地产开发有限公司、厦门言投投资合伙企业（有限合伙）、厦门和兆建设发展有限公司、福州兆臻房地产开发有限公司、张家港建丰房地产开发有限公司、太仓建晋房地产开发有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、龙岩利瑞房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、建发房地产集团南宁有限公司、上海兆化房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、无锡建悦房地产开发有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、厦门兆祁隆房地产开发有限公司、厦门兆煜珑房地产开发有限公司。

（3）联发集团下属子公司

广西江之星装饰工程有限公司、南宁联发盛世置业有限公司、南宁联宣创盛置业有限公司、联发集团杭州房地产开发有限公司、联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司、联发集团杭州联翔房地产开发有限公司、厦门联发投资有限公司、厦门联发文化产业投资有限公司、厦门市前格花田溪谷开发有限公司、厦门汀溪小镇开发有限公司、天津联禹置业有限公司、南宁联俊创尊投资有限公司、重庆联筑房地产开发有限公司、南昌联辉置业有限公司、九江联碧旅业房地产开发有限公司、财通基金-联发 2 号资产管理计划、莆田联福城房地产有限公司、鄂州联诚房地产开发有限公司。

2、合并范围内减少公司

厦门云都城市综合体股权投资合伙企业（有限合伙）。

（四）2016 年合并财务报表范围变动情况

1、合并范围新增公司

（1）供应链下属子公司

厦门世纪唯酷信息科技有限公司、C&D MIDDLE EAST DMCC、厦门建发矿业资源有限公司、厦门建发家居有限公司、恒裕通有限公司、厦门建发恒远文化发展有限公司、福州建发医疗有限公司、南昌圆益方科技有限公司、湖南润益康

医疗科技有限公司、新余建发钢材仓储有限公司、厦门建发生活物产有限公司、南通建发钢材仓储有限公司、聊城市开发区建发仓储服务有限公司、上海建发物资钢材仓储有限公司、厦门建源食品供应链管理有限公司、天津建源供应链管理有限公司、深圳建发国际货运代理有限公司、厦门建发食品供应链有限公司、天津建发国际货运代理有限公司、青岛建发国际货运代理有限公司、CDMA Australia Pty Ltd、LFMA Pty Ltd。

（2）建发房产下属子公司

厦门建承房地产开发有限公司、厦门利承企业管理有限公司、厦门建呈房地产开发有限公司、厦门兆利茂房地产开发有限公司、厦门建汇房地产开发有限公司、连江兆润房地产开发有限公司、建发房地产集团合肥有限公司、建发房地产集团南京有限公司、南京嘉珑房地产投资有限公司、建发房地产集团深圳有限公司、厦门建珑房地产开发有限公司、厦门建瑞房地产开发有限公司、长沙兆禧房地产有限公司、建发房地产集团杭州置业有限公司、广州建信小额贷款有限公司、厦门峰道商业资产管理有限公司、嘉昱（香港）有限公司、福州北纬 25 度项目、深圳龙湖山庄项目、厦门市品传珑置业有限公司、厦门市品传阔置业有限公司、厦门市品传君置业有限公司、厦门市品传鉴置业有限公司、厦门市品传慧置业有限公司、厦门市品传鸿置业有限公司、厦门市品传衡置业有限公司、厦门市品传恒置业有限公司、厦门市品传浩置业有限公司、厦门市品传豪置业有限公司、厦门市品传行置业有限公司、厦门市品传贵置业有限公司、厦门市品传冠置业有限公司、厦门市品传格置业有限公司、厦门市品传富置业有限公司、厦门市品传锋置业有限公司、厦门市品传凡置业有限公司、厦门市品传发置业有限公司、厦门市品传蒂置业有限公司、厦门市品传第置业有限公司、厦门市品传德置业有限公司、厦门市品传道置业有限公司、厦门市品传聪置业有限公司、厦门市品传博置业有限公司、厦门市品传斌置业有限公司、厦门市品传彬置业有限公司、厦门市品传清置业有限公司、厦门市品传致置业有限公司、厦门市品传质置业有限公司、厦门市品传正置业有限公司、厦门市品传臻置业有限公司、厦门市品传甄置业有限公司、厦门市品传兆置业有限公司、厦门市品传泽置业有限公司、厦门市品传韵置业有限公司、厦门市品传悦置业有限公司、厦门市品传全置业有限公司、厦门市品传裕置业有限公司、厦门市品传御置业有限公司、厦门市品传昱置业有限

公司、厦门市品传瑜置业有限公司、厦门市品传愉置业有限公司、厦门市品传优置业有限公司、厦门市品传毅置业有限公司、厦门市品传逸置业有限公司、厦门市品传益置业有限公司、厦门市品传轶置业有限公司、厦门市品传艺置业有限公司、厦门市品传颐置业有限公司、厦门市品传怡置业有限公司、厦门市品传耀置业有限公司、厦门市品传阳置业有限公司、厦门市品传雅置业有限公司、厦门市品传轩置业有限公司、厦门市品传旭置业有限公司、厦门市品传秀置业有限公司、厦门市品传兴置业有限公司、厦门市品传信置业有限公司、厦门市品传鑫置业有限公司、厦门市品传新置业有限公司、厦门市品传贤置业有限公司、厦门市品传玺置业有限公司、厦门市品传文置业有限公司、厦门市品传维置业有限公司、厦门市品传威置业有限公司、厦门市品传腾置业有限公司、厦门市品传颂置业有限公司、厦门市品传墅置业有限公司、厦门市品传舒置业有限公司、厦门市品传仕置业有限公司、厦门市品传盛置业有限公司、厦门市品传胜置业有限公司、厦门市品传圣置业有限公司、厦门市品传升置业有限公司、厦门市品传尚置业有限公司、厦门市品传上置业有限公司、厦门市品传善置业有限公司、厦门市品传森置业有限公司、厦门市品传睿置业有限公司、厦门市品传瑞置业有限公司、厦门市品传锐置业有限公司、厦门市品传蕊置业有限公司、厦门市品传嵘置业有限公司、厦门市品传铨置业有限公司、厦门市品传强置业有限公司、厦门市品传目置业有限公司、厦门市品传茗置业有限公司、厦门市品传明置业有限公司、厦门市品传美置业有限公司、厦门市品传露置业有限公司、厦门市品传璐置业有限公司、厦门市品传禄置业有限公司、厦门市品传隆置业有限公司、厦门市品传灵置业有限公司、厦门市品传乐置业有限公司、厦门市品传蓝置业有限公司、厦门市品传兰置业有限公司、厦门市品传科置业有限公司、厦门市品传骏置业有限公司、厦门市品传精置业有限公司、厦门市品传晶置业有限公司、厦门市品传京置业有限公司、厦门市品传杰置业有限公司、厦门市品传江置业有限公司、厦门市品传建置业有限公司、厦门市品传佳置业有限公司、厦门市品传极置业有限公司、厦门市品传汇置业有限公司、厦门市品传晖置业有限公司、厦门市品传华置业有限公司、厦门市品传宏置业有限公司、厦门市品传和置业有限公司、厦门市品传驰置业有限公司、厦门市品传城置业有限公司、厦门市品传凌置业有限公司、厦门市品传呈置业有限公司、厦门市品传昌置业有限公司、厦门益睿投资管理有限公司、厦门利融投资管理有限公司、上海兆昱资产管理有限公司、上海兆祥商业经营管理

有限公司、上海兆屹企业管理有限公司、福建兆嘉房地产有限公司、漳州泛华实业有限公司、利驰(香港)有限公司、利杰(香港)有限公司、Li Chi International Limited、Lee Jie International Limited。

（3）联发集团下属子公司

莆田联欣泰置业有限公司、扬州联成置业有限公司、联发集团南京房地产开发有限公司、联发集团天津联创房地产开发有限公司、柳州联发置业有限公司、联发集团赣州房地产开发有限公司、厦门联发工程管理有限公司、厦门联客荟社区服务有限公司、联发-财通定增 1 号资产管理计划、联发-财通新三板资产管理计划、天津联蓟房地产开发有限公司、天津联易房地产开发有限公司。

2、合并范围内减少公司

厦门建发仓储配送有限责任公司、厦门兆利茂房地产开发有限公司、厦门建承房地产开发有限公司。

三、发行人最近三年及一期的财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.56	1.75	1.78	1.65
速动比率（倍）	0.52	0.52	0.76	0.71
资产负债率（合并报表）	79.52%	74.98%	75.05%	74.15%
项目	**2019 年 1-6 月**	**2018 年**	**2017 年**	**2016 年**
EBITDA	32.22	126.00	81.25	59.20
EBITDA 利息保障倍数	1.60	2.73	2.95	3.57
销售毛利率（%）	5.22	8.11	6.43	8.02
销售净利率（%）	1.43	2.72	2.21	2.71
应收账款周转率（次）	19.78	56.08	67.33	47.85

存货周转率（次）	0.83	2.32	2.77	2.22
加权平均净资产收益率（%）	5.00	18.29	14.83	14.08

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率＝流动资产/流动负债

速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债

资产负债率＝总负债/总资产

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

销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

销售净利率=净利润/营业收入

应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均净额

存货周转率＝营业成本/存货平均净额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（三）非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”），本公司最近三年及一期的非经常性损益如下：

单位：元

非经常性损益项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
非流动资产处置损益	138,845,656.60	138,163,011.11	989,296,783.99	724,959,723.69
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业	47,796,331.56	78,130,517.96	57,555,519.33	56,378,715.46

非经常性损益项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	89,816,388.92	293,138,160.15	325,019,645.68	109,376,547.01
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-		2,310,776.79	
委托他人投资或管理资产的损益	36,041,166.04	111,437,673.78	85,937,926.56	133,492,037.54
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	192,851.08	-151,917.08	-1,261,115.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-50,834,149.02	58,796,757.53	162,404,909.68	-322,286,537.22
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	65,022,671.00	25,000,000.00	6,864,536.94	
对外委托贷款取得的损益	-	727,456.89	704,166.67	839,583.34
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	39,903,111.37	18,345,801.16	-11,628,575.58	59,866,228.91
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,935,693.22	5,184,401.22	13,287,346.25	4,105,147.06
少数股东权益影响额	-82,679,952.37	-115,016,038.41	-392,248,981.61	-191,966,604.51
所得税影响额	-75,392,126.37	-187,964,475.63	-424,754,767.05	-197,390,852.64
合计	216,454,790.95	426,136,116.84	814,597,370.57	376,112,872.73

四、主要财务指标分析

（一）盈利能力分析

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	12,783,415.96	28,038,179.07	21,860,158.40	14,559,089.05
营业成本	12,115,802.10	25,765,604.58	20,454,979.19	13,391,665.81
营业利润	243,469.76	1,047,521.47	662,886.15	517,762.67
营业外收入	6,758.61	9,305.18	11,239.57	13,068.97
利润总额	247,467.31	1,049,300.23	661,689.95	529,384.77
净利润	182,474.40	763,152.78	482,557.83	395,035.23
归属于母公司所有者的净利润	137,659.35	467,202.36	333,083.15	285,606.69

1、营业收入

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的营业收入分别为14,559,089.05万元、21,860,158.40万元、28,038,179.07万元和12,783,415.96万元，2016年-2018年的年平均复合增长率为38.77%。公司营业收入构成情况如下表：

单位：万元

行业	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	11,813,711.46	92.41%	23,598,660.97	84.17%	18,846,806.52	86.22%	11,492,367.29	78.94%
房地产开发业务	761,253.70	5.96%	4,057,903.55	14.47%	2,925,539.92	13.38%	3,035,777.62	20.85%
其他	208,450.80	1.63%	381,614.55	1.36%	87,811.96	0.40%	30,944.14	0.21%
合计	**12,783,415.96**	**100.00%**	**28,038,179.07**	**100.00%**	**21,860,158.40**	**100.00%**	**14,559,089.05**	**100.00%**

2、营业成本

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的营业成本分别为

13,391,665.81万元、20,454,979.19万元、25,765,604.58万元和12,115,802.10万元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。公司营业成本构成情况如下表：

单位：万元

行业	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	11,454,616.23	94.54%	22,919,373.82	88.95%	18,270,845.97	89.32%	11,056,528.85	82.56%
房地产开发业务	516,863.38	4.27%	2,622,440.69	10.18%	2,149,440.96	10.51%	2,328,520.29	17.39%
其他	144,322.49	1.19%	223,790.07	0.87%	34,692.26	0.17%	6,616.68	0.05%
合计	**12,115,802.10**	**100.00%**	**25,765,604.58**	**100.00%**	**20,454,979.19**	**100.00%**	**13,391,665.81**	**100.00%**

3、毛利润及毛利率

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人的毛利润分别为 1,167,423.24 万元、1,405,179.21 万元、2,272,574.49 万元和 667,613.87 万元，综合毛利率分别为 8.02%、6.43%、8.11%和 5.22%。公司各项业务毛利及毛利率情况如下表：

单位：万元

行业	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
供应链运营业务	359,095.23	3.04%	679,287.15	2.88%	575,960.55	3.06%	435,838.44	3.79%
房地产开发业务	244,390.32	32.10%	1,435,462.86	35.37%	776,098.96	26.53%	707,257.33	23.30%
其他	64,128.32	30.76%	157,824.48	41.36%	53,119.70	60.49%	24,327.47	78.62%
合计	**667,613.87**	**5.22%**	**2,272,574.49**	**8.11%**	**1,405,179.21**	**6.43%**	**1,167,423.24**	**8.02%**

4、营业利润和归属于母公司净利润

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的营业利润分别为517,762.67万元、662,886.15万元、1,047,521.47万元和243,469.76万元，归属于母

公司的净利润分别为285,606.69万元、333,083.15万元、467,202.36万元和137,659.35万元，发行人报告期内营业利润和归属于母公司净利润稳步增长。

（二）期间费用分析

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	324,333.66	2.54%	624,669.26	2.23%	496,121.95	2.27%	377,020.63	2.59%
管理费用	11,555.90	0.09%	37,964.32	0.14%	34,374.65	0.16%	33,636.61	0.23%
财务费用	47,740.44	0.37%	188,563.60	0.67%	124,261.01	0.57%	48,030.87	0.33%
合计	383,630.00	3.00%	851,197.18	3.04%	654,757.61	3.00%	458,688.11	3.15%

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的期间费用分别为458,688.11万元、654,757.61万元、851,197.18万元和383,630.00万元，占营业收入的比例分别为3.15%、3.00%、3.04%和3.00%，期间费用与营业收入变动一致，占比基本保持稳定。

从构成来看，2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的销售费用分别为377,020.63万元、496,121.95万元、624,669.26万元和324,333.66万元，占期间费用的比例分别为82.20%、75.77%、73.39%和84.54%，销售费用占比均在70%以上，是发行人期间费用主要来源，与发行人所处的供应链、房地产行业特征相符。公司管理费用分别为33,636.61万元、34,374.65万元、37,964.32万元和11,555.90万元，占比稳中有降。公司财务费用分别为48,030.87万元、124,261.01万元、188,563.60万元和47,740.44万元，公司财务费用中主要以利息支出和汇兑损益为主要项目。具体情况如下：

1、销售费用

发行人的销售费用主要是港杂运杂费、广告宣传费、代理手续费、资产摊销及折旧、职工薪酬等。2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的销售费用分别为377,020.63万元、496,121.95万元、624,669.26万元和324,333.66万元，占营业收入的比例分别为2.59%、2.27%、2.23%和2.54%，占营业收入比例较为稳定，与营业收入变化趋势基本一致。

2、管理费用

发行人的管理费用主要是职工薪酬、信息开发及应用费、资产摊销及折旧、办公费和租赁费等。2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的管理费用分别为33,636.61万元、34,374.65万元、37,964.32万元和11,555.90万元，占营业收入的比例分别为0.23%、0.16%、0.14%和0.09%，发行人管理费用基本保持稳定。

3、财务费用

发行人的财务费用主要是利息支出、汇兑损益和手续费。2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的财务费用分别为48,030.87万元、124,261.01万元、188,563.60万元和47,740.44万元，占营业收入的比例分别为0.33%、0.57%、0.67%和0.37%。

4、投资收益分析

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，公司投资收益分别是79,339.13万元、181,519.57万元、54,881.34万元和34,593.57万元。报告期内投资收益主要来自于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置可供出售金融资产取得的投资收益、理财产品投资收益和衍生金融工具投资收益等。

报告期内公司取得的投资收益明细情况如下表：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
权益法核算的长期股权投资收益	12,507.10	-22,606.25	6,327.35	6,472.66
处置长期股权投资产生的投资收益	13,603.82	13,598.66	99,308.31	73,372.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	793.57	149.24	174.63	119.91
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-83.72	476.06	279.38	452.16

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	504.12	1,154.10	243.85
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	338.50	7,323.17	43.72
理财产品投资收益	7,287.59	27,891.26	25,212.41	31,291.32
衍生金融工具投资收益	-8,496.43	5,811.63	9,611.40	-32,703.74
其他	8,981.64	28,718.13	32,128.82	46.76
合计	**34,593.57**	**54,881.34**	**181,519.57**	**79,339.13**

2019 年 1-6 月，发行人投资收益主要构成是权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、理财产品投资收益和衍生金融工具投资收益。2018 年，发行人投资收益主要构成是权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、理财产品投资收益和衍生金融工具投资收益。其中，理财产品投资收益主要是发行人购买的银行保本固定收益、保本浮动收益和非保本浮动收益类的理财产品收益。衍生金融工具主要是发行人的期货套保工具，包括商品期货和外汇期货。权益法核算的长期股权投资收益主要是发行人对联营及合营企业的享有的投资收益。2019 年 1-6 月权益法核算的长期股权投资收益主要是确认四川永丰浆投资损益 3,980.37 万元，确认宏发科技投资损益 4,485.85 万元，确认张家港众合投资损益 6,176.72 万元；2018 年权益法核算的长期股权投资收益为负，主要系确认船舶重工投资损益-19,812.36 万元，确认上海众承投资损益-14,320.51 万元。2019 年 1-6 月处置长期股权投资产生的投资收益主要是发行人出售万家健康等公司的股权收益；2018 年处置长期股权投资产生的投资收益主要是发行人出售厦门紫金铜冠投资发展有限公司股权的收益 10,897.59 万元、出售厦门兆玥珑房地产开发有限公司股权的收益 1,754.54 万元、厦门建发航运有限公司股权的收益 913.76 万元。

5、计入当期损益的政府补助分析

2016年、2017年、2018年和2019年1-6月公司计入当期损益的政府补助分别5,637.87万元、5,983.45万元、7,813.05万元和4,779.63万元，占营业收入的比重分别为0.04%、0.03%、0.03%和0.04%，占利润总额的比重分别为1.06%、0.90%和0.74%和1.93%。总体来说，报告期内，公司盈利对计入当期损益的政府补助不存

在依赖性。

6、资产减值损失

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人的资产减值损失分别为 17,798.99 万元、76,490.57 万元、92,376.51 万元和 2,771.06 万元。资产减值损失主要是存货跌价损失和坏账准备。报告期内发行人的资产减值损失明细情况如下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
坏账准备	-	28,282.30	39,881.46	11,431.57
存货跌价损失	2,771.06	63,060.35	35,636.57	6,007.42
投资性房地产减值损失	-	-	752.83	-
商誉减值损失	-	847.44	-	360.00
其他	-	186.42	219.71	-
合计	**2,771.06**	**92,376.51**	**76,490.57**	**17,798.99**

（三）运营效率分析

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率	19.78	56.08	67.33	47.85
存货周转率	0.83	2.32	2.77	2.22
流动资产周转率	0.59	1.63	1.70	1.51
总资产周转率	0.53	1.43	1.45	1.29

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的应收帐款周转率分别为47.85、67.33、56.08和19.78。

2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人存货周转率分别为2.22、2.77、2.32和0.83。2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人流动资产周转率分别1.51、1.70、1.63和0.59。2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，发行人的总资产周转率分别为1.29、1.45、1.43和0.53。发行人报告期内运营能力保持稳定。

（四）偿债能力分析

项目	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.56	1.75	1.78	1.65
速动比率（倍）	0.52	0.52	0.76	0.71
资产负债率	79.52%	74.98%	75.05%	74.15%
项目	**2019年1-6月**	**2018年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.60	2.73	2.95	3.57
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-1.39	1.04	-6.51	-2.92

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人的资产负债率分别为 74.15%、75.05%、74.98%和 79.52%。发行人的资产负债率水平适中，波动不大，财务杠杆较为合理。

从短期偿债能力指标看，2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人的流动比率分别为 1.65、1.78、1.75 和 1.56，速动比率分别为 0.71、0.76、0.52 和 0.52。发行人的流动比率、速动比率均基本保持稳定。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为 3.57、2.95、2.73 和 1.60，发行人EBITDA利息保障倍数保持良好状态，发行人偿债能力较强。

1、资产负债率

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，同行业可比上市公司的资产负债率情况对比如下：

（1）供应链可比公司

单位：%

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
000829.SZ	天音控股	80.76	80.46	79.56	77.86
000632.SZ	三木集团	79.98	79.72	79.20	79.19
000906.SZ	浙商中拓	78.79	74.75	74.74	74.18

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
000701.SZ	厦门信达	81.36	69.11	64.68	65.77
600058.SH	五矿发展	70.37	67.84	64.24	79.34
600704.SH	物产中大	69.51	66.25	69.33	68.99
600755.SH	厦门国贸	71.93	65.81	63.58	67.29
可比上市公司均值		76.10	76.10	69.33	74.18
可比公司中值		78.79	78.79	70.76	73.23
建发股份		79.52	74.98	75.05	74.15

注：数据来源：WIND

（2）房地产可比公司

单位：%

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
002146.SZ	荣盛发展	84.38	84.04	84.68	82.70
601155.SH	新城控股	86.70	84.57	85.84	84.14
600383.SH	金地集团	77.86	76.12	72.13	65.43
000069.SZ	华侨城 A	76.70	73.77	69.89	67.12
000656.SZ	金科股份	83.86	83.63	85.79	79.38
000961.SZ	中南建设	91.23	91.69	90.52	86.23
600376.SH	首开股份	81.40	81.58	80.59	79.91
可比上市公司均值		83.16	83.16	81.35	77.84
可比公司中值		83.86	83.86	84.68	79.91
建发股份		79.52	74.98	75.05	74.15

注：数据来源：WIND

报告期内，公司资产负债率符合行业整体情况。

2、流动比率

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，同行业可比上市公司的流动比率情况对比如下：

（1）供应链可比公司

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
000829.SZ	天音控股	0.97	0.97	0.96	1.11

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
000632.SZ	三木集团	1.23	1.28	0.99	0.98
000906.SZ	浙商中拓	1.18	1.22	1.21	1.20
000701.SZ	厦门信达	1.07	1.18	1.20	1.29
600058.SH	五矿发展	1.24	1.27	1.33	1.06
600704.SH	物产中大	1.11	1.12	0.97	0.98
600755.SH	厦门国贸	1.25	1.38	1.44	1.48
可比上市公司均值		1.15	1.20	1.16	1.16
可比公司中值		1.18	1.22	1.20	1.11
建发股份		1.56	1.75	1.78	1.65

注：数据来源：WIND

（2）房地产可比公司

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
002146.SZ	荣盛发展	1.33	1.37	1.21	1.16
601155.SH	新城控股	1.15	1.17	1.21	1.16
600383.SH	金地集团	1.52	1.62	1.21	1.16
000069.SZ	华侨城 A	1.60	1.62	1.20	1.16
000656.SZ	金科股份	1.56	1.55	1.23	1.16
000961.SZ	中南建设	1.25	1.21	1.20	1.16
600376.SH	首开股份	1.74	1.65	1.21	1.16
可比上市公司均值		1.45	1.46	1.21	1.16
可比公司中值		1.52	1.55	1.21	1.16
建发股份		1.56	1.75	1.78	1.65

注：数据来源：WIND

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

3、速动比率

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，同行业可比上市公司的速动比率情况对比如下：

（1）供应链可比公司

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
000829.SZ	天音控股	0.66	0.65	0.56	0.70
000632.SZ	三木集团	0.67	0.68	0.57	0.57
000906.SZ	浙商中拓	0.90	0.85	0.90	0.92
000701.SZ	厦门信达	0.80	0.79	0.84	0.89
600058.SH	五矿发展	0.94	1.02	1.07	0.87
600704.SH	物产中大	0.75	0.74	0.66	0.73
600755.SH	厦门国贸	0.73	0.69	0.73	0.76
可比上市公司均值		0.78	0.77	0.76	0.78
可比公司中值		0.75	0.74	0.73	0.76
建发股份		0.52	0.52	0.76	0.71

注：数据来源：WIND

（2）房地产可比公司

证券代码	证券简称	2019.06.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
002146.SZ	荣盛发展	0.43	0.49	0.50	0.59
601155.SH	新城控股	0.45	0.53	0.50	0.57
600383.SH	金地集团	0.78	0.82	0.82	0.77
000069.SZ	华侨城 A	0.52	0.51	0.60	0.53
000656.SZ	金科股份	0.41	0.38	0.44	0.58
000961.SZ	中南建设	0.46	0.44	0.46	0.51
600376.SH	首开股份	0.55	0.59	0.69	0.63
可比上市公司均值		0.51	0.54	0.57	0.60
可比公司中值		0.46	0.51	0.50	0.58
建发股份		0.52	0.52	0.76	0.71

注：数据来源：WIND

报告期内，公司速动比率符合行业整体情况。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司合并报表口径的最近三年及一期的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的

可持续性进行了重点讨论和分析，简明分析如下。

（一）资产结构分析

报告期内各期末，公司主要资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019/06/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	23,695,895.32	90.29%	19,355,355.42	89.01%	14,980,062.23	85.39%	10,719,205.27	84.74%
非流动资产合计	2,549,541.00	9.71%	2,390,038.60	10.99%	2,562,973.53	14.61%	1,930,387.57	15.26%
资产合计	**26,245,436.32**	**100.00%**	**21,745,394.02**	**100.00%**	**17,543,035.77**	**100.00%**	**12,649,592.84**	**100.00%**

报告期内，公司资产总额呈上升趋势，资产结构总体较为稳定。公司目前的资产构成符合公司现有的经营特点，结构稳定反映了公司业务模式较为成熟，与公司的基本情况相适应。流动资产是公司资产的主要构成，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 6 月 30 日，公司流动资产占总资产的比重分别为 84.74%、85.39%、89.01%和 90.29%。

1、流动资产

报告期内，公司流动资产结构如下：

单位：万元

项目	2019/06/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,057,203.77	11.65%	2,369,919.10	10.90%	1,643,989.88	9.37%	1,103,208.61	8.72%
交易性金融资产	44,485.93	0.17%						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	8,972.55	0.04%	13,728.40	0.08%	14,113.66	0.11%
衍生金融资产	2,214.31	0.01%	3,432.18	0.02%	1,788.11	0.01%	2,547.57	0.02%
应收票据	-	0.00%	60,673.71	0.28%	270,137.45	1.54%	124,348.88	0.98%
应收账款	619,529.32	2.36%	672,926.49	3.09%	326,966.73	1.86%	322,373.69	2.55%
应收款项融资	78,207.60	0.30%	-	-	-	-	-	-
预付款项	2,005,921.48	7.64%	968,921.99	4.46%	1,859,670.32	10.60%	1,423,444.36	11.25%
其他应收款	1,269,144.41	4.84%	1,265,207.32	5.82%	1,469,147.92	8.37%	881,334.36	6.97%

项目	2019/06/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：应收利息	6,021.70	0.02%	2,145.15	0.01%	553.55	0.00%	148.25	0.00%
存货	15,806,612.88	60.23%	13,554,025.68	62.33%	8,649,906.37	49.31%	6,131,184.69	48.47%
一年内到期的非流动资产	113,498.21	0.43%	104,654.37	0.48%	60,840.15	0.35%	35,901.43	0.28%
其他流动资产	699,077.42	2.66%	346,622.02	1.59%	683,886.90	3.90%	680,748.03	5.38%
流动资产合计	**23,695,895.32**	**90.29%**	**19,355,355.42**	**89.01%**	**14,980,062.23**	**85.39%**	**10,719,205.27**	**84.74%**
总资产	**26,245,436.32**	**100.00%**	**21,745,394.02**	**100.00%**	**17,543,035.77**	**100.00%**	**12,649,592.84**	**100.00%**

公司的流动资产构成以货币资金、预付账款和存货为主，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 6 月 30 日，三者合计占流动资产的比例分别为 80.77%、81.13%、87.28%%和 79.52%，公司资产的流动性较好。由于公司供应链运营业务和房地产开发业务的特点，存货是流动资产主要资产之一，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 6 月 30 日，公司存货占流动资产的比重分别为 57.20%、57.74%、70.03%和 66.71%。

（1）货币资金

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，公司的货币资金分别为1,103,208.61万元、1,643,989.88万元、2,369,919.10万元和3,057,203.77万元，货币资金占总资产的比重分别为8.72%、9.37%、10.90%和11.65%。随着公司总资产规模的不断扩大，总体来说，货币资金占总资产的比重保持稳定增长的水平。

2017年末的货币资金为1,643,989.88万元，较2016年末增加540,781.27 万元，增幅比率为49.02%，主要由于公司银行借款和发行债券规模大幅增加所致。

2018年末货币资金余额为2,369,919.10万元，较2017年末增加725,929.22 万元，增幅比率为44.16%，主要由于供应链业务及房地产业务回笼资金增加所致。

2019年6月末货币资金余额为3,057,203.77万元，较2018年末增加687,284.67万元，增幅比例为29.00%，主要由于公司银行借款和发行债券规模增加所致。

（2）存货

由于公司供应链运营业务和房地产开发业务的特点，存货是流动资产主要资

产之一。2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人存货余额分别为6,131,184.69万元、8,649,906.37万元、13,554,025.68万元和15,806,612.88万元，占总资产的比重分别为48.47%、49.31%、62.33%和60.23%，发行人存货占比平稳，符合公司业务特点。

2017年末存货余额为8,649,906.37万元，较上年末增加2,518,721.68 万元，增加比例为41.08%，主要系房地产业务新增项目较多，开发成本增加所致。

2018年末存货余额为13,554,025.68万元，较上年末增加4,904,119.31 万元，增加比例为56.70%，主要系房地产业务新增开发项目较多，库存规模增加所致。

2019年6月末存货余额为15,806,612.88万元，较上年末增加2,252,587.20万元，增加比例为16.62%，主要系房地产业务新增项目较多，开发成本增加所致。

报告期内，发行人存货明细情况如下表：

单位：万元

项目	2019、/0/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	13,092,972.35	82.83%	11,685,142.01	86.21%	6,576,503.98	76.03%	4,073,976.27	66.45%
开发产品	674,786.02	4.27%	851,646.57	6.28%	986,527.51	11.41%	1,174,781.36	19.16%
原材料	2.95	0.00%	3.02	0.00%	3.05	0.00%	14.46	0.00%
在产品	82.40	0.00%	35.97	0.00%	15.15	0.00%	26.44	0.00%
库存商品	2,035,287.80	12.88%	1,014,095.12	7.48%	1,084,835.17	12.54%	882,026.40	14.39%
周转材料	24.89	0.00%	46.33	0.00%	683.25	0.01%	2.07	0.00%
消耗性生物资产	480.74	0.00%	480.74	0.00%	480.48	0.01%	357.68	0.01%
建造合同形成的已完工未结算资产	2,910.85	0.02%	1,362.09	0.01%	818.33	0.01%	-	0.00%
发出商品	64.89	0.00%	1,213.84	0.01%	39.45	0.00%	-	0.00%
合计	**15,806,612.88**	**100.00%**	**13,554,025.68**	**100.00%**	**8,649,906.37**	**100.00%**	**6,131,184.69**	**100.00%**

公司存货余额在总资产中的占比较大，主要是由于公司的房地产业务开发成本占比较大所致，2019年6月末，发行人开发成本为13,092,972.35万元，占存货余额的82.83%。截止2019年6月末，发行人的开发成本明细情况如下表：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期末数	期末跌价准备
2017G55 江宁知行路地块	2018 年	2020 年	21.1	1,418,861,639.45	0
2018JP01 地块	2018 年	2020 年	32.37	2,782,669,300.97	0
2018P02 地块	2018 年	2021 年	76.4	6,157,660,411.30	0
56CudgegongRoad	2018 年	2020 年	9	192,289,540.03	0
G46 项目	待定	待定	待定	2,154,449,600.74	0
Leppington 项目	2020 年	2023 年	10.03	864,492,761.36	0
Metropolitan	待定	待定	待定	62,694,454.39	0
WG2017-12-1 号地块	2017 年	2019 年	12.14	889,394,501.24	0
WG2017-12-2 号地块	2017 年	2019 年	17.55	1,362,695,335.46	0
半山御府	2016 年	2018-2019 年	4.23	166,177,169.20	0
藏珑大境（良渚 19 号地块）	2018 年	2020 年	37.6	2,691,904,787.17	0
藏珑玉墅	2017 年	2019 年	12	1,012,866,440.28	0
电商未来城	2015 年	2019 年	20.57	61,832,947.97	0
都会之光	2018 年	2020 年	19.12	1,307,045,504.78	0
鄂州红韵天	2018 年	2020 年	12	375,469,126.75	0
鄂州阅山湖	待定	待定	待定	377,162,023.15	0
富山御苑（建发玺院）	2018 年	2020 年	3.45	221,598,221.35	0
赣州君悦华府	2018 年	2021 年	4.87	208,793,585.83	0
赣州君悦华庭	2018 年	2020 年	2	95,870,863.30	0
公园里	2016 年	2018 年	2.5	0	0
公园前（君澜天地）	2016 年	2018 年	8.41	0	0
桂林君悦兰亭	2018 年	2021 年	16.2	988,297,761.82	0
桂林悦溪府	2018 年	2020 年	10.16	435,560,707.64	0
海峡 1 号	2017 年	2020 年	14.61	876,543,170.90	0
合肥雍龙府	2017 年	2019-2021 年	43.65	3,525,913,347.63	0
建发.玺园珠海	2018 年	2020 年	7.03	477,625,996.23	0
建发.玺院（建瓯）	2018 年	2020 年	9.89	584,725,502.17	0
建发.玺院（漳州）	2018 年	2020 年	22.14	1,774,621,077.74	33,340,684.35
建发.玺院珠海	2018 年	2020 年	19.45	1,430,464,848.43	0
建发·碧湖双玺	2016 年	2018 年	13.7	0	0

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期末数	期末跌价准备
建发·江南悦府	2018 年	2020 年	6.29	401,982,517.51	0
建发·首院	2018 年	2019-2020 年	16.77	1,491,503,176.81	0
建发·央玺（广州）	2018 年	2020 年	52.71	4,621,580,722.07	0
建发·央著（建阳）	2018 年	2019 年	13.57	944,568,873.59	0
建发·央著（莆田）	2019 年	2020 年	13.81	892,712,512.92	0
建发·央著（厦门）			已处置	0	0
建发·央著（长沙）	2017 年	2019-2020 年	49.05	3,747,932,020.85	0
建发国际汇成	待定	待定	待定	902,530,235.90	0
建发领峰	2017 年	2019 年	5.44	470,127,746.62	115,875,813.59
建发领江花园	2018 年	2020 年	41.93	3,137,308,283.24	0
建发领墅	2016 年	2019 年	11.22	913,145,626.10	0
建发美地	2014 年	2018-2019 年	20.29	514,541,140.04	0
建发燕郡	2016 年	2017-2020 年	待定	545,187,391.86	0
建发悦城（建瓯）	2016 年	2018-2019 年	9.35	330,997,234.56	0
建发悦城三区（建瓯）	2017 年	2020 年	7.91	361,323,367.25	0
建阳悦府	2017 年	2018-2019 年	6.96	0	0
江门悦澜山	2018 年	2021 年	23	1,418,719,960.51	0
江与城花园（山海大观）	2018 年	2022 年	14.68	570,080,955.65	0
璟悦轩	2018 年	2020 年	14.29	701,458,826.31	0
九江 DGA2017007 地块			已处置	0	0
九江碧桂园联发浔阳府	2018 年	2020 年	23	1,267,253,971.24	0
九江君悦湖	2018 年	2021 年	10.5	316,355,058.55	0
九江君悦江山	2018 年	2021 年	21	963,621,581.48	0
君领绥溪	2017 年	2020 年	12.85	1,288,334,511.07	0
君领天玺	2018 年	待定	待定	2,241,381,728.69	0
君悦湾	2017 年	2020 年	11.18	618,377,332.11	0
连江中央天成	2016 年	2018 年	12.31	0	0

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期末数	期末跌价准备
联发.红墅东方（武汉怡景湾）	待定	待定	18.1	14,357,523.26	0
联发滨江壹号	2017 年	2020 年	14.46	274,496,661.84	0
联发翡翠方山	2018 年	2019 年	15.7	1,327,915,164.79	0
联发君澜	2014 年	2019 年	28.15	66,447,535.26	0
联发君玺	2016 年	2018 年	3.39	0	0
联发君悦华府四期	2012 年	2019 年	15.72	393,430,603.16	30,204,880.25
联发乾景	2013 年	2018 年	15.15	0	0
联发乾景欣悦	2015 年	2018 年	10.53	0	0
联发欣悦(盘龙花园)	2015 年	2019 年	13.83	0	0
联发欣悦湾	2012 年	2018 年	22.46	0	0
领湖花园	2018 年	2020 年	27.94	2,154,575,436.95	0
柳雍府	2017 年	2018 年	2.2	0	0
柳州联发君悦	2017 年	2018 年	8	0	0
龙洲湾 1 号	2017 年	2022 年	23.94	1,767,130,499.44	0
珑璟湾	2017 年	2019 年	5.28	216,197,995.09	0
珑玥湾	2016 年	2019 年	16.24	759,724,620.82	0
麓岭汇	2018 年	2021 年	27.07	1,149,030,100.76	0
南昌时代天骄	2018 年	2022 年	8.66	663,866,378.54	0
南宁 GC2018-039 地块	2018 年	2023 年	23	1,265,157,929.85	0
南宁联发君悦	2017 年	2020 年	3.5	198,263,482.32	0
南山项目	2011 年	待定	6.5	386,252,467.61	0
莆田君领兰溪	2019 年	2021 年	5.13	327,377,371.76	0
莆田尚书第	2018 年	2020 年	4.92	359,382,211.36	0
千岛国际	2012 年	2021 年	待定	792,796,624.11	0
青溪府	2017 年	2021 年	21	987,026,541.53	0
泉州世茂云城	2018 年	2020 年	20	1,085,817,674.69	0
荣颂庭院	2017 年	2020 年	31.26	2,137,440,008.95	197,421,436.58
三墩北项目	2018 年	2020 年	73.6	4,719,778,783.21	0
沙县观邸	2018 年	2019 年	7.59	410,889,027.42	0
厦门上湖洪塘安置房	待定	待定	待定	2,544,720.86	0
厦门中央公园	2018 年	2021 年	40	3,102,507,137.05	0

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期末数	期末跌价准备
上海西郊金茂府	2016 年	2019 年	58.97	5,427,655,638.85	0
尚悦居	2017 年	2019 年	8.81	663,787,978.29	0
深圳龙湖山庄	2017 年	2020 年	10.7	0	0
时代天阶（东港项目）	待定	待定	待定	126,461,178.31	0
时代天境	2018 年	2020 年	7.62	704,470,783.51	0
世外梧桐	待定	待定	待定	771,933,473.25	50,975,934.56
水南村	待定	待定	待定	70,199,791.69	0
苏地 2017-WG-79 号地块	2018 年	2019 年	7.7	632,430,360.05	0
苏州独墅湾	2016 年	2018-2020 年	55.76	1,539,392,313.01	0
苏州棠颂	未开工	2022 年	24	1,686,997,330.61	0
苏州泱誉	2016 年	2018-2019 年	46.34	2,113,887,379.54	0
天津欣悦学府（滨海琴苑）	2016 年	2019 年	15.93	0	0
天津禹洲悦府	2017 年	2019 年	7.8	576,671,022.10	0
汀溪小镇	2017 年	2018 年	0.11	10,471,221.98	0
无锡玖里湾	2018 年	2019-2020 年	50.72	3,904,272,000.55	0
武汉 P（2018）066 号地块	2018 年	2021 年	22.61	1,293,879,779.14	0
武汉红莲海悦投资	待定	待定	待定	79,755,759.98	0
武汉红莲湖度假	待定	待定	待定	107,343,063.43	0
武汉红莲湾旅游	待定	待定	待定	77,336,636.92	0
武汉联楚房地产	2017 年	2018 年	4.64	392,995.06	0
武汉联鼎投资	待定	待定	待定	58,603,479.34	0
武汉联齐房地产	待定	待定	待定	82,525,108.27	0
武汉联永房地产	待定	待定	待定	105,478,666.65	0
武汉联越房地产	待定	待定	待定	213,288,504.66	0
西城首府	2018 年	2019 年	22.31	1,483,798,489.66	0
西棠春晓	2018 年	2021 年	15	941,731,916.57	0
熙园（蓟县地块）	2017 年	2019 年	7.04	583,770,577.81	37,311,083.01
欣悦华庭	2014 年	2018 年	12.31	0	0

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期末数	期末跌价准备
新亭小区 C1 地块	2019 年	2020 年	9.75	173,277,014.31	0
星领地	2017 年	2019 年	8.96	0	0
央誉	2017 年	2019 年	6.87	488,722,839.42	0
雍榕华府	2017 年	2020 年	17	1,232,806,674.81	0
云锦天章(杭州桃源地块)	2018 年	2020 年	19	916,543,992.37	0
张家港泱誉	2018 年	2019 年	21.27	1,800,672,720.82	0
张家港御龙湾	2017 年	2018-2020 年	50.19	2,929,283,664.84	0
长泰新亭片区 A1、A2 地块项目	2017 年	2018-2019 年	6.7	115,284,811.65	0
镇江悦山园	待定	待定	待定	602,210,243.54	0
知景澜园（红郡）	2017 年	2020 年	16	822,419,713.82	0
中央首府	2018 年	2019 年	14.17	686,966,093.62	0
中泱天成（泉州）	2015 年	2018 年	4.67	0	0
重庆东悦府	2018 年	2022 年	43.32	2,558,389,677.71	0
重庆君领西城	待定	待定	待定	578,734,922.16	0
福州连潘棚户区改造 A-13 地块	2019 年	2021 年	10.44	93,891,997.38	0
建发·央誉（莆田）	2019 年	2022 年	32.18	945,153,631.44	0
太仓 2019-WG-1 号地块	2019 年	2021 年	26.18	1,955,768,009.82	0
仙游县政府地块	2018 年	2021 年	9.17	1,165,397,149.68	0
漳州建发央著	2018 年	2021 年	14.57	1,175,402,027.48	0
珠自然资储 2019-05	2019 年	2022 年	19.58	2,334,139,260.59	0
柳州 P（2019）34 号地块	待定	待定	待定	1,842,114,010.02	0
柳州 P（2019）33 号地块	待定	待定	待定	0	0
桂林乾景御府	2019 年	2020 年	11 亿	0	0
漳州君领首府	2019 年	2021 年	14.2 亿元	0	0
莆田联发世茂云图	2019 年	2021 年	4.68 亿元	0	0
龙洲湾 Q20 地块	2019 年	2022 年	待定	0	0
炼金锦里	2019 年	2021 年	30 亿	0	0
天津建发大厦				27,506.25	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期末数	期末跌价准备
合 计			2,081.99	131,394,853,313.80	465,129,832.34

公司存货分为库存商品、发出商品、消耗性生物资产、原材料、在产品、包装物、低值易耗品以及开发成本、开发产品等。

公司按照存货的可变现净值为依据确定存货跌价准备。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

根据上述存货跌价准备的计提政策，截至2019年6月末，公司对库存商品计提了跌价准备392,175,911.94元，对开发产品计提跌价准备113,922,820.80元，对开发成本计提跌价准备465,129,832.34元。其他存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额均高于存货成本，故未计提跌价准备。

（3）预付款项

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人预付款项余额分别为1,423,444.36万元、1,859,670.32万元、968,921.99万元和2,005,921.48万元，占总资产比例分别为11.25%、10.60%、4.46%和7.64%。预付款项余额整体金额较大，主要是由于供应链运营业务需要支付大量的预付货款，同时，公司的房地产业务也需要预付土地款。

2017年末的预付款项余额为1,859,670.32万元，较2016年末增加436,225.96万元，增幅比率为30.65%。主要原因为房地产业务预付土地出让金增加所致。

2018年末预付款项为968,921.99万元，比2017年末减少890,748.33 万元，减少比例为47.90%，主要系建发房产和联发集团预付土地出让金较年初下降所致。

2019年6月末预付款项为2,005,921.48万元，较2018年末增加1,036,999.49万元，增加比例为107.03%，主要系报告期供应链业务规模扩大，预付采购货款增加，以及房地产业务预付土地出让金增加所致。

截至2019年6月30日，发行人预付款项的前五大客户情况如下：

2019 年 6 月 30 日预付款项前五大对象

单位：万元

单位名称	期末账面余额	占预付账款比例	年限
第一名	902,000,000.00	4.50%	1年以内
第二名	844,210,567.46	4.21%	1年以内
第三名	824,580,000.00	4.11%	1年以内
第四名	596,680,712.70	2.97%	1年以内
第五名	543,416,111.09	2.71%	1年以内
合计	**3,710,887,391.25**	**18.50%**	

（4）其他流动资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人其他流动资产账面价值分别为680,748.03万元、683,886.90万元、346,622.02万元和699,077.42万元，占当期总资产的比例分别为5.38%、3.90%、1.59%和2.66%。其他流动资产主要是待抵扣进项税、多缴或预缴增值税、预缴所得税、预缴其他税费和理财产品。

2017年末其他流动资产较2016年末增加3,138.87 万元，增加比例为0.46%，基本保持稳定。

2018年末其他流动资产较2017年减少337,264.88 万元，减少比例为49.32%，主要系理财产品减少所致。

2019年6月末其他流动资产较2018年增加352,455.40万元，增加比例为101.68%，主要系报告期待抵扣进项税额增加，理财产品余额增加，以及房地产业务预缴增值税和土地增值税金额增加所致。

（5）应收账款

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，应收账款余额分别为

322,373.69万元、326,966.73万元、672,926.49万元和619,529.32万元，占总资产的比重分别为2.55%、1.86%、3.09%和2.36%。应收账款占流动资产的比重较小。

2017年末的应收账款余额为326,966.73万元，较2016年末增加4,593.04万元，增幅比率较小。

2018年末的应收账款余额为672,926.49万元，较2017年末增加345,959.76万元，增幅比率105.81%，主要由于报告期应收一级土地开发款项增加所致。

2019年6月末的应收账款余额为619,529.32万元，较2018年末减少53,397.17万元，增幅比率较小。

（6）其他应收款

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人其他应收款余额分别为881,186.11万元、1,468,594.37万元、1,263,062.17万元和1,269,144.41万元，分别占发行人总资产的6.97%、8.37%、5.81%和4.84%。其他应收款主要为往来款、保证金及押金等。

2017年末其他应收款余额为1,468,594.37万元，较2016年末增加587,408.26万元，增幅比率为66.66%，主要原因为应收联营企业往来款及土地保证金等增加所致。

2018年末其他应收款余额为1,263,062.17万元，较2017年末减少205,532.2万元，减少比例为14.00%，主要原因为往来款、保证金及押金减少所致。

2019年6月末其他应收款余额为1,269,144.41万元，较2018年末增加6,082.24万元，增加比例为0.48%，增幅比例较小。

截至2019年6月30日，发行人其他应收款中不存在控股股东及其关联方的非经营性资金占用情形；其他应收款的账面金额明细情况及前五位情况如下：

2019 年 6 月 30 日其他应收款明细情况表

单位：元

项目	2019 年 6 月末
往来款	9,073,190,684.99
保证金及押金	3,353,689,310.18

项目	2019 年 6 月末
土地熟化投资资金	203,810,000.00
应收出口退税	123,737,438.24
代收代付款	96,483,715.88
涉诉款项	249,827,175.66
应收担保代位追偿款	10,018,169.12
其他	44,852,127.21
合计	**13,155,608,621.28**

2019 年 6 月 30 日其他应收款前五位明细情况表

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海众承房地产开发有限公司	关联方往来款	1,611,011,520.55	1-2 年	12.25	
厦门禹联泰房地产开发有限公司	关联方往来款	67,963,000.00	1 年以内	5.23	
		35,035,000.00	1-2 年		
		584,828,618.27	2-3 年		
武汉兆悦城房地产开发有限公司	关联方往来款	581,526,830.44	1 年以内	4.42	
武汉地产控股有限公司	往来款	537,871,710.60	1 年以内	4.09	
福州市鸿腾房地产开发有限公司	关联方往来款	519,868,800.00	1-2 年	3.95	
合计	/	3,938,105,479.86	/	29.94	

公司其他应收款中，存在向合营及联营企业拆出资金的情况，但占总资产比例较小。其中，公司向合营及联营企业借出其日常经营所需要的资金，以维护其运营稳定，严格按照公司关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

2、非流动资产

报告期内，公司非流动资产结构如下：

单位：万元

项目	2019/06/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	0.00%	99,714.14	0.46%	128,908.95	0.73%	126,700.10	1.00%
长期应收款	367,666.90	1.40%	344,900.94	1.59%	666,775.41	3.80%	525,781.11	4.16%
长期股权投资	358,153.25	1.36%	314,345.77	1.45%	282,889.40	1.61%	247,262.92	1.95%
投资性房地产	823,665.16	3.14%	803,219.36	3.69%	796,812.03	4.54%	630,237.03	4.98%
固定资产	187,215.07	0.71%	187,236.15	0.86%	136,250.50	0.78%	116,741.63	0.92%
在建工程	22,627.57	0.09%	19,875.59	0.09%	4,307.72	0.02%	6,564.04	0.05%
无形资产	65,076.17	0.25%	63,650.53	0.29%	49,380.43	0.28%	39,455.41	0.31%
开发支出	224.88	0.00%	121.44	0.00%	0	0.00%	328.11	0.00%
商誉	22,513.94	0.09%	22,513.94	0.10%	24,527.51	0.14%	22,335.04	0.18%
长期待摊费用	42,483.85	0.16%	45,023.00	0.21%	41,260.61	0.24%	42,666.04	0.34%
递延所得税资产	516,805.23	1.97%	411,394.25	1.89%	274,768.58	1.57%	146,832.13	1.16%
其他非流动资产	67,705.82	0.26%	78,043.49	0.36%	157,092.40	0.90%	25,484.01	0.20%
非流动资产合计	**2,549,541.00**	**9.71%**	**2,390,038.60**	**10.99%**	**2,562,973.53**	**14.61%**	**1,930,387.57**	**15.26%**
资产总计	**26,245,436.32**	**100.00%**	**21,745,394.02**	**100.00%**	**17,543,035.77**	**100.00%**	**12,649,592.84**	**100.00%**

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人的非流动资产分别为1,930,387.57万元、2,562,973.53万元、2,390,038.60万元和2,549,541.00万元，占总资产的比例分别为15.26%、14.61%、10.99%和9.71%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、长期应收款、长期股权投资构成，三者合计占非流动资产比例分别为72.69%、68.14%、61.19%和60.78%。公司投资性房地产占比最大，主要系公司将部分房地产用于出租。

（1）可供出售金融资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人的可供出售金融资产余额分别为126,700.10万元、128,908.95万元、99,714.14万元和0元，占当期总资产的比例分别为1.00%、0.73%、0.46%和0.00%。

（2）投资性房地产

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人的投资性房地产余额分别为630,237.03万元、796,812.03万元、803,219.36万元和823,665.16万元，占

当期总资产的比例分别为4.98%、4.54%、3.69%和3.14%。

2017年末投资性房地产余额为796,812.03万元，较2016年末增加166,575.00万元，增幅比率为26.43%。主要为存货、固定资产、在建工程转入所致。

2018年末投资性房地产余额为803,219.36万元，较2017年末增加6,407.33 万元，增加比例为0.80%，保持基本稳定。

2019年6月末投资性房地产余额为823,665.16万元，较2018年末增加20,445.80万元，增加比例为2.55%，增加幅度较小。

公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司的投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

截至2019年6月30日，公司投资性房地产的明细情况如下：

单位：元

项目	2019 年 6 月末余额
房屋、建筑物	7,657,413,295.54
土地使用权	71,949,772.25
在建工程	507,288,517.58
合计	8,236,651,585.37

（3）长期应收款

发行人的长期应收款主要为分期付款提供劳务与融资租赁款。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人长期应收款余额分别为525,781.11万元、666,775.41万元、344,900.94万元和367,666.90万元，占当期总资产的比例分别为4.16%、3.80%、1.59%和1.40%。

2017年末长期应收款余额比2016年末增加26.82%，主要系建发房产“后埔-枋湖旧村改造”项目应收款增加导致。

2018年末长期应收款余额较2017年末减少48.27%，主要系建发房产“后埔-

枋湖旧村改造”项目土地熟化出让所致。

2019年6月末长期应收款余额较2018年末增加6.60%，增加幅度较小。

（4）长期股权投资

发行人的长期股权投资主要为对子公司的投资与对联营企业投资。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人长期股权投资分别为247,262.92 万元、282,889.40 万元、314,345.77 万元和358,153.25万元，占当期总资产的比例分别为1.95%、1.61%、1.45%和1.36%。

2017年末长期股权投资较2016年末增加35,626.48万元，增加比例为14.41%，主要系子公司建发房产和联发集团新增联营企业及合作开发地产项目较多所致。

2018年末长期股权投资较2017年末增加31,456.37 万元，增加比例为11.12%，主要系子公司建发房产和联发集团新增联营企业及合作开发地产项目较多所致。

2019年6月末长期股权投资较2018年末增加43,807.48万元，增长比例为13.94%，主要系子公司建发房产和联发集团新增联营企业及合作开发地产项目较多所致。

截至2019年6月30日长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位名称	2019 年 6 月末余额
1	四川永丰浆	35,596.21
2	船舶重工	-
3	智慧物流港	18.58
4	建发优客会	102.04
5	现代码头	16,509.86
6	紫金铜冠	20,297.44
7	和易通	210.62
8	京嘉贺	122.77
9	厦发佳源	35.00
10	浙江明升	-

序号	被投资单位名称	2019 年 6 月末余额
11	恒驰创新	89.27
12	福船劳务	15.47
13	亚泰鑫	-
14	建发航运	85.59
15	世纪唯酷	698.59
16	中电建国际	1,229.44
17	宏发科技	71,436.30
18	重庆融联盛	22,238.95
19	华联电子	15,607.11
20	联宏泰	767.61
21	辉煌装修	1,772.54
22	蓝城联发	467.08
23	南昌万湖	3,791.16
24	厦门禹联泰	-
25	利盛中泰	1,118.49
26	国信弘盛	208.25
27	莆田联欣盛	8.57
28	厦门蓝联欣	351.96
29	南昌正润	38.93
30	联发天地园区	5,790.07
31	广西盛世泰	1,431.08
32	南昌联碧旅	-
33	莆田联福城	-
34	苏州屿秀	7,451.84
35	南宁招商汇众	1,027.18
36	临桂碧桂园	-
37	弘盛联发	10,000.00
38	Metro Award	1,036.89
39	J-BCo.,Ltd	3,883.12
40	杭州致烁	-
41	龙岩利荣	4,010.22
42	南京嘉阳	7,170.75

序号	被投资单位名称	2019 年 6 月末余额
43	厦门星汇	83.25
44	上海众承	64,066.16
45	高铁综合	2,102.42
46	万家健康	-
47	武汉兆悦城	1,901.38
48	厦门益武地	24,235.55
49	南平兆恒	2,154.47
50	杭州锦祥	6,290.04
51	武夷山嘉恒	2,782.07
52	连江融建	12,277.16
53	佰睿健康	1,465.02
54	张家港众合	6,176.72
合计		**358,153.25**

（5）固定资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人固定资产分别为116,741.63 万元、136,250.50 万元、187,236.15 万元和187,215.07万元，占当期总资产的比例分别为0.92%、0.78%和0.86%。

2017年末固定资产较2016年末增加19,508.87 万元，增加比例为16.71%，主要系购置固定资产及部分在建工程转入固定资产。

2018年末固定资产较2017年末增加50,985.65 万元，增加比例为37.42%，主要系购置固定资产及部分在建工程转入固定资产及其他增加。

2019年6月末固定资产较2018年末减少21.08万元，减少比例0.01%，减少比例较小。

（二）负债结构分析

单位：万元

项目	2019/06/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

短期借款	975,562.40	4.67%	382,149.24	2.34%	721,437.09	5.48%	304,412.27	3.25%
衍生金融负债	9,730.85	0.05%	3,064.35	0.02%	1,933.85	0.01%	2,455.41	0.03%
应付票据	1,312,594.87	6.29%	795,346.44	4.88%	645,428.06	4.90%	691,506.24	7.37%
应付账款	1,759,272.50	8.43%	1,475,075.57	9.05%	1,051,236.95	7.98%	1,003,079.43	10.69%
预收款项	7,459,086.29	35.74%	4,904,406.18	30.08%	3,346,169.18	25.41%	2,727,045.13	29.07%
应付职工薪酬	128,007.19	0.61%	203,305.81	1.25%	168,123.03	1.28%	126,082.85	1.34%
应交税费	354,156.43	1.70%	437,971.44	2.69%	279,397.88	2.12%	165,385.58	1.76%
其他应付款	1,685,686.08	8.08%	1,946,538.31	11.94%	1,221,547.42	9.28%	719,945.34	7.68%
其中：应付利息	64,525.56	0.31%	69,585.76	0.43%	47,607.87	0.36%	22,621.78	0.24%
应付股利	31,810.05	0.15%	7.53	0.00%	7.53	0.00%	9,220.88	0.10%
一年内到期的非流动负债	938,816.52	4.50%	532,431.96	3.27%	616,761.75	4.68%	464,827.87	4.96%
其他流动负债	574,429.07	2.75%	397,133.26	2.44%	346,257.47	2.63%	281,183.36	3.00%
流动负债合计	**15,197,342.20**	**72.82%**	**11,077,422.57**	**67.94%**	**8,398,292.68**	**63.78%**	**6,485,923.48**	**69.15%**
长期借款	3,324,209.93	15.93%	2,351,188.05	14.42%	2,601,534.49	19.76%	1,713,518.17	18.27%
应付债券	1,840,695.70	8.82%	2,074,180.12	12.72%	1,688,673.66	12.82%	1,039,729.57	11.09%
长期应付款	98,353.88	0.47%	355,668.63	2.18%	126,423.76	0.96%	76,278.12	0.81%
预计负债	9,783.08	0.05%	9,827.08	0.06%	11,546.20	0.09%	7,703.11	0.08%
递延收益	14,335.81	0.07%	14,531.27	0.09%	12,152.53	0.09%	6,172.89	0.07%
递延所得税负债	80,478.10	0.39%	61,954.78	0.38%	69,341.11	0.53%	49,655.88	0.53%
其他非流动负债	304,895.38	1.46%	358,840.00	2.20%	260,380.00	1.98%	580.00	0.01%
非流动负债合计	**5,672,751.89**	**27.18%**	**5,226,189.94**	**32.06%**	**4,770,051.74**	**36.22%**	**2,893,637.73**	**30.85%**
负债合计	**20,870,094.09**	**100.00%**	**16,303,612.51**	**100.00%**	**13,168,344.42**	**100.00%**	**9,379,561.20**	**100.00%**

从发行人的负债规模情况看，报告期内，随着发行人资产规模的增加、生产经营规模的扩大，发行人的负债规模也在随之增加。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末负债合计分别为9,379,561.20万元、13,168,344.42 万元、16,303,612.51万元和20,870,094.09万元。

从发行人的负债结构情况看，报告期内，发行人的流动负债占总负债的比例较大。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末流动负债分别占总负债的69.15%、63.78%、67.94 %和72.82%。

1、流动负债

单位：万元

项目	2019/06/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	975,562.40	4.67%	382,149.24	2.34%	721,437.09	5.48%	304,412.27	3.25%

衍生金融负债	9,730.85	0.05%	3,064.35	0.02%	1,933.85	0.01%	2,455.41	0.03%
应付票据	1,312,594.87	6.29%	795,346.44	4.88%	645,428.06	4.90%	691,506.24	7.37%
应付账款	1,759,272.50	8.43%	1,475,075.57	9.05%	1,051,236.95	7.98%	1,003,079.43	10.69%
预收款项	7,459,086.29	35.74%	4,904,406.18	30.08%	3,346,169.18	25.41%	2,727,045.13	29.07%
应付职工薪酬	128,007.19	0.61%	203,305.81	1.25%	168,123.03	1.28%	126,082.85	1.34%
应交税费	354,156.43	1.70%	437,971.44	2.69%	279,397.88	2.12%	165,385.58	1.76%
其他应付款	1,685,686.08	8.08%	1,946,538.31	11.94%	1,221,547.42	9.28%	719,945.34	7.68%
其中：应付利息	64,525.56	0.31%	69,585.76	0.43%	47,607.87	0.36%	22,621.78	0.24%
应付股利	31,810.05	0.15%	7.53	0.00%	7.53	0.00%	9,220.88	0.10%
一年内到期的非流动负债	938,816.52	4.50%	532,431.96	3.27%	616,761.75	4.68%	464,827.87	4.96%
其他流动负债	574,429.07	2.75%	397,133.26	2.44%	346,257.47	2.63%	281,183.36	3.00%
流动负债合计	**15,197,342.20**	**72.82%**	**11,077,422.57**	**67.94%**	**8,398,292.68**	**63.78%**	**6,485,923.48**	**69.15%**
负债合计	**20,870,094.09**	**100.00%**	**16,303,612.51**	**100.00%**	**13,168,344.42**	**100.00%**	**9,379,561.20**	**100.00%**

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人流动负债分别为6,485,923.48万元、8,398,292.68万元、11,077,422.57万元和15,197,342.20万元。发行人的流动负债主要由短期借款、预收款项、应付账款及应付票据、其他应付款、其他流动负债构成。

（1）短期借款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的短期借款分别为 304,412.27 万元、721,437.09 万元、382,149.24 万元和 975,562.40 万元，在总负债中的占比分别为 3.25%、5.48%、2.34%和 4.67%。因行业特点，公司的短期借款较大，但无逾期借款及获得展期的已到期借款。

2017 年末短期借款余额为 721,437.09 万元，较 2016 年末增加 417,024.82 万元，增幅比率为 136.99%，主要因为供应链业务和房地产业务融资规模扩大所致。

2018 年末短期借款余额为 382,149.24 万元，较 2017 年末减少 339,287.85 万元，降幅比率为 47.03%，主要由于供应链业务借款规模较年初下降所致。

2019 年 6 月末短期借款余额为 975,562.40 万元，较 2018 年末增加 593,413.16 万元，增加比例为 155.28%，主要由于报告期供应链业务的融资规模增加所致。

（2）应付账款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的应付账款分别

为 1,003,079.43 万元、1,051,236.95 万元、1,475,075.57 万元和 1,759,272.50 万元，在总负债中的占比分别为 10.69%、7.98%、9.05%和 8.43%。

截至2019年6月30日，发行人应付账款的明细情况如下表：

应付账款明细情况表

单位：元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
货款	9,470,331,950.78	7,661,423,881.01	6,713,929,603.98	5,005,216,494.15
工程款	8,035,101,422.61	6,956,759,042.32	3,740,191,397.21	4,956,060,189.53
其他	87,291,625.23	132,572,752.24	58,248,465.16	69,517,617.38
合计	**17,592,724,998.62**	**14,750,755,675.57**	**10,512,369,466.35**	**10,030,794,301.06**

（3）预收款项

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人预收款项分别为2,727,045.13 万元、3,346,169.18万元、4,904,406.18万元和7,459,086.29万元，占负债总额的比例分别为29.07%、25.41%、30.08%和35.74%。

2017年末预收款项余额为3,346,169.18万元，较2016年末增加619,124.05 万元，增幅比率为22.70%。主要原因是房地产业务预收售房款增加所致。

2018年末发行人预收款项较2017年末增加1,558,237.00 万元，增加46.57%，主要是由于房地产业务预收售房款增加所致。

2019年6月末预收款项余额为7,459,086.29万元，较2018年末增加2,554,680.11万元，增加比例为52.09%，主要是由于报告期供应链业务预收货款及房地产业务预收售房款增加所致。

截至2019年6月30日，发行人预收账款的明细情况如下表：

预收款项明细情况表

单位：元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
货款	13,127,204,085.54	8,678,379,853.05	9,363,124,463.07	8,249,664,984.54
售房款	60,895,161,208.36	40,142,611,855.86	23,855,856,302.64	18,904,099,296.26
建造合同形成的已结算尚未完工款	329,815,531.00	19,180,167.61	95,506,345.25	

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他	238,682,033.77	203,889,942.28	147,204,664.66	116,686,993.00
合计	**74,590,862,858.67**	**49,044,061,818.80**	**33,461,691,775.62**	**27,270,451,273.80**

（4）其他应付款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，发行人其他应付款余额分别为 719,945.34 万元、1,221,547.42 万元、1,946,538.31 万元和 1,685,686.08 万元，占总负债的比例分别为 7.68%、9.28%、11.94%和 8.08%。其他应付款主要以土地增值税准备金为主。

截至 2019 年 6 月 30 日，其他应付款明细情况如下：

其他应付款明细情况表

单位：元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
预提税费及费用	5,177,049,033.01	5,107,473,800.58	3,875,779,478.90	3,856,166,641.90
往来款	9,157,874,167.20	12,240,570,208.98	6,540,715,182.53	1,942,145,494.28
押金及保证金	615,266,689.24	721,823,396.64	615,359,486.20	501,725,314.18
代收代付款	463,119,968.62	535,439,728.29	521,542,615.87	452,165,802.74
债券发行费				9,200,000.00
诚意金	317,627,884.46			
其他	162,566,955.98	164,143,018.14	185,923,426.62	119,623,636.84
合计	**15,893,504,698.51**	**18,769,450,152.63**	**11,739,320,190.12**	**6,881,026,889.94**

（5）一年内到期的非流动负债

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为464,827.87 万元、616,761.75万元、532,431.96万元和938,816.52万元，占当期负债总额的比例分别为4.96%、4.68%、3.27%和4.50%。报告期内，一年内到期的非流动负债基本保持平稳。

2019年6月末较2018年末增加了406,384.56 万元，增加比例76.33%。主要由于一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款增加所致。

2018年末一年内到期的非流动负债较2017年末略有减少，主要系一年内到期的长期应付款减少所致。

2019年6月末一年内到期的非流动负债比2018年末增加406,384.56万元，增幅比例76.33%，主要系报告期一年内到期的应付债券和一年内到期的ABS项目增加所致。

（6）其他流动负债

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人其他流动负债分别为281,183.36 万元、346,257.47万元、397,133.26万元和574,429.07万元，占当期负债总额的比例分别为3.00%、2.63%、2.44%和2.75%。

2017年末其他流动负债较2016年末增加65,074.11 万元，增加比例为23.14%，主要系短期应付债券增加所致。

2018年末发行人其他流动负债较2017年增加50,875.79 万元，增加比例为14.69%，主要是由于短期应付债券增加所致。

2019年6月末其他流动负债较2018年末增加177,295.81万元，增加比例为44.64%，主要由于短期应付债券增加所致。

2、非流动负债

单位：万元

项目	2019/06/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	3,324,209.93	15.93%	2,351,188.05	14.42%	2,601,534.49	19.76%	1,713,518.17	18.27%
应付债券	1,840,695.70	8.82%	2,074,180.12	12.72%	1,688,673.66	12.82%	1,039,729.57	11.09%
长期应付款	98,353.88	0.47%	355,668.63	2.18%	126,423.76	0.96%	76,278.12	0.81%
预计负债	9,783.08	0.05%	9,827.08	0.06%	11,546.20	0.09%	7,703.11	0.08%
递延收益	14,335.81	0.07%	14,531.27	0.09%	12,152.53	0.09%	6,172.89	0.07%
递延所得税负债	80,478.10	0.39%	61,954.78	0.38%	69,341.11	0.53%	49,655.88	0.53%
其他非流动负债	304,895.38	1.46%	358,840.00	2.20%	260,380.00	1.98%	580.00	0.01%
非流动负债合计	**5,672,751.89**	**27.18%**	**5,226,189.94**	**32.06%**	**4,770,051.74**	**36.22%**	**2,893,637.73**	**30.85%**
负债合计	**20,870,094.09**	**100.00%**	**16,303,612.51**	**100.00%**	**13,168,344.42**	**100.00%**	**9,379,561.20**	**100.00%**

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人非流动负债分别为2,893,637.73万元、4,770,051.74万元、5,226,189.94万元和5,672,751.89万元，占当期总负债的比例分别为30.85%、36.22%、32.06%和27.18%。发行人的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

（1）长期借款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人长期借款余额分别为1,713,518.17万元、2,601,534.49万元、2,351,188.05万元和3,324,209.93万元，占当期总负债的比例分别为18.27%、19.76%、14.42%和15.93%。

2017年末长期借款余额为2,601,534.49万元，较2016年末增加888,016.32 万元，增幅比率为51.82%，主要系保证借款增加所致。

2018年末长期借款余额为2,351,188.05万元，较2017年末减少250,346.44万元，降幅比率为9.62%，主要系保证借款减少所致。

2019年6月末长期借款余额为3,324,209.93万元，较2018年末增加973,021.88万元，增幅比率为41.38%，主要系报告期房地产业务融资规模增加所致。

长期借款明细情况表

单位：元

借款类别	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
质押借款	948,272,579.20	955,142,983.05	1,803,826,710.55	1,565,000,000.00
抵押借款	19,582,254,014.70	14,004,107,201.94	10,855,278,692.10	9,961,766,382.78
保证借款	15,350,819,103.70	12,795,901,764.05	17,299,028,678.84	9,562,038,678.84
信用借款	755,000,000.00	281,800,000.00	406,800,000.00	375,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-3,394,246,387.93	-4,525,071,400.47	-4,349,589,201.02	-4,328,623,383.49
合计	**33,242,099,309.67**	**23,511,880,548.57**	**26,015,344,880.47**	**17,135,181,678.13**

（2）应付债券

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，发行人应付债券余额分别为 1,039,729.57 万元、1,688,673.66 万元、2,074,180.12 万元和 1,840,695.70 万元，占负债总额的比例分别为 11.09%、12.82%、12.72%和 8.82%。

2017 年末发行人应付债券余额较 2016 年末增加 62.41%，主要是由于发公司发行 10 亿元公司债、子公司建发房产发行 34 亿元中票和债务融资工具、子公司联发集团发行 12 亿元中票所致。

2018 年末应付债券余额较 2017 年末增加 22.83%，主要是由于子公司建发

房产发行 29.5 亿元中票和债务融资工具所致。

2019 年 6 月末应付债券余额较 2018 年末减少 233,484.42 万元，减少比例 11.26%，主要由于子公司发行的公司债券到期减少所致。

（三）所有者权益分析

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	283,520.05	5.27%	283,520.05	5.21%	283,520.05	6.48%	283,520.05	8.67%
资本公积	242,972.25	4.52%	244,474.29	4.49%	244,071.35	5.58%	250,751.96	7.67%
其他综合收益	2,037.30	0.04%	-3,043.03	-0.06%	15,566.20	0.36%	20,110.37	0.61%
盈余公积	118,585.47	2.21%	118,585.47	2.18%	110,599.46	2.53%	103,718.45	3.17%
一般风险准备	3,037.96	0.06%	3,037.96	0.06%	2,366.13	0.05%	2,137.11	0.07%
未分配利润	2,100,875.09	39.08%	2,108,982.74	38.76%	1,706,470.41	39.01%	1,494,503.08	45.70%
归属于母公司所有者权益合计	**2,751,028.12**	**51.18%**	**2,755,557.49**	**50.64%**	**2,362,593.60**	**54.01%**	**2,154,741.02**	**65.89%**
少数股东权益	2,624,314.11	48.82%	2,686,224.03	49.36%	2,012,097.75	45.99%	1,115,290.62	34.11%
所有者权益（或股东权益）合计	**5,375,342.23**	**100.00%**	**5,441,781.52**	**100.00%**	**4,374,691.35**	**100.00%**	**3,270,031.64**	**100.00%**

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人所有者权益分别为3,270,031.64万元、4,374,691.35万元、5,441,781.52元和5,375,342.23万元。随着公司经营规模日益扩大，盈利能力逐年增强，公司的所有者权益也呈逐年上升趋势。

公司的所有者权益中，2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，归属于母公司所有者权益分别为2,154,741.02万元、2,362,593.60万元、2,755,557.49万元和2,751,028.12万元；少数股东收益分别为1,115,290.62万元、2,012,097.75万元、2,686,224.03万元和2,624,314.11万元。具体情况如下：

1、股本

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，公司的股本均283,520.05万元，报告期内没有发生变动。

2、资本公积

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，公司的资本公积分别为250,751.96万元、244,071.35万元、244,474.29万元和242,972.25万元，在所有者权益中的占比分别为7.67%、5.58%、4.49%和4.52%。

3、盈余公积

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，公司的盈余公积分别为103,718.45万元、110,599.46万元、118,585.47万元和118,585.47万元。

4、未分配利润

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，公司的未分配利润分别为1,494,503.08万元、1,706,470.41万元、2,108,982.74万元和2,100,875.09万元。公司近年来保持良好的盈利水平，未分配利润也逐年增长，构成归属母公司所有者权益的主要部分。

（四）现金流量分析

报告期内，发行人的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	17,822,432.44	32,312,795.50	25,096,065.42	17,488,760.62
经营活动现金流出小计	18,102,854.29	31,834,768.97	26,954,846.04	17,969,862.25
经营活动产生的现金流量净额	-280,421.85	478,026.53	-1,858,780.63	-481,101.63
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	216,318.16	4,071,858.43	2,450,160.19	4,776,838.36
投资活动现金流出小计	371,948.04	3,645,855.38	2,790,164.52	5,526,759.09
投资活动产生的现金流量净额	-155,629.87	426,003.05	-340,004.33	-749,920.74
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	4,866,659.82	8,162,496.49	10,129,145.78	5,389,359.82
筹资活动现金流出小计	3,888,497.18	8,557,072.72	7,546,602.39	4,069,750.38
筹资活动产生的现金流量净额	978,162.65	-394,576.23	2,582,543.39	1,319,609.44
汇率变动对现金的影响	**4,862.43**	**13,732.93**	**968.15**	**7,605.09**
现金及现金等价物净增加额	**546,973.36**	**523,186.28**	**384,726.58**	**96,192.17**
加：期初现金及现金等价物余额	1,891,203.40	1,368,017.12	983,290.54	887,093.81

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期末现金及现金等价物余额	2,438,176.76	1,891,203.40	1,368,017.12	983,285.98

1、经营活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人经营活动现金流入分别为 17,488,760.62 万元、25,096,065.42 万元、32,312,795.50 万元和 17,822,432.44 万元，整体处于稳步上升态势，与营业收入增长趋势相符；发行人经营活动现金流出分别为 17,969,862.25 万元、26,954,846.04 万元、31,834,768.97 万元和 18,102,854.29 万元，增长趋势与经营活动现金流入变化趋势一致。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为-481,101.63 万元、-1,858,780.63 万元、478,026.53 万元和-280,421.85 万元。2018 年经营活动现金流明显改善主要是由于供应链业务货款回笼速度加快、货款回笼金额增加以及房地产业务预收售房款增加所致。

2、投资活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人投资活动现金净流量分别为-749,920.74 万元、-340,004.33 万元、426,003.05 万元和-155,629.87 万元。2018 年投资活动产生的现金流量净额比 2017 年同期大幅增加，主要是由于房地产业务收回较多理财产品以及收回合作单位往来款增加所致。

3、筹资活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，发行人筹资活动现金净流量分别为 1,319,609.44 万元、2,582,543.39 万元、-394,576.23 万元和 978,162.65 万元。2018 年筹资活动产生的现金流量净额减少，主要是由于新增融资规模较上年同期下降以及偿还债务金额较上年同期增加所致。

六、发行人最近一期末有息债务情况

（一）有息债务类别

截至2019年6月30日，公司向金融机构取得借款4,639,196.97万元。具体情况见下表：

单位：万元

项目	短期借款	长期借款	一年内到期的长期借款	合计	占比
质押借款	17,874.22	89,550.90	5,276.36	112,701.48	2.43%
抵押借款	100.54	1,811,581.52	146,643.88	1,958,325.94	42.21%
保证借款	86,584.60	1,355,464.71	179,617.20	1,621,666.51	34.96%
信用借款	305,102.53	67,612.81	7,887.19	380,602.53	8.20%
贸易融资借款	565,900.50	-	-	565,900.50	12.20%
合计	975,562.40	3,324,209.93	339,424.64	4,639,196.97	100.00%

截至2019年6月30日，公司存续的应付债券余额共计2,190,087.58万元，短期融资券余额530,000.00万元，ABS 326,976.40 万元，委托资产管理公司发行的受益凭证300,000.00万元。

（二）有息债务期限结构

截至2019年6月30日，发行人有息债务期限结构如下表所示：

项目	余额（万元）	占比
短期借款	975,562.40	12.22%
一年内到期的短期融资债券	530,000.00	6.64%
一年内到期的长期债务	928,816.52	11.63%
其中：一年内到期的长期借款	339,424.64	4.25%
一年内到期的应付债券	349,391.88	4.37%
一年内到期的 ABS 项目(扣除 1 亿次级）	240,000.00	3.01%
长期借款	3,324,209.93	41.62%

项目	余额（万元）	占比
应付债券	1,840,695.70	23.05%
长期应付款——ABS 项目(扣除 1 亿次级）	86,976.40	1.09%
其他非流动负债	300,000.00	3.76%
合计	7,986,260.95	100.00%

注：其他非流动负债为发行人子公司委托资产管理公司向投资人发行受益凭证募集资金，包括：（1）根据《中意-建发房产商业不动产债权投资计划投资合同》，合同项下预计投资本金金额为不超过人民币贰拾伍亿元（RMB2,500,000,000.00）。合同项下各期投资资金的投资期限为七年，自该期投资资金的投资资金划拨日起计算至该期投资资金的投资资金到期日止，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由公司提供担保。（2）根据《中意-联发集团商业不动产债权投资计划投资合同》，合同项下预计投资本金金额为不超过人民币伍亿元（RMB500,000,000.00）。合同项下各期投资资金的投资期限为七年，自该期投资资金的投资资金划拨日起计算至该期投资资金的投资资金到期日止，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由公司提供担保。

截至2019年6月30日，发行人有息负债共计7,986,260.95万元，其中，一年内到期的短期负债占比为30.48%，长期借款和应付债券主要在未来2-7年内到期，且到期时点相对分散，考虑到发行人较大的营业收入规模、较强的盈利能力和较强的外部融资能力，预计集中偿付压力较小，不会对本期债券偿付产生重大影响。

七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为2019年6月30日；

2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为20亿元；

3、假设本期债券募集资金净额20亿元全部计入2019年6月30日的资产负债表；

4、本期债券募集资金拟用20亿元偿还有息负债；

5、假设公司债券发行在2019年6月30日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	23,695,895.32	23,695,895.32	-
非流动资产	2,549,541.00	2,549,541.00	-
资产合计	26,245,436.32	26,245,436.32	-
流动负债	15,197,342.20	14,997,342.20	-200,000.00
非流动负债	5,672,751.89	5,872,751.89	200,000.00
负债合计	20,870,094.09	20,870,094.09	0
非流动负债占比	27.18%	28.14%	0.96%
资产负债率	79.52%	79.52%	-

八、或有事项、承诺事项及其他重要事项

（一）担保情况

1、截至 2019 年 6 月 30 日，本公司对外担保如下：

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
厦门联宏泰投资有限公司	1.04	2016 年 9 月 23 日	2021 年 9 月 27 日	否
中冶置业（福建）有限公司	0.78	2017 年 3 月 7 日	2020 年 12 月 15 日	否
重庆融联盛房地产开发有限公司	0.93	2016 年 12 月 6 日	2020 年 1 月 15 日	否
临桂碧桂园房地产开发有限公司	3.12	2018 年 1 月 15 日	2020 年 12 月 29 日	否
厦门禹联泰房地产开发有限公司	4.08	2018 年 5 月 4 日	2019 年 11 月 4 日	否
莆田中澜投资有限公司	1	2018 年 11 月 12 日	2021 年 11 月 11 日	否
九江联碧旅业房地产开发有限公司	0.8	2018 年 6 月 19 日	2021 年 6 月 19 日	否
杭州绿城凤起置业有限公司	3.26	2017 年 11 月 30 日	2020 年 5 月 29 日	否
南京嘉阳房地产开发有限公司	2.07	2018 年 8 月 15 日	2021 年 8 月 15 日	否

被担保方	担保金额（亿元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	3.4	2018 年 5 月 25 日	2023 年 5 月 23 日	否
杭州锦祥房地产有限公司	2.81	2018 年 7 月 23 日	2022 年 7 月 23 日	否
福州市鸿腾房地产开发有限公司	3.3	2019 年 2 月 2 日	2026 年 2 月 1 日	否
龙岩利荣房地产开发有限公司	0.24	2018 年 8 月 17 日	2019 年 1 月 11 日	是

注：截至2019年6月30日，发行人对外提供担保余额合计26.58亿元

2、截至 2019 年 6 月 30 日，本公司为下列合并范围内的子公司及子公司的下属企业的银行授信额度提供担保：

单位：万元

被担保方	币种	签约担保金额	实际担保金额
建发房产及其子公司	人民币	1,200,000.00	840,000.00
联发集团及其子公司	人民币	1,200,000.00	586,900.00
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	790,000.00	517,542.44
厦门建发纸业有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	83,884.20
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	24,553.33
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	84,814.60
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	人民币	90,000.00	18,034.18
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	76,957.82
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	39,020.57
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	41,458.72
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	3,498.92
厦门建发化工有限公司	人民币	60,000.00	25,431.52

厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	20,799.60
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	978.96
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	11,265.74
厦门世拓矿业有限公司	人民币	50,000.00	
上海建发物资有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	7,703.66
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	10,674.95
厦门建发农产品有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	1,802.88
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	14,206.78
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	25,000.00	6,033.27
厦门建发高科有限公司	人民币	20,000.00	10,773.94
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	5,520.83
福建德尔医疗实业有限公司及其子公司	人民币	15,000.00	8,093.02
厦门建发通商有限公司	人民币	10,000.00	731.32
厦门建发通讯有限公司	人民币	10,000.00	3,129.54
厦门星原融资租赁有限公司及其子公司	人民币	5,000.00	1,154.25
其他境内外全资子公司	人民币	150,000.00	
人民币合计	**人民币**	**4,635,000.00**	**2,444,965.04**

昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	美元	50,000.00	28,070.94
恒裕通有限公司	美元	35,000.00	7,333.86
建发（新加坡）商事有限公司	美元	30,000.00	13,062.14
C&D (USA) INC.	美元	20,000.00	17,584.32
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	美元	10,000.00	3,221.00
C&D (CANADA) IMPORT&EXPORT INC.	美元	1,000.00	
美元合计	**美元**	**146,000.00**	**69,272.26**

3、为商品房承购人提供债务担保

截至 2019 年 6 月 30 日，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2019 年 6 月 30 日，公司承担上述阶段性担保金额为人民币 399.48 亿元，其中联发集团为 188.47 亿元，建发房产为人民币 211.01 亿元。

4、开出保函、信用证

截至 2019 年 6 月 30 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 57,249.15 万元，美元 5,910.51 万元，欧元 61.89 万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 155,436.17 万元，美元 256,587.75 万元，欧元 8,561.73 万元，日元 15,929.19 万元，英镑 89.75 万元，瑞士法郎 67.64 万元，澳元 1,337.55 万元，加拿大币 211.04 万元，新加坡元 27.28 万元。

（二）重大未决诉讼及仲裁情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司未决诉讼或仲裁事项如下所示：

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
上海中纺物产发展有限公司	本公司及子公司建发（上海）有限公司、建发物流（上海）有限公司	原木产品货权纠纷案	上海市第一中级人民法院	9.2 万立方米原木，货值约 1.2 亿人民币	说明 1
本公司	中国外运天津有限公司、中国外运天津有限公司塘沽分公司	保管合同纠纷案	厦门海事法院、福建省高级人民法院	9,600.00 万元	说明 1
本公司	华泰重工（南通）有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00 万元	说明 2
本公司	浙江造船有限公司	普通破产债权确认纠纷案	宁波市奉化区人民法院	2,064.97 万元	说明 3
厦门建发能源有限公司	湖南兴光有色金属有限公司、湖南兴业环保科技有限公司、曹彦富	进口代理合同纠纷	厦门市中级人民法院	4,710.00 万元	说明 4

说明 1：本公司代理上海中涵公司进口木材合计约 15.7 万立方米，木材进口至天津港后交由中国外运天津有限公司塘沽分公司（简称 “天津外运”）仓储保管，本公司与天津外运签订有仓储保管合同。上海中纺物产发展有限公司（简称“中纺公司”）起诉本公司要求确认其中 86,465 根原木（约 9 万立方米）归其所有，2018 年 7 月上海市高院二审判决 65,592.35 立方米归属中纺公司所有，余 24,214.03 立方米归本公司所有。根据上海市高院的判决结果，就损失部分，本公司根据与货物保管方天津外运签署的仓储合同，向其追索丢失货物的损失。

除上海中纺公司起诉本公司要求确认所有权的货物之外，本公司已起诉要求天津外运交付剩余货物 67,020.52 立方米木材，否则，应赔偿相应损失。厦门海事法院审理后作出一审判决，判决天津外运在判决十日内交付 67,020.52 立方米木材，否则按 1,444.729 元/立方米赔偿损失，福建省高级人民法院二审维持原判。

报告期内，本公司与天津外运就上述两案的全部损失达成和解协议，天津外运承诺合计赔付 1.73 亿元。截至 2019 年 6 月 30 日，公司累计收到赔付款 7,800 万元，后于 7 月 15 日收到赔付款 4,800 万元，至此，天津外运已累计支付 1.26 亿元，剩余款项将于 2019 年 11 月 30 日前支付。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已就上述业务计提坏账准备 2,875.44 万元。

说明 2：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求，本公司已向厦门海事法院申请强制执行，案件仍在强制执行中。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已对风险敞口全额计提坏账准备 5,711.78 万元。

说明 3：本公司代理浙江造船有限公司出口船舶，因浙江造船有限公司已申请破产，故未能按期交船，本公司已向船东 EMPRE SANAVIER AELCAN OS.A.兑付全部保函。本公司向破产管理人申报债权 7,802.83 万元，但因破产管理人对本公司申报债权金额有异议（诉讼标的额为双方主张债权的差额），本公司已起诉浙江造船有限公司要求确认本公司申报的债权。截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已对风险敞口全额计提坏账准备 6,731.82 万元。

说明 4：厦门建发能源有限公司（简称“建发能源”）代理湖南兴光有色金属有限公司（简称“湖南兴光”）向第三方采购贵铅，后湖南兴光逾期付款提货，建发能源向厦门中院起诉催讨货款本金、利息及物流费用等，2018 年 12 月双方在法院主持下达成和解协议，并由厦门中院出具民事调解书，湖南兴光承诺分期偿还欠款 4,710.00 万元（其中包含利息 693 万元）。因湖南兴光未能依民事调解书履行还款义务，建发能源已向厦门中院申请强制执行，并依法扣划湖南兴光账户余款 930.32 万元。截至 2019 年 6 月 30 日，建发能源已计提存货跌价准备 1,256.49 万元。

（三）重要的承诺事项

1、资本承诺——购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	2019 年 6 月 30 日未支付余额（亿元）	备注
莆田市 PS 拍-2019-14 号涵江兴涵水都地块	2.22	1.06	预计 2019 年支付
柳州 P(2019)33 号两面针厂地块	2.96	2.68	预计 2019 年支付
柳州 P(2019)34 号柳邕路旧机场地块	1.63	1.41	预计 2019 年支付
P(2019)075 号东西湖临空新城	8.84	4.61	预计 2019 年支付
P(2019)071 号黄陂临空经济区	12.28	8.26	预计 2019 年支付
2019-09 连潘地块	7.75	3.88	预计 2019 年支付
龙文区 2019P06 地块	8.86	3.54	预计 2019 年支付
漳浦 201812（05 地块）	3.26	2.74	预计 2019 年支付
漳浦 201811（04 地块)	2.70	2.25	预计 2019 年支付
南宁五象湖 GC2019-055 地块	27.45	23.79	预计 2019 年支付
PS 拍-2019-16 号地块（荔城区磐龙山庄片区地块一）	18.28	15.85	预计 2019 年支付
2019P02 地块	10.61	8.66	预计 2019 年支付
合　计	**106.84**	**78.73**	

2、前期承诺履行情况-购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	2018 期末未付余款（亿元）	备注
桂林 GJ201816	4.44	2.22	已支付完毕
莆田 PS 拍-2018-27 号地块	2.97	2.57	已支付完毕
西青区精武镇津西青（挂）2018-21 号	17.71	8.86	已支付完毕
鄂州 P[2017]009 号地块	6.66	3.20	剩余 3.2 亿未支付，预计 2019 年支付

项目地块	项目总价（亿元）	2018 期末未付余款（亿元）	备注
合　计	31.78	16.85	

3、截至 2019 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

（一）发行超短期融资券和中期票据

（1）本公司发行超短期融资券

2017 年 10 月，本公司在中国银行间市场交易商协会获准注册超短期融资券额度 100 亿元，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效，可分批次滚动发行。于 2019 年 7 月 12 日，本公司在中国银行间市场发行了 2019 年度第三期超短期融资券 10 亿元人民币。

（2）控股子公司建发房产发行短期融资券

2018 年 4 月 26 日，本公司召开第七届董事会第十二次会议，本公司同意：控股子公司建发房产向中国银行间市场交易商协会申请注册不超过 50 亿元人民币短期融资券并授权建发房产经营管理层具体办理本次短期融资券的相关事宜。

2018 年 8 月，中国银行间市场交易商协会已接受建发房产短期融资券的注册，额度为 30 亿元人民币，可分批次滚动发行。于 2019 年 8 月 1 日，建发房产在中国银行间市场发行了 2019 年度第一期短期融资券 8 亿元人民币。

（二）发行公司债券

（1）建发房产发行公司债券

2019 年 2 月 13 日，本公司第七届董事会 2019 年第一次临时会议，审议通过了同意子公司面向合格投资者公开发行不超过 50 亿元人民币（含 50 亿元）公

司债券，可一次或分期发行，募集资金用于偿还公司债务、补充营运资金等法律法规允许的用途，债券期限不超过 7 年（含 7 年），并授权建发房产董事会和经营管理层办理相关事宜。2019 年 7 月 5 日-9 日，建发房产平价发行 2019 年公司债券（第一期），分为两个品种：品种一发行规模为 10 亿元，品种二发行规模为 10 亿元，并于 2019 年 7 月 24 日在上海证券交易所上市交易。

（2）联发集团发行公司债券

2019 年 2 月 20 日，本公司第七届董事会 2019 年第二次临时会议，审议通过了同意子公司联发集团面向合格投资者公开发行不超过 30 亿元人民币（含 30 亿元）公司债券，可一次或分期发行，募集资金用于偿还债务性借款等法律法规允许的用途，债券期限不超过 7 年（含 7 年），并授权联发集团董事会和经营管理层办理相关事宜。2019 年 8 月 9 日-13 日，联发集团平价发行 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），分为两个品种：品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 15 亿元，在上海证券交易所上市的时间待定。

（三）其他资产负债表日后事项说明

截至 2019 年 8 月 27 日，公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、未来业务目标及持续盈利能力

（一）未来业务目标

（1）供应链运营业务的未来发展战略

公司作为国内较早提出供应链运营理念并成功转型的企业，未来仍将致力于依托供应链运营平台优势，有效整合各类行业优质资源，创新开发供应链服务产品，提升供应链运营管理一体化综合服务能力，为客户奉献高性价比的供应链服务产品。公司自 2014 年以来供应链运营业务持续超过千亿规模，2018 年已超 2000 亿，目前已成为国内领先的供应链运营商。

公司将坚持五年战略发展规划确定的供应链运营商的市场定位，坚持以供应链运营为基本主业，促进核心主业做强、做大，致力于成为中国领先的、有核心竞争力的供应链运营商。在这个定位基础上，公司推动供应链业务创新发展，并积极向新兴业态、新兴产业拓展，使公司获得“新常态”环境下可持续发展的动力，实现公司核心竞争能力的提升和可持续发展目标。

国家提出的“一带一路”倡议是企业发展的重大利好，公司在“2016—2020 年发展战略规划”中调整了“走出去”发展战略的内涵，将侧重点调整为海外。公司进口、出口和国际贸易具有一定规模和历史，具备向海外发展的业务基础和人才基础，公司鼓励经营单位走出国门发展，在境外设立经营实体，建立协同共享平台。

（2）房地产开发业务的未来发展战略

公司在做强做大现有区域的房地产业务的基础上，将拓展包括海外在内的新开发区域，扩大房地产开发规模，提升产品核心竞争力及客户满意度，有效扩展项目的利润空间。利用土地一级开发形成的良好口碑，公司将积极拓展厦门各区土地一级开发业务，将土地一级开发业务培育成又一核心主业，成为利润增长点。

公司将加大代建项目、物业管理、商业管理等轻资产业务的投入，并积极开拓创新业务：积极尝试健康医疗、养老、文创、教育等产业地产，延伸产业链上下游业务，开拓创新投资业务，把握协同机遇。

（二）持续盈利能力

经过二十余年不断的创新与变革，公司已发展成为注册资本 28.35 亿元人民币，资产总额超过 2,000 亿元，年营业收入超过 2,000 亿元的大型国有企业。公司在供应链运营领域的业务额、业务产品种类、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 大企业中进出口业类别首位。

公司总部所在地厦门位于我国经济发达的东南沿海地区，是以外向型经济为主导的经贸港口城市。1996 年厦门被交通部指定为海峡两岸船舶直航首选口岸，2005 年福建已确定为海峡西岸经济区，厦门作为海峡西岸经济区的重要中心城

市，无疑进一步确定了厦门市全国重点港口城市的地位。厦门经济特区经济发展的战略定位和强劲发展为本公司的发展创造了一个良好的企业发展宏观环境。

公司的供应链运营业务网络遍布全球，上控资源，下布销售网络，公司的业务经营已达到相当规模，尤其是公司立足为中小企业提供综合进出口供应链服务，在原材料、进出口商品采购方面，形成了规模优势。这个庞大而稳定的供应链业务网络不仅是公司利润增长的原动力，而且也为公司在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势。

整体而言，公司的综合实力强劲，行业竞争力突出，具备持续的盈利能力。

十一、发行人受限制资产情况

截至2019年6月30日，发行人及其下属子公司所有权或使用权受限的资产总值为61,823,772,854.37万元，具体情况如下：

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	6,190,270,091.99	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、进口押汇保证金等
存货	51,092,313,092.16	用于抵押借款
固定资产	236,253,904.04	用于抵押借款
投资性房地产	3,149,107,383.59	用于抵押借款
长期股权投资	1,155,828,382.59	用于质押借款
合计	61,823,772,854.37	

单位：万元

资产类型	抵押/质权人	项目	2019 年 6 月 30 日净值	受限制的原因	期限
货币资金			619,027.00	押金、保证金等	
SUNNNYHORIZON 5.7 万吨散货船	香港渣打银行	SUNNNYHORIZON5.7 万吨散货船	13,750.67	抵押	2014 年-2034 年

资产类型	抵押/质权人	项目	2019 年 6 月 30 日净值	受限制的原因	期限
信德中心西翼 2306B&2307 室	香港恒生银行	信德中心西翼 2306B&2307 室	7,573.73	抵押	2013 年-2022 年
E36 地块 2#商业、3#酒店土地使用权	国家开发银行	中央湾区（厦门）	185,034.75	抵押	2014 年 10 月至 2021 年 5 月
悦城中心综合体	中行厦门分行	悦城中心（建阳）	36,810.62	抵押	2014 年 12 月至 2022 年 12 月
燕郡南区土地使用权	中行三明分行	建发.燕郡（三明）	20,361.78	抵押	2018 年 8 月至 2021 年 8 月
长沙梅溪湖项目土地使用权	农行长沙分行/农行厦门分行	梅溪湖（长沙）	119,151.62	抵押	2017 年 11 月至 2022 年 10 月
武汉 P（2018）066 号地块土地使用权	建行武汉分行/建行厦门分行	金茂玺悦（武汉）	114,426.00	抵押	2019 年 6 月至 2022 年 5 月
苏州渭塘项目土地使用权	工行苏州分行	璞悦（苏州）	47,235.19	抵押	2018 年 11 月至 2021 年 11 月
独墅湾土地使用权	农行苏州分行	独墅湾（苏州）	324,629.59	抵押	2014 年 4 月至 2021 年 11 月
无锡玖里湾土地使用权	农行苏州分行	独墅湾（苏州）	189,143.95	抵押	2014 年 4 月至 2021 年 11 月
太仓建晋项目土地使用权	中行苏州分行/中行厦门分行/农行苏州分行/农行厦门分行	泱誉泱著（太仓）	159,620.70	抵押	2018 年 2 月至 2023 年 2 月
太仓都会之光土地使用权	浙商银行	都会之光（太仓）	121,952.09	抵押	2019 年 2 月至 2021 年 2 月
张家港泱誉土地使用权	建行苏州分行/建行厦门分行	泱誉（张家港）	142,080.35	抵押	2018 年 10 月至 2021 年 10 月
无锡玖里湾二期土地使用权	交行无锡分行/交行无锡分行	玖里湾（无锡）	126,498.71	抵押	2018 年 12 月至 2021 年 11 月
嘉定项目土地使用权抵押	上海民生银行/江苏银行/兴行杭州分行/澳门中行	嘉定项目（上海）	508,070.76	抵押	2017 年 9 月至 2022 年 9 月
南京 G55 土地使用权	江苏银行	G55 项目（南京）	128,118.37	抵押	2019 年 1 月至 2022 年 1 月
三墩北项目土地使用	兴行杭州分	三墩北（杭州）	267,355.51	抵押	2018 年 3 月至

资产类型	抵押/质权人	项目	2019 年 6 月 30 日净值	受限制的原因	期限
权抵押	行				2023 年 3 月
江南悦府土地使用权及 A1,A2 在建工程	农行厦门分行/农行南宁分行	江南悦府（南宁）	24,422.80	抵押	2019 年 3 月至 2021 年 7 月
澳洲土地使用权抵押	澳洲国家银行	悉尼项目（澳洲）	2,341.59	抵押	2014 年 6 月至 2044 年 6 月
莆田市 2018-19 地块土地使用权	建行莆田分行/建行厦门分行	央著（莆田）	78,839.67	抵押	2019 年 6 月至 2021 年 10 月
包河区 S1510 地块土地使用权	徽商合肥分行	雍龙府（合肥）	170,416.40	抵押	2019 年 4 月至 2022 年 4 月
西区生态城 C-07 地块土地使用权	建行南平分行	建发央著（建阳）	82,489.04	抵押	2019 年 6 月至 2023 年 6 月
建发悦城四区土地使用权	中行南平分行/中行厦门分行	建发玺院（建瓯）	37,243.31	抵押	2019 年 5 月至 2023 年 5 月
铁狮门麓山（香港）全部股权	澳门中行	香港嘉昱	99,236.17	质押	2017 年 8 月至 2022 年 8 月
芳汇广场	上海华瑞银行	芳汇广场（上海）	56,091.34	抵押	2015 年 5 月至 2023 年 5 月
香港胡忠大厦	中国银行(香港)	香港胡忠大厦 35 楼办公室	1,007.65	抵押	2006 年 12 月至 2020 年 7 月
君领天玺项目土地使用权（权证号：闽（2018）莆田市不动产权第 CX01471 号）	交通银行	存货-莆田-君领天玺	224,138.17	抵押	2018 年 7 月至 2021 年 7 月
尚书第项目土地使用权（权证号:闽（2018）莆田市不动产权第 HJ003650 号）	招商银行	存货-莆田-尚书第	35,938.22	抵押	2017 年 10 月至 2020 年 10 月
中央公园项目土地使用权（权证号：闽（2018）厦门市不动产权第 0088145 号）	兴业银行	存货-厦门-海沧中央公园	310,250.71	抵押	2019.2.28-2022.2.27
君悦兰亭项土地使用权（桂（2018）柳州市不动产权第 0041523 号、桂（2018）柳州市不动产权第 0041522 号）	中国银行	存货-柳州-君悦兰亭	98,829.78	抵押	2019.01.23-2022.01.22
联发悦溪府项目土地	兴业银行	存货-桂林-悦	43,556.07	抵押	2019.01.11-

资产类型	抵押/质权人	项目	2019 年 6 月 30 日净值	受限制的原因	期限
使用权（不动产权证书为桂（2018）临桂区不动产权第 0005261 号）		溪府			2022.01.10
联发君悦项目土地使用权：桂（2017）南宁市不动产权第 0078455 号	建设银行	存货-南宁-君悦	19,826.35	抵押	2018.03.14-2021.03.13
西棠春晓项目土地使用权（权证号：桂（2017）南宁市不动产权第 0112389 号）	中国银行	存货-南宁-西棠春晓	94,173.19	抵押	2018.06.29-2021.06.28
君悦华府项目土地使用权（权证号：赣（2018）赣县区不动产权第 0007104 号）	农业银行	存货-南昌-君悦华府	20,879.36	抵押	2019.01.11-2022.01.10
君悦湖项目土地使用权（权证号:赣（2018）九江市不动产权第 0067273 号）	兴业银行	存货-九江-君悦湖项目	31,635.51	抵押	2019.04.18-2022.04.17
君悦江山项目土地使用权（权证号：赣（2018）九江市不动产权第 0072772 号）	兴业银行	存货-九江-君悦江山项目	96,362.16	抵押	2019.04.28-2022.04.27
联发.章江榕院土地使用权（权证号：赣（2017）赣州市不动产权第 0023426 号）	农业银行	存货-赣州-章江榕院-雍榕华府	123,280.67	抵押	2017.12.27-2020.12.25
时代天骄项目土地使用权（权证号：赣（2018）南昌市不动产权第 0239252 号）	农业银行	存货-南昌-时代天骄	66,386.64	抵押	2019.05.31-2022.05.30
东悦府项目土地使用权（权证号:渝（2018）南岸区不动产权第 001032361 号、渝（2018）南岸区不动产权第 001032399 号、渝（2018）南岸区不动产权第 001032425 号、）	兴业银行	存货-重庆-东悦府	255,838.97	抵押	2019.01.04-2022.01.03

资产类型	抵押/质权人	项目	2019 年 6 月 30 日净值	受限制的原因	期限
龙洲湾项目土地使用权：渝(2017)巴南区不动产权第 000841335 号、第 000841514 号	中国银行	存货-重庆-联发龙洲湾 1 号	176,713.05	抵押	2018.01.04-2021.01.03
熙园项目土地使用权（权证号：津（2017）蓟州区不动产权第 1006331 号）	中国银行	存货-天津-熙园	54,645.95	抵押	2018.06.27-2021.06.26
武汉红莲海悦投资建设有限公司土地使用权（权证号：鄂（2018）鄂州市不动产权第 0033896 号）	工商银行	存货-鄂州-红莲湖	7,975.58	抵押	2018.12.05-2021.12.01
翡翠方山项目土地使用权（权证号：苏（2018）宁江不动产权第 0044540 号	农业银行	存货-南京-翡翠方山	132,791.52	抵押	2018.11.20-2020.11.19
棠颂项目土地使用权（权证号：苏（2018）苏州市吴江区不动产权第 9109144 号	中国银行	存货-苏州-棠颂	168,699.73	抵押	2019.06.25-2022.06.24
藏珑玉墅项目土地使用权（权证号：浙（2017）余杭区不动产权第 0107215 号）	中国银行	存货-杭州-藏珑玉墅	269,190.48	抵押	2017.12.28-2020.12.27
桃源地块土地使用权（权证号：浙（2018）杭州市不动产权第 0023870 号）	兴业银行	存货-杭州-桃园地块	101,286.64	抵押	2018.06.12-2023.06.11
藏珑大境项目土地使用权（权证号：浙（2018）余杭区不动产权第 0050101 号）	农业银行	存货-杭州-藏珑大境	91,654.40	抵押	2018.09.19-2021.09.18
联发电子商城负一楼到四楼商场	浦发银行	投资性房地产-厦门联发电子商城	16,521.34	抵押	2013.05.31-2022.05.30
南昌联发广场写字楼第 25-35F、38-48F 房产	农业银行	投资性房地产-南昌-联发广场	41,233.44	抵押	2014.04.21-2024.04.16
南昌联发广场写字楼第 37F	农业银行	固定资产-南昌-联发广场	1,293.33	抵押	2014.04.21-2024.04.16

资产类型	抵押/质权人	项目	2019 年 6 月 30 日净值	受限制的原因	期限
福建省联发英良置业有限公司 63%股权	工行厦门	并购贷款	16,046.67	抵押	2017.08.16-2022.08.15
厦门文都软件教育投资有限公司 100%股权	工行厦门	并购贷款	300.00	抵押	2017.12.27-2020.12.01

第七节募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会于2019年5月10日审议通过，并于2019年5月23日经公司股东大会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过50亿元（含50亿元）的公司债券。

本次债券所募集资金，拟用于补充营运资金及偿还公司债务。

本期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过10亿元（含10亿元），拟全部用于偿还公司债务。

二、募集资金运用计划

（一）本次债券募集资金的用途和使用计划

本次债券发行规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）。扣除相关发行费用后，拟用于补充流动资金、偿还有息债务。

根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于补充流动资金、偿还有息债务等具体金额。

公司承诺本次募集资金将用于核准用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于房地产开发业务或转借他人。发行人出具了《厦门建发股份有限公司关于公开发行 2019 年公司债券不涉及新增地方政府债务和募集资金不会用于地方政府融资平台的承诺》，对下列事项作出承诺：

“（一）本次债券不涉及新增地方政府债务；

（二）本次债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

（三）本次债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

（二）本次募集资金的必要性

1、偿还公司债务的必要性

公司的资金来源主要是银行借款和短期融资券、中期票据等债务融资工具。因此公司本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排调整公司债务结构，合理使用本次募集资金偿还公司债务，满足公司战略规划对中长期资金的需求。

2、补充流动资金的必要性

发行人作为中国知名大型企业，业务种类较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展。近年来发行人业务持续扩张，营业收入保持增长态势，最近三年及一期实现营业收入分别为14,559,089.05万元、21,860,158.40万元、28,038,179.07万元和12,783,415.96万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为15,997,823.22万元、24,300,300.99万元、29,061,685.13万元和16,092,349.36万元，业务规模的持续增长及长期资产资本性开支的扩大需要一定的流动资金予以支撑。同时，为实现长远发展战略，公司亦需较大规模的流动资金为各项业务提供资金保障。

综上所述，使用本次募集资金补充流动资金、偿还有息债务等符合国家法律法规的用途符合公司当前发展的现实需求和未来发展规划的实施要求，有利于公司优化债务结构、进一步增强公司的抗风险的能力，提升公司的市场竞争力。

（三）本期债券募集资金的用途和使用计划

本期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过10亿元（含10亿元），拟全部用于偿还公司债务，拟偿还的债务明细情况如下表：

借款主体	金融机构名称	债务余额（亿元）
建发股份	中国银行	5
建发股份	建设银行	5
建发股份	农业银行	3
建发股份	交通银行	2
建发股份	招商银行	5
合计		**20**

三、本次债券募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

公司将严格按照《管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及公司《募集资金管理办法》的规定，开设募集资金专项账户，规范募集资金存储和使用。

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个交易日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 2 个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于上述情况出现后的次日上午 10 点前通知债券的债权代理人。

四、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2019 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用，不会大幅提高公司的资产负债率，但公司非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 27.18%上升至发行后的 28.14%。长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

（二）对于公司短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.56 增加至发行后的 1.58，公司流动比率获得提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

第八节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

一、总则

第一条 为规范厦门建发股份有限公司（以下称“发行人”或“公司”）公开发行2019年公司债券（以下称“本次债券”）债券持有人会议（以下称“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、行政法规及规范性法律文件的规定，制定本规则。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

债券持有人认购、购买、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本次债券享有一票表决权，但债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

第四条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

第五条 除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的词语与已在《厦门

建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券之受托管理协议》（以下称“《债券受托管理协议》”）中定义的词语，具有相同的含义。

二、债券持有人会议权限

第六条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更《募集说明书》约定时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

（3）当发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（4）对变更债券受托管理人作出决议；

（5）当发生对本期未偿还债券之债券持有人的权益有重大影响的事项时，对行使本期未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

（6）法律、行政法规、规范性文件、募集说明书和受托管理协议等规定应当由债券持有人会议做出决议的其他事项。

三、债券持有人会议的召集

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现下列任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10

个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（二）拟修改债券持有人会议规则；

（三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（六）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（七）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（九）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第八条 发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

第九条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、沪深交易所所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本会议规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力事件或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集

人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十条 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称召集人）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

（一）债券发行情况；

（二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案；

（六）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（七）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（八）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租

费用，若有）。

会议召集人应当为债券持有人会议聘请律师（见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任）对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合适用法律及本规则的规定；

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、有效表决权和决议是否合法有效；

（4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见；

（5）适用法律和监管部门要求出具法律意见的事项。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

四、议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案，但不享有表决权。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在在会议召开日期的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，

征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本次债券张数的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席由债券持有人、债券受托管理人召集的债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名、身份证号码；

（2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交债券受托管理人。

五、债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

经会议主持人同意，本次债券的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

第二十一条 会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、授权委托书、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本次债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券张数未达到有表决权的本次债券张数的二分

之一以上，会议召集人应在 5 个交易日内将再次召开日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经单独和/或合并代表二分之一以上有表决权的本次债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先会议议案范围外的事项做出决议。

六、表决、决议及会议记录

第二十五条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

第二十六条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示:同意、反对或弃权。

第二十七条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时,应由监票人负责计票、监票。

第二十八条 公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

第二十九条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时,不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案,不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议

或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的持有本次债券表决权总数 5%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第三十一条 除《债券受托管理协议》或本规则另有约定外，债券持有人会议形成的决议应获得代表本次公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，方为有效。

第三十二条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主持人应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

第三十三条 债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（二）会议有效性；

（三）各项议案的议题和表决结果。

第三十四条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主持人姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十五条 债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起五年。

七、附则

第三十六条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十七条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十八条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应提交上海仲裁委员会通过仲裁解决。

第三十九条 法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。除非法律、行政法规、部门规章及证券交易所规则有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，本规则不得变更。

第四十条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十一条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十二条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

（一）受托管理人的基本情况

根据发行人与国泰君安于 2019 年 6 月签署的《厦门建发股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》，国泰君安受聘担任本次债券的受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红[1]

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

联系电话：010-59312904

[1]此处内容引用于国泰君安与发行人于 2019 年 6 月 14 日签署的《债券受托管理协议》，目前我司法定代表人为王松（代）

传真：010-59312908

联系人：陈圳寅

（二）受托管理事项及利益冲突的相关约定

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定和相关法律法规的规定行使权利和履行义务。在本次债券存续期间，受托管理人作为全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

受托管理人应建立健全内部信息隔离制度和防火墙制度，不得将本次债券的任何保密信息披露或提供给任何其他客户，除非相关法律法规另有规定，受托管理人可从事下列与发行人相关的业务，且不被视为与发行人或债券持有人存在利益冲突：

（1）自营买卖发行人发行的证券；

（2）为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；

（3）为发行人提供保荐、承销服务；

（4）为发行人提供收购兼并服务；

（5）发行人已发行证券的代理买卖；

（6）开展与发行人相关的股权投资；

（7）为发行人提供资产管理服务；

（8）为发行人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）定义及解释

除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于

《债券受托管理协议》。

（二）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安作为本次债券的受托管理人，并同意接受国泰君安的监督。

2、在本次债券存续期内，国泰君安应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、在本次债券存续期内,国泰君安应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

4、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

（三）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知国泰君安，并根据国泰君安要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如发行人拟变更募集说明书的约定等）；

（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知国泰君安同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向国泰君安作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助国泰君安在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照国泰君安要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，发行人应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

（1）不向股东分配利润

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离。

9、发行人应对国泰君安履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与国泰君安能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合国泰君安及新任受托管理人完成国泰君安工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向国泰君安履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向国泰君安支付本次债券受托管理报酬和国泰君安履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）债券受托管理人的权利和义务

1、国泰君安应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、国泰君安应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、国泰君安应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，国泰君安应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、国泰君安应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、国泰君安应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义

务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，国泰君安应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、国泰君安应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、国泰君安应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。国泰君安应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、国泰君安预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法协调债券持有人向法定机关申请财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供担保的，国泰君安应根据约定以下述方案提供担保办理相关手续：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或（2）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本次债券存续期内，国泰君安应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，国泰君安应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，国泰君安应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并在法律允许的范围内，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、国泰君安对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、国泰君安应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，国泰君安还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，国泰君安不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

国泰君安在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、国泰君安有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，国泰君安担任本次债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

18、国泰君安为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

19、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，国泰君安有权通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采

取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

20、本次债券存续期间，国泰君安为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），国泰君安为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致国泰君安额外支出的其他费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，国泰君安应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到国泰君安出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向国泰君安支付。

21、发行人未能履行还本付息义务或国泰君安预计发行人不能偿还债务时，国泰君安或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）国泰君安设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因国泰君安向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）国泰君安将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如

有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，国泰君安免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管国泰君安并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如国泰君安主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，国泰君安有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、国泰君安应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）国泰君安履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用的核查情况；

（4）发行人偿债意愿和能力分析；

（5）发行人增信措施的有效性分析；

（6）债券的本息偿付情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

3、公司债券存续期内，出现国泰君安与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十五）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，国泰君安在知道或应当知道该

等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（1）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（2）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响国泰君安为债券持有人利益行事的立场；

（3）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安系该期债券的持有人；

（4）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，国泰君安已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第三项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（5）法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响国泰君安为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，国泰君安应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下国泰君安履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。国泰君安应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，国泰君安应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、国泰君安不得为本次债券提供担保，且国泰君安承诺，其与发行人发生

的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）国泰君安应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知发行人，若国泰君安因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知发行人，导致发行人受到损失，国泰君安应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（七）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）国泰君安未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）国泰君安停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）国泰君安提出书面辞职；

（4）国泰君安不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘国泰君安的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日起，新任受托管理人继承国泰君安在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、国泰君安应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工

作移交手续。

4、国泰君安在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除国泰君安在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、国泰君安保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

（1）国泰君安是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）国泰君安具备担任本次债券受托管理人的资格，且就国泰君安所知，并不存在任何情形导致或者可能导致国泰君安丧失该资格；

（3）国泰君安签署和履行《债券受托管理协议》已经得到国泰君安内部必要的授权，并且没有违反适用于国泰君安的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反国泰君安的公司章程以及国泰君安与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（九）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券的到期本息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、国泰君安预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时，国泰君安应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本次债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、加速清偿及措施。

（1）如果《债券受托管理协议》项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

1)向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3）债券持有人会议同意的其他措施。

（3）如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

6、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（十一）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方可将争议提交给上海仲裁委员会，根据该会的仲裁规则和程序在上海进行仲裁。仲裁裁

决是终局的，对协议各方均具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十二）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、如出现发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本次债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

4、如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以《债券受托管理协议》约定为准。

（十三）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

发行人收件人：黄丽琼

发行人传真：0592-2592459

国泰君安通讯地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

国泰君安收件人：陈圳寅

国泰君安传真：010-59312908

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，国泰君安应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十四）附则

1、《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

3、《债券受托管理协议》正本一式陆份，发行人、国泰君安各执贰份，其余贰份由国泰君安保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

（见下页）

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签名）：

张勇峰

厦门建发股份有限公司

2020 年 1 月 3 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

发行人全体董事（签名）：

张勇峰　　黄文洲　　王沁

叶衍榴　　郑永达　　林茂

戴亦一　　林涛　　陈守德

厦门建发股份有限公司

2020 年 1 月 3 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

发行人全体监事（签名）：

林芳　　邹抄荣　　李智

厦门建发股份有限公司

2020 年 1 月 3 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

发行人全体非董事高级管理人员（签名）：

赖衍达	陈东旭	王志兵
高莉娟	江桂芝	许加纳

厦门建发股份有限公司

2020 年 1 月 3 日

主承销商声明

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

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

项目主办人（签名）：

陈圳寅　　张大伟　　刘思远

陈圳寅　　张大伟　　刘思远

法定代表人（授权代表人）签名：

朱健

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 1 月 3 日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司副董事长、总裁　　王　松
受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁　　朱　健

根据工作需要，授权人对受权人在业务管理方面的工作授权如下：

一、 授权原则

1. 在责、权、利对等的基础上实施授权，受权人在授权人的领导下开展工作，接受授权人的指导和监督。

2. 受权人对授权人负责，在授权范围内全面组织管理相关业务工作，切实保证实现公司下达的各项目标，并履行所分管工作的合规管理职责。

3. 受权人应从公司整体经营角度出发，积极推进各业务与职能之间的合作与资源共享。

4. 受权人所管业务的年度/月度计划预算是授权人对受权人进行授权、监督和考核的基准，受权人在计划预算范围内进行日常的业务经营管理活动。

5. 授权人给予受权人充分授权，简化审批程序，提高运营效率。经过授权人批准，受权人可以对所属下级进行分级授权。

二、 授权项目及授权权限

根据《公司章程》、《董事会授权规则》、《授权管理办法》及《法定代表人授权委托书》等规定，授权人基于公司经营管理团队的职责分工，授权朱健副总裁行使以下权力：

（一）受权人全面负责公司投行业务委员会工作。

（二）受权人按照公司批准的岗位职责范围履行业务管理职责和权限。

（三）受权人承担授权范围内的，对大投行业务和职能的合规管理与风险控制职责。

（四）受权人拥有下列审批权限：

1、主持制定大投行业务线整体战略、年度计划与预算，提交总裁办公会议决策审批；

2、在总裁办公会议审批通过的战略框架、且不违背相关专业委员会的决策意见下，拥有日常业务运作计划制定的决策权，审批投行业务委员会各项业务；

3、审签以公司名义报发的经国家有权部门核准或审批的境内企业（含 B 股）IPO、境内上市公司再融资、境内企业改制、并购重组等财务顾问咨询业务，企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、地方政府债、政策性金融债、非金融企业债务融资工具、资产支持证券及其它固定收益证券的发行与承销业务，以及全国股转系统及区域性股权市场企业挂牌、股票发行、财务顾问、相关债券及其它固定收益证券的发行与承销业务，全国股转系统挂牌企业的做市业务。上述业务涉及到的合同、文件包括：

- 审签IPO项目（含B股）、再融资项目（包括增发新股与配股、可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、可交换公司债券、公司债券发行等）主承销协议、保荐协议、联席主承销协议、联合保荐协议、承销团协议、合作协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 审签全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目、股票发行项目财务顾问协议、三方监管协议、推荐挂牌并持续督导协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、全国股转系统以及区域性股权市场相关债券等债权融资项目的主承销协议、承销团协议、联席主承销协议、合作协议、分销协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；

- 审签股权融资咨询、兼并收购、资产重组、股权激励、改制辅导、上市辅导等项目的财务顾问协议、合作协议、辅导协议、费用支付协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 审签股票、债券承销、财务顾问、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目中战略合作（框架）协议、保密协议、聘请中介机构（会计师事务所、律师事务所等）协议、其他协议等；
- 审签公司决策同意开展的其他业务涉及的财务顾问及承销等协议；
- 审签股票、债券上市推荐协议及相关报送文件；
- 签署股权分置改革保荐项目所需签署的合同（协议）和文件；
- 审签保荐项目、财务顾问项目、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目持续督导期间各类报送和披露文件，以及债券项目受托管理期间各类报送和披露文件；
- 审签全国股转系统挂牌企业做市业务相关的协议和各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件。
- 其他公司授权签署的相关文件。

三、备注

1. 受权人须在授权范围内开展工作，授权人及公司审计、纪检监察及法律合规部门将定期或不定期对授权书各项条款的执行情况进行检查，对受权人的失职或渎职行为，公司将按有关规定对受权人予以处罚。

2. 本授权书由授权人负责解释。

3. 授权人本着诚信、审慎的原则签署本授权委托书；受权人亦应本着诚信、审慎原则行使上述授权，并承担相应的经济和法律责任。

4. 本授权委托书经双方签署生效，有效期至国泰君安新任董事长正式任职后终止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

(此页为签署页)

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副董事长、总裁：

2019 年 9 月 24 日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁：

2019 年 9 月 24 日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读《厦门建发股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具法律意见书的内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签名）：

王 晖　　刘兵舰

律师事务所负责人（签名）：

王 玲

北京市金杜律师事务所

2020年1月3日

审计机构声明

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

签字注册会计师（签名）：

周俊超　　李仕谦　　邱小娇

会计师事务所负责人（签名）：

徐华

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 1 月 3 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签名）：

唐玉丽　　罗峤

资信评级机构负责人（签名）：

常丽娟

联合信用评级有限公司

2020 年 1 月 3 日

法定代表人授权书

本授权书声明：公司法定代表人万华伟先生授权公司总裁常丽娟女士为本公司的法人授权责任人，现委托上述授权责任人作为公司在日常业务管理上的全权代表，代表法人签署相关业务文件，并承担相应的法律责任。

本授权书于二〇一八年七月十六日签字生效。

特此声明

授权代表签字：万华伟

代理人（被授权人）签字：常丽娟

联合信用评级有限公司（盖章）：

二〇一八年七月十六日

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目主办人（签名）：

陈圳寅　　张大伟　　刘思远

法定代表人（授权代表人）签名：

朱健

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 1 月 3 日

第十一节备查文件

一、备查文件内容

1、厦门建发股份有限公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务报告和审计报告，厦门建发股份有限公司 2019 年 1-6 月的财务报告；

2、国泰君安证券股份有限公司出具的主承销商核查意见；

3、北京市金杜律师事务所律师事务所出具的法律意见书；

4、联合信用评级有限公司出具的债券信用评级报告；

5、《债券受托管理协议》；

6、《债券持有人会议规则》；

7、中国证监会核准本次债券发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

查阅时间：交易日上午 9：30-11：30，下午 14：00-17：00。

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。