

公司代码：600153

公司简称：建发股份

厦门建发股份有限公司 2023 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	建发股份	600153	厦门建发

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	江桂芝	黄丽琼
电话	0592-2132319	0592-2132319
办公地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层
电子信箱	jgz@chinacond.com	lqhuang@chinacond.com

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	826,829,161,589.88	664,937,670,646.45	664,754,428,987.20	24.35
归属于上市公司股东的净资产	56,424,714,523.46	58,482,008,815.96	58,479,782,616.95	-3.52
	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	383,426,445,957.17	365,782,529,119.03	365,781,615,114.72	4.82
归属于上市公司股东的净利润	1,923,476,558.97	2,731,456,957.68	2,711,187,584.06	-29.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,159,075,019.48	2,100,009,295.57	2,080,021,438.05	-44.81
经营活动产生的现金流量净额	23,384,625,365.29	-44,580,976,728.25	-44,575,628,892.25	不适用
加权平均净资产收益率(%)	3.44	5.66	5.67	减少2.22个百分点
基本每股收益(元/股)	0.56	0.85	0.85	-34.12

说明：公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务两大主业，“供应链运营分部”和“房地产业务分部”的主要财务数据见下页：

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年 1-6 月			2022 年 1-6 月			增减比例 (%)		
	供应链运营业务分部	房地产业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	合计
营业收入	35,051,416.62	3,291,227.98	38,342,644.60	33,961,287.08	2,616,965.83	36,578,252.91	3.21	25.77	4.82
营业成本	34,468,027.13	2,797,096.19	37,265,123.32	33,314,382.36	2,205,784.02	35,520,166.38	3.46	26.81	4.91
利润总额	203,098.40	202,364.46	405,462.86	294,280.49	247,337.76	541,618.25	-30.98	-18.18	-25.14
净利润	158,910.58	162,999.78	321,910.36	226,024.35	193,207.45	419,231.80	-29.69	-15.63	-23.21
归属于上市公司股东的净利润	167,358.96	24,988.70	192,347.66	211,042.54	62,103.16	273,145.70	-20.70	-59.76	-29.58
经营活动现金流量	-1,592,057.38	3,930,519.92	2,338,462.54	-3,086,136.64	-1,371,961.03	-4,458,097.67	不适用	不适用	不适用

2023年1-6月公司合并报表归属于上市公司股东的净利润同比减少8.08亿元，其中：

1. 房地产业务分部同比减少3.71亿元，主要是由于受宏观调控政策和土地成本影响，本报告期交房结转收入的部分项目毛利率有所下滑；联发集团上年同期处置股票取得收益约0.79亿元，本期无此事项。

2. 供应链运营业务分部同比减少4.37亿元，主要是由于受到宏观经济形势影响，本报告期内部分大宗商品价格短期内剧烈波动，汽车行业疲软，公司部分大宗商品集采分销业务和汽车销售业务利润较上年同期下降；上年同期收购建发新胜（0731.HK）控制权产生并购收益，贡献归母净利润约1.15亿元，本期无此事项。

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年 6 月 30 日			2022 年末			增减比例 (%)		
	供应链运营 业务分部	房地产业务 分部	合计	供应链运营 业务分部	房地产业务 分部	合计	供应链运 营业务分 部	房地产业 务分部	合计
总资产	19,851,512.15	62,831,404.01	82,682,916.16	11,734,742.98	54,759,024.08	66,493,767.06	69.17	14.74	24.35
总负债	16,297,655.36	49,113,064.44	65,410,719.80	8,037,218.59	41,921,522.04	49,958,740.63	102.78	17.15	30.93
净资产	3,553,856.79	13,718,339.57	17,272,196.36	3,697,524.39	12,837,502.04	16,535,026.43	-3.89	6.86	4.46
归属于上市公司 股东的净资产	3,102,884.88	2,539,586.57	5,642,471.45	3,231,499.57	2,616,701.31	5,848,200.88	-3.98	-2.95	-3.52

说明 1：本报告期归属于上市公司股东的净利润包含报告期归属于永续债持有人的利息 237,804,327.75 元，扣除后本报告期归属于上市公司股东的净利润为 1,685,672,231.22 元，计算基本每股收益、加权平均净资产收益率等上述主要财务指标时均扣除了永续债及利息。

说明 2：公司执行财政部《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定，追溯调整了合并和母公司期初资产负债表及上年同期相关报表项目，具体情况详见建发股份 2023 年半年度报告“第十节 五、53.重要会计政策和会计估计的变更”。

2.3 经营情况的讨论与分析

2023 年上半年，公司营业收入达到 3,834.26 亿元，同比增长 4.82%；实现净利润 32.19 亿元，同比下降 23.21%；实现归属于母公司所有者的净利润 19.23 亿元，同比下降 29.58%。截至 2023 年 6 月末，公司总资产达到 8,268.29 亿元，净资产达到 1,727.22 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 564.25 亿元。

（一）供应链运营业务

当今世界经济发展进入新阶段，内外部经济环境面临“大变局、新挑战”，2023 年上半年大宗商品价格震荡加剧，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍在显现，经济恢复的基础仍不牢固。公司始终坚持专业化经营，加快国际化布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持，积极探索从供应链走向产业链的实施路径，持续完善重大风险管控体系建设，在大宗商品价格下行周期实现了经营货量持续增长和市场占有率逐步提升的经营目标，2023 年上半年供应链运营业务的营收规模再创新高，但经营业绩有所下降。

2023 年上半年，供应链运营业务实现营业收入 3,505.14 亿元，同比增长 3.21%；实现归属于母公司所有者的净利润 16.74 亿元，同比下降 20.70%。

2023 年上半年，供应链运营业务分部归母净利润同比减少 4.37 亿元，主要是由于受宏观经济形势影响，部分大宗商品价格短期内剧烈波动，汽车行业疲软，公司部分大宗商品集采分销业务和汽车销售业务利润较上年同期下降；上年同期收购建发新胜（0731.HK）控制权产生并购收益，贡献归母净利润约 1.15 亿元，本期无此事项。

在经营管理方面，供应链运营业务上半年的主要经营亮点如下：

1. 推进专业化发展，核心品类保持货量增长

公司持续落实“专业化”经营战略规划，将供应链运营业务板块的经营管理架构调整为“七大专业集团+新兴事业部”，进一步优化管理流程和资源配置，有效提升业务决策效率和运营效率。

在上半年商品需求疲软、价格大幅波动、行业竞争加剧的环境下，公司核心品类继续保持了专业优势，并进一步强化了渠道优势，业务规模持续提升，在震荡的市场环境中进一步提高了市场占有率和竞争力。2023 年上半年，公司经营的黑色、有色金属、矿产品、农产品、浆纸、能化产品等主要大宗商品的经营货量超 9,700 万吨，同比增速超 11%，多个核心品类继续保持行业领先地位。其中：钢材经营货量近 3,000 万吨，同比增长超 22%；农产品经营货量超 1,500 万吨，

同比增长近 7%；纸浆、纸张合计经营货量超 720 万吨，同比增长近 19%。公司持续拓展供应链服务，加强与产业链上下游客户的战略合作关系，提升大型供应商和终端客户的服务比重。建发钢铁集团与国有上市及大型民营钢厂合作量同比提升近 26%，建发浆纸集团与国内外主要纸浆供应商合作量同比提升超 22%，公司也深化了下游终端客户的服务模式和服务能力。

2. 加快国际化步伐，融入双循环新发展格局

公司积极融入国内国际双循环互相促进的新发展格局，持续完善多元稳健的全球供应链体系，提升全球资源配置能力。2023 年上半年，公司实现进出口和国际业务总额超 198 亿美元，同比增速近 7%，占供应链运营业务的比重近 41%；其中，进口业务同比增速超 18%。

国内方面，公司持续深耕华东、华南等优势区域并积极拓展中西部地区。除福建省外，各经营单位在华东、华北及中西部等地区新设 17 家子公司及办事处，充分利用当地优势资源带动业务增长。

国际方面，公司在马来西亚、越南、新加坡、泰国等新增 5 家境外子公司及办事处。截至 2023 年 6 月末，公司已在 RCEP 成员国、金砖国家及“一带一路”沿线国家设立了超 30 个海外公司和办事处，与 60 余个“一带一路”沿线国家建立贸易合作关系。2023 年上半年，公司与“一带一路”沿线国家的贸易规模超过 600 亿元，同比增长超 40%。

报告期内，公司持续加快“走出去”的战略步伐。建发钢铁集团与马钢集团签署战略合作协议，为产业端大客户提供境外供应链服务，充分发挥双方在钢铁产业链不同环节上的资源优势，共同拓展国际市场。建发汽车集团在非洲持续开拓重卡相关业务，获得中国重汽、陕重汽出口授权，落地重卡出口业务。

3. 拓展物流版图，属地化资源夯实服务能力

公司积极推进全球化物流资源布局，建立了覆盖全国、链接海外的全球物流仓储网络。公司与天津港、青岛港、上海港、广州港、满洲里车站等主要港口和货运站建立了长期稳定的合作关系，与中外运、马士基中国、港中旅华贸物流、万纬物流、世天威集团等国际知名物流服务商建立了战略合作，有效扩充了海外仓储物流资源。截至 2023 年 6 月末，公司在全球的合作仓储网点超 4,000 个，全国设立超 100 个自管仓，拥有 8 个期货交割库，交割商品品种包括纸浆、PTA、工业硅等。报告期内，公司成立了厦门建发供应链物流科技有限公司，并与中国物流集团旗下的华贸物流成立合资公司共享全球物流网络资源，能够为客户在全球的 18 个国家地区、30 余个站点提供自有的属地化物流服务，有效服务于快速增长的海外业务物流需求。

公司持续推进数字技术与物流信息的融合，加速提升精益化供应链物流运营能力。公司加快

开发“供应链物流控制塔”项目，实现物流资源整合和生态协同，报告期内已完成控制塔平台概要设计及多个子系统的招标工作，下半年各系统将进入开发实施阶段并逐步上线。

4. 深化金融赋能，定制化方案提升服务价值

面对持续波动的大宗商品行情，公司在灵活运用期货工具满足自身业务发展需要的同时，也积极发展面向产业客户的风险管理和研究咨询服务等业务。

在风险管理方面，公司加强市场研判，灵活运用期货、期权、掉期、远期等衍生品工具进行对冲套保，以预案、量化、动态的管控方式合理有效地降低了大宗商品价格波动风险。依托较为成熟的价格风险管理能力，公司为上游供应商提供辅助套保销售服务，为下游终端产业客户提供长周期的锁价保供服务、结构化点价策略等服务，有针对性地解决产业链上下游定价周期不匹配的痛点，发挥了保供稳价、促流促通的积极作用，提升了对产业客户的服务价值。公司黑色产业研究院和农产品研究院持续提高专业化水平，深入研究国内外商业模式、市场行情、政策变化等，对内赋能价格风险管理体系，对外为战略客户提供定制化咨询服务，不断创新服务模式，进一步挖掘供应链服务的深度。

5. 拓宽服务领域，多元消费引擎再提速

在消费品业务方面，公司在巩固优势领域的核心竞争力的同时，大力拓展家电、泛食品等消费品业务赛道。2023 年上半年，公司在消费品行业的供应链运营业务实现营业收入 276.35 亿元，同比增速 35.45%。

在汽车业务方面，2023 年上半年建发汽车集团二手车出口台数约 2000 台，位居行业前列，规模和效益同比均高速增长；新能源汽车布局取得突破，已取得路特斯、smart、阿维塔等新能源品牌授权，并通过收购深圳路特斯股权将业务推进至一线城市市场。报告期内，建发汽车集团与红星美凯龙、卡乃驰签署战略合作协议，就二手车汽车连锁卖场、二手车供应链服务、二手车交易平台等方面展开合作，实现优势互补、协同发展。

在酒类业务方面，公司 2023 年上半年酒类业务营业额近 7 亿元，同比增长近 30%，其中原瓶进口葡萄酒的销售数量和市占率连续多年保持业内领先水平。报告期内，公司自有酱酒品牌“薪火相传”和“圣意”总销量近 20 万瓶，同比增长 60%。

在家电业务方面，上半年营业收入近 6 亿元，较上年同期增长近 250%。此外，公司旗下还运营了高端家具、家装、精装高端配套等业务。公司旗下建发居住科技全国体验总部在上海落成，致力于为追求高品质的客户提供健康、舒适、便捷的居住解决方案。

（二）房地产业务

2023 年上半年，房地产市场表现为先扬后抑，一季度在需求释放、政策整体松绑的推动下，行业迎来了一波“小阳春”；进入二季度未能延续回暖趋势，增长动能衰退，销售投资承压，市场成交量整体转弱。面对复杂多变的行业环境，公司积极应对变化，审慎分析风险与机遇，持续夯实产品力与服务力，保障建筑品质的同时，加快开发节奏，充分发挥国有企业背景和市场化管理机制优势，在把控运营安全及效率的前提下制定合理的销售策略和拿地策略，保持了业务发展的韧性。

2023 年上半年，房地产业务分部实现营业收入 329.12 亿元，同比增长 25.77%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.50 亿元，同比下降 59.76%。

公司房地产业务分部的归母净利润 2023 年上半年同比减少 3.71 亿元，主要是由于受宏观调控政策和土地成本影响，本报告期交房结转收入的部分项目毛利率有所下滑；联发集团上年同期处置股票取得收益约 0.79 亿元，本期无此事项。

1. 行业排名稳步提升，高效回款稳健发展

2023 年上半年，子公司建发房产和联发集团持续深耕核心城市，围绕存量突破、新推保量的策略，加快资金回笼，合同销售金额实现较好增长。2023 年上半年，公司房地产业务板块合计实现合同销售金额 1,244.2（全口径）亿元，同比增长 51.08%，其中：子公司建发房产实现合同销售金额 941.73 亿元（全口径），同比增加 39.58%；子公司联发集团实现合同销售金额 302.47 亿元（全口径），同比增加 103.19%。

公司在一二线城市的权益销售金额占比近 84%，销售超 50 亿的城市达到 5 个。根据克而瑞研究中心发布的“2023 年 1-6 月·中国房地产企业销售榜”，按全口径销售金额计算，建发房产位列全国第 9 名，较上年同期提升 7 名；联发集团位列全国 26 名，较上年同期提升 20 名。

子公司建发房产和联发集团加强日常资金管理，有效保障资金安全及有质量的发展，实现高效回款，回款比例（权益口径）维持在 100%左右小幅波动。

2. 持续聚焦核心城市，深耕优质土储资源

在投资拓储方面，子公司建发房产和联发集团始终坚持“高质量投拓引领高质量发展”，紧密洞察各地政策和市场形势，筑牢风险防火墙，坚持“以收定支”并加强现金流统筹管理，积极稳步拓展土地储备。

报告期内公司加快拿地节奏，聚焦高能级城市和优质地段，深度挖掘流动性好、有价值的优质标的，不断增强土储安全边际，优化库存结构。2023 年上半年，公司以多元化方式获取优质土

地 52 宗，全口径拿地金额合计约 721.39 亿元，其中一二线城市拿地金额占比超 87%，重点在上海、厦门、杭州等地获取多个优质项目。公司在一、二线城市的土地储备（未售口径）全口径货值占比超 70%，较上年末提高 2.39 个百分点，良好的土储结构为公司房地产业务的安全发展提供了坚实保障。

3. 迭代创新优质产品，焕新美好人居服务

公司持续推动产品体系的创新升级，严守高品质交付标准，关注主流客群需求与人居体验，提供有温度的服务陪伴。

建发房产专注于中高端改善型项目，加大产品研发创新力度，推出的“禅境中式”系列产品，斩获美国缪斯设计金奖、意大利设计建筑银奖等多项国际大奖。联发集团聚焦现代人文的品质生活，持续迭代新厦门装饰风 New Amoy Deco 产品风格，截至 2023 年 6 月末，共计在 7 个城市完成 13 个项目的落地，荣获“2022 房地产开发企业优秀产品系”奖项。

物业服务方面，建发房产和联发集团坚持以人为本，以“客户满意”为导向，打造品质人文社区，持续精进服务品质，建发物业和联发物业分别位列“2023 中国物业服务百强企业”第 25 位和第 28 位，排名均较上年提升 5 名。稳健的综合实力和良好的物业服务口碑助力公司品牌在各城市落地深耕。截至 2023 年 6 月末，建发物业和联发物业在管项目面积达 7,065.37 万平方米，较上年末增加 1,651.75 万平方米。报告期内，建发物业实现营业收入 13.73 亿元，同比增长 38%，其中社区增值服务收入达 3.56 亿元，同比增长 94%。

4. 助力城市更新改造，多元协同创造增值

公司在城市更新改造、代建服务、商业管理等相关领域加强业务协同性，持续锻造房地产业务的综合价值创造能力。

在城市更新改造领域，建发房产和联发集团大力响应厦门市委、市政府关于“岛内大提升、岛外大发展”重大战略部署，积极参与城市的改造提升工作。建发房产和联发集团凭借高品质产品、高运营效率获得政府和征迁居民的一致认可。

在代建服务领域，建发房产和联发集团报告期内新拓展项目 25 个，新增代建面积 81.18 万平方米，教育、产业园、医疗、大型公建等领域齐头并进。建发房产位列厦门市建设局公布的“2022 年度市级财政投融资建设项目代建企业信用综合评价结果”第一位；联发集团代建的祥平保障房地社区二期工程荣获“中国建设工程鲁班奖”（国家优质工程）。

在商业资产管理业务方面，截至 2023 年 6 月末，建发房产和联发集团在厦门、上海、成都、南宁等多个城市管理 70 个商业项目，管理面积达 220.20 万平方米。

2023 年上半年，公司房地产开发业务的主要经营数据（不含土地一级开发业务）详见下表。由于建发房产旗下房地产开发业务主要由建发国际集团负责运营，故下表仅列示建发国际集团主要经营数据。

单位：亿元、万平方米

房地产开发业务	建发国际集团		联发集团	
	2023 年 1-6 月	同比增减	2023 年 1-6 月	同比增减
合同销售金额（备注 1）	940.90	43.34%	302.47	103.19%
权益销售金额（备注 2）	747.17	55.65%	126.77	29.75%
合同销售面积（备注 1）	430.03	32.31%	111.46	30.20%
权益销售面积（备注 2）	333.74	34.35%	61.07	6.80%
房开业务结转收入	227.44	45.73%	75.67	-6.66%
房开业务结转面积	180.05	143.43%	75.35	33.82%
报告期内拿地金额（全口径）	684.20	24.02%	37.18	-53.32%
报告期内拿地金额（权益口径）	444.35	28.37%	21.60	-34.63%
新增计容建筑面积	488.40	52.78%	35.35	-4.22%
其中：权益建筑面积	336.59	52.24%	23.20	55.19%
新开工面积（权益口径）	261.74	-40.63%	16.71	-56.60%
竣工面积（权益口径）	276.53	273.35%	59.11	-14.00%
期末在建项目建筑面积（权益口径）	1,937.90	-7.38%	449.74	-31.79%
期末土地储备面积（全口径）	1,711.35	-11.67%	635.32	-14.83%
期末土地储备面积（权益口径）（备注 3）	1,274.30	-13.84%	475.56	-12.38%
期末土地储备面积对应的货值（全口径）（备注 5）	2,788.03	-11.78%	760.19	-22.55%
期末土地储备面积对应的货值（权益口径）（备注 5）	1,968.91	-15.59%	484.79	-21.40%
期末已售未结金额（并表口径）（备注 4）	2,490.44	29.44%	474.36	-0.75%
期末已售未结面积（并表口径）（备注 4）	1,157.58	26.19%	229.10	-20.72%

【备注 1：合同销售金额与合同销售面积：子公司、联营企业、合营企业的所有项目均全额计入。】

【备注 2：上表中建发国际集团和联发集团各自的权益销售金额、权益销售面积及其他科目的“权益口径”的计算方式为：并表项目和非并表项目均乘以股权比例再计入。】

【备注 3：期末土地储备包含待开发的和已开发的所有尚未出售的项目建筑面积，但不包含公司

开发的一级土地。】

【备注 4：并表口径指的是：并表项目全额计入，非并表项目不计入。】

【备注 5：上表中货值仅为预估数，实际货值与最终实际售价相关。】

2.4 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数（户）				71,729		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
厦门建发集团有限公司	国有法人	45.15	1,356,687,985	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	2.65	79,500,461	0	未知	
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	其他	1.58	47,473,508	0	未知	
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.56	47,020,842	0	未知	
国新投资有限公司	其他	1.44	43,176,560	0	未知	
宁波银行股份有限公司—中泰星元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.30	38,946,286	0	未知	
全国社保基金一零七组合	其他	0.97	29,026,337	0	未知	
中国工商银行股份有限公司—海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.81	24,379,411	0	未知	
全国社保基金四一三组合	其他	0.80	24,044,835	0	未知	
全国社保基金四零三组合	其他	0.79	23,849,242	0	未知	

2.5 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

适用 不适用

2.6 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.7 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	23 建房债 01	2380158. IB	2023-04-25	2033-04-27	10	4.12
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	22 建房债 02	2280289. IB	2022-06-23	2032-06-27	10	4.45
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	22 建房债 01	2280213. IB	2022-04-26	2032-04-28	10	4.42
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	23 建发 Y1	115755. SH	2023-08-09	2026-08-11	10	3.87
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第四期)	22 建发 Y4	137601. SH	2022-08-04	2025-08-08	10	3.50
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第三期)	22 建发 Y3	185929. SH	2022-06-17	2025-06-21	10	3.97
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 建发 01	185248. SH	2022-01-11	2025-01-13	5	3.40
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)	22 建发 Y2	185791. SH	2022-05-26	2024-05-30	10	3.23
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	22 建发 Y1	185678. SH	2022-04-19	2024-04-21	10	3.53
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 建发 MTN001	102381216. IB	2023-05-22	2026-05-24	10	4.30
厦门建发股份有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	23 建发 SCP003	012380549. IB	2023-02-15	2023-09-14	10	2.55
厦门建发股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 建发 SCP002	012380546. IB	2023-02-15	2023-09-12	10	2.53
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据次级	22 光穗建发 ABN003 次	082280672. IB	2022-07-05	2025-07-07	0.005	

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据优先级	22 光穗建发 ABN003 优先	082280671. IB	2022-07-05	2025-07-07	10	3.80
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光穗定向资产支持票据优先级	22 光穗建发 ABN001 优先	082280255. IB	2022-03-15	2025-03-17	10	3.99
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光穗定向资产支持票据次级	22 光穗建发 ABN001 次	082280256. IB	2022-03-15	2025-03-17	0.005	
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据优先级	22 光穗建发 ABN002 优先	082280534. IB	2022-5-19	2025-519 日	10.00	3.70
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据次级	22 光穗建发 ABN002 次	082280535. IB	2022-5-19	2025-519 日	0.005	
厦门建发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 建发 MTN002	102103276. IB	2021-12-15	2024-12-17	10	4.30
厦门建发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 建发 MTN001	102101832. IB	2021-09-07	2024-09-09	15	4.40
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 联发集 MTN002	102380345. IB	2023-02-27	2030-03-01	8.2	4.98
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 联发集 MTN001	102280357. IB	2022-02-23	2029-02-25	5	3.60
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 联发集 MTN001	102380200. IB	2023-02-14	2029-02-16	8.2	4.98
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 联发集 MTN001	102101793. IB	2021-09-01	2028-09-03	9	3.75
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 联发集 MTN002	102281663. IB	2022-08-08	2028-08-10	7.5	3.60
联发集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 联发集 MTN002	102101940. IB	2021-09-22	2027-09-24	4.3	3.79
联发集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 联发集 SCP002	012381403. IB	2023-04-06	2023-12-08	5	3.24
联发集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 联发集 MTN003	102002210. IB	2020-11-25	2023-11-27	9	4.50
联发集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 联发集 MTN002	102002156. IB	2020-11-13	2023-11-17	8	4.37
联发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 联发集 MTN001	102002052. IB	2020-10-29	2023-11-02	5	3.99

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
联发集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 联发集 SCP001	012381210. IB	2023-03-24	2023-10-20	7	3.40
联发集团有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	23 联发集 SCP003	012381491. IB	2023-04-12	2023-10-10	5	3.10
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 建发地产 MTN001	102380513. IB	2023-03-13	2030-03-15	10	4.45
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据 (品种二)	22 建发地产 MTN003B	102280667. IB	2022-03-25	2029-03-29	5	4.60
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据 (并购) (品种二)	22 建发地产 MTN001B (并购)	102280206. IB	2022-01-24	2029-01-26	4	4.50
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 建发地产 MTN005	102200182. IB	2022-07-15	2028-07-18	10	3.60
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 建发地产 MTN004	102281279. IB	2022-06-14	2028-06-16	6.5	3.49
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据 (品种一)	22 建发地产 MTN003A	102280666. IB	2022-03-25	2028-03-29	9.6	3.80
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据 (并购) (品种一)	22 建发地产 MTN001A (并购)	102280205. IB	2022-01-24	2028-01-26	6	3.48
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据 (并购) (品种二)	22 建发地产 MTN002B (并购)	102280328. IB	2022-02-21	2027-02-23	5	4.48
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据 (并购) (品种一)	22 建发地产 MTN002A (并购)	102280327. IB	2022-02-21	2027-02-23	10.3	3.55
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN003	032180091. IB	2021-12-22	2026-12-24	5	3.98
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	21 建发地产 MTN005	102103045. IB	2021-11-18	2026-11-22	4.4	5.00
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN002	032100599. IB	2021-05-28	2026-06-01	5	3.97
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 建发地产 MTN004	102101000. IB	2021-05-26	2026-05-28	3	4.50
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 建发地产 MTN003	102100928. IB	2021-04-30	2026-05-06	10	4.64

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 建发地产 MTN002	102100696. IB	2021-04-14	2026-04-16	5	4.65
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 建发地产 MTN001	102100566. IB	2021-03-24	2026-03-26	5.1	4.88
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN001	032100255. IB	2021-02-26	2026-03-02	4.2	4.38
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期定向债务融资工具	20 建发地产 PPN005	032000972. IB	2020-11-11	2025-11-13	10	4.27
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	20 建发地产 MTN005	102001941. IB	2020-10-19	2025-10-21	7	4.46
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	20 建发地产 PPN004	032000867. IB	2020-10-13	2025-10-14	3	4.70
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	20 建发地产 MTN004	102001712. IB	2020-09-01	2025-09-03	7	4.49
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 建发地产 MTN003	102001450. IB	2020-07-29	2025-07-30	8	4.30
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 建发地产 MTN002	102001194. IB	2020-06-15	2025-06-17	5	4.19
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 建发地产 MTN001	102001046. IB	2020-05-20	2025-05-22	10	3.88
厦门万鑫联商业保理有限公司 2022 年度第二期供应链定向资产支持票据次级	22 万鑫建发 ABN002 次	082200216. IB	2022-09-22	2023-09-23	0.01	
厦门万鑫联商业保理有限公司 2022 年度第二期供应链定向资产支持票据优先级	22 万鑫建发 ABN002 优	082200215. IB	2022-09-22	2023-09-23	6.06	3.10

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	79.11	75.13
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.51	1.88

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

2023 年 1 月 13 日，公司与红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、实际控制人车建兴先生共同签署《股份转让框架协议》，公司拟收购美凯龙 29.95%的股份；2023 年 1 月 17 日，公司与红星控股、车建兴先生共同签署附生效条件的《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴先生关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》；2023 年 4 月 26 日，公司及联发集团有限公司（建发股份持有 95%的股份，以下简称“联发集团”）与红星控股、车建兴先生共同签署《关于〈股份转让协议〉之补充协议》，对交易方案进行调整，公司拟受让美凯龙 23.95%的股份、联发集团拟受让美凯龙 6.00%的股份；2023 年 6 月 21 日，公司与联发集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，美凯龙 23.95%、6.00%股份已分别过户至公司、联发集团名下，本次交易对应的标的资产已过户完成。截至 2023 年 6 月 30 日，由于美凯龙的董事会未完成换届选举，因此建发股份尚未对美凯龙进行并表。

2023 年 8 月 15 日，美凯龙召开 2023 年第三次临时股东大会和第五届董事会第一次临时会议，完成董事会换届选举，本公司取得美凯龙的控制权。截至本报告披露日，美凯龙及其控股子公司纳入本公司合并报表范围。

本次交易构成重大资产重组，交易已完成。

董事长：郑永达

董事会批准报送日期：2023 年 8 月 30 日