

股票简称：建发股份

股票代码：600153



厦门建发股份有限公司

XIAMEN C&D INC.

(厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层)

向原股东配售股份并在主板上市  
配股说明书  
(申报稿)

保荐机构 (主承销商)



(福建省福州市湖东路 268 号)

签署日期：二〇二三年六月

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本配股说明书及其他信息披露资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证配股说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责。投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担证券依法发行后因发行人经营与收益变化或者证券价格变动引致的投资风险。

## 重大事项提示

公司特别提示投资者关注下列重大事项或风险因素，并仔细阅读本配股说明书中有关风险因素的章节。

一、本次配股相关事项已经公司第九届董事会第五次会议审议通过、厦门建发集团有限公司批准、公司 2022 年年度股东大会审议通过，尚需上海证券交易所审核通过并经中国证券监督管理委员会作出予以注册决定后方可实施。

二、本次配股拟以配股股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每 10 股不超过 3.5 股的比例向全体 A 股股东配售。配售股份不足 1 股的，按照上海证券交易所、证券登记结算机构的有关规定处理。若以建发股份截至 2023 年 3 月 31 日的总股本 3,005,171,030 股为基数测算，本次配售股份数量为不超过 1,051,809,860 股。本次配股实施前，若因上市公司送股、资本公积金转增股本及其他原因导致上市公司总股本变动，则配售股份数量按照变动后的总股本进行相应调整。最终配股比例和配股数量由股东大会授权董事会或其授权人士在发行前根据市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

三、公司控股股东厦门建发集团有限公司承诺以现金方式全额认购本次配股方案中的可配售股份。

四、本次配股由保荐机构（主承销商）以代销方式承销。如果代销期限届满，原股东认购股票的数量未达到可配售数量的 70% 或公司控股股东未履行认购股份的承诺，则本次配股发行失败，公司将按照发行价并加算银行同期存款利息将认购款返还已经认购股东。

五、本次配股募集资金总额不超过人民币 85 亿元（具体规模视发行时市场情况而定），全部用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，以促进公司主营业务持续、快速、健康发展，全面提升公司的市场竞争力和抗风险能力。

六、本次配股实施前公司滚存的未分配利润，由本次配股完成后的全体股东依其持股比例享有。

七、公司股利分配政策的主要内容具体参见本配股说明书“第四节 发行人

基本情况”之“十二/（一）公司现有的利润分配政策”。

八、公司第九届董事会 2023 年第十二次临时会议和 2022 年年度股东大会审议通过《关于公司未来三年（2023-2025 年）股东回报规划的议案（修订稿）》，具体内容参见本配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“十二/（二）未来三年（2023-2025 年）股东回报规划”。

九、公司承诺将合理利用本次配股的募集资金，通过相关措施增强可持续发展能力，力争从中长期提升股东价值，以填补本次配股对普通股股东即期回报摊薄的影响。具体分析及措施参见公司 2023 年 4 月 29 日公告的《关于公司向原股东配售股份摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺的公告》。

十、公司提请投资者认真阅读本配股说明书“第三节风险因素”的全部内容，并特别提醒投资者关注以下投资风险：

（一）资产负债率偏高、偿债压力较大的风险

报告期内公司业务规模快速发展，而供应链运营和房地产业务均属于资金密集型行业，对资金需求量较大。由于涉及房地产业务，公司自 2014 年配股完成至今已近十年未进行过股权融资，业务发展所需资金除自身经营积累外，主要依靠债务融资。公司历来注重资金使用效率和财务风险防范，在保证财务安全的前提下充分利用财务杠杆，资产负债率保持在较高的水平。报告期各期末，公司资产负债率（合并）分别为 77.77%、77.27%、75.13% 和 78.71%。较高的资产负债率水平一方面给公司带来一定的偿债压力，另一方面随着公司生产经营规模持续扩大，资金需求持续增加，较高的资产负债率水平也为公司新增债务融资带来一定压力。

（二）供应链行业受宏观经济形势变化影响的风险

经济全球化背景下，供应链行业与国内外宏观经济环境密切相关。国际方面，当前的国际经济形式仍然复杂严峻，国际贸易保护主义升温，世界经济复苏乏力，地缘政治危机进一步加剧了全球经济的不确定性，全球各国将基于经济形势变化适时调整货币政策和财政政策，可能导致全球供应链上下游的供需变化；国内方面，当前我国经济处于转型升级阶段，贸易摩擦、汇率波动等宏观因素的变化也对经济复苏带来一定的压力。以上复杂的国内外宏观经济形势可能对大宗商品市

场的供需和价格造成不利影响,并将可能对公司经营状况和盈利能力造成一定不利影响。

### （三）供应链市场竞争风险

供应链行业具有市场容量大、参与者众多、行业集中度低等特点,属于充分竞争、高度市场化的行业。近年来,由于各细分品类的行业格局处于不断变化中,行业及相关企业的整体服务能力在持续提升,新兴的经营业态开始出现,服务模式亦在不断推陈出新。因此,在供应链行业日趋激烈的市场竞争环境下,作为国内领先、国际布局的优势供应链企业,公司需要在未来发展中积极有效地引领或应对市场变化,以巩固市场竞争力、保持和稳固经营优势,否则公司将会面临较大的市场竞争风险。

### （四）大宗商品价格波动风险

公司供应链运营业务主要产品包括金属材料、浆纸产品、矿产品、农产品、能源化工产品等大宗商品以及汽车、家电、轻纺、食品等消费品。其中,大宗商品供应链行业属于国民经济中重要的基础性行业,其价格易受宏观经济周期波动、国际贸易景气度及市场供求情况等因素综合影响。大宗商品价格波动较大时会对供应链运营企业的备货计划、营运资金储备、存货价值及其下游客户需求产生一定影响。公司通过强化对大宗商品市场价格走势分析,优化管理并加快存货周转、使用衍生工具进行套期保值等多种方式管控大宗商品价格波动带来的风险。但如果公司应对大宗商品价格大幅波动的管理措施不当或者衍生工具无法有效对冲大宗商品价格波动风险,将会对公司经营业绩产生一定的不利影响。

### （五）金融衍生品投资风险

公司为对冲大宗商品价格和汇率波动风险,合理运用期权期货、外汇合约等金融衍生品锁定风险敞口。公司对此类金融衍生品的交易操作有严格的管理制度,但由于金融衍生品交易专业性较强、复杂程度较高,且汇率、大宗商品行情走势可能与公司预期产生偏离,公司无法保证锁定汇率及套期保值操作的完全有效,存在一定衍生品投资风险。

### （六）房地产政策风险

房地产行业是国民经济的重要行业,与民生和社会经济紧密相关,这决定了

政府对行业的关注及适时调控的可能性较大。国家根据房地产行业发展状况，通过对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整，引导房地产市场的稳定发展，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，若公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，业务经营将面临一定的风险。

## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示 .....	2
目 录.....	6
第一节 释义 .....	9
第二节 本次发行概况 .....	13
一、发行人基本情况.....	13
二、本次发行的背景和目的.....	14
三、本次发行的基本情况.....	17
四、本次发行的有关机构.....	21
五、发行人与本次发行相关机构的关系.....	22
第三节 风险因素 .....	24
一、与发行人相关的风险.....	24
二、与行业相关的风险.....	29
三、其他风险.....	30
第四节 发行人基本情况 .....	32
一、本次发行前股本总数及前十名股东的持股情况.....	32
二、公司组织结构及对其他企业权益投资情况.....	33
三、控股股东和实际控制人的基本情况和最近三年的变化情况.....	38
四、重要承诺及其履行情况.....	39
五、董事、监事及高级管理人员情况.....	42
六、发行人所处行业的基本情况.....	54
七、主要业务模式、产品或服务的主要内容.....	80
八、与产品或服务有关的技术情况.....	100
九、与业务相关的主要固定资产及无形资产 .....	103
十、发行人最近三年发生的重大资产重组情况.....	171
十一、发行人境外经营情况.....	173
十二、股利分配政策.....	174
第五节 财务会计信息与管理层分析 .....	178

一、注册会计师审计意见类型及重要性水平.....	178
二、最近三年一期财务报表.....	178
三、报告期内财务报表的编制基础及合并范围变化.....	184
四、报告期内主要财务指标及非经常性损益明细表.....	190
五、报告期内会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的情况.....	193
六、财务状况分析.....	197
七、经营成果分析.....	225
八、现金流量分析.....	235
九、资本性支出分析.....	238
十、技术创新分析.....	238
十一、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项.....	238
十二、本次发行对上市公司的影响.....	242
<b>第六节 合规经营与独立性 .....</b>	<b>243</b>
一、发行人合法合规经营及相关主体受到处罚情况.....	243
二、资金占用情况.....	244
三、同业竞争情况.....	244
四、关联方与关联交易.....	247
<b>第七节 本次募集资金运用 .....</b>	<b>272</b>
一、本次募集资金运用基本情况.....	272
二、本次募集资金运用的必要性分析.....	273
三、本次募集资金运用的可行性.....	276
四、补充流动资金及偿还银行借款规模测算.....	277
五、募集资金投资项目对公司财务状况和经营状况的影响.....	279
<b>第八节 历次募集资金运用 .....</b>	<b>280</b>
一、最近五年内募集资金基本情况.....	280
二、前次募集资金实际使用情况.....	280
<b>第九节 声明 .....</b>	<b>281</b>
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	281
二、发行人控股股东声明.....	284
三、保荐人（主承销商）声明.....	285



四、发行人律师声明.....	288
五、承担审计业务的会计师事务所声明.....	289
六、董事会关于本次发行的相关声明及承诺.....	290
<b>第十节 备查文件 .....</b>	<b>293</b>
一、备查文件.....	293
二、查阅方式.....	293

## 第一节 释义

除非另有所指，本配股说明书所出现的简称、专用术语遵照本释义的解释。

基本术语		
发行人、建发股份、公司	指	厦门建发股份有限公司
控股股东、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人、厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
华益工贸	指	厦门华益工贸有限公司，系建发集团控股子公司
建发房产	指	建发房地产集团有限公司，系建发股份控股子公司
联发集团	指	联发集团有限公司，系建发股份控股子公司
建发国际集团	指	建发国际投资集团有限公司（股票代码：1908.HK，曾用名：西南环保发展有限公司），系建发股份控股子公司
七大专业集团	指	建发钢铁集团、建发浆纸集团、建发汽车集团、建发农产品集团、建发消费品集团、建发矿产集团和建发能化集团
建发钢铁集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发物资有限公司、厦门建发金属有限公司、上海建发物资有限公司、昌富利（厦门）有限公司等
建发浆纸集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发浆纸集团有限公司等
建发汽车集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发汽车有限公司等
建发农产品集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发物产有限公司等
建发消费品集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发轻工有限公司、厦门建发国际酒业集团有限公司等
建发物流	指	建发物流集团有限公司，系建发股份控股子公司
建发浆纸	指	厦门建发浆纸集团有限公司（曾用名：厦门建发纸业有限公司），系建发股份控股子公司
建发新胜	指	建发新胜浆纸有限公司（股票代码：0731.HK，曾用名：森信纸业集团有限公司），系建发股份于 2022 年收购的控股子公司
建发物业	指	建发物业管理集团有限公司（股票代码：2156.HK），系建发股份控股子公司
禾山建设	指	厦门市禾山建设发展有限公司，系建发股份控股子公司
建发海南	指	建发（海南）有限公司，系建发股份控股子公司
建发上海	指	建发（上海）有限公司，系建发股份控股子公司
新余永越	指	新余市永越置业有限公司，系建发股份控股子公司
建发合诚	指	建发合诚工程咨询股份有限公司（股票代码：603909.SH，曾用名：合诚工程咨询集团股份有限公司），系建发股份于 2021 年收购的控股子公司
建发美国	指	C&D (USA) INC.，系建发股份控股子公司

建发加拿大	指	C&D (CANADA) IMPORT&EXPORT INC.，系建发股份控股子公司
昌富利香港	指	CHEONGFULI (HONG KONG) COMPANY, LIMITED, 系建发股份控股子公司
香港恒裕通	指	HANG YUE TONG COMPANY LIMITED, 系建发股份控股子公司
新加坡商事	指	C&D (Singapore) Business Pte. Ltd.，系建发股份控股子公司
益悦置业	指	厦门益悦置业有限公司，系建发股份控股子公司
永丰浆纸	指	四川永丰浆纸股份有限公司，系建发股份参股公司
同顺供应链	指	厦门同顺供应链管理有限公司，系建发股份参股公司
美凯龙	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司（股票代码：601828.SH、1528.HK）
红星控股	指	红星美凯龙控股集团有限公司，系美凯龙控股股东
厦门象屿	指	厦门象屿股份有限公司（股票代码：600057.SH）
厦门国贸	指	厦门国贸集团股份有限公司（股票代码：600755.SH）
物产中大	指	物产中大集团股份有限公司（股票代码：600704.SH）
浙商中拓	指	浙商中拓集团股份有限公司（股票代码：000906.SZ）
嘉能可	指	嘉能可斯特拉塔股份有限公司（Glencore），总部设于瑞士巴尔
托克	指	托克集团（Trafigura），总部设于瑞士日内瓦
三菱商事	指	日本三菱商事株式会社（Mitsubishi Corporation），总部设于日本东京
伊藤忠商事	指	日本伊藤忠商事株式会社（ITOCHU Corporation），总部设于日本大阪
三井物产	指	日本三井物产株式会社（MITSUI & CO.LTD.），总部设于日本东京
万科 A	指	万科企业股份有限公司（股票代码：000002.SZ、2202.HK）
保利发展	指	保利发展控股集团股份有限公司（股票代码：600048.SH）
滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司（股票代码：002244.SZ）
华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司（股票代码：600325.SH）
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司（股票代码：001979.SH）
股票、A 股	指	境内上市人民币普通股
本配股说明书、配股说明书	指	《厦门建发股份有限公司向原股东配售股份并在主板上市配股说明书》
本次配股、本次发行	指	建发股份本次向原股东配售股份并在主板上市的行为
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》

《证券期货法律适用意见第 18 号》	指	《上市公司证券发行注册管理办法第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》
《公司章程》	指	《厦门建发股份有限公司章程》
股东大会	指	厦门建发股份有限公司股东大会
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
保荐机构、兴业证券、主承销商、保荐人	指	兴业证券股份有限公司
发行人会计师、容诚所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
境外法律意见书	指	美国的 Paul Hastings LLP、新加坡的钟庭辉律师事务所、香港的梁陈彭律师行、香港的北京市君合（香港）律师事务所、英属维尔京群岛的 Ogier 等境外律师事务所为发行人境外子公司出具的法律意见书
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
商务部	指	中华人民共和国商务部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
海关	指	中华人民共和国海关总署
财政部	指	中华人民共和国财政部
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
股票登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
报告期、最近三年一期	指	2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月
报告期各期末，最近三年一期各期末	指	2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

#### 专业术语

黑色金属	指	指铁、锰、铬及其合金，如钢、生铁、铁合金、铸铁等
有色金属	指	指铁、锰、铬以外的所有金属以及它们的合金
供应链服务	指	基于现代信息技术对供应链中的物流、商流、信息流和资金流进行设计、规划、控制和优化，将单一、分散的订单管理、采购执行、报关退税、物流管理、资金融通、数据管理、贸易商务、结算等进行一体化整合的服务
LIFT	指	以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”等服务要素定制组合为基础，向客户整合运营过程中所需的资源，规划供应链运营解决

		方案，并提供运营服务
RCEP	指	《区域全面经济伙伴关系协定》（Regional Comprehensive Economic Partnership, RCEP）是 2012 年由东盟发起，由包括中国、日本、韩国、澳大利亚、新西兰和东盟十国共 15 方成员制定的协定，于 2022 年 1 月开始推动实施
保税	指	是一种国际通行的海关制度。是指经过海关批准的境内企业所进口的货物，在海关监管下在境内指定的场所储存、加工、装配，并暂缓交纳各种进口税费的一种海关监管业务制度
报关	指	进出境运输工具的负责人、进出境货物的所有人、进出口货物的收发货人或其代理人向海关办理运输工具、货物、物品进出境手续的全过程
第三方物流	指	接受客户委托为其提供专项或全面的物流系统设计以及系统运营的物流服务模式，是互联网物流平台、物流咨询及方案策划与基础物流服务的深度融合
克而瑞	指	克而瑞信息集团，国内房地产行业信息与咨询服务商
合同销售金额	指	又称为全口径销售金额，指房地产企业并表企业、合营企业和联营企业的所有项目总销售金额
权益销售金额	指	指房地产企业并表企业、合营企业和联营企业按在项目中的股权比例占有的销售金额之和
土地出让	指	国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为
开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
物业管理	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
业主	指	物业的所有权人
业态	指	企业为满足不同的消费需求进行相应的要素组合而形成的不同经营形态
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积

注：除特别说明外，本配股说明书若出现部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入所致。

## 第二节 本次发行概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：厦门建发股份有限公司

英文名称：XIAMEN C&D INC.

股票上市地：上海证券交易所主板

股票代码：600153

股票简称：建发股份

法定代表人：郑永达

注册资本：3,005,171,030 元

成立时间：1998 年 6 月 10 日

统一社会信用代码：91350200260130346B

注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

公司网址：<http://www.chinacnd.com>

电子邮箱：[pub@chinacnd.com](mailto:pub@chinacnd.com)

联系电话：0592-2132319

经营范围：一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理；贸易经纪；贸易经纪与代理（不含拍卖）；销售代理；豆及薯类销售；食用农产品批发；饲料原料销售；初级农产品收购；水产品批发；水产品零售；林业产品销售；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；棉、麻销售；服装辅料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装制造；鞋帽批发；鞋帽零售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属矿石销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；通讯设备销售；广播影视设备销售；机械设备销售；电子元器件批发；电力电子元器件销售；特种设备销售；租赁服务（不含许可类租赁

服务)；国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息系统集成服务；软件开发；科技推广和应用服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：国营贸易管理货物的进出口；保税仓库经营；食品销售；食品互联网销售；药品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## 二、本次发行的背景和目的

### （一）本次发行的背景

#### 1、经济全球化背景下，国家层面扶持政策持续出台，供应链行业重要性凸显、发展前景广阔

经济全球化是世界经济发展的大趋势，在此背景下，产业链供应链稳定发展为国内国际双循环提供了重要支撑，更为重塑国际经济发展新格局增添了重要砝码。随着中国在全球贸易市场中的份额不断提升，贸易形式以及商品种类越来越多样化，大型供应链运营企业保障贸易流、资金流、信息流、物流安全、高效流通的优势逐步凸显，推动供应链运营服务全球化已成为适应世界经济发展的必然趋势。中国作为全球最大的大宗商品进口国和消费国，现代供应链企业在整合全球大宗商品资源、提升供应链效率、服务实体经济和国家战略层面的重要性已日益凸显，优质供应链服务的价值显著提升。

近年来，国家高度重视供应链安全稳定，将提升产业链供应链韧性和安全水平作为高质量发展的重要内容。国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，将全面提升供应链现代化发展水平上升为国家战略，是落实新发展理念、构建新发展格局、实现高质量发展的重要抓手。国家最新“十四五”规划强调“加速构筑现代产业体系，其中包括提升产业链供应链现代化水平，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链”。2022年4月，《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》提出“加快建立全国统一的市场制度规则”和“培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业”；同年，二十大报告指出，要确保粮食、能源资源、重要产业链供应链安全，供应

链的安全稳定是关系国家经济社会发展的全局性、战略性问题。

随着国家层面对供应链行业发展的重视及产业扶持政策的持续出台，供应链行业重要性凸显，行业迎来良好发展机遇，公司供应链运营业务发展空间广阔。

## **2、大宗供应链业务的专业化发展及市场集中度的持续提升有利于头部供应链企业进一步巩固行业地位**

专业化生产已成为制造业企业获取竞争优势的重要来源，越来越多的制造业企业选择专注于研发、生产等核心环节，并将采购、销售、物流等其他环节外包给专业的供应链运营商。供应链运营商的专业化服务能够在帮助制造业企业降低运营成本的同时，协助其提升运营效率；此外，供应链运营商通过为中小企业提供供应链配套服务，能够帮助中小企业实现高质量发展。在该过程中，科技进步将加速供应链行业数智化转型，继续推动供应链行业向专业化、精细化、智能化方向发展。

而从市场集中度来看，海外供应链运营市场总体呈现“大市场、大公司”的特点，即行业集中度高，行业巨头市场份额大。以日本市场为例，2021年日本供应链行业头部五家公司合计共占有行业31%的份额。相较而言，中国市场现阶段呈现出“大市场、小公司”的特点，形成了以地方国有供应链服务企业为主，大量中小型大宗供应链服务企业为辅的竞争格局。国家统计局数据显示，2021年我国批发业限额以上企业营业收入达到85.75万亿元，行业龙头企业CR5（建发股份、物产中大、厦门国贸、厦门象屿、浙商中拓）市占率约2.77%，相比2019年和2020年分别提升0.63个百分点和0.25个百分点，体现逐渐上升趋势。但是横向比较境内外市场情况，我国供应链行业集中度低，未来有较大的提升空间。

未来，随着供给侧结构性改革的深入推进，供需结构进一步优化，大宗商品采购分销及配套服务将逐步向高效、专业的大企业集中。更进一步来看，头部供应链运营企业有望利用其规模效应在采购价格、分销渠道、物流资源、资金成本、风险控制等多方面形成优势，持续为客户提供稳定且高效的服务，助力客户降本提效并分享增值收益，进一步巩固行业地位，进而实现业务的良性互利循环。



### **3、公司系国内领先、全球布局的供应链运营服务商，供应链运营业务的持续快速发展及现有营运资金压力亟需公司夯实权益资本、增加流动资金**

在供应链行业中，公司凭借专业、优质的供应链服务体系，已经成为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，近年来供应链运营业务规模持续增长。但供应链运营业务属于资金密集型行业，在向上游企业采购、中间运输、仓储以及下游销售等各个环节中，均要求公司投入大量营运资金，且新的业务品种、新的业务模式以及新的区域布局也需要增量营运资金的支持，因此公司供应链运营业务发展对营运资金有较大的需求。随着近年来公司供应链运营业务的持续发展壮大，营运资金是否充足已成为制约供应链运营业务规模扩张的重要因素之一。

公司自 2014 年配股完成至今已近十年未进行过股权融资，业务发展所需资金主要依靠债务融资和自身经营积累。一方面导致公司的资产负债率长期承压，公司报告期各期末的资产负债率（合并）分别为 77.77%、77.27%、75.13% 和 78.71%，处于较高水平，另一方面也制约了公司的业务发展速度，因此亟需进一步夯实权益资本金、增加流动资金，以巩固公司的行业竞争地位、提升公司综合实力。

### **4、资本市场支持涉房上市公司通过再融资积极发展主营业务**

2022 年 11 月 28 日，中国证监会官网发布《新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》，在股权融资方面进行调整优化，从并购重组、再融资、境外市场、REITs 和私募基金五方面支持上市房企及涉房上市公司进行资本运作。新政策允许涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业，助力涉房上市公司的主营业务发展。

## **（二）本次发行的目的**

### **1、把握国内国际双循环发展格局下的政策契机，进一步提升公司供应链运营业务的竞争优势**

随着我国建设自由贸易区、提出“一带一路”倡议、签署 RCEP 协议，逐步构建国内国际双循环的新发展格局，中国企业的“走出去”加速供应链行业企业进行国际化布局，为国内供应链行业带来发展新机遇。与此同时，国家愈加重视产业链供应链的安全与稳定，在诸多政策扶持的基础上将供应链行业发展提升至

国家战略层面，供应链行业重要性凸显，能够提供高效、安全且自主可控的供应链解决方案的我国供应链行业企业将会有更为广阔的发展空间。而公司在大宗商品供应链行业深耕多年，凭借专业、优质的供应链服务体系，已经成为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。且公司供应链运营业务执行快周转、高质量发展战略，近5年供应链运营业务的总资产周转率均在6次以上，2022年供应链运营业务净资产收益率为19.36%。公司本次配股募集资金扣除发行费用后，将全部用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，有利于进一步落实供应链运营业务发展战略，强化全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、科技、物流等方面的深度赋能，有效推动供应链上下游企业实现系统性地降本增效，提升供应链运营业务竞争优势。

## 2、拓宽融资渠道，优化资本结构，提升公司整体竞争力和抗风险能力

在长期发展战略的指导下，公司业务快速发展和市场份额提升等因素带来较高的资金需求，仅依靠债务融资和内部留存收益无法满足业务发展需求。同时，资本市场关于支持房地产市场平稳健康发展的政策也允许涉房上市公司通过再融资的方式积极发展主业。因此，公司本次配股发行将有利于其充分借助资本市场的股权融资渠道，快速引入资金资源，一定程度上降低公司日常经营活动对债务融资的依赖，为公司供应链运营业务的长期发展提供支持和保障。同时，本次配股发行亦有利于进一步优化公司的资本结构，提升公司的权益资本，夯实资金实力。本次发行是公司增强持续经营能力和抗风险能力的积极举措，符合公司自身发展战略，将提高公司整体竞争力，符合公司全体股东的长远利益。

## 三、本次发行的基本情况

### （一）本次发行的授权和批准情况

2023年4月28日，公司召开第九届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司符合向原股东配售股份条件的议案》《关于公司向原股东配售股份方案的议案》和《关于公司向原股东配售股份预案的议案》等与本次配股相关的议案。

2023年5月19日，建发集团出具《关于建发股份向原股东配售股份相关事项的批复》（厦建发[2023]123号），原则同意公司本次配股方案及相关事项。

2023年5月22日，公司召开2022年年度股东大会，审议通过了《关于公司符合向原股东配售股份条件的议案》《关于公司向原股东配售股份方案的议案》和《关于公司向原股东配售股份预案的议案》等与本次配股相关的议案。

本次发行尚需上交所审核通过并经中国证监会作出予以注册决定后方可实施。

## **（二）本次发行的方案**

### **1、发行股票的种类和面值**

本次拟发行的股票为境内上市的人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

### **2、发行方式**

本次发行采用向原股东配售股份（配股）的方式进行。

### **3、配股基数、比例和数量**

本次配股拟以配股股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每10股不超过3.5股的比例向全体A股股东配售。配售股份不足1股的，按照上交所、证券登记结算机构的有关规定处理。若以建发股份截至2023年3月31日的总股本3,005,171,030股为基数测算，本次配售股份数量为不超过1,051,809,860股。本次配股实施前，若因上市公司送股、资本公积金转增股本及其他原因导致上市公司总股本变动，则配售股份数量按照变动后的总股本进行相应调整。

最终配股比例和配股数量由股东大会授权董事会或其授权人士在发行前根据市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

### **4、定价原则及配股价格**

#### **（1）定价原则**

①参考上市公司股票在二级市场的价格、市盈率及市净率等估值指标，并综合考虑上市公司的发展与股东利益等因素；

②遵循上市公司与保荐机构（主承销商）协商确定的原则。

#### **（2）配股价格**

本次配股价格系根据刊登发行公告前市场交易的情况,采用市价折扣法确定配股价格,最终配股价格由董事会或其授权人士根据股东大会的授权,在发行前根据市场情况与保荐机构(主承销商)协商确定。

#### **5、预计募集资金量(含发行费用)及募集资金净额**

本次配股预计募集资金总额不超过人民币 85 亿元(具体规模视发行时市场情况而定),扣除发行费用后预计募集资金净额为【】万元。

#### **6、配售对象**

在中国证监会作出予以注册决定后,公司董事会将确定本次配股股权登记日,配售对象为配股股权登记日当日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的上市公司全体 A 股股东。

#### **7、本次配股前滚存未分配利润的分配方案**

本次配股前上市公司滚存的未分配利润,由配股完成后的全体股东依其持股比例享有。

#### **8、发行时间**

本次配股经上交所审核通过并获得中国证监会同意注册文件后,在中国证监会同意注册文件的有效期限内择机向全体股东配售股份。

#### **9、承销方式**

本次配股采用代销方式。

#### **10、本次配股募集资金投向**

本次配股募集资金不超过人民币 85 亿元(具体规模视发行时市场情况而定),扣除发行费用后拟全部用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款,以促进公司主营业务持续、快速、健康发展,全面提升公司的市场竞争力和抗风险能力。

#### **11、本次配股决议的有效期限**

本次配股的决议自上市公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

## 12、募集资金专项存储的账户

公司已经制订了《募集资金管理规定》，本次配股的募集资金将存放于公司董事会指定的募集资金专项账户中，具体开户事宜将在发行前由公司董事会确定，并在发行公告中披露募集资金专项账户的相关信息。

## 13、承销方式及承销期

本次配股采取代销方式。承销期为自配股说明书刊登之日起至本次配股发行结果公告日。

## 14、控股股东全额认购配股股份的承诺

公司控股股东建发集团承诺以现金方式全额认购其可配售的全部股份。

## 15、发行费用

本次发行费用总额预计为【】万元，具体包括：

项目	金额（万元）
保荐及承销费用	【】
审计及验资费用	【】
律师费用	【】
发行手续费用	【】
信息披露费用及其他	【】
合计	【】

上述费用均为预计费用，承销费和保荐费将根据《承销协议》和《保荐协议》中相关条款及最终发行情况确定，其他发行费用将根据实际情况确定。

## 16、发行时间安排

本次发行的主要日程安排以及停复牌安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

日期	发行安排	停复牌安排
【】年【】月【】日（R-2日）	刊登配股说明书及其摘要、发行公告、网上路演公告	正常交易
【】年【】月【】日（R-1日）	网上路演	
【】年【】月【】日（R日）	股权登记日	
【】年【】月【】日-【】年【】月【】日（R+1日至R+5日）	配股缴款起止日期、配股提示性公告（5次）	全天停牌
【】年【】月【】日（R+6日）	登记公司网上清算、验资	

日期	发行安排	停复牌安排
【】年【】月【】日（R+7日）	刊登发行结果公告、发行成功的除权基准日或发行失败的恢复交易日及发行失败的退款日	正常交易

以上日期均为交易日。如相关监管部门要求对上述日程安排进行调整或遇重大突发事件影响发行，公司将及时公告并修改发行日程。

#### 17、本次发行证券的上市流通

本次配股完成后，公司将按照有关规定向上交所申请本次发行的 A 股股票上市流通，具体上市时间将另行公告。

除相关法律法规规定外，本次发行的证券不设持有期限限制。

### 四、本次发行的有关机构

#### （一）发行人

名称	厦门建发股份有限公司
法定代表人	郑永达
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
董事会秘书	江桂芝
联系电话	0592-2132319
传真号码	0592-2592459

#### （二）保荐人、主承销商

名称	兴业证券股份有限公司
法定代表人	杨华辉
办公地址	福建省福州市湖东路 268 号
联系电话	021-20370631
传真号码	021-68583116
保荐代表人	张俊、王亚娟
项目协办人	何一麟
项目组成员	叶建通、洪德禄、赖雨宸、林雪、谢超、周吉贤、林盈晖、严哲涛

#### （三）律师事务所

名称	北京市金杜律师事务所
----	------------

负责人	王玲
办公地址	北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心办公楼东楼18层
联系电话	010-58785588
传真号码	010-58785566
签字律师	王晖、刘兵舰

#### （四）会计师事务所

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人	肖厚发
办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
联系电话	010-66001391
传真号码	010-66001392
签字注册会计师	陈芳、邱小娇、李蓓、张慧玲、陈昭新

#### （五）申请上市的证券交易所

名称	上海证券交易所
办公地址	上海市浦东南路528号证券大厦
联系电话	021-68808888
传真号码	021-68804868

#### （六）股票登记机构

股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所	上海市浦东新区杨高南路188号
电话	021-58708888
银行账号	021-58899400

#### （七）收款银行

开户行	【】
开户名	【】
银行账号	【】

### 五、发行人与本次发行相关机构的关系

截至2023年3月31日，保荐机构通过自营账户持有公司4,200股股票，除上述情况外，公司与本次发行有关的保荐人、承销机构、证券服务机构及其负责

人、高级管理人员、经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他利益关系。



## 第三节 风险因素

投资者在做出投资决定时，除本配股说明书提供的其它资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）经营风险

##### 1、供应链运营业务的相关经营风险

###### （1）供应链市场竞争风险

供应链行业具有市场容量大、参与者众多、行业集中度低等特点，属于充分竞争、高度市场化的行业。近年来，由于各细分品类的行业格局处于不断变化中，行业及相关企业的整体服务能力在持续提升，新兴的经营业态开始出现，服务模式亦在不断推陈出新。因此，在供应链行业日趋激烈的市场竞争环境下，作为国内领先、国际布局的优势供应链企业，公司需要在未来发展中积极有效地引领或应对市场变化，以巩固市场竞争力、保持和稳固经营优势，否则公司将会面临较大的市场竞争风险。

###### （2）大宗商品价格波动风险

公司供应链运营业务主要产品包括金属材料、浆纸产品、矿产品、农产品、能源化工产品等大宗商品以及汽车、家电、轻纺、食品等消费品。其中，大宗商品供应链行业属于国民经济中重要的基础性行业，其价格易受宏观经济周期波动、国际贸易景气度及市场供求情况等因素综合影响。大宗商品价格波动较大时会对供应链运营企业的备货计划、营运资金储备、存货价值及其下游客户需求产生一定影响。公司通过强化对大宗商品市场价格走势分析、优化管理并加快存货周转、使用衍生工具进行套期保值等多种方式管控大宗商品价格波动带来的风险。但如果公司应对大宗商品价格大幅波动的管理措施不当或者衍生工具无法有效对冲大宗商品价格波动风险，将会对公司经营业绩产生一定的不利影响。

###### （3）合同履行风险

公司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,公司与客户和供应商之间有较强的信用往来,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,公司的业务运行可能会受到不利影响。为降低公司遭受违约的风险,公司在签署协议前严格考察供应商和客户的资信状况,根据相关内控制度对供应商、客户信用额度进行审批,在拟定协议条款时切实保护自身的合法利益;在合同履行过程中,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,积极运用法律手段维护自己的权益,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,公司不可避免将承担相应的违约风险。

#### **(4) 仓储运输风险**

公司经营的商品需要通过公路、水路、海路、空路或者铁路进行运输,在货物未交割之前需要对货物进行仓储保存,因此各种运输及仓储的保障程度将对公司贸易产生一定的影响。公司重视对仓储运输的风险管理,持续夯实自身仓储能力的同时严格筛选物流仓储合作伙伴,不断强化对货运的管理和控制;公司对所储运的货物实行动态监控,尽可能降低货物丢失的几率。公司对主要的货运业务及与上述业务相关联的财产进行投保,包括出口信用险、货物运输险、财产险等,一旦发生货物毁损、遗失的情形,公司将采取及时处理的方针,尽快与保险公司联系处理保险理赔事宜,并且积极与客户沟通补偿或合同补充履行方案,尽量将客户的损失降至最低,争取继续维持与客户的良好业务关系。尽管公司已对货物的整个仓储运输过程制定严格的监管措施,但是如果发生货物损坏、变质、灭失、遗失等情况,短期内会给客户生产经营造成一定的不便,并且有可能在一定程度上损坏公司的良好形象,进而对公司的业务造成一定的不利影响。

#### **(5) 金融衍生品投资风险**

公司为对冲大宗商品价格和汇率波动风险,合理运用期权期货、外汇合约等金融衍生品锁定风险敞口。公司对此类金融衍生品的交易操作有严格的管理制度,但由于金融衍生品交易专业性较强、复杂程度较高,且汇率、大宗商品价格走势可能与公司预期产生偏离,公司无法保证锁定汇率及套期保值操作的完全有效,存在一定衍生品投资风险。

## 2、房地产业务的相关经营风险

### (1) 房地产市场竞争风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，政策调控的不确定性进一步加剧了行业竞争风险。未来房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，强者恒强的局面将进一步强化，房地产市场的竞争将更加激烈。如果公司不能采取有效的方式提高针对市场变化的反应速度，巩固市场竞争力和现有市场份额，公司经营状况和盈利能力将可能受到一定不利影响。

### (2) 土地拓展风险

房地产开发建设用地是行业内企业生存和发展的基础，其稀缺性十分明显，土地的价格波动将直接影响着房地产企业的开发成本。在我国开发建设用地实行“招拍挂”公开出让制度的背景下，行业内企业在获取项目建设用地过程中面临较为激烈的竞争。

公司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。但公司在取得土地资源的过程中可能面临土地政策变化以及市场竞争加剧的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对公司土地拓展形成挑战。如果公司无法及时获得进行项目开发所需的土地以及动态地维持持续发展所需的土地，将会制约公司的发展，影响公司的持续增长。

### (3) 项目开发及工程质量风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大的特点，整个开发过程中涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商和物业管理企业等多类合作单位。公司目前已经具备较强的项目操作能力和较为完善的质量管理体系和控制标准，但如果项目的某个方面出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现；如果施工和监理单位出现管理不善进而质量监控出现漏洞造成项目质量出现问题，不仅损害公司品牌声誉和市场形象，而且将使公司遭受不同程度的经济损失，对公司的经营活动造成重大损害。

#### **(4) 房地产项目销售的风险**

房地产行业受宏观经济发展、调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多外部环境因素影响。伴随部分城市和区域内房地产市场供需矛盾的变化，购房者对于开发产品的多元化、个性化需求也已成为影响销售的重要因素。公司房地产业务充分发挥住宅产品户型研发、风格设计等方面的优势，开发出独特、优质的产品，现已形成良好的品牌和客户口碑，成为中国近年来发展最快的房地产运营商之一，合同销售额已于 2022 年开始进入国内房企 Top10。如若外部环境因素发生不利变化，或者公司在项目定位、规划设计、品牌打造等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品销售不及预期的风险。

### **(二) 管理风险**

#### **1、子公司管理风险**

公司及下属子公司主要业务涵盖供应链运营和房地产业务等领域，全资、直接控股及间接控股的子公司达上千家。公司重视对子公司的管理和控制，建立了一套切实可行的包含管理人员委派、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。但由于近年来公司业务规模持续扩张，国内国际双循环布局加速，子公司数量较多且涉及不同行业、横跨不同区域，管理上存在着跨度大、环节多、种类复杂等问题，由管理不当导致公司受到损失的可能性将加大，存在着潜在的管理与控制风险。如果公司不能很好的应对，将会影响公司的经营效率，不利于公司的持续发展。

#### **2、资产规模快速扩张的风险**

随着业务不断发展，公司资产规模持续增长。报告期各期末，公司资产总额分别为 3,871.57 亿元、6,024.59 亿元、6,649.22 亿元和 7,704.47 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。

### 3、并购整合风险

报告期内，公司已完成对建发合诚和建发新胜的收购事项，进一步完善了公司在工程管理服务产业链和浆纸供应链上游产业的关键布局，公司在选择并购标的、交易实施和业务整合方面积累了相应的经验。目前公司正在推进现金收购美凯龙 29.95%股份事项，本次交易完成后，美凯龙将成为公司的控股子公司，公司将进一步完善各项管理制度，加强内部控制，使美凯龙与公司现有业务形成协同支持。但因企业文化、管理理念和管理制度的差异，本次收购的整合效果能否达到预期存在一定的不确定性，可能与公司预期的经营情况存在差异，从而产生一定的并购整合风险。

## （三）财务风险

### 1、资产负债率偏高、偿债压力较大的风险

报告期内公司业务规模快速发展，而供应链运营和房地产业务均属于资金密集型行业，对资金需求量较大。由于涉及房地产业务，公司自 2014 年配股完成至今已近十年未进行过股权融资，业务发展所需资金除自身经营积累外，主要依靠债务融资。公司历来注重资金使用效率和财务风险防范，在保证财务安全的前提下充分利用财务杠杆，资产负债率保持在较高的水平。报告期各期末，公司资产负债率（合并）分别为 77.77%、77.27%、75.13%和 78.71%。较高的资产负债率水平一方面给公司带来一定的偿债压力，另一方面随着公司生产经营规模持续扩大，资金需求持续增加，较高的资产负债率水平也为公司新增债务融资带来一定压力。

### 2、汇率波动风险

进出口业务是公司供应链运营业务的重要部分。随着公司国际化战略的推进，公司以美元等外币结算的业务规模不断增长，汇率波动将直接影响公司的进口成本、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公司的盈利水平。同时，汇率的波动将会使公司产生汇兑损益，最近三年一期，公司的汇兑损益分别为-26,403.18 万元、-21,984.89 万元、6,655.95 万元和 2,180.92 万元。该过程中，公司采取了套期对冲等措施减轻汇率波动对公司经营的影响，

但若汇率波动幅度超出公司预期仍可能对公司的进出口业务和汇兑损益造成一定影响。

### 3、业绩波动风险

最近三年一期，公司营业收入分别为 43,294,948.75 万元、70,784,449.60 万元、83,281,200.79 万元及 16,746,057.97 万元，整体呈现持续增长趋势；归属于母公司股东的净利润分别为 450,386.90 万元、614,013.03 万元、628,155.97 万元及 79,597.88 万元，存在一定的波动。公司供应链运营业务及房地产业务经营业绩受宏观经济周期、行业相关政策、行业竞争情况及公司经营情况等多方面因素影响，未来若上述因素出现重大不利变化，公司业务经营可能会受到一定不利影响，则公司经营业绩存在波动甚至下滑的风险。

### 4、存货规模较大且增长较快的风险

报告期各期末，公司存货账面价值分别为 22,207,157.61 万元、34,682,547.50 万元、36,150,130.69 万元和 38,970,329.24 万元，占总资产比例分别为 57.36%、57.57%、54.37%和 50.58%，房地产开发业务的开发成本、开发产品合计占各期末存货余额比重均在 85%以上。随着公司业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长，公司存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果房地产业务因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对公司偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，若未来因为国际政治局势、宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，房地产项目价格、大宗商品价格出现下滑，可能会造成存货跌价的风险，从而对公司财务表现产生不利影响。

## 二、与行业相关的风险

### （一）供应链行业受宏观经济形势变化影响的风险

经济全球化背景下，供应链行业与国内外宏观经济环境密切相关。国际方面，当前的国际经济形式仍然复杂严峻，国际贸易保护主义升温，世界经济复苏乏力，地缘政治危机进一步加剧了全球经济的不确定性，全球各国将基于经济形势变化适时调整货币政策和财政政策，可能导致全球供应链上下游的供需变化；国内方面，当前我国经济处于转型升级阶段，贸易摩擦、汇率波动等宏观因素的变化也对经济复苏带来一定的压力。以上复杂的国内外宏观经济形势可能对大宗商品市

场的供需和价格造成不利影响,并将可能对公司经营状况和盈利能力造成一定不利影响。

## **(二) 供应链政策风险**

公司的国际化布局走在行业前列,产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域,已经初步实现大宗商品至消费品的多品类全球化布局。因此,公司的供应链运营业务受到不同国家财政、金融、税收、汇率、产业政策、行业管理等各方面因素的直接或间接的影响。目前,在国际贸易保护主义回潮、单边主义抬头的背景下,中国作为世界第一大出口国,近年来遭受的贸易摩擦不断增多。如果未来相关法律法规或者国家、地区的相关政策发生不利变化,将有可能对公司未来经营活动和盈利能力产生不利影响。

## **(三) 房地产政策风险**

房地产行业是国民经济的重要行业,与民生和社会经济紧密相关,这决定了政府对行业的关注及适时调控的可能性较大。国家根据房地产行业发展状况,通过对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整,引导房地产市场的稳定发展,房地产行业受国家宏观调控政策影响较大,若公司的经营不能适应宏观调控政策的变化,业务经营将面临一定的风险。

# **三、其他风险**

## **(一) 本次发行摊薄即期回报的风险**

本次配股募集资金扣除发行费用后拟全部用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款。本次配股完成后,公司总股本和净资产规模将有所提高,而募集资金使用至产生效益需要一定时间周期,因此短期内公司的每股收益和净资产收益率可能会出现一定幅度的下降,即公司配股完成后即期回报存在被摊薄的风险。

## **(二) 本次配股发行失败的风险**

本次配股采用《证券发行与承销管理办法》规定的代销方式发行。如果控股股东建发集团不履行认配股份的承诺,或者代销期限届满,原股东认购股票的数量未达到拟配售数量 70%,则本次配股发行失败,公司将按照发行价并加算银行

同期存款利息将认购款返还给已经认购的股东。

### **（三）公司股价波动的风险**

公司股票在上交所上市，除经营和财务状况之外，公司股票的交易价格还受到全球及我国宏观经济形势、监管政策或环境、资本市场走势、市场心理预期以及各类重大突发事件等诸多不确定性因素的影响。公司配股的价格不代表公司股票的价值，投资者在选择认购公司股票时，应充分考虑前述各类因素可能带来的投资风险，并做出审慎判断。



## 第四节 发行人基本情况

### 一、本次发行前股本总数及前十名股东的持股情况

#### (一) 股本结构

截至 2023 年 3 月 31 日，公司的股本总额为 3,005,171,030 股，股本结构情况如下：

股份性质	股份数量（股）	占总股本的比例（%）
一、有限售条件股份	160,804,948	5.35
境内自然人持股	160,804,948	5.35
二、无限售条件股份	2,844,366,082	94.65
人民币普通股	2,844,366,082	94.65
三、股份总数	<b>3,005,171,030</b>	<b>100.00</b>

#### (二) 前十名股东持股情况

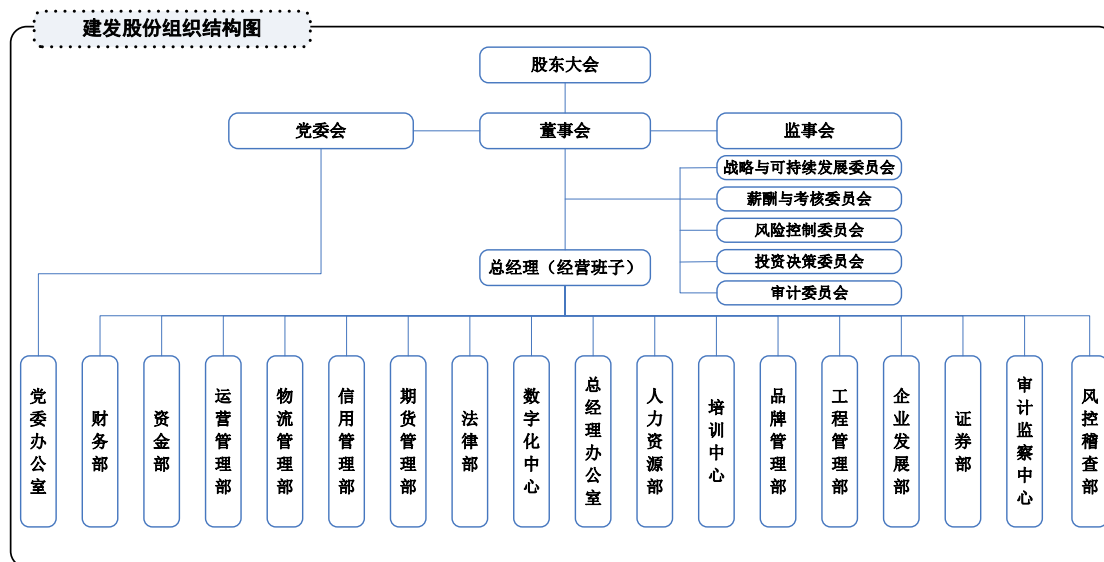
截至 2023 年 3 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称或姓名	股东性质	持股总数(股)	持股比例(%)	限售情况
1	建发集团	国有法人	1,356,687,985	45.15	无
2	香港中央结算有限公司	其他	83,557,834	2.78	无
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	其他	42,897,995	1.43	无
4	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	41,459,686	1.38	无
5	基本养老保险基金—零零三组合	其他	39,494,606	1.31	无
6	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	36,655,437	1.22	无
7	全国社保基金—一六组合	其他	34,191,878	1.14	无
8	中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	其他	31,207,291	1.04	无
9	全国社保基金—一零七组合	其他	29,026,337	0.97	无
10	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	25,078,811	0.83	无
合计			<b>1,720,257,860</b>	<b>57.24</b>	-

## 二、公司组织结构及对其他企业权益投资情况

### (一) 公司的组织结构

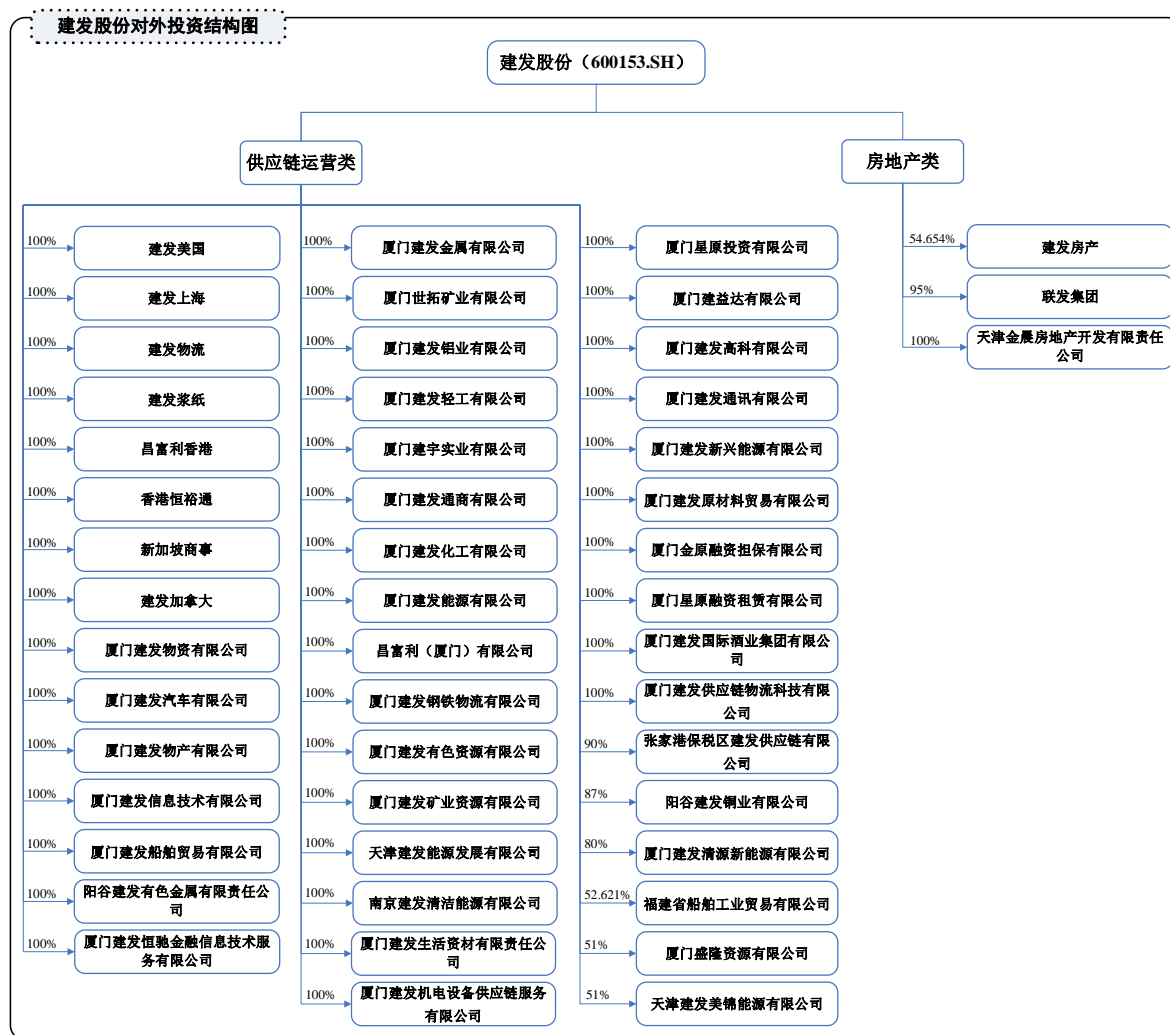
公司已根据《公司法》《公司章程》《上市公司治理准则》等规范性文件的规定建立和完善了组织结构。截至 2023 年 3 月 31 日，公司内部组织结构如下图所示：



### (二) 重要权益投资情况

#### 1、公司重要权益投资结构图

截至 2023 年 3 月 31 日，公司合并范围内子公司共计 1,148 家。其中，一级控股子公司共计 50 家。截至 2023 年 3 月 31 日，公司及一级控股子公司的基本股权结构关系如下：



注：上图的持股比例为公司直接和间接持股比例之和。

## 2、重要子公司基本情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司重要子公司具体情况如下：

### (1) 基本情况

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	注册地	股权结构
1	建发浆纸	2001/3/22	50,000.00	纸类大宗商品供应链及制造	厦门	公司持有 95% 股权，建发上海持有 5% 股权
2	厦门建发金属有限公司	2002/6/3	70,000.00	钢铁等大宗商品供应链运营	厦门	公司持有 95% 股权，建发上海持有 5% 股权
3	建发上海	2002/6/5	30,000.00	大宗商品供应链运营	上海	公司持有 97.5% 股权，厦门星原投资有限公司持有 2.5% 股权
4	厦门建发物产有限公司	2011/8/26	60,000.00	农产品等大宗商品供应链运营	厦门	公司持有 95% 股权，建发上海持有 5% 股权
5	建发美国	2008/7/11	20.00 (万美元)	农产品等大宗商品供应链运营	美国	公司持有 100% 股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	注册地	股权结构
6	厦门建发矿业资源有限公司	2016/3/1	20,000.00	矿产品等大宗商品供应链运营	厦门	公司持有 95% 股权，建发上海持有 5% 股权
7	建发物流	2000/12/22	50,000.00	物流及仓储服务等	厦门	公司持有 95% 股权，建发上海持有 5% 股权
8	昌富利香港	1988/5/31	35,246.34 (万港元)	大宗商品供应链运营	中国香港	公司持有 100% 股权
9	香港天源贸易有限公司	2019/11/15	200.00 (万美元)	农产品等大宗商品供应链运营	中国香港	厦门建发物产有限公司持有 100% 股权
10	建发海南	2020/10/9	20,000.00	大宗商品供应链运营	儋州	建发上海持有 95% 股权，公司持有 5% 股权
11	新加坡建源供应链管理有限公司	2020/10/8	200.00 (万美元)	农产品等大宗商品供应链运营	新加坡	厦门建发物产有限公司持有 100% 股权
12	阳谷建发铜业有限公司	2022/4/25	100,000.00	矿产品等大宗商品供应链运营	聊城	公司持有 87% 股权，阳谷县财通壹号资产运营管理中心（有限合伙）持有 10% 股权，刘晖持有 3% 股权
13	新加坡商事	2014/7/31	2,000.00 (万美元)	大宗商品供应链运营	新加坡	公司持有 100% 股权
14	张家港建丰房地产开发有限公司	2017/1/6	5,000.00	房地产业	张家港	益悦置业持有 70% 股权，苏州安泰成长投资发展集团有限公司持有 30% 股权
15	益悦置业	2015/5/18	200,000.00	房地产业务投资平台	厦门	厦门利柏商务服务有限公司持有 100% 股权
16	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	2017/12/27	250,000.00	房地产业	厦门	厦门兆武地置业有限公司持有 100% 股权
17	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	2018/10/16	240,000.00	房地产业	厦门	厦门益春置业有限公司持有 100% 股权
18	厦门建益融房地产有限公司	2019/12/25	600,000.00	房地产业务投资平台	厦门	益悦置业持有 51% 股权，北京融创建投房地产集团有限公司持有 49% 股权
19	厦门恒融晨房地产开发有限公司	2019/12/6	600,000.00	房地产业	厦门	益悦置业持有 80% 股权，福州汇成和悦投资有限公司持有 20% 股权
20	建发房产	1998/7/28	200,000.00	房地产业	厦门	公司持有 54.654% 股权，建发集团持有 45.346% 股权
21	禾山建设	1999/3/26	35,000.00	房地产业	厦门	厦门建发嘉润城市建设投资有限公司持有 82.8571% 股权，建发房产持有 15.7143% 股权，厦门品传置业顾问有限公司持有 1.4286% 股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	注册地	股权结构
22	益能国际有限公司	2014/5/27	5.00(万美元)	房地产业务投资平台	英属维尔京群岛	益鸿国际有限公司持有100%股权
23	福州兆臻房地产开发有限公司	2017/8/29	8,000.00	房地产业	福州	福州兆兴房地产开发有限公司持有100%股权
24	厦门兆樾投资有限公司	2021/9/27	500,000.00	房地产业务投资平台	厦门	益悦置业持有80%股权,福州汇成佰悦投资有限公司持有15%股权,厦门旺俐股权投资有限公司持有5%股权
25	上海兆仁房地产开发有限公司	2020/5/22	5,000.00	房地产业	上海	厦门汇珑房地产开发有限公司持有100%股权
26	厦门益春置业有限公司	2019/5/21	240,000.00	房地产业务投资平台	厦门	益悦置业持有95%股权,厦门春华投资有限公司持有5%股权
27	联发集团	1983/10/18	210,000.00	房地产业	厦门	公司持有95%股权,香港德盛有限公司持有5%股权
28	新余永越	2019/6/17	60,000.00	房地产业	新余	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司持有51%股权,江西永康置业有限公司持有49%股权

注：重要子公司为公司报告期内任一时间总资产、净资产、营业收入、利润总额及净利润五项财务指标之一占比达到合并报表相关数据5%以上的子公司。

## (2) 主要财务数据

公司重要子公司最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	建发浆纸	514,273.34	90,880.65	3,532,109.43	30,204.63
2	厦门建发金属有限公司	634,951.68	103,441.03	3,905,695.76	5,686.80
3	建发上海	856,605.51	173,821.27	3,091,282.54	116,326.36
4	厦门建发物产有限公司	1,099,935.99	121,562.37	5,908,001.00	34,611.99
5	建发美国	137,648.40	8,642.83	2,410,812.86	21,639.91
6	厦门建发矿业资源有限公司	125,342.54	12,273.57	2,192,818.75	-12,002.46
7	建发物流	488,429.06	92,995.37	3,132,866.22	47,578.06
8	昌富利香港	367,421.41	140,807.53	2,254,940.99	21,261.58

序号	公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
9	香港天源贸易有限公司	535,794.49	22,689.46	6,215,207.26	8,136.07
10	建发海南	341,166.27	68,501.34	2,094,849.56	29,952.93
11	新加坡建源供应链管理有限公司	285,441.68	9,702.88	3,576,171.40	5,900.44
12	阳谷建发铜业有限公司	311,679.00	117,010.08	1,430,711.08	20,010.08
13	新加坡商事	442,307.57	42,828.00	2,239,802.22	8,447.87
14	张家港建丰房地产开发有限公司	80,240.30	72,100.11	489.50	10,426.96
15	益悦置业	14,811,673.00	2,230,046.53	131,526.81	546,125.83
16	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	293,720.31	289,466.09	21.28	-349.15
17	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	53,448.47	21,279.00	1,938.35	-2,296.81
18	厦门建益融房地产有限公司	599,925.05	599,924.99	-	-0.12
19	厦门恒融晨房地产开发有限公司	100,601.64	8,281.06	1,663,317.71	220,662.14
20	建发房产	8,658,081.68	2,101,108.22	2,335.48	104,411.49
21	禾山建设	1,986,578.80	1,000,658.92	587,289.10	54,135.79
22	益能国际有限公司	622,314.34	437,800.04	-	177,995.97
23	福州兆臻房地产开发有限公司	9,977.86	-61,353.95	11,871.32	2,920.49
24	厦门兆樾投资有限公司	944,937.21	919,937.21	-	-0.11
25	上海兆仁房地产开发有限公司	140,551.64	25,438.37	425,903.44	80,728.01
26	厦门益春置业有限公司	12,504.90	12,469.90	-	115,000.01
27	联发集团	4,592,629.36	1,298,718.64	43,075.27	198,306.57
28	新余永越	254,445.81	58,722.55	-	-440.69

注：1、以上数据包含在经容诚所审计的建发股份合并财务报表中；2、以上数据为单体口径。

### 3、重要参股公司

截至 2023 年 3 月 31 日，公司重要参股公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		主营业务
			直接	间接	
1	永丰浆纸	28,500.00	40.00	-	纸制品生产和销售
2	无锡嘉合置业有限公司	100,000.00	-	49.00	房地产业

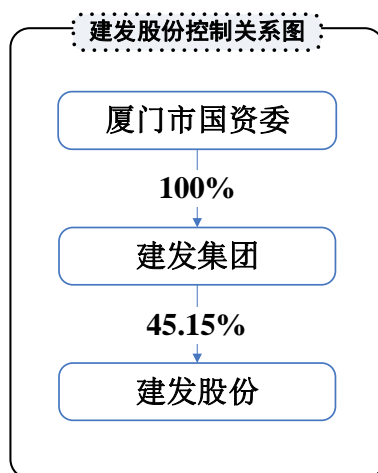
序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		主营业务
			直接	间接	
3	福州市鸿腾房地产开发有限公司	1,000.00	-	33.00	房地产业
4	上海铔铷房地产开发有限公司	130,000.00	-	49.00	房地产业
5	温州兆发恒企业管理有限公司	229,300.00	-	33.00	房地产业
6	南京德建置业有限公司	55,000.00	-	49.00	房地产业
7	无锡建源房地产开发有限公司	10,000.00	-	42.00	房地产业
8	长沙天海易企业管理有限公司	130,000.00	-	49.00	房地产业
9	厦门兆特置业有限公司	500.00	-	49.50	房地产业
10	宏发科技股份有限公司	104,267.46	-	2.99	生产和销售电子元器件
11	赣州航城置业有限公司	1,960.78	-	49.00	房地产业
12	厦门华联电子股份有限公司	12,929.00	-	34.49	LED、遥控器生产

注：报告期任一期间公司确认的投资收益或亏损金额的绝对值占公司当期合并净利润 1%以上认定为重要参股公司。

### 三、控股股东和实际控制人的基本情况和最近三年的变化情况

#### (一) 公司与控股股东及实际控制人的股权控制关系

截至本配股说明书签署日，建发集团持有公司 45.15% 的股份，为公司控股股东。建发集团位列 2022 年《财富》“世界 500 强”第 77 位。厦门市国资委持有建发集团 100.00% 的股权，为公司实际控制人。公司与控股股东及实际控制人的股权控制关系如下：



#### (二) 控股股东、实际控制人基本情况

##### 1、控股股东

公司名称	厦门建发集团有限公司	
成立时间	2000年12月6日	
注册资本	675,000.00万元	
法定代表人	黄文洲	
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）。	
股东情况	厦门市国资委持有100%股权	
财务数据 (万元)	项目	2022年12月31日/2022年
	总资产	5,400,772.32
	净资产	3,824,243.73
	营业收入	10,767.05
	净利润	182,327.99

注：2022年财务数据系母公司报表口径，已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 2、实际控制人

公司控股股东建发集团是隶属于厦门市国资委的国有独资公司，经厦门市国资委授权，经营管理其所持有的资产，故公司的实际控制人是厦门市国资委。

### （三）最近三年的变化情况

最近三年，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

### （四）控股股东、实际控制人权利限制情况

截至本配股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人持有的公司股份不存在被质押、冻结等限制行使权利的事项。

## 四、重要承诺及其履行情况

### （一）报告期内作出的重要承诺及其履行情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人、公司董事、监事及高级管理人员不存在对公司投资者作出除本次发行外的新增重要承诺的情况。公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员在报告期前作出延续至报告期的承诺，均得到全面适当履行。



(二) 本次发行的相关承诺事项

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间及期限	履行情况
建发集团	关于全额认购可配售股份的承诺	“1、本公司将根据本次配股股权登记日收市后的持股数量，按照建发股份与保荐机构（承销商）协商确定的配股价格和配股比例，以现金方式全额认购根据本次配股方案确定的本公司可获得的配售股份。2、本公司用于认购配售股份的资金来源合法合规，为本公司的自有资金或自筹资金。本公司认购本次配股项下可配售股份，不存在接受他人委托投资或股份代持的情形。3、若建发股份本次配股方案根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和上海证券交易所的规定和要求进行调整，本公司将按照中国证监会最终同意注册的配股比例以现金方式全额认购可配售股份。4、本公司将在本次配股方案获得建发股份股东大会审议通过，并经上海证券交易所审核通过、中国证监会同意注册后履行上述承诺。5、如本公司违反上述承诺导致建发股份的利益受到损害时，本公司将依法承担相应的赔偿责任”	2023年5月至配股认购完成	正常履行
建发集团	关于房地产业务专项自查相关事项的承诺函	“在2020年1月1日至2023年3月31日期间，如建发股份及其合并报表范围内的子公司存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给建发股份和投资者造成损失的，本公司将根据有关中国法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任”	2023年6月，长期有效	正常履行
公司董事、高级管理人员	关于房地产业务专项自查相关事项的承诺函	“在2020年1月1日至2023年3月31日期间，如公司及其合并报表范围内的子公司存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给公司和投资者造成损失的，本人将根据有关中国法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任”	2023年6月，长期有效	正常履行

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间及期限	履行情况
建发集团	关于确保公司填补回报措施得以切实履行的承诺函	<p>“1、本公司承诺不越权干预厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）的经营管理活动，不侵占建发股份利益。</p> <p>2、本公司承诺切实履行建发股份制定的有关填补回报的相关措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反本承诺或拒不履行本承诺给建发股份或者投资者造成损失的，本公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。</p> <p>3、本承诺出具日至本次配股实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所（以下简称“上交所”）等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本公司届时将按照证券监管机构的最新规定出具补充承诺。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意中国证监会、上交所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本公司做出相关处罚或采取相关监管措施”</p>	2023年4月，长期有效	正常履行
公司董事、高级管理人员	关于确保公司填补回报措施得以切实履行的承诺函	<p>“1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）和全体股东的合法权益。</p> <p>2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。</p> <p>3、本人承诺对本人与公司相关的职务消费行为进行约束。</p> <p>4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>5、本人承诺在本人自身职责和合法权限范围内，全力促使由公司董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、若公司未来实施新的股权激励计划，本人承诺将在自身职责和权限范围内，促使公司拟公布的股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的各项有关填补的回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。</p> <p>8、自本承诺出具日后至本次配股实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所（以下简称“上交所”）等证券监管机构作出关于填补回报措</p>	2023年4月，长期有效	正常履行

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间及期限	履行情况
		施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，本人承诺届时将按照证券监管机构的最新规定出具补充承诺。 本人作为填补措施相关责任主体之一，如违反上述承诺或拒不履行上述承诺的，本人同意中国证监会、上交所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本人作出相关处罚或采取相关监管措施”		
建发集团	关于建发股份物业瑕疵有关事项的承诺	“如建发股份及其控股子公司因其自有及租赁的土地和房产存在权属瑕疵或程序瑕疵导致其无法继续使用，本公司将积极采取有效措施促使建发股份及其控股子公司的业务经营持续正常进行，以减轻或消除相关不利影响。若建发股份及其控股子公司因其自有的土地和房产不符合相关法律法规而受到行政处罚、被主管部门要求收回土地或强制拆除房产等导致发生费用支出或产生经济损失，在相关损失无法向责任方追索的情况下，本公司将承担相关费用或进行经济补偿，避免建发股份及其控股子公司因上述自有的土地和房产事项遭受损失。 若建发股份及其控股子公司因其租用的土地和房产未履行相应程序、出租方未提供权属证明文件或有权出租该等房屋的证明文件等情形导致相关租赁被终止，相关损失无法向责任方追索，且建发股份及其控股子公司短期内无法在相关区域内找到合适的替代性经营场所，进而导致其无法正常生产经营的情况下，本公司将对建发股份及其控股子公司因此发生的损失进行经济补偿，避免建发股份及其控股子公司因上述租用的土地和房产事项遭受损失。”	2023年6月，长期有效	正常履行

## 五、董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事、监事及高级管理人员任职情况

#### 1、董事会成员

截至本配股说明书签署日，公司董事会由9名成员组成，其中独立董事3名。

公司现任董事会成员基本情况如下：

姓名	现任职务	性别	年龄	本届任期起始日期	本届任期终止日期
郑永达	董事长	男	51	2022/5/23	2025/5/23
黄文洲	副董事长	男	58	2022/5/23	2025/5/23
叶衍榴	董事	女	50	2022/5/23	2025/5/23

姓名	现任职务	性别	年龄	本届任期起始日期	本届任期终止日期
邹少荣	董事	男	47	2022/5/23	2025/5/23
林茂	董事、总经理	男	55	2022/5/23	2025/5/23
陈东旭	董事、副总经理	男	52	2022/5/23	2025/5/23
林涛	独立董事	男	51	2022/5/23	2025/5/23
陈守德	独立董事	男	47	2022/5/23	2025/5/23
吴育辉	独立董事	男	44	2022/5/23	2025/5/23

公司现任董事简历如下：

### （1）郑永达先生

郑永达，男，1971 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。历任建发股份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、建发股份总经理助理、常务副总经理、总经理、建发集团副总经理。现任建发股份党委书记、董事长、建发集团党委副书记、总经理。

### （2）黄文洲先生

黄文洲，男，1965 年出生，中共党员，硕士学位。历任建发集团财务部副经理、财务部经理、建发集团总经理助理、副总经理、建发股份副总经理、总经理、董事长、建发集团党委副书记、总经理。现任建发股份副董事长、建发集团党委书记、董事长。

### （3）叶衍榴女士

叶衍榴，女，1972 年出生，大学本科学历，学士学位，公司律师。历任建发集团法律事务部副经理、法律事务部总经理、建发集团法务总监、总法律顾问、建发股份监事会主席。现任建发股份董事、建发集团副总经理。

### （4）邹少荣先生

邹少荣，男，1976 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位。历任建发集团法律事务部总经理、建发集团法务总监、建发股份监事。现任建发股份董事、建发集团总法律顾问、投资总监、董事会秘书。

### （5）林 茂先生

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。历任建发集团财务部副经理、建发股份证券部经理、董事会秘书、副总经理。现任建发股份党委副书记、董事、总经理。

#### **(6) 陈东旭先生**

陈东旭，男，1970 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位。历任建发股份进出口十一部副总经理、总经理、厦门恒驰汽车有限公司总经理、厦门建发汽车有限公司总经理。现任建发股份党委委员、董事、副总经理、建发集团董事。

#### **(7) 林 涛先生**

林涛，男，1972 年出生，会计学博士，1999 年 9 月至今在厦门大学管理学院会计系任教，现任厦门大学管理学院会计系教授、厦门大学管理会计研究中心成员，现兼任通达创智（厦门）股份有限公司、福建火炬电子科技股份有限公司、福建省闽华电源股份有限公司、中乔体育股份有限公司、中泰证券（上海）资产管理有限公司和浙江开创电气股份有限公司的独立董事，2019 年 5 月起担任公司独立董事。

#### **(8) 陈守德先生**

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，现兼任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独立董事、瑞达期货股份有限公司独立董事、兴业皮革科技股份有限公司独立董事，2019 年 5 月起担任公司独立董事。

#### **(9) 吴育辉先生**

吴育辉，男，1978 年出生，管理学博士。曾任厦门大学管理学院财务学系副主任，现任厦门大学管理学院财务学系主任，现兼任深圳华大基因股份有限公司独立董事、厦门美科安防科技股份有限公司独立董事、青岛征和工业股份有限公司独立董事、环创（厦门）科技股份有限公司独立董事、世纪证券有限责任公司独立董事、深圳硅基仿生科技股份有限公司独立董事，2022 年 5 月起担任公司独立董事。

## 2、监事会成员

截至本配股说明书签署日，公司监事会由3名监事组成，现任监事会情况列表如下：

姓名	现任职务	性别	年龄	本届任期起始日期	本届任期终止日期
林芳	监事会主席	女	53	2022/5/23	2025/5/23
李玉鹏	监事	男	34	2022/5/23	2025/5/23
王曦	职工监事	男	26	2022/5/23	2025/5/23

公司现任监事简历如下：

### (1) 林 芳女士

林芳，女，1970年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位。历任联发集团审计部副经理、经理、建发集团审计部总经理、董事会秘书。现任建发股份监事会主席、建发集团审计总监、纪委副书记。

### (2) 李玉鹏先生

李玉鹏，男，1989年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，中级经济师。历任建发集团法律事务部文员、主办、高级主办、高级专业经理、副总经理。现任建发集团法律事务部总经理。2022年5月起任公司监事。

### (3) 王 曦先生

王曦，男，1997年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，初级会计师。2020年入职建发股份稽核部，现任建发股份稽核部文员。2022年4月起任公司职工监事。

## 3、高级管理人员

截至本配股说明书签署日，公司共有高级管理人员8名，其基本情况列表如下：

姓名	现任职务	性别	年龄	本届任期起始日期	本届任期终止日期
林茂	董事、总经理	男	55	2022/5/23	2025/5/23
陈东旭	董事、副总经理	男	52	2022/5/23	2025/5/23
王志兵	副总经理	男	54	2022/5/23	2025/5/23
江桂芝	副总经理、董事会秘书	女	52	2022/5/23	2025/5/23

姓名	现任职务	性别	年龄	本届任期起始日期	本届任期终止日期
许加纳	副总经理	男	44	2022/5/23	2025/5/23
程东方	副总经理	男	44	2022/5/23	2025/5/23
吕荣典	副总经理	男	45	2022/5/23	2025/5/23
魏卓	财务总监	女	43	2022/5/23	2025/5/23

公司现任高级管理人员简历如下：

**(1) 林 茂先生**

林茂，其简历参见本配股说明书本节之“五/（一）/1、董事会成员”。

**(2) 陈东旭先生**

陈东旭，其简历参见本配股说明书本节之“五/（一）/1、董事会成员”。

**(3) 王志兵先生**

王志兵，男，1968 年出生，中共党员，硕士学位。历任建发股份贸易管理部副经理、贸易管理部总经理、贸易管理总监。现任建发股份党委委员、副总经理。

**(4) 江桂芝女士**

江桂芝，女，1971 年出生，中共党员，大学本科学历，高级会计师。历任建发股份财务部副经理、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。现任建发股份党委委员、副总经理、董事会秘书。

**(5) 许加纳先生**

许加纳，男，1978 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级会计师。历任建发股份财务部副总经理、财务部总经理、财务总监，现任建发股份党委委员、副总经理。

**(6) 程东方先生**

程东方，男，1978 年出生，中共党员，大学本科学历。历任厦门建发纸业有限公司副总经理、厦门建发纸业有限公司总经理、建发股份总经理助理。现任建发股份副总经理、建发钢铁集团总经理。

**(7) 吕荣典先生**

吕荣典，男，1977年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。历任厦门建发原材料贸易有限公司副总经理、厦门建发物产有限公司总经理、建发股份总经理助理。现任建发股份副总经理、建发农产品集团总经理。

### (8) 魏卓女士

魏卓，女，1979年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。历任建发物流财务总监、厦门建发纸业有限公司财务总监。现任建发股份财务总监。

## (二) 董事、监事及高级管理人员的兼职情况

### 1、董事、监事及高级管理人员在股东单位的兼职情况

截至2023年3月31日，公司董事、监事及高级管理人员在控股股东兼职情况如下：

姓名	在公司任职	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关系
郑永达	董事长	建发集团	党委副书记、总经理、董事	公司之控股股东
黄文洲	副董事长	建发集团	党委书记、董事长	公司之控股股东
叶衍榴	董事	建发集团	副总经理	公司之控股股东
邹少荣	董事	建发集团	总法律顾问、投资总监、董事会秘书	公司之控股股东
陈东旭	董事、副总经理	建发集团	董事	公司之控股股东
林芳	监事会主席	建发集团	审计总监、纪委副书记	公司之控股股东
李玉鹏	监事	建发集团	法律事务部总经理	公司之控股股东

除上述情况外，公司董事、监事及高级管理人员在控股股东控制的其他企业也存在兼职情况。

### 2、董事、监事及高级管理人员在非控股股东控制的其他单位的兼职情况

截至2023年3月31日，公司董事、监事及高级管理人员在非控股股东控制的其他单位的兼职情况如下：

姓名	在公司任职	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关系
郑永达	董事长	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	董事	公司之参股公司
		Monterrico Metals Limited	董事	公司参股公司之子公司



姓名	在公司任职	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关系
		商舟航空物流有限公司	董事	公司之参股公司
		厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门君聚投资管理有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门仁爱医疗基金会	理事	无
		美凯龙	董事	无
黄文洲	副董事长	君龙人寿保险有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门航空有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门国际银行股份有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门仁爱医疗基金会	理事	无
		厦门企业和企业家联合会	企业副会长	无
叶衍榴	董事	君龙人寿保险有限公司	监事	控股股东之参股公司
		厦门仁爱医疗基金会	理事	无
		厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	控股股东之参股公司
邹少荣	董事	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	控股股东之参股公司
		宁夏建兴环保科技有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门法拉电子股份有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	控股股东之参股公司
		厦门仁爱医疗基金会	监事	无
		美凯龙	董事	无
林茂	董事、总经理	厦门现代码头有限公司	董事	公司之参股公司
		永丰浆纸	董事	公司之参股公司
林涛	独立董事	通达创智（厦门）股份有限公司	独立董事	无
		浙江开创电气股份有限公司	独立董事	无
		中泰证券（上海）资产管理有限公司	独立董事	无
		福建火炬电子科技股份有限公司	独立董事	无
		中乔体育股份有限公司	独立董事	无
		福建省闽华电源股份有限公司	独立董事	无
		厦门大学	教授	无

姓名	在公司任职	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关系
陈守德	独立董事	厦门大学	副教授	无
		厦门日上集团股份有限公司	独立董事	无
		厦门合兴包装印刷股份有限公司	独立董事	无
		瑞达期货股份有限公司	独立董事	无
		兴业皮革科技股份有限公司	独立董事	无
吴育辉	独立董事	厦门大学	管理学院 财务学系 主任	无
		深圳华大基因股份有限公司	独立董事	无
		青岛征和工业股份有限公司	独立董事	无
		厦门美科安防科技股份有限公司	独立董事	无
		世纪证券有限责任公司	独立董事	无
		环创（厦门）科技股份有限公司	独立董事	无
		深圳硅基仿生科技股份有限公司	独立董事	无
林芳	监事会主席	厦门法拉电子股份有限公司	监事	控股股东之参股公司
		厦门航空有限公司	监事	控股股东之参股公司
		中国内部审计协会第七届理事会	理事	无
		厦门市内部审计协会第四届理事会	副会长	无
王志兵	副总经理	商舟航空物流有限公司	董事长	公司之参股公司
		中电建国际贸易服务（福建）有限公司	董事	公司之参股公司
江桂芝	副总经理、董事会秘书	厦门现代码头有限公司	董事	公司之参股公司
许加纳	副总经理	商舟航空物流有限公司	董事	公司之参股公司
程东方	副总经理	永丰浆纸	董事	公司之参股公司
		泸州永丰浆纸有限责任公司	董事	公司参股公司之子公司
魏卓	财务总监	永丰浆纸	监事	公司之参股公司
		厦门船舶重工股份有限公司	董事	公司之参股公司

### （三）报告期内董事、监事及高级管理人员变动情况

#### 1、发行人董事变动情况

（1）2020年4月22日，张勇峰先生因达到法定退休年龄，申请辞去公司董事长、董事职务，2020年4月23日，公司第八届董事会2020年第七次临时会议

审议通过了《关于选举郑永达先生为公司董事长的议案》，同意选举郑永达先生为公司董事长。

(2) 2020年8月4日，公司2020年第一次临时股东大会审议通过了《关于提名公司董事候选人的议案》，选举陈东旭先生为公司第八届董事会董事。

(3) 2022年5月23日，公司2021年年度股东大会审议通过《关于提名公司第九届董事会独立董事候选人的议案》以及《关于提名公司第九届董事会董事候选人的议案》，王沁先生辞去公司董事职务，选举邹少荣先生为公司第九届董事会董事。戴亦一先生因任期届满六年后不再担任公司独立董事职务，选举吴育辉为公司第九届董事会独立董事。

## 2、发行人监事变动情况

(1) 2022年4月7日，公司2022年第一次职工代表大会选举王曦先生为第九届监事会职工监事。

(2) 2022年5月10日，李智先生申请辞去职工监事职务。同日，公司2022年第二次职工代表大会补选王曦先生为第八届监事会职工监事。

(3) 2022年5月23日，公司2021年年度股东大会审议通过《关于监事会换届选举及推荐第九届监事会监事候选人的议案》，邹少荣先生辞去公司监事职务，选举李玉鹏先生为公司第九届监事会监事。

## 3、发行人高级管理人员变动情况

(1) 2020年7月13日，公司第八届董事会2020年第十八次临时会议审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》，同意聘任林茂先生为公司总经理，公司董事长郑永达先生不再兼任总经理职务。

(2) 2020年7月20日，高莉娟女士因工作岗位调整，不再担任公司副总经理的职务，高莉娟女士继续在公司担任其他职务。

(3) 2022年1月13日，赖衍达先生因个人原因向董事会申请辞去副总经理职务。同日，公司第八届董事会2022年第一次临时会议同意聘任许加纳先生为公司副总经理，同时许加纳先生继续担任公司财务总监。

(4) 2022年4月27日，经公司第八届董事会2022年第十五次临时会议审

议通过，聘任程东方先生、吕荣典先生为公司副总经理，聘任魏卓女士为公司财务总监，公司副总经理许加纳先生不再兼任公司财务总监。

(5) 2022年5月23日，因高级管理人员任期届满，公司召开第九届董事会第一次会议，聘任林茂为总经理，聘任江桂芝为副总经理兼董事会秘书，聘任陈东旭、王志兵、许加纳、程东方、吕荣典为副总经理，聘任魏卓为财务总监。

#### (四) 董事、监事及高级管理人员持有公司股份情况

##### 1、董事、监事及高级管理人员持有公司股份的情况

截至2023年3月31日，公司现任董事、监事及高级管理人员持有公司股份的情况如下：

姓名	公司职务	持股数量（股）	持股比例
郑永达	董事长	913,840	0.03%
黄文洲	副董事长	225,621	0.01%
叶衍榴	董事	649,760	0.02%
邹少荣	董事	13,518	0.0004%
林茂	董事、总经理	907,080	0.03%
陈东旭	董事、副总经理	813,840	0.03%
林涛	独立董事	-	-
陈守德	独立董事	-	-
吴育辉	独立董事	-	-
林芳	监事会主席	-	-
李玉鹏	监事	-	-
王曦	职工监事	-	-
王志兵	副总经理	901,347	0.03%
江桂芝	副总经理、董事会秘书	910,000	0.03%
许加纳	副总经理	750,000	0.02%
程东方	副总经理	759,200	0.03%
吕荣典	副总经理	758,800	0.03%
魏卓	财务总监	400,000	0.01%

##### 2、董事、监事及高级管理人员所持股份的质押冻结情况

截至2023年3月31日，公司董事、监事及高级管理人员所持有的公司股份不存在质押或被冻结的情况。

### （五）董事、监事及高级管理人员的薪酬情况

公司现任董事、监事及高级管理人员 2022 年度在公司及其关联企业领取薪酬的情况如下：

姓名	现任职务	2022 年从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
郑永达	董事长	209.00	是
黄文洲	副董事长	-	是
叶衍榴	董事	-	是
邹少荣	董事	-	是
林茂	董事、总经理	730.00	否
陈东旭	董事、副总经理	497.00	否
林涛	独立董事	18.00	否
陈守德	独立董事	18.00	否
吴育辉	独立董事	18.00	否
林芳	监事会主席	-	是
李玉鹏	监事	-	是
王曦	职工监事	23.90	否
王志兵	副总经理	514.00	否
江桂芝	副总经理、董事会秘书	335.00	否
许加纳	副总经理	335.00	否
程东方	副总经理	721.00	否
吕荣典	副总经理	609.00	否
魏卓	财务总监	168.00	否
合计		<b>4,195.90</b>	-

注：郑永达先生 2022 年 4 月起在建发集团领取薪酬，此处披露的年度薪酬仅系其 2022 年在公司领取的薪酬。

### （六）公司对董事、高级管理人员及其他员工的激励情况

#### 1、2020 年限制性股票激励情况

（1）2020 年 9 月 21 日，公司召开第八届董事会 2020 年第三十一次临时会议和第八届监事会第七次会议，审议通过了《关于〈厦门建发股份有限公司 2020 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案。根据《厦门建发股份有限公司 2020 年限制性股票激励计划（草案）》，本次激励计划拟向不超过 294 名激励对象授予 2,835.20 万股限制性股票，占激励计划草案公告时公司股

本总额 283,520.05 万股的 1.00%。

(2) 2020 年 10 月 15 日，公司召开 2020 年第二次临时股东大会，审议通过了上述议案。

(3) 根据公司 2020 年第二次临时股东大会的授权，2020 年 11 月 3 日，公司召开的第八届董事会 2020 年第三十九次临时会议和第八届监事会第九次会议，审议通过了《关于调整 2020 年限制性股票激励计划激励对象名单的议案》及《关于向激励对象授予限制性股票的议案》。根据《关于调整 2020 年限制性股票激励计划激励对象名单的议案》，公司董事会对 2020 年限制性股票激励计划的激励对象名单进行了调整，授予激励对象人数由 294 人调整为 278 人，授予的限制性股票数量不变，仍为 2,835.20 万股限制性股票。

(4) 2020 年 11 月 26 日，公司向 278 名激励对象授予 2,835.20 万股限制性股票完成归属登记，授予价格为每股 5.43 元/股。

## 2、2022 年限制性股票激励情况

(1) 2022 年 1 月 26 日，公司召开第八届董事会 2022 年第二次临时会议和第八届监事会第十五次会议，审议通过了《关于〈厦门建发股份有限公司 2022 年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案。根据《厦门建发股份有限公司 2022 年限制性股票激励计划（草案）》，本次激励计划拟授予的限制性股票数量不超过 14,317.11 万股，总计约占本激励计划公告时公司股本总额 286,342.253 万股的 5.00%。其中，首次授予 11,453.69 万股，约占拟授予股数总额的 80.00%，约占本计划公告时公司股本总额 286,342.253 万股的 4.00%；预留授予 2,863.42 万股，约占拟授予股数总额的 20.00%，约占本计划公告时公司股本总额 286,342.253 万股的 1.00%。本次激励计划拟首次授予激励对象不超过 1,066 人。

(2) 2022 年 2 月 24 日，公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了上述议案。

(3) 根据公司 2022 年第一次临时股东大会的授权，2022 年 2 月 24 日，公司召开的第八届董事会 2022 年第五次临时会议和第八届监事会第十六次会议，审议通过了《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。公司董事会认为本

计划规定的首次授予限制性股票的条件已经成就，同意确定以 2022 年 2 月 24 日为首次授予日，以 5.63 元/股的授予价格向 1,066 名激励对象授予 11,453.69 万股限制性股票。

(4) 2022 年 5 月 11 日，公司召开第八届董事会 2022 年第十六次临时会议，审议通过了《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，公司董事会认为本计划规定的预留授予限制性股票的条件已经成就，同意确定以 2022 年 5 月 11 日为预留授予日，以 5.63 元/股的授予价格向 322 名激励对象授予 2,863.42 万股限制性股票。

(5) 2022 年 5 月 20 日，公司向 1,066 名激励对象首次授予 11,453.69 万股限制性股票完成归属登记，授予价格为每股 5.63 元/股。2022 年 6 月 15 日，公司向 321 名激励对象预留授予 2,862.42 万股限制性股票完成归属登记<sup>1</sup>，授予价格为每股 5.63 元/股。

截至 2023 年 3 月 31 日，上述股权激励计划均已完成授予登记，报告期内，因人员离职等原因，公司共回购注销 154.26 万股限制性股票。

## 六、发行人所处行业的基本情况

公司主要从事供应链运营和房地产两大类业务，报告期内公司供应链运营业务收入占比均超过 80%。根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），公司所属行业为“批发业（F51）”。公司所从事业务所属行业包括供应链行业和房地产行业两大板块。

### （一）供应链行业的基本情况

#### 1、行业监管体制及最近三年监管政策的变化

##### （1）行业主管部门及行业监管体制

根据行业管理体制，供应链运营业务主要受商务部及其派出机构、海关、外汇管理部门及交通运输部门的共同监管。

商务部主要拟订国内外贸易和国际经济合作的发展战略、方针、政策，推进

---

<sup>1</sup> 在本次限制性股票缴款环节，原确定的 322 名激励对象中有 1 人离职，因此，公司本次授予登记的激励对象人数由 322 名变更为 321 名，本次实际授予 2,862.42 万股限制性股票。

流通产业结构调整；起草国内外贸易、国际经济合作和外商投资的法律法规，制定实施细则、规章，规范市场运行，建立健全统一、开放、竞争、有序的市场体系；负责制定进出口商品、加工贸易管理办法和进出口管理商品、技术目录，拟订促进外贸增长方式转变的政策措施；拟订我国多双边（含区域、自由贸易区）经贸合作战略和政策，牵头负责多双边经贸对外谈判等。海关主要对于进出口业务申报及代理报关业务等进行监管。外汇管理部门主要对于进出口业务的外汇结算进行监管。交通运输部门主要对于物流服务中的运输服务进行监管。

## （2）最近三年监管政策的变化

经济全球化及地缘政治等因素驱动下，近年来国家高度重视供应链安全稳定，相关支持政策持续出台，不断改善营商环境，供应链行业重要性凸显，我国供应链行业将面临良好的发展机遇。供应链行业内最近三年的政策如下所示：

发布时间	发布机构	政策法规	主要内容
2020.10	国务院	《国务院办公厅关于推进对外贸易创新发展的实施意见》	创新要素投入，优化商品结构。保护和发​​展产业链供应链，推动产业转型升级，优化出口产品结构，提高出口产品质量，优化进口结构。创新发展模式，优化贸易方式。做强一般贸易，提升加工贸易，发展其他贸易，促进内外贸一体化
2021.03	国家发改委	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	提出要提升供应链现代化水平，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链
2022.01	国家发改委	《“十四五”现代流通体系建设规划》	坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进现代流通体系硬件和软件建设，培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑
2022.04	国务院	《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》	加快建立全国统一的市场制度规则，打破地方保护和市场分割，打通制约经济循环的关键堵点，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动；培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效
2022.05	国务院办公厅	《关于推动外贸保稳提质的意见》	从保障外贸领域生产流通稳定，加大外贸企业财税金融支持力度，进一步帮助外贸企业抓订单、拓市场，稳定外贸产业链供应链等方面提出政策措施，有助于外贸企业提升应



发布时间	发布机构	政策法规	主要内容
			对汇率风险能力，扩大进出口业务规模，进一步开拓国际市场
2022.10	中共中央	二十大报告	指出要确保粮食、能源资源、重要产业链供应链安全，供应链的安全稳定是关系国家经济社会发展的全局性、战略性问题
2022.12	中共中央	中央经济工作会议	扩大高水平开放，多措并举稳定外贸，保障产业链供应链稳定，加大吸引外资力度
2023.03	国家发改委	《2023年国民经济和社会发展计划草案》	把维护国家安全贯穿经济社会发展各方面全过程，粮食、能源资源、产业链供应链安全得到切实保障

## 2、行业发展现状和发展趋势

### (1) 供应链行业发展现状

#### ①经济全球化背景下，全球贸易持续增长为供应链行业创造更多发展机会

供应链是以客户需求为导向，以提高质量和效率为目标，以整合资源为手段，实现产品设计、采购、生产、销售、服务等全过程高效协同的组织形态。供应链运营服务是基于现代信息技术对供应链中的物流、商流、信息流和资金流进行设计、规划、控制和优化，将单一、分散的订单管理、采购执行、报关退税、物流管理、资金融通、数据管理、贸易商务、交易结算等进行一体化整合的服务。供应链运营业务受整体宏观经济、贸易规模、大宗商品市场走势及流通效率等多方面因素影响，在经济全球化及我国经济持续增长背景下，供应链行业的市场空间将得到进一步拓展。

经济全球化通过国际贸易、国际金融、国际投资以及技术和人员的国际流动，将世界各国各地区的经济越来越紧密地结合成一个高度相互融合、相互依存的有机整体。国际贸易是经济全球化的重要内容，也是主要动力。全球运输系统改善与升级、国家之间产业分工、互联网的广泛采用等因素，刺激跨国企业的全球生产布局，从而促进了全球贸易迅速增长。自 1947 年 10 月关税及贸易总协定（General Agreement on Tariffs and Trade, GATT）签署以来，全球商品贸易额已从 1948 年的 585 亿美元增长至 2022 年的近 24.9 万亿美元。即使受地缘政治因素、贸易保护主义、全球公共卫生事件等因素挑战，全球经济仍然保持一定的增长，根据 IMF 数据显示，2022 年全球 GDP 达到 100 万亿美元以上，较 2019 年全球 GDP 增长 14.82%；全球经济的基本面仍是支撑贸易增长的重要条件，最近三年

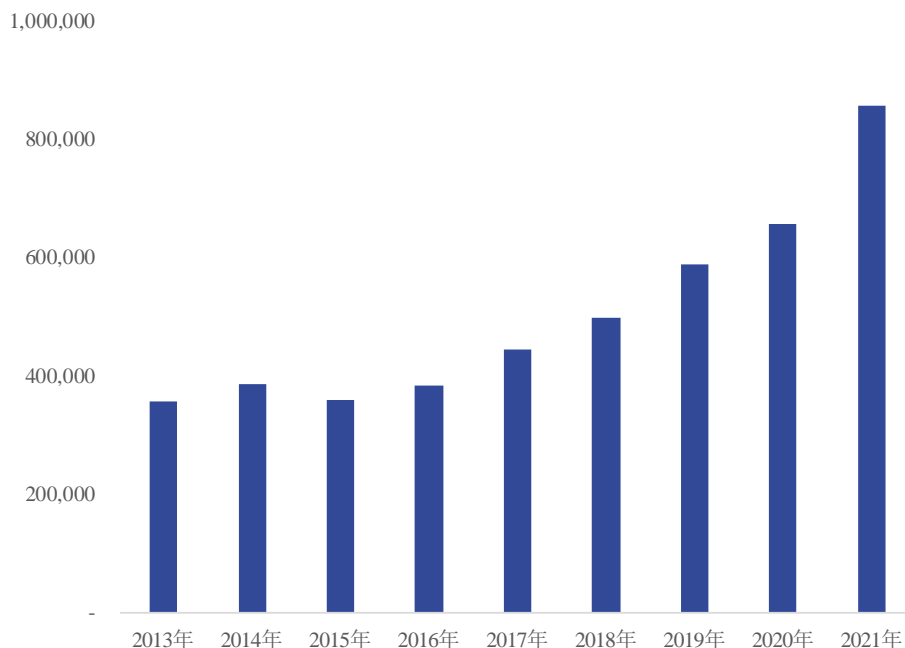
全球商品贸易额仍然保持 9% 的复合增长率。在全球化合作的大背景下，各类型产业链的全球分工明显，越来越多的制造业企业选择专注于研发、生产等核心环节，通过将其他环节外包，以追求更稳定的原材料供应和产成品分销渠道、更高效的货物和资金周转、更安全的物流仓储等，因此对供应链运营企业所提供的包含采购、分销、物流、信息等一系列综合服务的需求不断提升。

## ②我国经济持续发展，为供应链行业市场空间提升创造良好外部环境

以我国为代表的亚太地区经济崛起，在全球经济体系的地位明显上升，改变了世界经济格局。多年来，中国充分利用巨大的市场规模、丰富的劳动力资源、较强的产业配套能力的比较优势，积极参与全球化背景下世界范围内的产业分工和转移，宏观经济步入高速增长轨道，2001 年-2022 年我国 GDP 年均复合增长率超过 12%，2022 年我国 GDP 达到 121.02 万亿元，约占全球 GDP 比例的 18%，稳居全球第二名。制造业是我国经济发展的基石，中国已经成长为世界制造业大国，我国制造业增加值从 2012 年的 16.98 万亿元增加到 2022 年的 33.52 万亿元，占全球比重从 22.5% 提高到近 30%，同时我国主要工业品生产能力显著增强，在世界 500 种主要工业品中，我国已有约 220 种产品产量居全球第一位。对外开放是中国的基本国策，尤其是加入 WTO 以来，我国与全球的贸易业务联系更为紧密，我国外贸进出口额在全球贸易规模及占比不断提升，2022 年我国外贸进出口总值破 40 万亿元，从 2000 年的 3.9% 上升至 2022 年的 14.7%，已连续六年成为全球第一大贸易国。我国宏观经济整体向好趋势，制造业实力不断增强以及我国在全球贸易中优势地位得到巩固，催生大量的商品和服务市场需求，为我国供应链行业发展带来广阔的市场空间。

国家统计局数据显示，2013 年至 2021 年我国批发业限额以上企业营业收入从 35.77 万亿元增长到 85.75 万亿元，复合增长率为 11.55%。

我国批发业限额以上企业营业收入规模（亿元）



数据来源：国家统计局

若主要考虑大宗商品供应链行业，2021年我国石油、天然气、煤炭、黑色金属、有色金属、纸制品业、农副食品加工业、化工行业等领域的工业企业收入约为45.1万亿元（数据来源于国家统计局），另外由于大宗商品具有全球交易性，而中国又是大宗商品进口国，因此将大宗商品的进口也计入市场规模，根据海关总署数据，石油、农产品、铁矿石等主要大宗商品进口贸易额约6.6万亿元，因此根据券商研究所推算，2021年我国大宗商品供应链行业市场空间约51.7万亿元。

## （2）供应链行业发展趋势

### ①经济全球化及国内国际双循环战略背景下，我国供应链行业将迎来中国企业“走出去”带来的市场机遇

随着全球产业链上下游协作程度的加深，一个产品可由不同国家、不同地区的成百上千个生产企业联合完成，交易的频次和周期也更加复杂，各行业企业需要一批具有专业化、海外服务能力的供应链运营服务企业，为其提供涵盖系统集成、运输、仓储、清关、尾程派送在内的全流程、端到端、自主可控的跨境供应链解决方案，以满足其全球化的供应链运营需求，增强其在国际产业链中的竞争

力。

随着我国建设自由贸易区、提出“一带一路”倡议、签署 RCEP 协议，逐步构建国内国际双循环的新发展格局。在此背景下，中国企业纷纷“走出去”，加大对海外市场的开拓力度，自 2015 年“一带一路”倡议以来，我国对沿线国家贸易和投资持续增长，2022 年我国对“一带一路”沿线国家进出口总额 138,339 亿元，比上年增长 19.4%；2015-2022 年，我国对“一带一路”沿线国家投资金额年均复合增速为 5.13%。借鉴日本发展经验，其本土企业海外扩张离不开五大综合商社（三菱商事、伊藤忠商事、三井物产、住友商事株式会社、日本丸红株式会社）的同步全球拓展，为其在物流、资金流、信息流、商务流等方面提供有力支持。中国企业的对外贸易和海外投资过程中，催生了物资的采购、加工及跨境物流、信息服务、电子商务等增值服务需求，国内供应链行业企业（尤其是龙头企业）凭借在行业内多年沉淀的经验及海外客户资源，能为中国企业的海外事业提供高效、安全且自主可控的解决方案。因此，中国企业的“走出去”加速供应链行业企业进行国际化布局，为国内供应链行业带来发展新机遇。

### ②作为国家高度重视的战略性产业，供应链行业发展前景广阔

近年来，国家不断提高对产业链供应链的安全与稳定的重视度，在诸多政策扶持的基础上将供应链行业发展提升至国家战略层面。2017 年，国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，将全面提升供应链现代化发展水平上升为国家战略，是落实新发展理念、构建新发展格局、实现高质量发展的重要抓手。2022 年 4 月，中共中央、国务院出台了《加快建设全国统一大市场的意见》，提出推动第三方物流产业科技和商业模式创新，培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效。党的二十大报告则明确提出确保粮食、能源资源、重要产业链供应链可靠安全，着力提升产业链供应链韧性和安全水平。2023 年《国民经济和社会发展计划草案》指出，要加快建设现代化产业体系，再次强调要聚焦到“产业链供应链韧性和安全水平”。在上述政策不断提升供应链行业的战略地位，供应链行业对国民经济和国家安全的重要性进一步凸显，未来能够提供高效、安全且自主可控的供应链解决方案的我国供应链行业企业将会有更为广阔的发展空间。

### ③供应链行业专业化和一体化趋势下，龙头企业依托其系统性为客户降本

## 增效能力，有望实现“强者恒强”

专业化生产已成为制造业企业获取竞争优势的重要来源，越来越多的制造业企业选择专注于研发、生产等核心环节，并将采购、销售、物流等其他环节外包给专业的供应链运营商。供应链运营商的专业化服务能够在帮助制造业企业降低运营成本的同时，协助其提升运营效率。

供应链运营业务具备规模效应，即通过商品采购分销、物流、资金等各个环节的集采集供能力，来降低流通环节综合成本。相比于制造业企业分散的供应链体系，供应链行业龙头企业可集合下游客户需求统一向上游供应商获取较低的采购价格和更优的服务，向物流供应商获取更低的运费和仓储费，基于完善的采销网络体系与信息触角更有效地进行供需匹配，合理运用衍生品工具进行对冲套保有效降低了大宗商品价格波动风险，并且还能帮助客户节省对内多部门间的沟通成本，从而帮助客户实现商流、物流、资金流、信息流等各个环节系统性、综合性的成本下降，并可参与分享供应链整体价值提升带来的增量收益。即供应链业务的核心价值在于帮助企业客户系统性地降低流通环节成本，提升综合运营效率，同时也对供应链精细化管理的要求进一步提高。

目前国内供应链行业经历过多轮大宗商品价格周期以及行业风险事件带来的淘汰出清，已逐步形成一批具备规模优势的供应链行业龙头企业。以服务为导向，供应链行业龙头企业能够基于商流、物流、资金、信息等核心要素进行更好地资源整合和精准管理，依托其整体服务优势进一步降低边际运营成本和获取增值收益。综上，相比中小供应链服务商，供应链行业龙头企业持续发挥系统性降本增效的优势，掌握更多产业优质资源，为客户提供稳定且高效的服务，逐步实现做大做强。

### ④数智化赋能供应链运营，助力行业优势企业综合竞争力提升

随着大数据、云计算、人工智能、物联网、区块链、5G 等先进技术应用能力日趋成熟，以数字化、网络化、智能化为主导的新一轮科技革命已是大势所趋，并加速从市场消费端渗透至供应链各环节，供应链行业将成为数字经济和实体经济深度融合发展的新蓝海。供应链运营服务企业积极探索互联网、大数据、人工智能、物联网、自动化等新一代技术在供应链服务中的应用，通过科技赋能极大

提高供应链运营管理效率，升级业务运营模式，精准匹配上下游资源，更好满足存量客户和增量客户的需求。行业内龙头企业有望依托海量的业务数据、庞大的客户资源、丰富的应用场景和深厚的运营经验，率先实现数智化技术与业务经营的有效融合，提升供应链运营业务的综合竞争力。

### **3、行业整体竞争格局及市场集中情况，发行人产品或服务的市场地位、主要竞争对手、行业技术壁垒或主要进入障碍**

#### **(1) 供应链行业整体竞争格局及市场集中情况**

供应链行业属于充分市场化的行业，受宏观经济、贸易政策、大宗商品及外汇市场波动等因素综合影响，竞争十分激烈。

经过多年发展，海外供应链市场已产生部分巨头企业，市场集中度比较高，呈现“大市场、大公司”的特点。从专业化产品角度来看，以全球原油市场为例，2015-2020年海外原油贸易商 CR4（嘉能可、托克、维多集团和贡渥集团）份额保持在 20%以上，2021年 CR4 份额增长到 33.7%。农产品市场方面，2015-2020年，全球农产品出口额整体呈现上升趋势，在此期间全球四大粮商（美国 ADM 集团、美国邦吉集团、美国嘉吉集团和法国路易达孚集团）CR4 份额基本稳定在 14%左右；从区域性市场来看，以较为成熟发达的日本供应链市场为例，其市场集中度已超过 30%。日本由于其自然资源匮乏，极度依赖于进出口，地理位置优越、经济发达，又有“贸易立国”的政策导向，因此贸易业十分繁荣。日本的综合商社是其贸易业的主要参与主体，起源于 19 世纪末，随着二战后日本经济的高速发展，综合商社已从最初的一般贸易公司逐步发展壮大为以贸易及投资为核心，集金融、物流、风险管理、保险、市场营销、项目管理、信息管理等综合功能于一体的“大型跨国企业集团”。2021年日本供应链行业头部五家公司（三菱商事、伊藤忠商事、三井物产、住友商事株式会社、日本丸红株式会社）合计共占有行业 31%的份额。目前日本五大综合商社虽已度过快速增长时期，但是通过长期行业深耕并积极向上游延伸，完成从供应链走向产业链的经营转型，利润率相对于传统供应链服务商有着显著的优势。

目前中国市场则呈现“大市场、小公司”的特点，形成了以地方国有供应链服务企业为主，大量中小型大宗供应链服务企业为辅的竞争格局，初步涌现出以

建发股份、物产中大、厦门国贸、厦门象屿和浙商中拓等五家为代表的行业领军企业。国家统计局数据显示,2021年我国批发业限额以上企业营业收入达到85.75万亿元,CR5市占率约2.77%,相比2020年和2019年分别提升0.25个百分点和0.63个百分点。

横向比较境内外市场情况,我国供应链行业市场规模大、参与者众多,集中度低,未来有较大的提升空间,头部供应链运营企业有望利用其规模效应在采购价格、分销渠道、物流资源、资金成本、风险控制等多方面形成优势,持续为客户提供稳定且高效的服务,助力客户降本提效并分享增值收益,进一步巩固头部供应链运营企业的行业地位,进而实现业务的良性互利循环。

## (2) 行业内主要供应链运营企业

近年来国内供应链行业CR5份额稳步上升,除了建发股份以外还有物产中大、厦门国贸、厦门象屿和浙商中拓,相比其他同行业企业已具备一定竞争优势。海外供应链行业龙头企业有嘉能可、托克以及三菱商事、伊藤忠商事、三井物产为代表的日本综合商社。

### ①境内主要企业

#### A、物产中大(600704.SH)

物产中大成立于1992年,坚持“一体两翼”战略,以供应链集成服务为主体,金融服务和高端实业为两翼,供应链核心业务有金属、能源、化工、汽车等。2022年,物产中大位列《财富》“中国500强”榜单第20位。2022年,物产中大供应链业务实现营业收入5,437.08亿元,同比增长2.24%,其中,钢材销售6,002.14万吨,铁矿砂4,165.34万吨,煤炭销售5,321.66万吨,化工销售1,222.95万吨,农产品销售415.11万吨,油品销售510.36万吨,新车销售18.40万辆等。

#### B、厦门国贸(600755.SH)

厦门国贸成立于1996年,业务布局三大赛道,聚焦供应链管理核心主业,核心品类有铁矿石、钢材、铜矿、粮食谷物等,深化金融服务的协同作用,积极拓展健康科技新赛道。2022年,厦门国贸位列《财富》“中国500强”榜单第27位。2022年,厦门国贸供应链业务实现营业收入5,057.73亿元,同比增长10.82%,其中,铁矿经营货量超8,000万吨;钢材经营货量超3,000万吨;粮食谷物经营

货量超 1,200 万吨。

#### C、厦门象屿（600057.SH）

厦门象屿成立于 1997 年，专注于大宗商品供应链及物流业务，供应链核心品类包括金属矿产、农产品、能源化工等。2022 年度，厦门象屿位列《财富》“中国 500 强”榜单第 28 位。2022 年，厦门象屿供应链业务实现营业收入 5,283.67 亿元，同比增长 15.82%，核心产品金属矿产经营货量 11,665 万吨，农产品经营货量 1,764 万吨，能源化工产品 6,345 万吨。

#### D、浙商中拓（000906.SZ）

浙商中拓成立于 1999 年，目前经营品类已涵盖黑色、有色、能源、化工等大宗产业链上几十个细分品种，并在新能源、再生资源领域开展布局。2022 年浙商中拓供应链业务实现营业收入 1,913.68 亿元，同比增长 8.76%，其中黑色产业链业务实现营业收入 1,526 亿元，实物量 7,165 万吨。

### ②境外主要企业

#### A、嘉能可

嘉能可成立于 1974 年，是一家注册于瑞士的全球性供应链运营服务商。最初专注于金属矿产及原油产品的销售。多年来，随着公司自身不断发展以及持续进行一系列并购活动，嘉能可从最初单一的商品贸易商演变成为一个集生产与贸易于一体的多元化自然资源集团。嘉能可已跃升成为全球最大的金属交易商、世界排名前三的石油交易商和全球最大的小麦交易商，主要从事金属及矿产，能源产品、农产品的生产、精制、加工、储存、运输及销售。2022 年，嘉能可实现营业收入 2,560 亿美元，同比增长 26%。

#### B、托克

托克成立于 1993 年，总部位于瑞士日内瓦，目前核心业务为石油及其制品、金属矿物的实物贸易，并积极布局仓储物流资产和新能源业务，是世界上最大的实物商品贸易和物流集团之一，其已在 48 个国家设置 61 个办事处，拥有 9,000 多名员工。2022 年，托克实现营业收入 3,185 亿美元，同比增长 38%。

#### C、三菱商事



三菱商事成立于 1950 年，是日本最大的综合商社之一。三菱商事在全球约 90 个国家和地区拥有办事处，旗下 1,700 家公司在世界范围内开展业务，通过 10 个销售部门，经营从天然气、综合原料等自然资源，到汽车、食品等日常用品的各类产品。三菱商事在 2022 年财年<sup>2</sup>实现营业收入 215,720 亿日元，同比增长 25%。

#### D、伊藤忠商事

伊藤忠商事成立于 1858 年，作为日本大型综合商社之一，目前在世界 62 个国家和地区拥有约 100 个分支机构。伊藤忠商事业务涉及纤维、机械、金属、能源、化工品、粮油食品、生活资材、住居、信息通信和金融等各领域。伊藤忠商事在 2022 财年实现营业收入 139,456 亿日元，同比增长 13%。

#### E、三井物产

三井物产成立于 1947 年，经营范围涵盖钢铁、纺织、机械、化工、能源、粮油食品多个领域，参与了广泛的全球商业活动，包括组织和协调国际工业项目、参与融资和投资安排、协助采购原材料和设备、提供制造新技术和工艺以及协调成品的运输和营销。目前三井物产在 63 个国家/地区设有 129 个办事处，雇佣了 5,400 多名员工。三井物产在 2022 财年实现营业收入 143,064 亿日元，同比增长 22%。

### (3) 发行人供应链运营业务的市场地位

公司所从事的供应链运营业务作为一个新的业态，广泛存在于原材料、生产制造至最终消费者之间的流转行为中，已经成为新时期国家经济和社会发展的重要组成部分。作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，公司依托全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、科技、物流等方面的深度赋能，有效推动供应链上下游企业实现系统性地降本增效。在大宗商品供应链行业中，公司凭借专业、优质的供应链服务体系，营收规模常年位居国内行业领先阵营，自 2021 年至今公司营收规模跻身国内行业第一，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。公司已连续 22 年入选《财富》“中

---

<sup>2</sup> 日本财年即日本会计年度，从 4 月 1 日开始计算，到第二年 3 月 31 日结束，伊藤忠商事、三井物产均同此披露口径。

国 500 强”名单，2022 年位居《财富》“中国 500 强”第 15 位，较上年提升 9 名，同时公司 2023 年位居《福布斯》“全球企业 2000 强”第 640 位，最近三年稳定在前 700 名。2021 年至 2023 年，公司连续三年荣登“中国上市公司品牌价值榜 TOP100”，并在“2023 中国上市公司品牌价值活力榜 TOP100”中位列第 7 名。

公司持续挖掘专业化的供应链服务深度，创新业务模式，核心品类业务持续巩固资源优势 and 渠道优势，纵向延长产品链，服务产业客户的多样化需求。2022 年，公司经营黑色、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约 2 亿吨，同比增速近 10%，多个核心品类继续保持国内行业领先地位。其中：钢材经营货量超 5,300 万吨，同比增长超 17%，在全国钢铁供应链流通类企业中位列前两名；农产品经营货量超 3,000 万吨，同比增长超 9%，其中玉米、高粱、大麦等多个产品进口量连续多年稳居全国前三位，有力保障我国粮食安全；纸浆、纸张合计经营货量超 1,300 万吨，同比增长超 15%，纸浆进口量和纸张销量在流通领域位列全国第一。在供应商合作方面，建发钢铁集团与国有上市及大型民营钢厂维持良好合作关系，2022 年与大型供应商合作量提升近 24%；建发浆纸集团与国内外大型纸浆供应商建立良好战略合作伙伴关系，2022 年与主要供应商合作量提升 27%。在客户合作方面，公司下游大客户数和交易额占比均有较大提升。公司成熟的大宗商品供应链运营能力得到上下游客户的广泛认可。

在行业荣誉方面，公司连续多年被评为“全国守合同重信用单位”、“全国外贸质量效益型先进企业”，并先后入选“中国对外贸易 500 强”、商务部首批“全国供应链创新与应用示范企业”、“2022 年度数字化影响力企业”等榜单。子公司建发物流获得了物流行业唯一国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质，多次荣膺“中国物流企业 50 强”。

#### **(4) 发行人供应链运营业务的主要竞争优势**

##### **①专业化、定制化的供应链运营综合服务能力**

作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，公司始终坚持以客户需求为导向，持续推动供应链运营服务创新，针对产业链上下游客户核心诉求，搭建了

集资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、信息咨询等服务于一体的“LIFT”供应链综合服务体系。凭借成熟的供应链综合服务体系，公司可为浆纸、钢铁、汽车、农产品、消费品等多行业客户提供以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大要素为基础的定制化、综合性的供应链运营服务。公司通过为多产业链上下游客户提供定制化、专业化的供应链运营综合服务，协助客户实现运营模式再造，实现系统性降本增效，创造产业链增值空间，加深公司与众多产业链客户的合作关系，有助于进一步提高公司在供应链行业的市场占有率和竞争力。

### ②全球化、多品类的资源整合能力

公司秉承“成为国际领先的供应链运营商”的理念，积极融入国内国际双循环新发展格局，加强布局资源采购和销售网络，目前已构建起了全球化、多品类的供应链服务体系。截至 2022 年末，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，供应链服务辐射全球超过 170 个国家和地区，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及浆纸产品、金属材料、农副产品、矿产品、能源化工产品、机电产品、汽车、酒类、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现从大宗商品至消费品的全球化、多品类业务布局。其中，针对核心品类业务，公司持续巩固资源优势 and 渠道优势，向上积极拓宽供货渠道，加深与国内外大型供应商的合作；向下深挖制造业客户资源，构建稳定的客户网络需求。公司成熟的供应链资源整合能力得到国内外客户的广泛认可。

### ③数字化、可视化的智慧供应链服务平台

公司积极把握大数据时代发展趋势，将科技赋能提升到战略层面进行规划，在业务流程、数据分析、风险控制等多维度拓展数字化产品矩阵，打造了具有建发特色的数字化、多应用场景的智慧供应链生态体系，赋能公司供应链运营业务向更高层次发展。在业务流程方面，公司已推出“E 建签”电子签约平台、“E 建巡”远程巡库盘点管理平台、“点价 APP”线上期货点价交易平台等，推进业务实现高效在线化、数字化、可视化；在数据分析方面，公司自行研发的“智汇罗盘”供应链大数据分析平台，已形成涵盖经营情况分析、客户风险评价、商品价格趋势分析、履约异常分析等上百个分析模型，为业务经营提供事前评估、事

中监管和事后分析的大数据支撑，助力公司运营提质增效；在风险控制方面，公司搭建了以“E风控”“E掌信”“E企查”系列产品为代表的智能风控体系模型，并持续拓展数字化产品矩阵，不断拓宽信息服务场景，赋能管理降本增效，为客户提供稳定、高效且安全的供应链运营综合服务。

#### ④专业化、分级化、流程化的风险管控能力

风险管控能力是公司多年来保持供应链运营业务健康发展的核心竞争力。公司凭借数十年的行业经验，将风险管控列为经营管理的第一工作并提升至战略层面，形成了“专业化、分级化、流程化”的风险管控体系。在风控理念方面，公司建立差异化业务管理结构，贯彻落实“专业化”风控战略，契合供应链运营业务专业化发展趋势；在风险体系方面，公司建设风控委员会、经营班子和总部职能部门、子公司经营管理层和职能部门的三级风险管理架构，确保公司在防范风险时，继续采取高效且适度灵活的经营策略；在风险实施方面，公司制定完善内控制度、动态调整关键风控指标并建立相关薪酬考核机制，进一步加强风险防范，处理好经营效率和风险防控间的平衡关系。公司通过搭建对业务全流程、全生命周期的风险管控体系，为供应链运营业务持续健康发展提供了坚实保障。



#### (5) 供应链行业的主要壁垒

### ①一体化壁垒

供应链运营商需要基于物流、商流、信息流和资金流进行规划和设计，将单一、分散的订单管理、采购执行、报关退税、物流管理、资金融通、数据管理、贸易商务、结算等进行整合，提升一体化综合服务能力。目前行业内头部企业正大力布局供应链综合服务平台，为客户提供满足多种需求的“一站式”服务体验，助力客户系统性地降本增效，由此形成行业新进入者的进入壁垒。

### ②资金壁垒

从行业特点看，供应链行业是一个对资金要求较高的行业，在向上游企业采购、中间运输、仓储以及下游销售等各个环节中，均要求供应链运营商投入大量营运资金，而且开拓新市场、新品类和培育新业态也需要充足的资金支持，规模较小的企业难以支撑较大规模的资金投入。因此，资金投入能力是新竞争者进入供应链行业需要考虑的重要因素。

### ③专业能力壁垒

供应链运营业务的开展需要拥有专业的供应链运营、物流管理、风险控制人才及营销团队，业务团队及人才梯队建设是长期积淀的过程，供应链运营商需不断完善的人才引进计划，制定具有前瞻性、针对性的人才培训计划以及科学的激励和约束机制。专业人才团队的服务能力已经成为供应链行业竞争的重要因素，在提供供应链运营服务中对特定产品的市场状况、客户需求、供应商供给形成较为精准的判断，能采取相应的沟通协调与对接机制，快速完成供需双方的对接，并在该过程中通过加快存货周转速度、严控账期等方式控制自身风险。因此，该业务对专业服务能力的要求较高。

### ④品牌壁垒

供应链行业具有较高的品牌壁垒。供应链运营商活跃在原材料、生产制造至最终消费者之间的业务流转环节，成为对接上游供应商和下游客户的重要纽带，需要在行业内通过长时间的沟通、磨合，才能建立起稳定的产销渠道，并建立起全国性甚至全球范围内的声誉影响力，从而获得长期、稳定的业务合作机会。上游供应商或下游客户出于保证货物交付、规避交易风险的考虑，通常选择业内资信情况较好的供应链运营商作为合作伙伴。此外，在消费品领域，具有一定品牌

效应的产品才能获得消费者对于产品质量、售后服务的信任，逐步建立客户忠诚。因此，对于新进入企业而言，已有供应链行业龙头企业的先占优势对于其在激烈的市场竞争中提升品牌知名度、建立完善的销售与供应体系形成了较高的障碍。

#### 4、发行人所处行业与上下游行业之间的关联性及上下游行业发展情况

供应链行业运营商广泛存在于原材料、生产制造至最终消费者之间的流转过程中，担负着促使物流、信息、金融、商务等要素流通的重要职能，成为连接上下游产业发展的重要纽带。在国内供应链行业生态中，以公司为代表的供应链运营服务商的市场机遇源于其能较好地整合采购、销售、物流、资金等业务环节，有效匹配上下游企业供需诉求，实现系统性地降本增效。



针对上游端，供应链运营服务商的价值体现在：（1）为上游客商提供资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、信息咨询等专业化增值服务，有利于降低整体运营成本；（2）集合下游企业分散的需求向上游客商进行集中采购，便于其制定生产计划，及时完成产品销售，缓解库存压力，从而提升上游客商的生产经营效率。

针对下游端，供应链运营服务商的价值体现在：（1）能够在价格适宜和质量可靠的情况下，稳定向下游客商及时供应原材料和产品，提升其供应链的韧性；（2）凭借定制化、专业化的供应链服务，为其制定采购、生产、销售等经营计划提供决策参考，协助下游客商提高自身资金使用和存货周转的效率，更加专注

于产品质量升级。

因此，供应链行业可有效降低上下游企业的资源配置成本并提高产业链运行效率，在经济全球化及国内国际双循环发展格局下，其重要性日益受到国家重视，随着我国宏观经济发展、制造业实力增长以及贸易规模提升，行业发展空间有望被进一步打开。

## （二）房地产行业的基本情况

### 1、行业监管体制及主要监管政策的变化

#### （1）行业主管部门及行业监管体制

目前，国家层面主要通过国务院、发改委、住建部、自然资源部、商务部等部门对房地产行业进行监督管理。国务院制定全国宏观方针、整体政策；发改委主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；住建部主要负责制定产业政策、制订质量标准 and 规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。

地方政府层面主要通过地方发展和改革委员会、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门、规划管理部门等对房地产行业进行监督管理，其机构设置和具体管理职能大致相同，但不同地区存在一定的差异性。

#### （2）最近三年监管政策的变化

房地产业务涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国建筑法》等。

房地产行业受政策影响较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。近年来，国家坚持“房住不炒”政策，落实房地产市场长效调控管理机制，调控政策保持常态化。2022年开始，行业政策层面出现一定放松趋势，各地政府因城施策，旨在提振市场信心；同时在供给侧加大对行业的金融支持力度，特别是2022年11月以来的信贷、债券融资和股权再融资等支持房企融资的政策悉数到位，

有助于改善房企融资环境。最近三年房地产行业相关政策主要包括：

实施时间	发布机构	主要政策	核心内容
2020.04	中共中央、国务院	《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》	城乡建设用地指标审批权下放至省级；建立健全城乡统一的建设用地市场；探索建立全国的建设用地、补充耕地指标跨区域交易机制等
2020.11	中共中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；推动汽车等消费品由购买管理向使用管理转变，促进住房消费健康发展
2021.7	住建部、发改委、公安部等8部门	《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治
2022.3	国务院	关于落实《政府工作报告》重点工作分工的意见	坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022.11	央行、银保监会	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（简称“金融16条”）	保交楼金融工作依然坚持市场化、法制化原则，并明确相关配套融资贷款期限内不下调风险分类，新老划断之后的新发放贷款形成不良的，相关机构已尽职的，可予免责。对于资不抵债项目和相关房企的风险处置，鼓励市场化收并购和行政手段推动的破产重整
2022.11	中国银行间市场交易商协会	《“第二支箭”延期并扩容支持民营企业债券融资再发力》	由央行再贷款提供资金支持，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资，预计可支持约2,500亿元民营企业债券
2022.11	中国证监会	《中国证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》	决定恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策、进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用并积极发挥私募股权投资基金作用，以促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好服务稳定宏观经济大盘
2022.12	中共中央	中央经济工作会议	扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，支持刚性和改善性住房需求坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡
2023.3	国务院	2023年政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展

## 2、行业发展现状和发展趋势

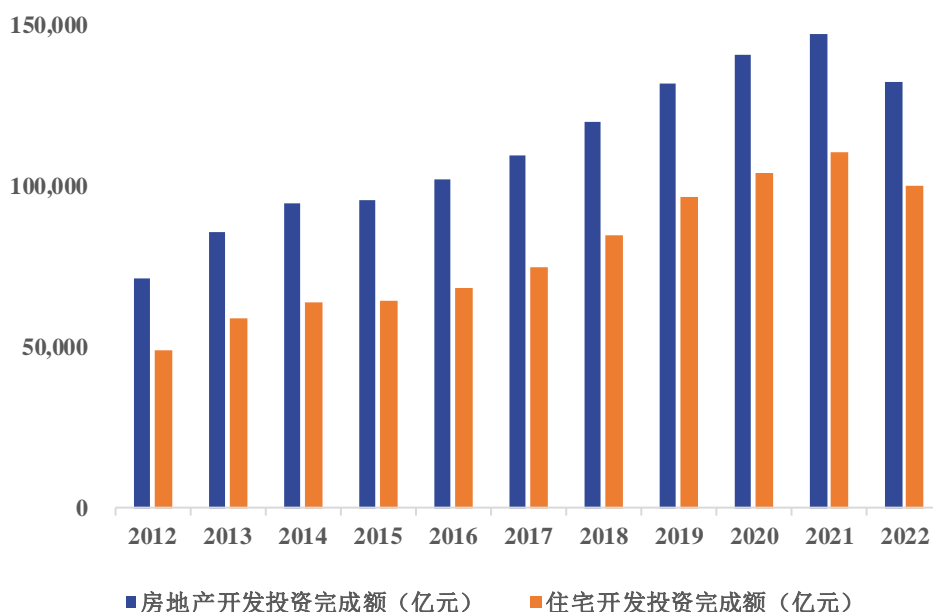
### (1) 房地产行业发展现状



**①2020-2021年，全国房地产开发投资仍维持增长惯性，2022年全国房地产开发投资有所减少**

在房地产投资方面，2020年全国房地产开发投资达到141,442.95亿元，同比增长7.0%，其中住宅投资104,445.73亿元，同比增长7.6%；2021年全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.3%，其中住宅投资111,173亿元，也有所增长。2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，同比下降9.96%；其中，住宅投资100,646亿元，下降9.46%。2020年-2021年全国经济增长稳定，全国房地产开发投资总体平稳，运行态势稳定；2022年受宏观调控政策影响，全国房地产开发投资稍有下降，系由房地产调控政策陆续出台，房地产市场长效调控管理机制得到落实，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，房地产行业企业投资意愿有所降低所致。

**2012-2022年房地产和住宅开发投资情况**



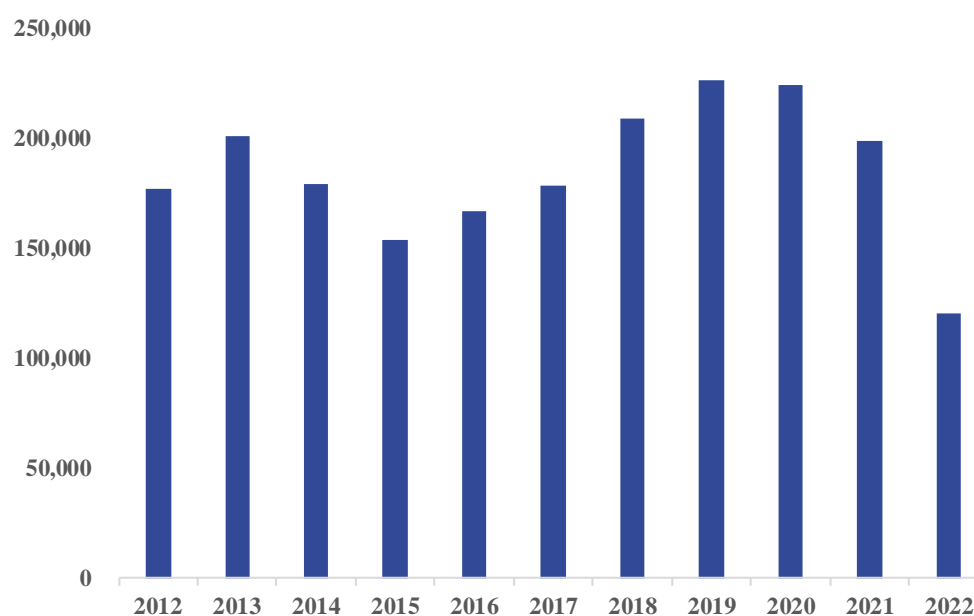
数据来源：国家统计局

**②最近三年全国房地产项目新开工进度受房地产调控政策影响有所下降**

近期受房地产调控政策影响，住宅销售规模下降，行业流动性承压，房企投资支出收缩，开工意愿减弱，项目新开工进度减速。2020年2021年房屋新开工面积分别同比下降1.2%和11.4%。2022年，房屋新开工面积120,587.07万平方

米，同比下降 39.4%。

2012-2022年房屋新开工面积情况（万平方米）

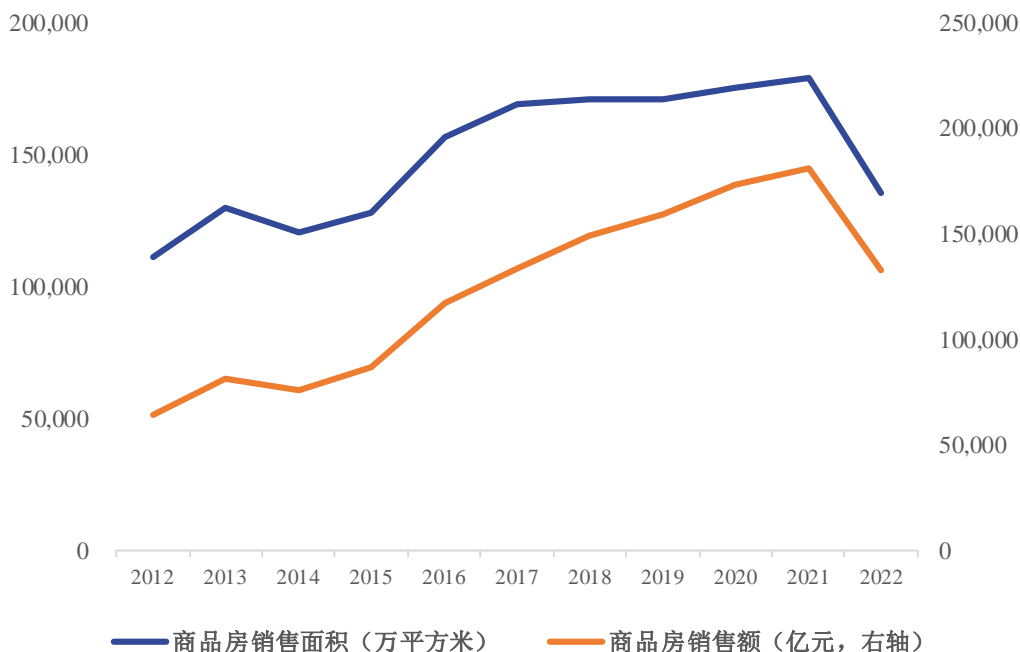


数据来源：国家统计局

### ③2020-2021年全国商品房销售情况维持增长趋势，2022年房地产销售受到一定冲击

从销售情况看，2020年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。2021年，商品房销售面积 179,433 万平方米；商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。2022年，一方面受经济增速放缓冲击下居民购买力及收入预期减弱，购房等大宗消费需求延后影响，另一方面受部分房企暴雷等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，商品房销售面积 135,836.89 万平方米，同比下降 24.3%，商品房销售额 133,307.84 亿元，同比下降 26.7%。

2012-2022年商品房销售面积和商品房销售金额情况



数据来源：国家统计局

(2) 房地产行业发展趋势

①我国房地产市场将进入新常态，短期内政策调控措施有望改善外部环境

宏观经济增速的放缓和房地产市场长效机制的完善一定程度上遏制房地产市场过热的现象，短期内行业投资和销售有所放缓。中国经济正在进入新常态，从粗放型增长转向质量效益型增长，宏观经济从高速增长进入中高速增长区间。另一方面，我国房地产行业经过二十来年的发展，市场规模已接近峰值，加上人口红利消退，城市化速度放缓，房地产行业也在发生变革。政府将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。伴随着宏观经济从高速增长进入中高速增长区间，以及新的房地产长效机制的逐步建立和完善，中国房地产市场也在从高速增长向平稳增长过渡，将逐步进入新常态。

随着 2022 年下半年开始，国家发布多重政策推动房地产企业健康平稳发展，在需求端部分城市放开限购限贷政策旨在提振消费者信心，在供给端加大对行业的金融支持力度，改善房企的融资环境，有利于房地产企业平稳健康发展。

②城镇化继续成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长,不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。根据国家统计局的数据,中国2022年城镇化水平为65%,正处于城镇化水平30-70%的加速发展阶段。与同期美国、德国等发达国家70-80%的城镇化率相比,我国城镇化水平依然存在较大提升空间,城镇化水平提升给房地产行业带来了两方面的需求:新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿与更新需求,有望成为未来发展的重要驱动力。

### ③房地产行业进入分化和整合的阶段,优质龙头房企将脱颖而出

短期内国内外经济下行压力持续加大,房地产行业整体进入新常态,2022年下半年,房地产行业政策环境进入宽松周期,各地政府因城施策,旨在稳妥化解房地产领域风险,提振消费者购房信心。而且随着市场不断发展和消费者需求更加细分,新产品、新业态不断涌现,房地产业务也更加丰富,市场发展已出现不断分化趋势,不同区域和不同企业的表现差异明显:区域表现方面,经济发展的不均衡和地区差异导致人口向经济发达区域流入、向大中城市不断集聚,拥有人口汇聚能力的一二线核心城市主要区域供求关系保持健康,仍有较大的发展空间,而土地供应量大、人口增长缓慢或净流出的三四线城市房地产市场将承受巨大压力;企业方面,较中小房企,综合性房地产龙头企业掌握更多在一二线核心城市的储备资产,资源优势更加突出,长期发展潜力可期。

更为重要的是,由于融资和品牌的优势,房地产龙头企业的经营表现也将继续优于中小房企,行业集中度持续快速提升,业内企业间大规模整合、并购事件频繁出现,大型房地产企业强者恒强,具有品牌优势和资本实力的房地产企业,将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者。

## 3、行业整体竞争格局及市场集中情况,发行人产品或服务的市场地位、主要竞争对手、行业技术壁垒或主要进入障碍

### (1) 房地产行业整体竞争格局及市场集中情况

近几年来,我国房地产行业的集中度不断提升,规模房企优势将更加突出。我国房地产企业竞争愈发激烈,呈现出规模化经营的趋势,企业的经营风险也逐渐加大,足够的规模是房地产开发企业在竞争中保持持续经营和发展能力的基本

保障。在房地产行业容量总体稳定，且行业竞争日趋激烈的背景下，龙头企业市场集中度逐步提升。根据中国指数研究院数据显示，房地产行业百强企业市场份额由 2017 年的 45.2% 增长至 2021 年的 49.9%，TOP10 房企销售市场份额从 2017 年的 17.5% 增长至 2021 年的 22.5%。根据克而瑞数据，2022 年，TOP10 房企新增货值占百强总货值的 51%，占比提升了 16 个百分点，2022 年拿地金额 TOP100 的房企中，主要以规模化、全国化的央企和地方国企为主，具备产品力、服务力、营运能力和融资能力的规模房企优势突出，整体竞争格局分化加剧。

从目前国内房地产市场竞争态势及国际经验来看，随着土地市场化机制和行政管理的进一步完善，大型房地产企业在项目获取能力、融资能力、产品质量方面的优势将会进一步得到体现，缺乏品牌的中小房地产开发企业将逐渐被市场淘汰，部分优质房企通过收并购，可以降低成本获取大量土地储备或其他优质资源，资源转而向行业龙头优势企业聚集，我国房地产市场集中度有望进一步提升。

## （2）行业内主要房地产企业

在国内房地产行业集中度不断提升的背景下，行业内已涌现出保利发展、万科 A、招商蛇口和建发房产等行业 Top10 房企，同时也有以华发股份、滨江集团等为代表的深耕区域、聚焦高能级城市的大中型房企。

### ①保利发展（600048.SH）

保利发展成立于 1992 年，主营业务为房地产开发与销售，在 20 余年专业开发过程中形成了覆盖珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈、遍布全国 60 个主流城市的战略布局。2022 年，保利发展实现营业收入 2,811.08 亿元，同比下降 1.37%。根据克而瑞数据显示 2022 年保利发展合同销售金额和权益销售金额均排名市场第二。

### ②万科 A（000002.SZ）

万科 A 成立于 1984 年，1988 年进入房地产行业，经过近四十年年的发展，已成为国内领先的城市配套服务商，业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2022 年，万科 A 实现营业收入 5,038.38 亿元，同比增长 11.27%。根据克而瑞数据显示 2022 年万科 A 合同销售金额排名市场第三，权益销售金额排名市场第四。

### ③招商蛇口（001979.SZ）

招商蛇口成立于 1992 年，是招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，协同园区开发运营、社区开发运营、邮轮建设运营等三大业务，配套提供核心的产品与服务包括：精品住宅、商业综合体、智慧及创意园区等，业务覆盖粤港澳、长三角、京津冀等核心经济区域及高能级城市。2022 年，招商蛇口实现营业收入 1,830.03 亿元，同比增长 13.92%。根据克而瑞数据显示 2022 年招商蛇口合同销售金额和权益销售金额均排名市场第六。

### ④滨江集团（002244.SZ）

滨江集团成立于 1996 年，其业务主要包括房地产开发业务、酒店服务业务、持有型物业出租业务和房产项目管理服务业务等，其中房地产开发业务为滨江集团的核心业务板块，主要覆盖以浙江为代表的长三角区域。2022 年，滨江集团实现营业收入 415.02 亿元，同比增长 9.28%。根据克而瑞数据显示 2022 年滨江集团合同销售金额排名市场第十三名，权益销售金额排名市场第十六名。

### ⑤华发股份（600325.SH）

华发股份成立于 1992 年，主营业务为房地产开发与销售，主要开发产品为住宅、车库及商铺，主营业务聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群。2022 年，华发股份实现营业收入 591.90 亿元，同比增长 15.51%。根据克而瑞数据显示 2022 年华发股份合同销售金额和权益销售金额均排名市场第十八名。

## （3）发行人房地产业务的市场地位

公司致力于成为“中国优秀的房地产运营商”，旗下拥有建发房产和联发集团两大开发品牌，已构建房地产开发、物业管理、城市更新改造、商业管理、代建运营、工程与设计服务等业务板块，形成了从一级土地开发，到房地产开发、物业、商业管理，再到养老、文化、工程与设计等关联产业全覆盖的房地产全链条业务体系，为客户提供全生命周期的房地产配套服务。

公司房地产业务整体实力不断提升，2022 年房地产业务实现营业收入 1,364.93 亿元，合同销售金额自 2022 年至今稳居国内房地产 Top10 行列，叠加提升土储质量、提高销售安全系数的多项战略举措，公司房地产开发业务未来发

展趋势向好。公司房地产业务持续打造多个匠心产品，多个房地产项目获得詹天佑奖、缪斯设计奖铂金奖、美国洛杉矶 BLT 建筑设计大奖、纽约设计奖商业建筑类别银奖、德国标志性建筑设计奖、意大利 A' 设计大奖等国内外诸多奖项和荣誉，赢得业内高度认可，彰显公司产品创新设计能力。

#### **(4) 发行人房地产业务的主要竞争优势**

##### **①有利的区域布局，优质的资源储备**

公司秉持“布局全国、区域聚焦、城市深耕”战略，主要布局福建、浙江、江苏等省份，深耕包括厦门、上海、杭州、苏州、无锡、武汉、长沙、成都等一二线城市和漳州、莆田等公司在当地具备品牌美誉度的强三线城市，已形成一、二、三线城市互补的有利格局。

面对集中度提升、不断分化的行业格局，公司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，采取“勤踏勘、严筛选、慎出手”的拓展策略，不断增强土储安全边际，补充优质资源储备。2022 年，公司以多元化方式获取优质土地 62 宗，全口径拿地金额合计约 1,030.25 亿元（全口径包括并表企业、合营企业和联营企业），其中一二线城市拿地金额占比达 92%，重点在上海、厦门、北京、杭州等地获取多个优质项目，库存结构布局良好。

##### **②良好的客户口碑，差异化的品牌竞争力**

公司通过充分发挥住宅产品户型研发、风格设计等方面的优势，已在深耕城市形成了较好的品牌口碑和差异化的品牌竞争力。其中，子公司建发房产致力于成为“新中式生活匠造者”，在业内树立了享有盛誉的“打造钻石人生”品牌，提出“建设东方，发献大美”的新中式产品主张，推出了“王府中式”“禅境中式”“山水唐风”等系列产品，融合中式风格与地方民俗的物业服务也收获客户一致好评；子公司联发集团精研人文精神，凝炼定位于成长型幸福人文社区的“悦系”、聚焦进阶型品质人文社区的“臻系”、立基于精品艺术人文社区的“嘉和系”三大产品系，筑就现代人文生活。通过多年沉淀积累，公司房地产业务合同销售金额自 2022 年至今稳居国内房地产 Top10 行列。

##### **③稳健安全的经营策略、高效适度的资金管理能力**

公司坚持践行稳健安全的经营策略，在日常运营过程中加强市场研究，合理

铺排推货，强调资金安全与统筹管理。报告期内，公司通过多样化的融资手段、高效适度的资金管理，有效盘活受限资金、降低融资成本，维持合理的现金和债务水平，为公司持续发展提供了坚实保障。

#### **④多元业务协同发展，具备全业态综合运营能力**

公司拥有全业态开发经验，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营等业务。近年来，公司在住宅开发主业业务的基础上，以“产品+服务”的联动模式积极发展商业资产管理、代建服务、医疗养老等业务，为公司未来发展培育了新的增长路径，有效提升产业链综合价值创造能力。

### **(5) 房地产行业的主要壁垒**

#### **①土地资源**

获得优质土地资源是进入行业的壁垒之一。土地资源是房地产行业开发的核心资源，房地产项目是否成功与项目所在区位有较为密切的联系。城市优质土地资源具有稀缺性和不可再生性，现有城市的核心区域土地资源已逐步完成转让和开发，而且房地产行业龙头企业已掌握更多土地储备。新进入企业面临优质土地资源不断减少和成本持续升高的压力，进入行业门槛较高。

#### **②资金壁垒**

房地产行业为资金密集型行业，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发都需要占用房地产企业大量资金。资金投入大、项目周期长、资金成本高为进入该行业的主要障碍，因此对新进企业的资金实力要求较高，进入门槛较高。

#### **③品牌壁垒**

在我国宏观经济增速放缓的背景下，房地产行业的市场需求增速也受到一定影响，房地产产品向消费属性的回归，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，品牌化将成为主要企业的发展方向之一，实力较弱的中小企业和新进入者将较难具备品牌优势，逐渐难以与房地产龙头企业进行竞争。

#### **④资质壁垒**

我国《城市房地产开发经营管理条例》规定了房地产开发企业的设立和经营



条件。在开发项目前，新进入企业需取得相应的房地产业务资质证书，因此形成了一定的进入壁垒。

#### 4、发行人所处行业与上下游行业之间的关联性及上下游行业发展情况

我国房地产行业产业链长、覆盖面广，是国民经济的重要支柱产业，将不断拉动诸多上下游关联产业的持续发展。其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计）及其他行业，下游产业包括住宿酒店、物业管理、房地产中介租赁、装饰装修产业。

房地产上游行业主要为建筑业、建材业和工程设计业。建筑业和建材业与房地产业具有高正向关联度，其施工技术和质量的提高将直接显著提高房地产业的开发品质；而工程设计业是关系到建设项目最终质量、可靠性、使用性能以及形象的关键因素。

房地产下游行业主要为物业管理、房地产中介和装饰装修等。同时，房地产行业通过商品房消费者的消费作用提供一定的供给效应。房地产业的发展还将间接带动餐饮业、娱乐业、卫生、教育和居民服务业等相关产业的发展，从而产生持续性消费。

## 七、主要业务模式、产品或服务的主要内容

### （一）主营业务及主要产品概况

公司主要从事供应链运营业务及房地产业务，以“开拓新价值，让更多人过上更有品质的生活”为使命，为客户提供优质的供应链运营服务和房地产产品及服务。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

#### 1、供应链运营业务：国内领先、全球布局的供应链运营服务商

作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，公司针对产业链上下游客商核心诉求，搭建了集资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、信息咨询等服务于一体的“LIFT”供应链服务体系，为客户提供以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大要素为基础的定制化供应链运营服务。公司依托全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、科技等方面的深度赋能，有效

推动供应链上下游企业实现系统性地降本增效。在大宗商品供应链行业中，公司凭借专业、优质的供应链服务体系，营收规模在国内同行业中连续多年位于领先阵营，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。

跟随中国产业链的全球化延伸，公司的国际化布局走在行业前列，积极融入国内国际双循环新发展格局。通过与产业链优质龙头企业合作，公司不断加快全球的扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。

公司持续深化“专业化”经营战略，成立“七大专业集团+新兴事业部”从事细分品类的经营，坚持高质量发展，确保资源配置在提质增效中起到促进作用。公司持续挖掘专业化的供应链服务深度，创新业务模式，纵向延长产品链，服务产业客户的多样化需求，提高市场占有率和竞争力，巩固公司在钢铁、浆纸、汽车、农产品、消费品等业务领域的优势地位。



公司供应链运营业务的主要核心板块情况如下：

- (1) 浆纸业务板块：逐步发展为中国专业的林浆纸供应链服务商

建发浆纸集团运营主体以建发浆纸为主，深耕浆纸领域 30 年，专业经营纸张、纸浆、纸制品等各类产品，为纸浆、纸张产业链的上下游客户提供定制化、专业化的“一站式”供应链服务，涵盖订购、运输、保险、仓储、配送等关键采购流程，已发展成为中国专业的林浆纸供应链服务商。建发浆纸集团通过对纸浆、纸张产业链的上下游客户提供定制化、专业化的供应链服务，推动浆纸产业链实现降本增效、价值提升。依托公司极强的产业链服务能力，建发浆纸集团已建立覆盖全国 45 个主要城市以及泰国、马来西亚、越南等境外区域的销售网络，2022 年纸张、纸浆经营总量达 1,300 万吨，同比增长超 15%，在中国贸易流通领域纸张销量、纸浆进口量和销量位列全国第一。建发浆纸集团业务可以分为纸浆供应链服务和纸张供应链服务两大组成部分：

①纸浆供应链服务：匹配纸浆生产商销售端和造纸厂采购端的需求。公司与境外多个国家的优质纸浆供应商深度合作，实现从上游纸浆资源端到中游国内造纸厂的集约化采购和分销，既服务于纸浆厂的销售需求，又服务于造纸厂对原材料的采购需求，同时辅以物流服务、库存管理、信息服务等供应链综合服务协助供应商和客户解决各类行业痛点。

②纸张供应链服务：匹配造纸厂销售端和整合印刷厂、包装厂等下游客户采购端的需求。公司依托完善的销售网络，整合分散的下游客户需求形成规模，以此向国内造纸厂集中采购各类成品纸，再分销至印刷厂、包装厂等下游客户，为其降低采购成本和其他交易成本、提升其运营效率，并提供定制化信用交易方案等供应链综合服务。



建发浆纸集团与北美洲、南美洲、欧洲、东南亚等地区的几十家浆厂建立了长期稳固的合作关系，并通过合资、收购等方式进入产业链上下游制造加工环节，具备触达浆纸产业链上下游的天然优势，能够洞悉下游客户需求变化，能够依据行业发展趋势与市场需求变化设计出契合市场、引领行业创新的高附加值产品。公司参股纸浆生产商永丰浆纸，利用当地丰富的竹林资源制造竹浆，目前已形成45万吨/年的竹浆生产能力；公司通过收购建发新胜，取得其旗下远通纸业（山东）有限公司超40万吨/年的涂布白板纸和箱板纸产能；公司还借助通过设立合资公司的方式为下游客户提供分切、配送等终端精细化服务。

**(2) 钢铁业务板块：努力建设成为中国领先的、具有国际竞争力的钢铁供应链运营商**

建发钢铁集团运营主体为厦门建发物资有限公司、厦门建发金属有限公司、昌富利（厦门）有限公司等，围绕钢铁产业链，专注经营工业用材、建筑用钢、冶金原料、钢铁再生资源等产品，面向钢铁产业链上下游客户提供物流、信息、金融、商务“一站式”供应链集成服务，致力于成为中国领先的、具有国际竞争力的钢铁供应链运营商。2022年建发钢铁集团全年钢材经营货量超过5,300万吨，同比增长17%，位列全国钢铁供应链流通类企业前三位，近年来厦门建发金属有限公司多次荣获“中国金属板材优秀供应商”，昌富利（厦门）有限公司入选海

关“中国外贸出口先导指数样本企业”。

在钢铁供应链上游端，建发钢铁集团与世界主流铁矿石企业建立密切合作关系，从世界主流矿山直接渠道获取资源占公司铁矿总进口数量 60% 以上。在中游端，建发钢铁集团与河钢集团有限公司、中国宝武钢铁集团有限公司、包头钢铁（集团）有限责任公司、首钢集团有限公司、广西盛隆冶金有限公司等近 20 余家国有上市及大型民营钢厂维持良好合作关系，并与联合钢铁（大马）集团公司等合作，进一步扩大钢材进出口业务，2022 年与大型供应商合作量提升近 24%。公司通过与钢厂签订全年采购协议并支付年度协议定金，以锁定钢材供应量，借此加强对钢铁资源的控货能力，同时提高对货物物流环节的运输物流效率。下游端，建发钢铁集团已经深入覆盖华东、华南、华北、东北等区域的客户群体，与中国核工业集团有限公司、中国冶金科工集团有限公司、中国中铁股份有限公司、中国建筑集团有限公司等大型建筑施工企业建立了良好的合作关系，为“华龙一号”福清项目、漳州项目等国家重大战略项目提供供应链运营服务，并在北美、南美、东南亚、中东、非洲等区域加快业务布局，形成较为完善的国内外销售体系。



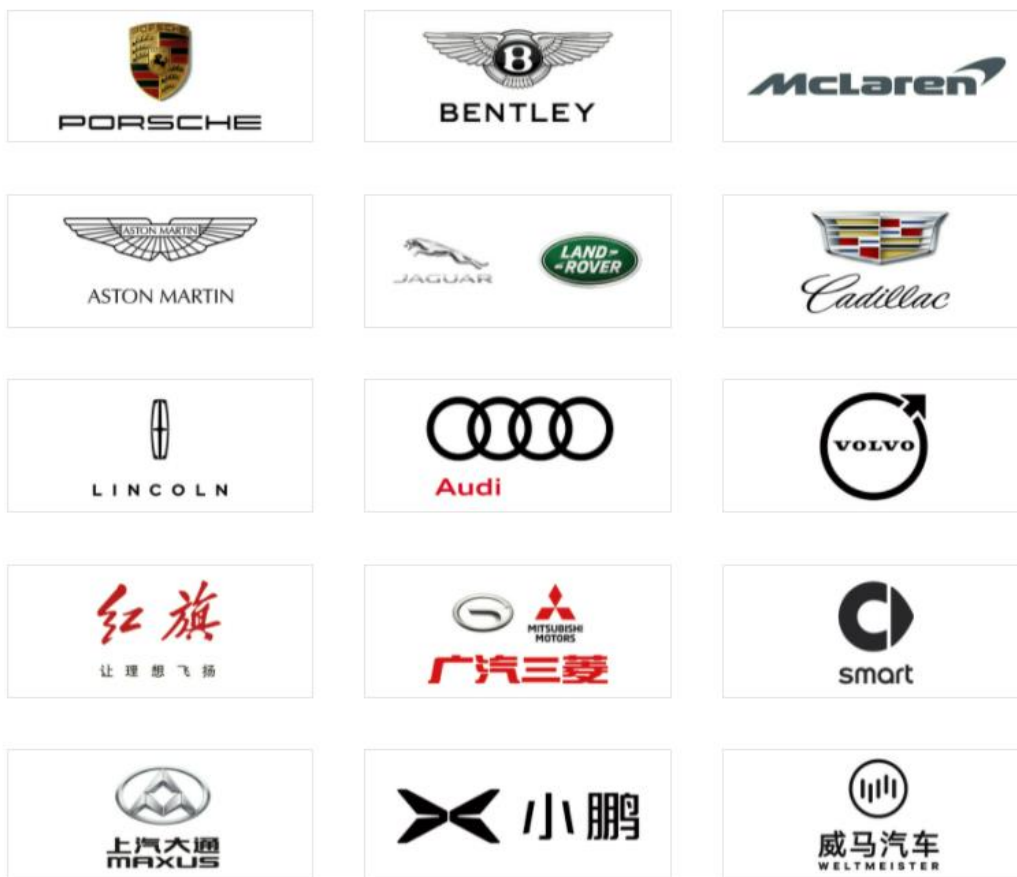
建发钢铁集团积极围绕客户需求延伸供应链服务范围，通过参股、收购、战略合作等方式，投资建设卷板剪配中心、建材深加工和废钢加工中心，提升服务半径，为终端客户提供更深度的供应链服务，满足其降本增效提质的综合需求。

**(3) 汽车业务板块：致力于成为中国汽车产业优秀的综合服务商**

建发汽车集团运营主体以厦门建发汽车有限公司为主，与近 20 个高端豪华汽车与新能源汽车品牌进行深度合作，形成了较为完整的中、高档搭配产品系列，在以福建为核心的海峡西岸经济区和云南、广东、广西、陕西、辽宁、吉林等全国多个地区拥有完善的销售和服务体系，积累超过 25 万高端车主客户资源，并积极探索新能源汽车产业链、二手车交易市场和平台服务、商用车和船舶服务等新模式，致力于成为中国汽车产业优秀的综合服务商。2021 年建发汽车集团位列“营收 100 亿-200 亿中国汽车经销商领跑者集团”综合能力榜榜首。2022 年建发汽车集团销售新车近 2 万台，二手车出口超 2,700 台，同比增长超 470%，荣登 2022 年中国汽车经销商集团百强排行榜第 41 位。

建发汽车集团近年来加快布局新能源汽车市场，拓展产品和品牌矩阵，已取

得小鹏、smart、路特斯、阿维塔等品牌的区域授权以及华为“问界”大客户开发授权，与特斯拉、蔚来、理想、岚图等品牌达成售后业务合作，并与宁普时代数字科技（上海）有限公司合资设立建发宁普时代新能源科技有限公司，从事新能源商用车销售、换电站投资和运营业务。通过积极布局高成长的新品类，建发汽车集团有望进一步拓宽业绩潜在增长空间。



**（4）农产品业务板块：向“成为中国领先、具有国际竞争力的农产品供应链运营商”的战略目标迈进**

建发农产品集团运营主体以厦门建发物产有限公司为主，专注经营油脂油料、饲料原料、食品原料、预制菜、农用物资、木材等各类产品，持续推进农产品业务的全球化布局，向国内外客户提供原材料采购、进出口通关、仓储物流、代加工、销售结算、技术支持等“一站式”综合服务，向“成为中国领先、具有国际竞争力的农产品供应链运营商”的五年战略规划目标迈进。建发农产品集团已通过成立合资公司的方式成立虚拟大豆、菜籽压榨厂，持续完善国内保税代加工基地布局，逐步搭建“进口采购—物流加工仓储—终端销售”一体化经营产业



链条，推进公司业务向产业链下游的延伸。公司农产品 2022 年全年经营货量超过 3,000 万吨，同比增长 9%，玉米、高粱、大麦、葵花籽粕等多个产品进口量连续多年稳居全国前三位。

建发农产品集团运营范围覆盖国内主要区域及全球主要产区，主动融入国内国际双循环的发展大局中，不断开拓新产品、新市场、新模式，实现了农产品国际供应链资源的有效配置。公司依靠国内丰富的产区、销区粮食仓储资源以及运输资源，建立了完善的北粮南运体系。建发农产品集团与大型国际粮商建立长期战略合作关系，掌握“一带一路”沿线、北美、南美、欧洲、黑海等全球农产品主产区优质货源，积极探索海外仓模式，增强货源控制能力的同时为下游客户提供更完善的配套服务。



建发农产品集团长期致力于补齐国内豆类、油料等产品的供应短板，提供更多优质产品服务国内消费者，助力国民膳食消费结构升级。同时公司专注研究和开发亚洲市场的农产品需求，把握 RCEP 新市场契机，打造面向全亚洲的需求体系，目前已在韩国、日本、东南亚等多个重点地区设立了分支机构，并相应组建



了本土化的经营团队，有效平衡了农业资源的分配，充分服务于国内国际两个市场。

#### **（5）消费品业务板块：持续打造链接全球优质消费资源的新平台**

公司成立建发消费品集团，以厦门建发轻工有限公司、厦门建发国际酒业集团有限公司等为主要运营主体，立足于公司的“LIFT”核心能力，依托在轻纺、酒类等领域建立的核心竞争力，整合全球优质消费品资源，持续锻造全球消费品产业优质资源的链接与获取能力，分享不断成长的消费市场发展红利。建发消费品集团拥有覆盖国内 300 多个城市与消费品渠道的深度分销能力和以中欧班列为核心的跨境海铁多式联运物流能力，并已逐步在澳大利亚、美国、加拿大、巴西、孟加拉、越南、菲律宾、柬埔寨设立分支机构，运营范围涵盖全国各地及海外市场，下游客户包括轻纺、酒类、乳制品及家电产品的海内外头部公司与国际大型零售巨头。

在轻纺业务方面，公司具备成熟的轻工业消费品设计与制造流程管理能力，服务于全球大型商超、专卖店、品牌商等大客户。2022 年，公司鞋类产品年经营货量超 6,000 万双，同比增长超 15%，鞋类出口总额位列全国前三位。在酒类业务方面，公司掌握专业的酒类供应链服务能力，2022 年酒类销售量超 3,400 万瓶，同比增长超 15%，其中原瓶进口葡萄酒的数量和市占率连续多年保持业内领先水平。在家电业务方面，公司聚焦服务头部品牌，与美的集团、海尔集团、索尼等家电行业头部品牌建立业务合作，2022 年公司家电业务签约金额超 3 亿元，较上年同比增长约 200%。此外，建发消费品集团旗下还运营了高端家具、家装、食品饮料、生活用品等业务。



除前述浆纸、钢铁、汽车、农产品和消费品业务板块，公司也在矿产品、能化产品等业务领域进行持续布局，为产业链客户提供专业化的供应链运营服务，同时公司还设立新兴事业部，旨在培育未来潜在增长点。

## 2、房地产业务：专注于成为中国优秀的房地产运营商

公司秉承“成为中国优秀的房地产运营商”的愿景，通过旗下建发房产和联发集团开展房地产业务。公司房地产业务拥有全业态开发经验，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及其他各类型公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务等业务，形成了关联产业全覆盖的房地产全链条业务体系，为客户提供全生命周期的房地产配套服务，发挥联动和协同效应，以“产品+服务”的联动模式驱动增长。公司房地产业务坚持“布局全国、区域聚焦、城市深耕”战略，现已加快全国化发展步伐，着重布局海西、长三角、长江中游、粤港澳大湾区等国内核心城市群，以及上海、北京、武汉、长沙、成都、重庆等经济增长好、人口净流入的高能级一二线和强三线城市，通过在城市深耕积极提升市场份额，培育独特的品牌影响力。



房地产开发业务方面，公司旗下建发房产和联发集团通过精心产品设计，规划形成多条特色产品线，凸显品牌优势。建发房产专注于高端改善项目，致力于成为“新中式生活匠造者”，打造“王府中式”、“禅境中式”、“山水唐风”三类新中式产品。联发集团结合自身多年的房地产经验，打造“悦系”成长型幸福人文社区，“臻系”进阶型品质人文社区，“嘉和系”精品型艺术人文社区三条产品线。公司房地产业务合同销售金额自 2022 年至今稳居国内房地产 Top10 行列，叠加提升土储质量、提高销售安全系数的多项战略举措，公司房地产开发业务未来发展趋势向好。



“王府中式”代表项目



“禅境中式”代表项目



“山水唐风”代表项目



“悦系”代表项目



“臻系”代表项目



“嘉和系”代表项目

城市更新改造业务方面，建发房产和联发集团深耕行业多年，积累了丰富的旧村及旧城改造经验，并将业务拓展至基础设施建设、公共配套建设、城市运营等领域；物业服务方面，建发房产和联发集团下属物业服务公司始终以客户为中心，将人文服务融入业主核心生活场景，持续精进服务品质，不仅能够提供中高端住宅的高品质物业服务，还持续探索非居住业态的物业服务机会，成功拓展产业园、商业、文旅等多业态的物业服务，并以专业的服务覆盖了物业项目全生命周期服务。此外，公司在商业管理、代建服务等相关领域加强业务协同性，并通过收购建发合诚，进一步完善了公司在工程管理服务产业链的关键布局，持续锻造房地产产业链的综合价值创造能力。

## （二）主要经营模式

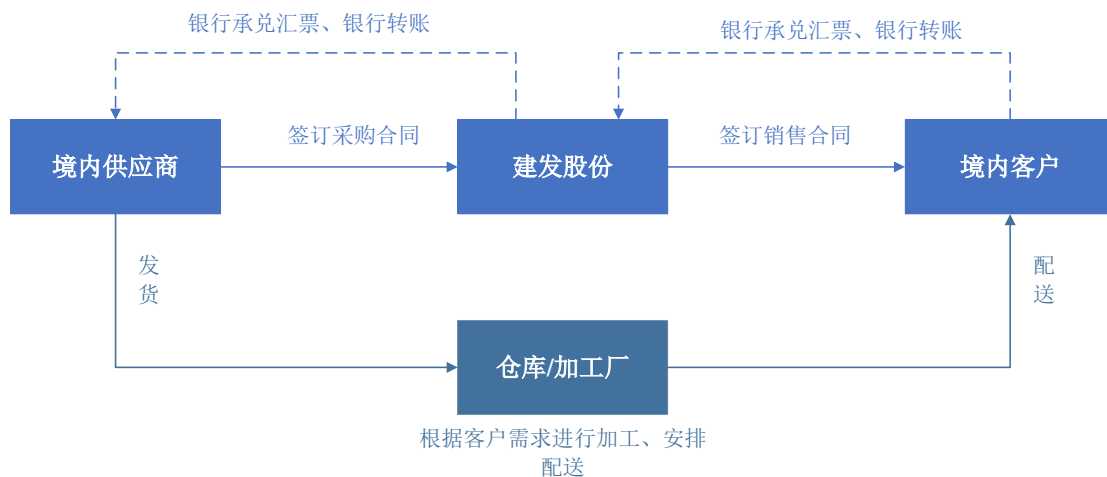
### 1、供应链运营业务经营模式

公司供应链运营业务的主要经营实体为公司本部及下属的专业化运营子公司和平台型运营子公司，公司持续推进“专业化”经营战略，将专业化运营子公司进一步优化调整以“七大专业集团+新兴事业部”为主的业务组成单位，助力形成资源合力，挖掘专业化的供应链服务深度。

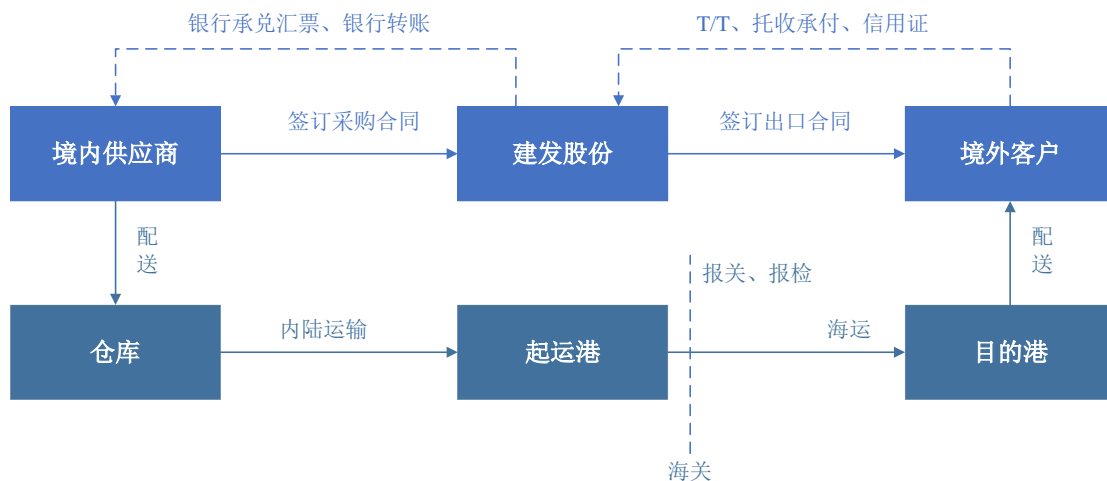
供应链运营业务的经营管理模式为各专业化运营子公司负责相应贸易品种，平台型运营子公司负责所在区域的平台搭建和市场开拓，公司总部主要负责制定供应链运营业务的发展战略、统筹协调各业务板块的运营，并保留有部分供应链运营业务。公司依托专业、规模、渠道和资金等优势，持续推进供应链运营的深度和广度，立足优势领域，做精纵向，拓展横向，逐步形成上控资源、下控渠道，中间提供物流、信息等增值服务的经营模式，成为集贸易结算、第三方物流、信息服务和方案策划为一体的供应链运营商。

公司已初步形成面向国内国际双循环的全球化、多品类业务布局，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。按采购来源地与销售实现地不同划分，公司供应链运营业务主要分为境内、出口、进口与转口四种业务流程，具体如下：

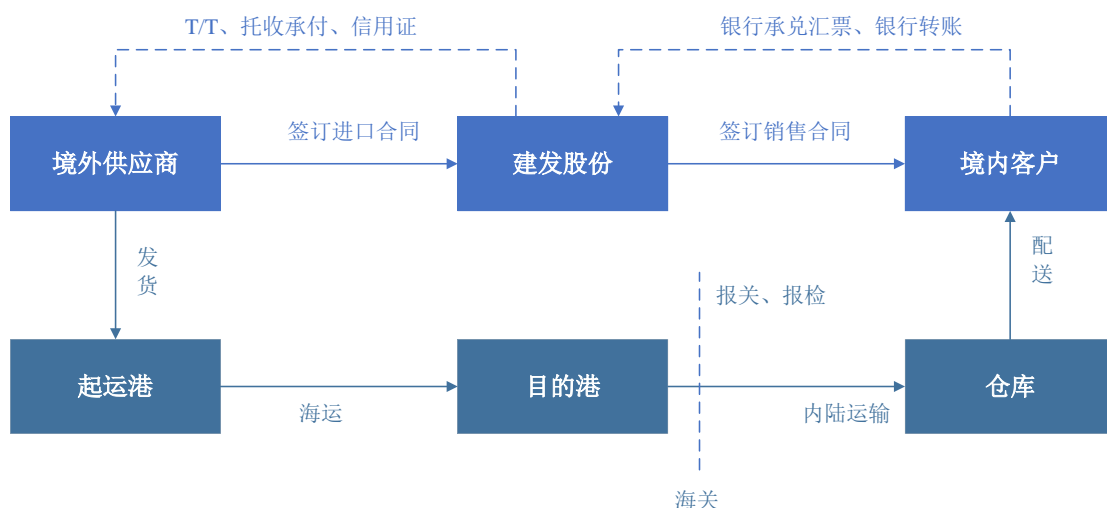
**(1) 境内供应链运营业务流程**



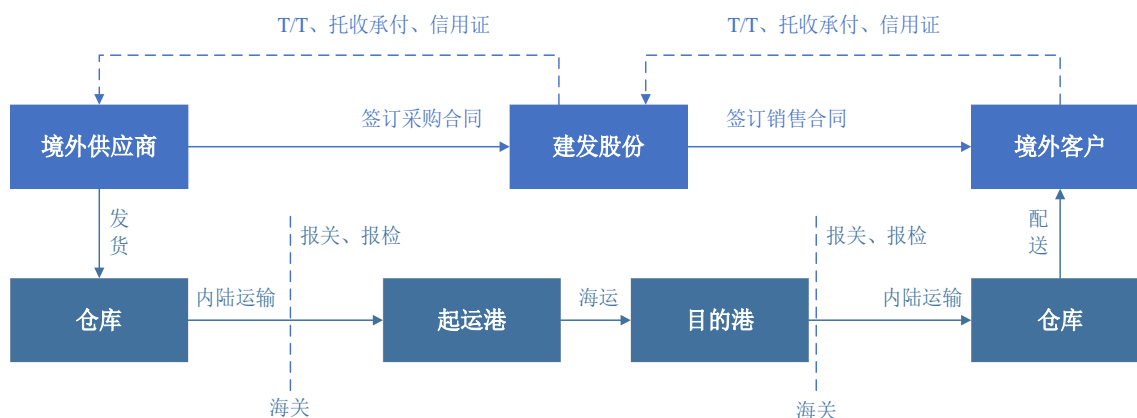
**(2) 出口供应链运营业务流程**



**(3) 进口供应链运营业务流程**



#### (4) 转口供应链运营业务流程



## 2、房地产业务经营模式

公司房地产业务以房地产开发业务为核心主业，同时布局城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程设计与服务，发挥联动和协同效应，在持续强化核心主业的同时，培育公司未来新的增长点。公司积极整合优势资源，完善房地产产业链服务整体布局，发挥公司在产品研发和增值服务方面的竞争优势，以“产品+服务”的联动模式驱动增长，积极挖掘业务成长点。其中，公司房地产开发业务的经营模式如下：

### (1) 土地取得模式

当前，中国建设用地的取得方式包括划拨、土地出让、租赁、作价投资（入股）、授权经营等方式。其中，土地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业务土地使用权主要通过招拍挂方式取得。



## (2) 采购模式

公司房地产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，同时公司旗下天成华瑞装饰有限公司持有《建筑工程施工总承包壹级资质证书》，具备承接建筑工程施工业务的能力，有助于公司做大做强房地产业务。公司按项目开发进度将分批、分次支付给外包建筑单位施工款。

房地产业务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前期研究：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项目融资：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。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获得。

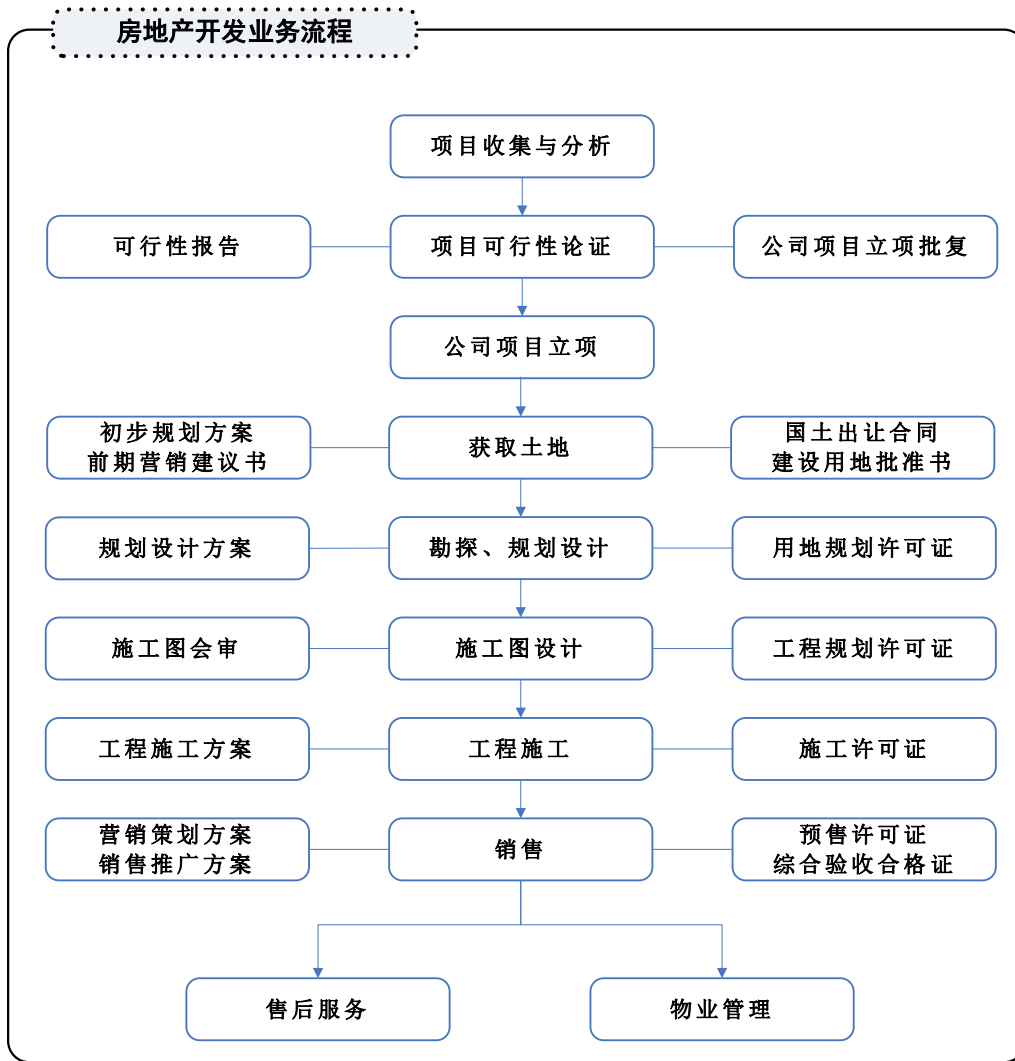
③开发建设：各项目公司负责整合资源，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目建设。

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，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物业管理模式：在物业管理方面，建发物业以高标准、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。



### (三) 公司主要销售情况

#### 1、报告期公司主要销售情况

报告期内，公司营业收入情况如下所示：



单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营业务	16,164,523.07	96.53%	69,631,949.72	83.61%	61,153,905.45	86.39%	35,053,402.84	80.96%
房地产业务	581,534.90	3.47%	13,649,251.06	16.39%	9,630,544.15	13.61%	8,241,545.91	19.04%
合计	<b>16,746,057.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,281,200.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00%</b>

## 2、报告期主要客户情况

报告期内，公司前五大客户、销售金额及收入占比如下表所示：

单位：万元

年份	序号	客户名称	销售金额	占营业收入比重
2023年 1-3月	1	第一名	250,695.60	1.50%
	2	第二名	220,717.06	1.32%
	3	第三名	186,859.90	1.12%
	4	第四名	160,775.61	0.96%
	5	第五名	132,171.48	0.79%
	合计			<b>951,219.64</b>
2022年	1	第一名	1,265,026.26	1.52%
	2	第二名	689,511.55	0.83%
	3	第三名	606,667.34	0.73%
	4	第四名	542,635.84	0.65%
	5	第五名	466,011.47	0.56%
	合计			<b>3,569,852.45</b>
2021年	1	第一名	804,867.82	1.14%
	2	第二名	780,607.22	1.10%
	3	第三名	628,316.17	0.89%
	4	第四名	613,300.25	0.87%
	5	第五名	395,664.37	0.56%
	合计			<b>3,222,755.83</b>
2020年	1	第一名	750,992.93	1.73%
	2	第二名	639,625.00	1.48%
	3	第三名	364,234.68	0.84%
	4	第四名	243,279.93	0.56%
	5	第五名	230,704.57	0.53%

年份	序号	客户名称	销售金额	占营业收入比重
		合计	<b>2,228,837.11</b>	<b>5.15%</b>

公司整体客户结构较为分散，前五大客户销售收入占当期营业收入比例较低，报告期内分别为 5.15%、4.55%、4.29% 和 5.68%。公司不存在向单个客户销售比例超过销售总额 50% 或严重依赖于少数客户的情况。

#### (四) 公司主要采购情况

报告期内，公司向前五大供应商采购金额及占比情况如下表所示：

单位：万元

年份	序号	供应商名称	采购金额	占营业成本比重
2023 年 1-3 月	1	第一名	382,973.00	2.34%
	2	第二名	329,582.37	2.02%
	3	第三名	320,146.46	1.96%
	4	第四名	250,286.81	1.53%
	5	第五名	205,058.94	1.25%
			合计	<b>1,488,047.59</b>
2022 年	1	第一名	1,070,965.05	1.34%
	2	第二名	919,757.31	1.15%
	3	第三名	791,723.24	0.99%
	4	第四名	747,926.28	0.93%
	5	第五名	699,831.84	0.87%
			合计	<b>4,230,203.73</b>
2021 年	1	第一名	749,240.78	1.10%
	2	第二名	717,776.87	1.05%
	3	第三名	632,647.78	0.93%
	4	第四名	593,025.12	0.87%
	5	第五名	565,815.79	0.83%
			合计	<b>3,258,506.34</b>
2020 年	1	第一名	618,631.77	1.51%
	2	第二名	445,165.58	1.09%
	3	第三名	348,880.16	0.85%
	4	第四名	324,265.25	0.79%
	5	第五名	299,370.36	0.73%

年份	序号	供应商名称	采购金额	占营业成本比重
		合计	2,036,313.12	4.97%

报告期内公司向前五大主要供应商采购合计金额分别占当期营业成本的4.97%、4.77%、5.28%及9.11%。公司不存在向单个供应商的采购比例超过营业成本50%或严重依赖于少数供应商的情况。

#### **（五）发行人董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东在上述供应商或客户中所占的权益**

报告期内，前五大客户中的同顺供应链为公司关联方，除同顺供应链以外，公司现任董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东均未在上述供应商和客户中拥有权益。

#### **（六）境外采购与销售情况**

公司持续完善全球化供应链服务体系、拓展国际产业链资源，积极融入国内国际双循环新发展格局。目前公司已与超过170个国家和地区建立了业务关系，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。

##### **1、境外采购情况**

报告期内，公司境内外采购额及占比情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
境内	13,945,017.19	66.87%	58,266,506.63	69.14%	55,908,239.98	69.79%	32,534,814.00	69.57%
境外	6,909,341.87	33.13%	26,008,438.50	30.86%	24,195,531.34	30.21%	14,233,265.43	30.43%
合计	20,854,359.06	100.00%	84,274,945.12	100.00%	80,103,771.32	100.00%	46,768,079.43	100.00%

报告期内，公司从境外主要采购产品为铁矿、有色金属、大豆、木浆等大宗商品和乳制品、汽车等其他产品，公司境外采购产品的主要进口来源国家或地区包括巴西、澳大利亚、美国、新西兰及东盟等。报告期内上述主要国家或地区不存在对公司境外采购造成重大不利影响的贸易政策。

## 2、境外销售情况及产品进出口国的有关贸易政策对发行人生产经营的影响

报告期内，公司的营业收入按地区分类的情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
境内	13,975,670.67	83.46%	69,352,139.55	83.27%	60,234,708.07	85.10%	37,143,585.57	85.79%
境外	2,770,387.30	16.54%	13,929,061.24	16.73%	10,549,741.53	14.90%	6,151,363.18	14.21%
合计	<b>16,746,057.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,281,200.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，随着公司践行走出去发展战略，融入双循环国际化布局提速，公司境外业务的销售额占当期公司营业收入的比重整体呈现上升趋势。公司境外收入主要来源于韩国、东盟、欧盟、拉美等国家或地区。RCEP正式生效实施后，促进了我国与韩国以及东盟国家等贸易关系稳定健康发展，有利于公司在该区域内与众多客商建立和深化业务合作。报告期内公司境外收入主要来源国家或地区与中国之间贸易政策相对稳定，未对公司境外销售产生重大不利影响。

### （七）安全生产与环保情况

报告期内，公司及其重要子公司未发生重大安全生产事故，不存在安全生产及环境保护方面的重大行政处罚事项。

### （八）现有业务发展安排及未来发展战略

#### 1、供应链运营业务

公司作为国内领先、全球布局的供应链运营服务企业，立足于“LIFT 供应链服务”，以“开拓新价值，让更多人过上更有品质的生活”为使命，致力于成为国际领先的供应链运营商。公司将继续坚持专业化经营，加快全球业务布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持策略，推进重大风险管控体系建设，提升供应链服务价值，创造差异化竞争优势，实现规模和效益稳步增长，进一步巩固公司竞争地位。

（1）公司将坚持专业化经营战略，进一步完善专业集团和事业部的建设和管理，推动各经营单位专业化发展；从资源配置、管理机制、产业投资等方面支持核心业务扩大经营规模、巩固市场地位，提升行业地位和核心竞争力。

(2) 公司将深化“走出去”战略，在深耕国内市场的同时，支持各经营单位去境外市场拓展业务，增设境外平台公司，加快国际化布局。

(3) 公司将强化科技与金融双赋能，加快数字技术的运用，促进供应链业务在线化、移动化、可视化，同时运用各种金融工具加强对业务的风险管控，为公司核心业务服务。

(4) 公司将结合物流资源分布及业务需求等要素，加快布局关键物流基础设施，通过自建、收购、长期租赁、战略合作等方式，获取物流资源。

## 2、房地产业务

公司致力于成为“中国优秀的房地产运营商”，公司房地产业务以房地产开发为主，同时布局房地产板块其他多元业务，发挥联动和协同效应，在持续强化核心主业的同时，培育公司未来新的增长点。

(1) 公司将持续深耕核心城市及潜力板块，重点挖掘产品特点和产品力优势，不断丰富产品线，从激烈的市场竞争中寻找个性化突破点，树立品牌特色，以提升品牌影响力、构筑区域竞争优势；此外，通过产品标准化，扩大规模，实现有质量的增长。

(2) 公司在加强市场研判的前提下，多种土地拓展模式并举，通过招拍挂、合作、收并购、产城结合等多种方式，获取更具规模和效益的土地项目，并积极开拓异地城市的一级开发业务。

(3) 公司将推进轻资产业务，将物业管理、商业运营、代建、城市更新等各现有业务板块做精做强，创新业务模式，并继续探索延伸产业链上下游的业务机会，各业务板块协同发展，增强全链条综合服务能力。

(4) 公司将进一步加强信息化建设，强化信息技术对业务的赋能，提升管理与运营质量。

## 八、与产品或服务有关的技术情况

### (一) 公司推进科技赋能战略，助力供应链运营业务发展

报告期内，公司落实科技赋能战略，持续加快数字化布局，深入打造数字化、多应用场景的供应链服务体系，赋能公司业务经营拓展、管理降本增效和业务风

险管控，打造智慧供应链生态体系。

在业务流程线上化方面，公司已推出“E建签”电子签约平台、“E建巡”远程巡库盘点管理平台、“点价APP”线上期货点价交易平台等，推进业务实现高效在线化、数字化、可视化。

在数据线上化方面，公司已基本实现内部业务数据的对接，并持续接入上下游客商、物流、仓储、资金、信用等多方数据，努力构建产业联动的一体化大数据生态。目前，公司已基本实现期货、银行、工商、海关数据与企业的联通，并逐步推进供应链交易、客商数据线上化、一体化。

通过业务流程和数据线上化，公司的供应链服务体系能够针对不同行业的特点和需求，有效接入行业资讯、商品指数、企业征信等数据，根据不同品种的业务模式进行流程设计。公司已在浆纸行业推出“纸源网”和“浆易通”浆纸产业互联网平台，在钢铁行业推出“建发云钢（E钢联）”钢铁产业链数字化协同平台，在农产品行业推出“农E点”客户服务平台，在消费品行业推出食品供应链线上购销服务平台“E建单”，在汽车行业推出私域客户数字化运营解决方案“域建”平台和“二手车流通全链路数字化交易平台”，为不同行业客户提供更高效的综合服务。

公司通过科技赋能助力业务发展具体体现在：

### **1、赋能业务经营拓展**

依托公司供应链协同平台，链接用户、供应商、客户、业务合作伙伴等供应链利益各方，提高供应链运营业务服务质量及协同效率，不断增强用户黏性，更好满足用户个性化、场景化需求，创造业务增量价值。报告期内，建发钢铁集团推出的钢铁供应链数字化协同平台“建发云钢”、建发浆纸集团推出的浆纸产业互联网平台“纸源网”和“浆易通”、建发农产品集团推出的“农E点”客户服务平台均入选“2022中国数字化转型与创新评选”榜单。2022年多个线上业务平台年累计交易额突破1,000亿元。“建发汽车私域数字化平台”通过科技赋能助力业务数字化，利用自媒体平台和小程序等工具，实现公私域全渠道集客，为旗下品牌和门店实现数字化赋能，现已构建超13万名高端客户私域池。

### **2、赋能管理降本增效**

公司聚焦财务、人力、供应链等内部运营环节，应用电子签约、RPA 机器人等最新数字化技术，实现管理运营数字化，赋能员工，激活组织，降低各环节成本，提升运营效率。依托初步成型的数智生态圈，公司能够充分利用各环节数据进行数据开发和分析，为公司经营决策提供有力支持。目前，公司自行研发的“智汇罗盘”供应链大数据分析平台，已形成涵盖经营情况分析、客户风险评价、商品价格趋势分析、履约异常分析等上百个分析模型，为业务经营提供事前评估、事中监管和事后分析的大数据支撑，助力公司运营提质增效。

### **3、赋能业务风险管控**

强化数字化技术的运用，促进供应链运营业务在线化、可视化，通过科技手段实时掌握业务进展，加强业务风险管控。依托数据挖掘、机器学习等大数据技术，公司搭建了以 E 风控、E 掌信、E 企查系列产品为代表的“智能风控体系模型”，为公司经营决策提供有力支持。

#### **（二）公司持续开发高质量房产产品，为客户创造高品质生活**

公司房地产业务板块高度重视产品迭代升级，在第四代住宅、古典园林景观、建筑文化融合、室内设计创新等方面潜心研发，形成多项与建筑结构、智能家居、室内装修相关的实用新型专利成果，不断推进产品系列化和标准化，持续努力为广大客户打造安心、舒心、放心的高质量房地产产品。同时公司房地产业务板块持续推动房地产产品智慧化建设，依托以物联网、5G 为代表的现代通信技术，积极研发灯光控制、智能安防、家居空气质量检测等智能家居控制模块和系统，实现科技赋能住宅智慧化发展，始终致力于提升客户的居住体验。

公司旗下的建发房产致力于从中国传统文化、当地习俗中提取元素，并与现代的建筑空间设计相融合，着力打造“王府中式”、“盛世唐风”、“风雅宋韵”等系列产品，近年来在建筑产品设计方面获得高度认可，其中 2022 年度获得包括缪斯设计奖铂金奖在内的 57 个设计类荣誉奖项。

#### **（三）公司的研发投入情况**

公司主要从事供应链运营和房地产业务，涉及的生产制造环节较少。公司研发主要专注于打造数字化、多应用场景的供应链服务平台和内部信息系统、推动房地产产品迭代升级等。最近三年一期，公司的研发费用分别为 1,002.63 万元、

7,372.84 万元、19,062.40 万元和 3,927.83 万元。

#### （四）公司的研发人员情况

公司具有体系完善、职能明确且专业能力强的数字化研发和 IT 技术团队。最近三年一期各期末，公司主要技术人员分别为 3,578 人、4,977 人、7,501 人和 7,418 人，涵盖中后台研发、平台运维等多个方面，研发团队人员以扎实的专业技能和丰富的从业经验为公司科技赋能战略的落地执行提供助力。

#### （五）核心技术来源及其对公司的影响

报告期内，公司积极推动供应链运营业务实现线上化、数字化、移动化和可视化，落实科技赋能战略，并持续推动房地产产品迭代升级，加快房地产产品智慧化建设，相关技术不存在技术纠纷或潜在纠纷。

### 九、与业务相关的主要固定资产及无形资产

#### （一）主要固定资产情况

公司涉及的生产制造环节较少，仅建发新胜等极少数子公司因延伸至产业链生产环节而拥有少量机器设备。因此，公司的固定资产主要为房产及建筑物。截至 2023 年 3 月 31 日，公司固定资产账面价值为 396,475.73 万元，占当期末非流动资产比例为 5.67%，整体情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	368,663.30	69,960.07	198.50	298,504.74
机器设备	76,051.91	26,084.21	-	49,967.69
交通工具	37,104.71	12,410.31	-	24,694.40
电子及办公设备	54,893.72	38,841.98	-	16,051.74
其他	3,365.09	1,763.97	-	1,601.13
固定资产改良支出	9,805.96	4,149.93	-	5,656.03
<b>合计</b>	<b>549,884.69</b>	<b>153,210.47</b>	<b>198.50</b>	<b>396,475.73</b>

#### 1、自有房产

##### （1）已取得权属证书的自有房产



截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其境内重要子公司共拥有 207 项自有的房屋所有权，具体情况如下：

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项权利
1	闽(2021)厦门市不动产权第 0020814 号	建发股份	翔安区民安大道 2815-2 号	2,183.39	汽车 4S 店	无
2	闽(2015)厦门市不动产权第 0008887 号	联发集团	湖里区湖里大道 14 号第二层、夹层	1,706.62	厂房	无
3	闽(2015)厦门市不动产权第 0008890 号	联发集团	湖里区湖里大道 14 号第三层、夹层	1,706.62	厂房	无
4	闽(2015)厦门市不动产权第 0008864 号	联发集团	湖里区湖里大道 14 号第一层、夹层	1,425.45	厂房	无
5	厦地房证第 00124068 号	联发集团	湖里区湖里大道 10-12 号第三层	3,841.97	厂房	无
6	厦地房证第 00124067 号	联发集团	湖里区湖里大道 10-12 号第二层	3,841.97	厂房	无
7	厦地房证第 00124069 号	联发集团	湖里区湖里大道 10-12 号第四层	3,841.97	厂房	无
8	厦地房证第 00124066 号	联发集团	湖里区湖里大道 10-12 号第一层	3,584.18	厂房	无
9	厦地房证第 00124046 号	联发集团	湖里区湖里大道 18 号第二层	3,357.60	厂房	无
10	厦地房证第 00124065 号	联发集团	湖里区湖里大道 18 号第三层	3,357.60	厂房	无
11	厦地房证第 00124063 号	联发集团	湖里区湖里大道 18 号第四层	3,357.60	厂房	无
12	厦地房证第 00124064 号	联发集团	湖里区湖里大道 18 号第五层	3,357.60	厂房	无
13	厦地房证第 00124047 号	联发集团	湖里区湖里大道 18 号第一层	3,126.80	厂房	无
14	厦地房证第 00124073 号	联发集团	湖里区悦华路 34-36 号第二层	4,642.39	厂房	无
15	厦地房证第 00124072 号	联发集团	湖里区悦华路 34-36 号第三层	4,884.05	厂房	无
16	厦地房证第 00124071 号	联发集团	湖里区悦华路 34-36 号第四层	4,884.05	厂房	无
17	厦地房证第 00124070 号	联发集团	湖里区悦华路 34-36 号第五层	4,884.05	厂房	无
18	厦地房证第 00124074 号	联发集团	湖里区悦华路 34-36 号第一层	4,709.29	厂房	无
19	厦地房证第 00180446 号	联发集团	湖里区悦华路 38-40 号第 11 号厂房第二层	4,634.02	工业	无
20	厦地房证第 00128164 号	联发集团	湖里区悦华路 38-40 号第三层	4,874.69	工业	无
21	厦地房证第 00128169 号	联发集团	湖里区悦华路 38-40 号第一层	4,700.87	工业	无
22	厦地房证第 00128165 号	联发集团	湖里区悦华路 42-44 号第四层	4,865.41	工业	无
23	厦地房证第 00128168 号	联发集团	湖里区悦华路 42-44 号第五层	4,865.41	工业	无
24	厦地房证第 00128170 号	联发集团	湖里区湖里大道 59 号第二层	3,672.14	工业	无
25	厦地房证第 00388196 号	联发集团	湖里区湖里工业区 88 号厂房第三层	3,515.36	厂房	无
26	厦地房证第 00128171 号	联发集团	湖里区湖里大道 59 号第一层	3,290.17	工业	无
27	厦地房证第 00128163 号	联发集团	湖里区湖里大道 55-57 号第二层	3,684.93	工业	无
28	厦国土房证第 00817049 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 1A 单元	3,333.15	厂房	无
29	厦国土房证第 00817045 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 2A 单元	3,708.48	厂房	无

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项 权利
30	厦国土房证第 00816938 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 3A 单元	3,708.48	厂房	无
31	厦国土房证第 00816732 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 4A 单元	3,708.48	厂房	无
32	厦国土房证第 00817053 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 5A 单元	3,708.48	厂房	无
33	厦地房证第 00124052 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 1A 单元	3,333.54	厂房	无
34	厦地房证第 00124051 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 2A 单元	3,709.05	厂房	无
35	厦地房证第 00124050 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 3A 单元	3,709.05	厂房	无
36	厦地房证第 00124049 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 4A 单元	3,709.05	厂房	无
37	厦国土房证第 00816731 号	联发集团	湖里区华盛路 15-17 号 21 号厂房	19,721.13	工业	无
38	厦地房证第 00179192 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第八层	2,957.76	工业	无
39	厦地房证第 00179191 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第二层	2,957.82	工业	无
40	厦地房证第 00179193 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第九层	3,011.32	工业	无
41	厦地房证第 00491801 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第六层	2,957.67	厂房	无
42	厦地房证第 00179194 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第七层	2,957.76	工业	无
43	厦地房证第 00413060 号	联发集团	湖里区湖里大道 30 号厂房第四层及 车库	2,957.71	工业	无
44	厦国土房证第 00651395 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第八层 S1 单元 (湖里 34#、35#通用厂房)	869.22	厂房	无
45	厦国土房证第 00619772 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第八层 S3 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	1,481.51	厂房	无
46	厦国土房证第 00619771 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第九层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	3,928.22	厂房	无
47	厦国土房证第 00619763 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第六层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	3,928.22	厂房	无
48	厦国土房证第 00643006 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第七层 S2 单元 (湖里 34#、35#通用厂房)	1,963.63	厂房	无
49	厦国土房证第 00619773 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第三层 S2 单元 (湖里 34#、35#通用厂房)	1,963.63	厂房	无
50	厦国土房证第 00619821 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第四层 S2 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	793.07	厂房	无
51	厦国土房证第 00619765 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第四层 S3 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	2,265.93	厂房	无
52	厦国土房证第 00619764 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第五层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	1,662.29	厂房	无
53	厦国土房证第 00619775 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第八层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	2,399.27	厂房	无
54	厦国土房证第 00619769 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第九层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	2,399.27	厂房	无
55	厦国土房证第 00619822 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第六层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	2,399.27	厂房	无
56	厦国土房证第 00619767 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第七层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	2,399.27	厂房	无
57	厦国土房证第 00619823 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第三层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	1,213.52	厂房	无
58	厦国土房证第 00619774 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第三层 S2 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	1,185.75	厂房	无
59	厦国土房证第 00619770 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第十层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	2,399.27	厂房	无

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项 权利
60	厦国土房证第 00620547 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第四层 S2 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	602.07	厂房	无
61	厦国土房证第 00619824 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第四层 S3 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	1,185.75	厂房	无
62	厦国土房证第 00619768 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第五层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)	2,399.27	厂房	无
63	厦地房证第 00169571 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第一层 S1 室	2,037.87	工业	无
64	厦国土房证第 00641072 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 301 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	65.49	住宅	无
65	厦国土房证第 00641071 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 302 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	50.95	住宅	无
66	厦国土房证第 00641070 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 303 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	144.97	住宅	无
67	厦国土房证第 00641069 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 304 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	139.22	住宅	无
68	厦国土房证第 00640980 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 305 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	178.44	住宅	无
69	厦国土房证第 00640981 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 306 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	148.54	住宅	无
70	厦国土房证第 00640982 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 307 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	145.84	住宅	无
71	厦国土房证第 00640984 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 401 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	146.66	住宅	无
72	厦国土房证第 00640985 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 402 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	139.22	住宅	无
73	厦国土房证第 00640986 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 403 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	178.44	住宅	无
74	厦国土房证第 00640987 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 404 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	148.54	住宅	无
75	厦国土房证第 00640988 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 405 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	145.84	住宅	无
76	厦国土房证第 00640989 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 406 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	145.44	住宅	无
77	厦国土房证第 00640991 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 501 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	139.22	住宅	无
78	厦国土房证第 00641659 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 502 室(湖 里 34#、35#通用厂房)	197.90	住宅	无
79	厦国土房证第 01140635 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 5 综合楼	1,777.21	1 层: 厨房、 餐厅; 2 层: 会议室、办 公室; 3 层: 宿舍。	无
80	厦国土房证第 01141913 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 6 油锅炉房	366.35	油锅炉房	无
81	厦国土房证第 01140632 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 7 压缩空气站	383.86	压缩空气站	无
82	厦国土房证第 01141900 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号办公楼	2,028.27	办公	无
83	厦国土房证第 01140631 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 8 锅炉房	1,318.88	锅炉房	无
84	厦国土房证第 01140695 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 9 煤棚	499.49	煤棚	无
85	厦国土房证第 01140689 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 10 综合库	251.19	综合库	无
86	厦国土房证第 01140680 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 11 传达室	37.89	传达室	无
87	厦国土房证第 01141918 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 12 值班室	68.67	值班室	无

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项 权利
88	厦国土房证第 01140675 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 13 传达室	19.84	传达室	无
89	厦国土房证第 01140671 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 14 消防泵房	97.00	消防加压泵房	无
90	厦国土房证第 01141914 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 2 主厂房	15,336.74	水泵房、厂房、空调机房等	无
91	厦国土房证第 01140633 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 3 烟叶库	9,372.77	烟叶库	无
92	厦国土房证第 01140634 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号之 4 新烟叶库	15,307.25	烟叶库	无
93	厦地房证第 00308285 号	联发集团	湖里区湖里大道 13 号	10,534.81	酒店	无
94	厦地房证第 00576074 号	联发集团	湖里区湖里大道 28 号二号厂房	13,394.78	厂房	无
95	厦地房证第 00124059 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 1A 单元	3,450.17	厂房	无
96	厦地房证第 00124058 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 2A 单元	3,847.78	厂房	无
97	厦地房证第 00124057 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 3A 单元	3,847.78	厂房	无
98	厦地房证第 00124056 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 4A 单元	3,847.78	厂房	无
99	厦地房证第 00124075 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 5A 单元	3,847.78	厂房	无
100	厦地房证第 00124091 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 1A、1C 单元	1,617.59	工业	无
101	厦地房证第 00124094 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 1B 单元	3,063.26	工业	无
102	厦地房证第 00124093 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 2A 单元	4,557.87	工业	无
103	厦地房证第 00124090 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 3A 单元	4,849.96	工业	无
104	厦地房证第 00124089 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 4A 单元	4,849.96	工业	无
105	厦地房证第 00124092 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 5A 单元	4,849.96	工业	无
106	厦国土房证第 00921467 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号	152.13	配电室	无
107	厦国土房证第 00921471 号	建发股份	翔安区民安大道 2813 号	125.54	消防水池及水泵房	无
108	厦国土房证第 00921469 号	建发股份	翔安区民安大道 2815 号门卫	8.12	门卫	无
109	厦国土房证第 00921466 号	建发股份	翔安区民安大道 2815 号保时捷 4S 店	4,454.95	汽车销售维修相关用房	无
110	闽(2021)厦门市不动产权第 005813 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店保安亭	11.05	商业	无
111	闽(2021)厦门市不动产权第 005793 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店	5,454.93	商业	无
112	厦地房证第 00269808 号	建发股份	湖里区长乐路第 8-12 号	6,810.48	仓库	无
113	厦地房证第 00467453 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 101 室	240.33	办公	无
114	厦地房证第 00467452 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 201 室	121.28	办公	无
115	厦地房证第 00467625 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 202 室	121.28	办公	无
116	厦地房证第 00467626 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 301 室	246.00	办公	无
117	厦地房证第 00468509 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 401 室	246.00	办公	无
118	厦地房证第 00468500 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 501 室	246.00	办公	无

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项 权利
119	厦地房证第 00468501 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 601 室	246.00	办公	无
120	厦地房证第 00468502 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 701 室	246.00	办公	无
121	厦地房证第 00468503 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 801 室	246.00	办公	无
122	厦地房证第 00468506 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 101 室	1,673.18	厂房	无
123	厦地房证第 00468505 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 102 室	17.92	厂房	无
124	厦地房证第 00468507 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 103 室	98.74	厂房	无
125	厦地房证第 00468508 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 201 室	1,692.92	厂房	无
126	厦地房证第 00467455 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 202 室	168.33	厂房	无
127	厦地房证第 00467454 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 301 室	1,692.92	厂房	无
128	厦地房证第 00468504 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 302 室	168.33	厂房	无
129	厦地房证第 00467456 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 401 室	1,692.92	厂房	无
130	厦地房证第 00467708 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 402 室	168.33	厂房	无
131	厦地房证第 00467446 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 501 室	1,692.92	厂房	无
132	厦地房证第 00467709 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 502 室	168.33	厂房	无
133	厦地房证第 00467445 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 601 室	1,692.92	厂房	无
134	厦地房证第 00467444 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 602 室	168.33	厂房	无
135	厦地房证第 00402237 号	建发股份	湖里区宜宾路 4 号	5,502.74	仓库	无
136	厦地房证第 00402236 号	建发股份	湖里区宜宾路 4 号仓库	10,844.33	仓库	无
137	厦地房证第 00103216 号	建发股份	湖里区枋湖村内仓库	9,463.15	仓库	无
138	厦地房证第 00103190 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层 1 号车位	63.92	车位	无
139	厦地房证第 00103195 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层 28 号车位	63.92	车位	无
140	厦地房证第 00103202 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层 32 号车位	63.92	车位	无
141	厦国土房证第 00684785 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层第 31 号车位	63.92	车位	无
142	厦地房证第 00103205 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第五层 5 号车位	63.92	车位	无
143	厦地房证第 00103197 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第十九层	995.62	办公	无
144	厦国土房证第 00645145 号	联发集团	湖里区华荣路 60-64 号第二层 03 室 (欣华花园)	128.35	办公	无
145	厦国土房证第 00645146 号	联发集团	湖里区华荣路 60-64 号第二层 04 室 (欣华花园)	213.34	办公	无
146	厦国土房证第 00645147 号	联发集团	湖里区华荣路 60-64 号第二层 05 室 (欣华花园)	143.82	办公	无
147	厦国土房证第 00645148 号	联发集团	湖里区华荣路 60-64 号第二层 06 室 (欣华花园)	147.70	办公	无
148	厦国土房证第 00645149 号	联发集团	湖里区华荣路 60-64 号第二层 07 室 (欣华花园)	145.17	办公	无
149	厦国土房证第 00645150 号	联发集团	湖里区华荣路 60-64 号第二层 08 室 (欣华花园)	204.63	办公	无

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项 权利
150	厦地房证第 00365604 号	联发集团	湖里区湖里大道 31 号 (办公楼)	4,872.61	办公	无
151	厦地房证第 00365605 号	联发集团	湖里区湖里大道 31 号 (变配电室)	242.77	变配电室	无
152	厦地房证第 00365606 号	联发集团	湖里区湖里大道 31 号 (汽车库)	1,989.96	车库、仓库、 食堂、值班、 办公	无
153	厦国土房证第地 00828619 号	禾山建设	湖里区祥店里 162 号幼儿园	2,875.84	幼儿园	无
154	厦地房证第 00290948 号	建发房产	思明区水仙路 33 号第二层第 2 号车位	63.92	车位	无
155	厦地房证第 00300219 号	建发房产	思明区水仙路 33 号第二层第 12 号车位	63.92	车位	无
156	厦地房证第 00300220 号	建发房产	思明区水仙路 33 号第二层第 13 号车位	63.92	车位	无
157	厦国土房证第 00605193 号	建发房产	思明区水仙路 33 号海光大厦 2 楼第 25 号车位	63.92	车位	无
158	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0021835 号	建发股份	翔安区民安大道 2815-6 号	2,690.05	汽车 4S 店	无
159	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0021831 号	建发股份	翔安区民安大道 2815-7 号	2,689.22	汽车 4S 店	无
160	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0005813 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店保安亭	11.05	商业	无
161	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0005793 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店	5,454.93	商业	无
162	厦地房证第 00565360 号	建发股份	湖里区长河路 13 号 (仓库)	18,227.20	仓库	无
163	厦地房证第 00565751 号	建发股份	湖里区长河路 13 号 (门卫)	68.62	门卫	无
164	厦国土房证第 00670569 号	建发股份	湖里区港兴一路 9 号	997.80	修箱工棚	无
165	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149617 号	建发股份	湖里区港兴一路 14 号	18,463.70	中转仓库、 恒温仓库、 柴油发电机室、 储油间等	无
166	厦国土房证第 00670568 号	建发股份	湖里区港兴一路 7 号	173.96	门卫	无
167	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149619 号	建发股份	湖里区港兴一路 10 号	127.99	配电室	无
168	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149623 号	建发股份	湖里区港兴一路 12 号	1,226.67	档案室、饮 水间、大堂、 卫生间、办 公室、经理 室等	无
169	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149620 号	建发股份	湖里区港兴一路 16 号	4,749.59	仓库	无
170	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149618 号	建发股份	湖里区港兴一路 18 号	177.24	门卫	无
171	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149622 号	建发股份	湖里区港兴一路 20 号	4,749.17	仓库	无
172	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149624 号	建发股份	湖里区港兴一路 22 号	76.89	水泵房	无
173	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011371 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 9 号厂房	5,926.47	工业	无
174	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011372 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 10 号厂房	5,926.47	工业	无

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项 权利
175	苏(2020)连云港市不动产权第0011373号	建发股份	开发区跃湖路88号18号厂房	5,049.97	工业	无
176	苏(2020)连云港市不动产权第0011374号	建发股份	开发区跃湖路88号2号厂房	5,926.47	工业	无
177	苏(2020)连云港市不动产权第0011375号	建发股份	开发区跃湖路88号17号厂房	5,049.97	工业	无
178	苏(2020)连云港市不动产权第0011376号	建发股份	开发区跃湖路88号1号厂房	5,926.47	工业	无
179	沪房地奉字(2014)第017237号	建发上海	奉贤区新杨公路2019号	84,822.55	仓库堆栈	无
180	沪(2021)浦字不动产权第014721号	建发上海	张杨路620号1101室	309.43	办公	无
181	沪(2021)浦字不动产权第014722号	建发上海	张杨路620号1102室	298.22	办公	无
182	沪(2021)浦字不动产权第014262号	建发上海	张杨路620号1103室	329.47	办公	无
183	沪(2021)浦字不动产权第014233号	建发上海	张杨路620号1104室	122.50	办公	无
184	沪(2021)浦字不动产权第014606号	建发上海	张杨路620号1105室	122.50	办公	无
185	沪(2021)浦字不动产权第011757号	建发上海	张杨路620号1106室	279.98	办公	无
186	沪(2021)浦字不动产权第014963号	建发上海	张杨路620号1201室	309.43	办公	无
187	沪(2021)浦字不动产权第014391号	建发上海	张杨路620号1202室	298.22	办公	无
188	沪(2021)浦字不动产权第014390号	建发上海	张杨路620号1203室	329.47	办公	无
189	沪(2021)浦字不动产权第014961号	建发上海	张杨路620号1204室	122.50	办公	无
190	沪(2021)浦字不动产权第014724号	建发上海	张杨路620号1205室	122.50	办公	无
191	沪(2021)浦字不动产权第014723号	建发上海	张杨路620号1206室	279.98	办公	无
192	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055778号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1707室	321.98	办公	无
193	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055780号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1701室	327.01	办公	无
194	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055782号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1702室	239.48	办公	无
195	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055783号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1703室	308.08	办公	无
196	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055785号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1705室	397.62	办公	无
197	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055787号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1706室	235.73	办公	无
198	皖(2020)合肥市不动产权第11152241号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3902	148.95	办公	无
199	皖(2020)合肥市不动产权第11152242号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3906	183.98	办公	无
200	皖(2020)合肥市不动产权第11152243号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3908	323.97	办公	无
201	皖(2020)合肥市不动产权第11152244号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3905	323.97	办公	无
202	皖(2020)合肥市不动产权第11152245号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3909	150.02	办公	无

序号	证书编号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	他项权利
203	皖(2020)合肥市不动产权第11152246号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3910	329.84	办公	无
204	皖(2020)合肥市不动产权第11152247号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3907	183.54	办公	无
205	皖(2020)合肥市不动产权第11152248号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3901	148.95	办公	无
206	皖(2020)合肥市不动产权第11152249号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3904	150.02	办公	无
207	皖(2020)合肥市不动产权第11152250号	建发房产	政务区潜山路111号华润中心西办3903	329.84	办公	无

## (2) 尚未取得权属证书的自有房产

截至2023年3月31日,公司及其境内重要子公司共拥有2项尚未取得权属证书的主要房屋建筑物,具体如下所示:

序号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	联发集团	厦门市思明区仙岳路552号-556号	物业用房	139.00
2	联发集团	湖里区悦华路113号-137号	物业用房	76.00

上述未取得权属证书的房屋系由公司房地产开发业务的存货转入而形成,主要用途为物业用房,目前正在按照有关法律法规的规定办理权属证书。上述2项无证房屋建筑面积占公司及其境内重要子公司使用房屋面积的比例不足0.01%,占比较小。且针对公司使用自有的土地、房产可能存在的瑕疵情形,公司控股股东建发集团已出具承诺:“若建发股份及其控股子公司因其自有的土地和房产不符合相关法律法规而受到行政处罚、被主管部门要求收回土地或强制拆除房产等导致发生费用支出或产生经济损失,在相关损失无法向责任方追索的情况下,本公司将承担相关费用或进行经济补偿,避免建发股份及其控股子公司因上述自有的土地和房产事项遭受损失”,因此,上述情形不会对公司本次发行构成实质性法律障碍。

## 2、房屋租赁

截至2023年3月31日,公司及其境内重要子公司承租房屋主要用于仓储、办公以及配套的宿舍等用途,主要承租情况如下:

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积 (m <sup>2</sup> )	合同期限
1	建发股份	厦门住房租赁发展有限公司	福建省厦门市思明区柯厝路源泉山庄B地块	1,501.54	2022.1.1-2023.8.31
2	建发股份	厦门住房租赁发展有限公司	福建省厦门市翔安区鼓锣一里洋唐居住区B05地块	200.52	2020.8.1-2023.7.31



序号	承租方	出租方	租赁地址	面积 (m <sup>2</sup> )	合同期限
3	建发股份	厦门住房租赁发展有限公司	福建省厦门市翔安区鼓锣二里洋唐居住区A09地块	2,620.73	2020.8.1-2023.7.31
4	建发股份	厦门住房租赁发展有限公司	福建省厦门市翔安区鼓锣一里洋唐居住区A09地块	1,192.05	2021.8.1-2024.7.31
5	建发股份	厦门住房租赁发展有限公司	福建省厦门市翔安区鼓锣一里洋唐居住区B05地块	583.95	2023.1.1-2023.8.31
6	建发股份	厦门市特房资产运营有限公司	福建省厦门市思明区展鸿路83号特房波特曼财富中心B座38层	2,250.92	2022.6.1-2027.5.31
7	建发股份	厦门市特房资产运营有限公司	福建省厦门市思明区展鸿路83号特房波特曼财富中心B座39层	2,261.44	2022.6.1-2027.5.31
8	建发股份	厦门市特房资产运营有限公司	福建省厦门市思明区展鸿路83号特房波特曼财富中心B座40层	2,261.44	2022.6.1-2027.5.31
9	建发股份	厦门市特房资产运营有限公司	福建省厦门市思明区展鸿路83号特房波特曼财富中心B座41层	2,261.44	2022.6.1-2027.5.31
10	建发海南	海南歌闻投资有限公司	海南省海口市美兰区国兴大道15A号全球贸易之窗大厦23层2310-2315号房	634.05	2021.4.1-2024.3.31
11	建发海南	洋浦彩蝶飞有限公司	海南省洋浦经济开发区新英湾区保税港区海南澳斯卡国际粮油有限公司综合楼三楼337房	25.00	2022.12.15-2023.12.14
12	建发股份	华润置地(南宁)有限公司	广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道136-1号广西华润大厦30层3001、3009	659.51	2021.3.1-2024.2.29
13	厦门建发金属有限公司	自然人	海南省海口市美兰区大英山东一路9号海阔天空国瑞城爵士苑5幢1单元1803房	39.41	2022.5.11-2023.5.10
14	厦门建发金属有限公司	福建创享商务服务有限公司	福建省福州市晋安区站西路68号中国铁建电务大厦901单元	97.16	2022.5.26-2025.6.5
15	厦门建发金属有限公司	贵阳东方现代钢材市场股份有限公司	贵州省贵阳市南明区富源南路435号东方现代钢材市场1号楼2层65号、66号	93.60	2023.1.1-2023.12.31
16	厦门建发金属有限公司	自然人	河南省郑州经开区经开第八大街正商经开广场1号楼903室	120.81	2023.2.1-2024.1.31
17	厦门建发金属有限公司	自然人	广东省广州市天河区黄埔大道东854号307房	91.96	2021.8.9-2023.8.8
18	厦门建发金属有限公司	甘肃建投资产经营有限公司	甘肃省兰州市安宁区北滨河西路1257号华尊立达建材博览城B区2号楼1608室	117.98	2022.8.15-2025.8.14
19	厦门建发金属有限公司	厦门市万驿源泉投资管理有限公司	福建省厦门市思明区柯厝路378号	92.88	2022.7.6-2023.7.5
20	厦门建发金属有限公司	唐山市通城房地产开发有限公司	河北省唐山市路北区金融中心1号楼11层1101号	210.73	2022.11.15-2025.11.14
21	厦门建发金属有限公司	新疆宝新恒源房地产开发有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市头屯河区头屯河公路1567号新疆宝新恒源物流有限公司物流园内A2综合楼3层08号房屋	73.81	2021.8.1-2024.7.31
22	建发浆纸	江苏柯瑞机电工程股份有限公司	江苏省昆山市前进东路399号台协国际商务广场1610室	223.24	2021.7.7-2023.7.6
23	建发浆纸	青岛康华物资产业园有限公司	山东省青岛市西海岸新区胶黄铁路以北、云台山路以西	42,787.00	2022.11.1-2027.10.31
24	建发浆纸	厦门普迅物流有限公司	福建省厦门市同安工业集中区同盛路89号	5,200.12	2022.6.1-2025.12.31
25	建发浆纸	汕头市金平区合达纸品分切厂	广东省汕头市金平区岐山北第二居住区地块A-3厂房	12,500.00	2022.9.1-2028.12.31
26	建发浆纸	江苏省锡山经济开发区总公司	江苏省无锡市锡山区团结中路31号(锡山开发区工业园七期4号厂房)	1,830.00	2021.7.1-2023.6.30
27	厦门建发物产有限公司	自然人	辽宁省营口市鲅鱼圈区富吉家园12号楼1单元601	114.00	2022.4.1-2023.4.1
28	厦门建发物产有限公司	自然人	辽宁省东港市东兴园37号楼1单元601	90.00	2022.9.10-2023.9.10
29	厦门建发物产有限公司	宿迁中服建粮贸有限公司	江苏省宿迁市泗洪县洪泽湖东大街24号	13,860.00	2021.10.25-2024.10.24

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积 (m <sup>2</sup> )	合同期限
30	厦门建发物产有限公司	盐城万盛谷物加工有限公司	江苏省盐城市大丰区大丰港区临港大道东侧	13,206.34	2021.10.1-2024.9.30
31	厦门建发矿业资源有限公司	河北银水实业集团有限公司	河北省唐山市路北区银水大厦 2002 号	105.84	2023.2.2-2026.3.1
32	建发物流	青岛菲尔斯特物流有限公司	山东省青岛经济技术开发区富源工业园七星河路 363 号	26,334.00	2021.1.1-2023.12.31
33	建发物流	广州市金维迅物流有限公司	广东省东莞市麻涌镇创业西路 37 号	15,420.00	2022.9.15-2027.9.14
34	建发物流	平湖阳阳国际物流有限公司	浙江省平湖市独山港镇引港路 333 号	11,972.85	2017.10.1-2027.9.30
35	建发物流	天津华戎实业有限公司	天津市滨海新区塘沽万年桥西津沽公路 7200 号	16,400.00	2022.3.18-2027.3.31
36	建发物流	浙江协和首信钢业有限公司	浙江省嘉兴市海盐县西塘桥街道杭州湾大道 3889 号	58,422.92	2020.9.15-2026.10.24
37	禾山建设	厦门永宝斋文化艺术传播有限公司	福建省厦门市湖里区五缘湾文化展览苑 A 区 A10 栋	1,500.00	2021.2.01-2024.1.31
38	禾山建设	自然人	福建省厦门市新景花园-1#-415	54.10	2022.9.1-2023.8.31
39	禾山建设	北海壹道商业管理合伙企业（有限合伙）	福建省厦门市海沧区翁角路 889-1 号宏鼎国际广场办公一 14 层 1402 单元	242.50	2022.6.8-2023.6.7
40	联发集团	福建省永安煤业有限公司	福建省厦门市湖里区兴隆路 61-63 号第五层整层	3,709.05	2018.12.20-2023.12.19
41	新余永越	自然人	江西省新余市城北街道办北湖西路 130 号名门峰尚 4 栋 403 房	88.80	2023.1.8-2023.7.7
42	建发股份	厦门建发弘爱医疗集团有限公司	厦门市湖里区仁和公寓	1,850.52	2022.4.1-2023.8.31
43	建发股份	建发集团	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦	45,512.96	2023.1.1-2025.12.31

### （1）部分租赁房屋的出租方未提供权属证书等证明文件

截至本配股说明书签署之日，公司及其境内重要子公司租赁的房屋中，合计 22 项租赁房屋尚未提供出租方房屋所有权等证明文件，建筑面积合计约 111,632.29m<sup>2</sup>，占公司及其境内重要子公司使用的房屋总面积的 12.85%。

因出租方未能提供其拥有该等租赁房屋所有权或出租权的证明文件，仅凭相关房屋租赁合同无法确认出租方对该等房屋是否拥有合法、有效和充分的权属。对该等租赁事宜，若第三方主张权利或提出异议，以及有权政府主管部门要求对此进行规范清理，则可能影响相关公司继续以承租方式使用该等房屋。

上述未提供权属证明文件的租赁房屋主要用于员工宿舍、办公和仓库，可替代性较强，相应建筑面积占公司及其境内重要子公司使用的房屋总面积比重较小，且针对公司使用租赁的土地、房产可能存在的瑕疵情形，公司控股股东建发集团已出具承诺：“若建发股份及其控股子公司因其租用的土地和房产未履行相应程序、出租方未提供权属证明文件或有权出租该等房屋的证明文件等情形导致

相关租赁被终止，相关损失无法向责任方追索，且建发股份及其控股子公司短期内无法在相关区域内找到合适的替代性经营场所，进而导致其无法正常生产经营的情况下，本公司将对建发股份及其控股子公司因此发生的损失进行经济补偿，避免建发股份及其控股子公司因上述租用的土地和房产事项遭受损失”，因此，上述情形不会对公司本次发行构成实质性法律障碍。

## （2）部分租赁房屋的出租方未提供登记备案文件

截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其境内重要子公司承租的租赁房屋均未办理租赁登记备案。

《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第 6 号）第十四条规定：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案”，第二十三条规定：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1000 元以上 1 万元以下罚款。”据此，公司承租上述房屋但未办理房屋租赁登记备案的情形不符合《商品房屋租赁管理办法》的规定。

《中华人民共和国民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(2020 修正)》（法释〔2020〕17 号）第五条规定：“出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（一）已经合法占有租赁房屋的；（二）已经办理登记备案手续的；（三）合同成立在先的”。

根据上述规定，未办理房屋租赁登记备案手续不影响上述房屋租赁合同的法律效力。此外，公司及其境内重要子公司已实际合法占有上述租赁房屋，该等租赁房屋的可替代性强，且公司控股股东已就公司使用房屋有关瑕疵的事项出具了承诺，公司及其境内重要子公司继续使用其已经实际合法占有但未办理租赁登记备案的承租房屋不会对本次发行构成实质性法律障碍。

## （二）主要无形资产情况

公司无形资产主要包括土地使用权、计算机软件等，截至 2023 年 3 月 31 日，公司无形资产的账面原值、累计摊销、账面净值情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		
	原值	累计摊销	账面价值
土地使用权	122,498.14	21,968.54	100,529.59
计算机软件	25,629.13	15,325.90	10,303.23
其他	5,409.58	1,224.50	4,185.08
合计	<b>153,536.85</b>	<b>38,518.94</b>	<b>115,017.91</b>

### 1、自有土地使用权情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其境内重要子公司共拥有 186 宗土地使用权，其中 181 宗系以出让方式取得，5 宗系以划拨方式取得，具体情况如下：

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
1	闽(2021)厦门市不动产权第0020814号	建发股份	翔安区民安大道2815-2号	商业(汽车交易市场)	91,192.53	出让	2046.12.31	无
2	闽(2015)厦门市不动产权第0008887号	联发集团	湖里区湖里大道14号第二层、夹层	工业	1,978.16	出让	2040.5.18	无
3	闽(2015)厦门市不动产权第0008890号	联发集团	湖里区湖里大道14号第三层、夹层					无
4	闽(2015)厦门市不动产权第0008864号	联发集团	湖里区湖里大道14号第一层、夹层					无
5	厦地房证第00124068号	联发集团	湖里区湖里大道10-12号第三层	工业	5,945.73	出让	2040.5.18	无
6	厦地房证第00124067号	联发集团	湖里区湖里大道10-12号第二层					无
7	厦地房证第00124069号	联发集团	湖里区湖里大道10-12号第四层					无
8	厦地房证第00124066号	联发集团	湖里区湖里大道10-12号第一层					无
9	厦地房证第00124046号	联发集团	湖里区湖里大道18号第二层	工业	5,537.23	出让	2040.5.18	无
10	厦地房证第00124065号	联发集团	湖里区湖里大道18号第三层					无
11	厦地房证第00124063号	联发集团	湖里区湖里大道18号第四层					无
12	厦地房证第00124064号	联发集团	湖里区湖里大道18号第五层					无
13	厦地房证第00124047号	联发集团	湖里区湖里大道18号第一层					无
14	厦地房证第00124073号	联发集团	湖里区悦华路34-36号第二层	工业	4,917.75	出让	2040.5.18	无
15	厦地房证第00124072号	联发集团	湖里区悦华路34-36号第三层					无
16	厦地房证第00124071号	联发集团	湖里区悦华路34-36号第四层					无
17	厦地房证第00124070号	联发集团	湖里区悦华路34-36号第五层					无
18	厦地房证第00124074号	联发集团	湖里区悦华路34-36号第一层					无
19	厦地房证第00180446号	联发集团	湖里区悦华路38-40号第11号厂房第二	工业	14,223.57	出让	2028.1.8	无

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
			层					
20	厦地房证第 00128164 号	联发集团	湖里区悦华路 38-40 号第三层					无
21	厦地房证第 00128169 号	联发集团	湖里区悦华路 38-40 号第一层					无
22	厦地房证第 00128165 号	联发集团	湖里区悦华路 42-44 号第四层					无
23	厦地房证第 00128168 号	联发集团	湖里区悦华路 42-44 号第五层					无
24	厦地房证第 00128170 号	联发集团	湖里区湖里大道 59 号第二层	工业	5,764.26	出让	2028.1.8	无
25	厦地房证第 00388196 号	联发集团	湖里区湖里工业区 88 号厂房第三层	厂房	3,607.80	出让	2040.5.18	无
26	厦地房证第 00128171 号	联发集团	湖里区湖里大道 59 号第一层	工业	5,764.26	出让	2028.1.8	无
27	厦地房证第 00128163 号	联发集团	湖里区湖里大道 55-57 号第二层	工业	4,185.29	出让	2028.1.8	无
28	厦国土房证第 00817049 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 1A 单元					无
29	厦国土房证第 00817045 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 2A 单元					无
30	厦国土房证第 00816938 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 3A 单元					无
31	厦国土房证第 00816732 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 4A 单元					无
32	厦国土房证第 00817053 号	联发集团	湖里区兴隆路 71 号 5A 单元	工业	18,663.09	出让	2040.5.18	无
33	厦地房证第 00124052 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 1A 单元					无
34	厦地房证第 00124051 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 2A 单元					无
35	厦地房证第 00124050 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 3A 单元					无
36	厦地房证第 00124049 号	联发集团	湖里区兴隆路 61-63 号 4A 单元					无
37	厦国土房证第 00816731 号	联发集团	湖里区华盛路 15-17 号 21 号厂房	工业	5,589.56	出让	2029.8.25	无

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
38	厦地房证第 00179192 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第八层	工业	3,431.60	出让	2029.4.7	无
39	厦地房证第 00179191 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第二层					无
40	厦地房证第 00179193 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第九层					无
41	厦地房证第 00491801 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第六层					无
42	厦地房证第 00179194 号	联发集团	湖里区湖里大道 33-35 号第七层					无
43	厦地房证第 00413060 号	联发集团	湖里区湖里大道 30 号厂房第四层及车库	工业	3,378.72	出让	2029.4.7	无
44	厦国土房证第 00651395 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第八层 S1 单元 (湖里 34#、35#通用厂房)	工业	13,127.43	出让	2041.10.29	无
45	厦国土房证第 00619772 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第八层 S3 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
46	厦国土房证第 00619771 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第九层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
47	厦国土房证第 00619763 号 <sup>3</sup>	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第六层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)			出让		
48	厦国土房证第 00643006 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第七层 S2 单元 (湖里 34#、35#通用厂房)			出让		
49	厦国土房证第 00619773 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第三层 S2 单元 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
50	厦国土房证第 00619821 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第四层 S2 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
51	厦国土房证第 00619765 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第四层 S3 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无

<sup>3</sup> 该项土地使用权证上记载的取得方式为划拨，系登记错误，实际上系通过出让方式取得。

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
52	厦国土房证第 00619764 号	联发集团	湖里区湖里大道 54 号第五层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
53	厦国土房证第 00619775 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第八层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
54	厦国土房证第 00619769 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第九层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
55	厦国土房证第 00619822 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第六层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
56	厦国土房证第 00619767 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第七层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
57	厦国土房证第 00619823 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第三层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
58	厦国土房证第 00619774 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第三层 S2 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
59	厦国土房证第 00619770 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第十层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
60	厦国土房证第 00620547 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第四层 S2 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
61	厦国土房证第 00619824 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第四层 S3 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
62	厦国土房证第 00619768 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第五层 S1 单元 (湖里 34、35 号通用厂房)					无
63	厦地房证第 00169571 号	联发集团	湖里区湖里大道 56 号第一层 S1 室					无
64	厦国土房证第 00641072 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 301 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					住宅
65	厦国土房证第 00641071 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 302 室 (湖里 34#、35#通用厂房)	无				
66	厦国土房证第 00641070 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 303 室 (湖里 34#、35#通用厂房)	无				
67	厦国土房证第 00641069 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 304 室 (湖里 34#、35#通用厂房)	无				



序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
68	厦国土房证第 00640980 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 305 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
69	厦国土房证第 00640981 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 306 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
70	厦国土房证第 00640982 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 307 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
71	厦国土房证第 00640984 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 401 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
72	厦国土房证第 00640985 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 402 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
73	厦国土房证第 00640986 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 403 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
74	厦国土房证第 00640987 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 404 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
75	厦国土房证第 00640988 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 405 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
76	厦国土房证第 00640989 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 406 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
77	厦国土房证第 00640991 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 501 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
78	厦国土房证第 00641659 号	联发集团	湖里区湖里大道 54-56 号 502 室 (湖里 34#、35#通用厂房)					无
79	厦国土房证第 01140635 号	联发集团	湖里区华昌路 132 号	工业等	41,652.54	划拨	—	无
80	厦地房证第 00308285 号	联发集团	湖里区湖里大道 13 号	商业服务业	8,418.84	划拨	—	无
81	厦地房证第 00576074 号	联发集团	湖里区湖里大道 28 号二号厂房	工业	9,364.54	出让	2033.2.5	无
82	厦地房证第 00124059 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 1A 单元	工业	3,771.66	出让	2040.5.18	无
83	厦地房证第 00124058 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 2A 单元					无
84	厦地房证第 00124057 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 3A 单元					无

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
85	厦地房证第 00124056 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 4A 单元					无
86	厦地房证第 00124075 号	联发集团	湖里区湖里大道 6-8 号 5A 单元					无
87	厦地房证第 00124091 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 1A、1C 单元	工业	5,500.12	出让	2040.5.18	无
88	厦地房证第 00124094 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 1B 单元					无
89	厦地房证第 00124093 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 2A 单元					无
90	厦地房证第 00124090 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 3A 单元					无
91	厦地房证第 00124089 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 4A 单元					无
92	厦地房证第 00124092 号	联发集团	湖里区湖里大道 41-43 号 5A 单元					无
93	厦国土房证第 00921467 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号	商业 (汽车交易市场)	91,192.53	出让	2046.12.31	无
94	厦国土房证第 00921471 号	建发股份	翔安区民安大道 2813 号					无
95	厦国土房证第 00921469 号	建发股份	翔安区民安大道 2815 号门卫					无
96	厦国土房证第 00921466 号	建发股份	翔安区民安大道 2815 号保时捷 4S 店					无
97	闽 (2021) 厦门市不动产权第 005813 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店保安亭	商业 (汽车 4S 店)	16,026.89	出让	2053.10.8	无
98	闽 (2021) 厦门市不动产权第 005793 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店					无
99	厦国土房证第地 00020522 号	建发股份	翔安区 X2013G01 地块					无
100	厦地房证第地 00001441 号	建发股份	湖里区寨上仓储区	仓储	11,728.54	出让	2045.10.15	无
101	厦地房证第地 00001026 号	建发股份	湖里区寨上	仓储	26,409.90	出让	2044.11.17	无
102	厦地房证第 00269808 号	建发股份	湖里区长乐路第 8-12 号	仓储	4,370.10	出让	未记载	无
103	厦地房证第 00467453 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 101 室	办公	5,525.59	出让	2045.10.15	无

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利				
104	厦地房证第 00467452 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 201 室					无				
105	厦地房证第 00467625 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 202 室					无				
106	厦地房证第 00467626 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 301 室					无				
107	厦地房证第 00468509 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 401 室					无				
108	厦地房证第 00468500 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 501 室					无				
109	厦地房证第 00468501 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 601 室					无				
110	厦地房证第 00468502 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 701 室					无				
111	厦地房证第 00468503 号	建发股份	湖里区长乐路 260 号 801 室					无				
112	厦地房证第 00468506 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 101 室					工业				无
113	厦地房证第 00468505 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 102 室									无
114	厦地房证第 00468507 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 103 室									无
115	厦地房证第 00468508 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 201 室	无								
116	厦地房证第 00467455 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 202 室	无								
117	厦地房证第 00467454 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 301 室	无								
118	厦地房证第 00468504 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 302 室	无								
119	厦地房证第 00467456 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 401 室	无								
120	厦地房证第 00467708 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 402 室	无								
121	厦地房证第 00467446 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 501 室	无								
122	厦地房证第 00467709 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 502 室	无								

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利	
123	厦地房证第 00467445 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 601 室					无	
124	厦地房证第 00467444 号	建发股份	湖里区长乐路 262 号 602 室					无	
125	厦地房证第 00402237 号	建发股份	湖里区宜宾路 4 号	仓储	14,125.00	出让	2053.7.31	无	
126	厦地房证第 00402236 号	建发股份	湖里区宜宾路 4 号仓库					无	
127	厦地房证第 00103216 号	建发股份	湖里区枋湖村内仓库	仓储	9,511.90	划拨	-	无	
128	厦地房证第 00103190 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层 1 号车位	住宅	3,071.90	出让	2060.2.7	无	
129	厦地房证第 00103195 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层 28 号车位					无	
130	厦地房证第 00103202 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层 32 号车位					无	
131	厦国土房证第 00684785 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第二层第 31 号车位					3,071.89	无
132	厦地房证第 00103205 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第五层 5 号车位					3,071.90	无
133	厦地房证第 00103197 号	建发股份	思明区水仙路 33 号第十九层	办公	3,071.90	出让	2040.2.7	无	
134	厦地房证第 00365604 号	联发集团	湖里区湖里大道 31 号	办公	11,152.02	划拨	—	无	
135	厦国土房证第地 00828619 号	禾山建设	湖里区祥店里 162 号幼儿园	幼儿园	3,227.63	划拨	—	无	
136	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0021835 号	建发股份	翔安区民安大道 2815-6 号	商业 (汽车交易市场)	91,192.53	出让	2046.12.31	无	
137	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0021831 号	建发股份	翔安区民安大道 2815-7 号					无	
138	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0005813 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店保安亭	商业 (汽车 4S 店)	16,026.89	出让	2053.10.08	无	
139	闽 (2021) 厦门市不动产权第 0005793 号	建发股份	翔安区民安大道 2807 号林肯 4S 店					无	
140	厦地房证第 00565360 号	建发股份	湖里区长河路 13 号 (仓库)	仓储	13,299.40	出让	2045.10.15	无	
141	厦地房证第 00565751 号	建发股份	湖里区长河路 13 号 (门卫)					无	

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
142	厦国土房证第 00670569 号	建发股份	湖里区港兴一路 9 号	工矿仓储	45,306.24	出让	2056.12.31	无
143	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149617 号	建发股份	湖里区港兴一路 14 号	工矿仓储	53,719.06	出让	2056.12.31	无
144	厦国土房证第 00670568 号	建发股份	湖里区港兴一路 7 号	工矿仓储	45,306.24	出让	2056.12.31	无
145	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149619 号	建发股份	湖里区港兴一路 10 号	工矿仓储	53,719.06	出让	2056.12.31	无
146	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149623 号	建发股份	湖里区港兴一路 12 号					无
147	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149620 号	建发股份	湖里区港兴一路 16 号					无
148	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149618 号	建发股份	湖里区港兴一路 18 号					无
149	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149622 号	建发股份	湖里区港兴一路 20 号					无
150	闽 (2016) 厦门市不动产权第 0149624 号	建发股份	湖里区港兴一路 22 号					无
151	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011371 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 9 号厂房	工业	136,431.50	出让	2060.11.29	无
152	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011372 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 10 号厂房					无
153	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011373 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 18 号厂房					无
154	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011374 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 2 号厂房					无
155	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011375 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 17 号厂房					无
156	苏 (2020) 连云港市不动产权第 0011376 号	建发股份	开发区跃湖路 88 号 1 号厂房					无
157	沪房地奉字 (2014) 第 017237 号	建发上海	奉贤区新杨公路 2019 号	仓储	101,382.90	出让	2060.4.13	无
158	沪 (2021) 浦字不动产权第 014721 号	建发上海	张杨路 620 号 1101 室	综合用地	10,945.00	出让	2052.2.23	无
159	沪 (2021) 浦字不动产权第 014722 号	建发上海	张杨路 620 号 1102 室					无
160	沪 (2021) 浦字不动产权第 014262 号	建发上海	张杨路 620 号 1103 室					无

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
161	沪(2021)浦字不动产权第014233号	建发上海	张杨路620号1104室					无
162	沪(2021)浦字不动产权第014606号	建发上海	张杨路620号1105室					无
163	沪(2021)浦字不动产权第011757号	建发上海	张杨路620号1106室					无
164	沪(2021)浦字不动产权第014963号	建发上海	张杨路620号1201室					无
165	沪(2021)浦字不动产权第014391号	建发上海	张杨路620号1202室					无
166	沪(2021)浦字不动产权第014390号	建发上海	张杨路620号1203室					无
167	沪(2021)浦字不动产权第014961号	建发上海	张杨路620号1204室					无
168	沪(2021)浦字不动产权第014724号	建发上海	张杨路620号1205室					无
169	沪(2021)浦字不动产权第014723号	建发上海	张杨路620号1206室					无
170	厦房地证第地00006135号	建发物流	湖里区象屿保税区一期用地23E地块	仓储	6,291.90	出让	2047.4.11	无
171	厦地房证第00290948号	建发房产	思明区水仙路33号第二层第2号车位	住宅	3,071.89	出让	2060.2.7	无
172	厦地房证第00300219号	建发房产	思明区水仙路33号第二层第12号车位	住宅		出让	2060.2.7	无
173	厦地房证第00300220号	建发房产	思明区水仙路33号第二层第13号车位	住宅		出让	2060.2.7	无
174	厦国土房证第00605193号	建发房产	思明区水仙路33号海光大厦2楼第25号车位	住宅		出让	2060.2.7	无
175	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055778号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1707室	商服用地	52.46	出让	2047.7.13	无
176	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055780号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1701室	商服用地	53.28	出让	2047.7.13	无
177	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055782号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1702室	商服用地	39.02	出让	2047.7.13	无
178	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055783号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1703室	商服用地	50.19	出让	2047.7.13	无

序号	证书编号	权利人	土地坐落	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	终止日期	他项权利
179	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055785号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1705室	商服用地	64.78	出让	2047.7.13	无
180	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0055787号	建发房产	苏州工业园区华池街88号2幢1706室	商服用地	38.41	出让	2047.7.13	无
181	厦国土房证第00645145号	联发集团	湖里区华荣路60-64号第二层03室(欣华花园)	办公	1,330.51	出让	2045.11.3	无
182	厦国土房证第00645146号	联发集团	湖里区华荣路60-64号第二层04室(欣华花园)					无
183	厦国土房证第00645147号	联发集团	湖里区华荣路60-64号第二层05室(欣华花园)					无
184	厦国土房证第00645148号	联发集团	湖里区华荣路60-64号第二层06室(欣华花园)					无
185	厦国土房证第00645149号	联发集团	湖里区华荣路60-64号第二层07室(欣华花园)					无
186	厦国土房证第00645150号	联发集团	湖里区华荣路60-64号第二层08室(欣华花园)					无

截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其境内重要子公司共拥有 5 宗以划拨方式获取的土地使用权，上述 5 宗土地使用权的取得情况如下表所示：

序号	土地使用权人	权属证书编号	面积(m <sup>2</sup> )	用途	土地取得情况
1	建发股份	厦地房证第 00103216 号	9,511.90	仓储	该宗土地使用权最初系由建发集团以划拨方式取得。根据厦门市城市规划管理局于 1991 年 10 月 16 日核发的《建设许可证》记载，建发集团于该宗土地上建设的仓库工程“经查勘核实，符合厦门市建设规划管理规则之规定”，该工程于 1993 年 3 月 3 日通过竣工验收并取得原厦门市建设工程质量监督站东区分站出具的《单位工程竣工验收证明书》。1998 年 6 月，经《厦门市人民政府关于设立厦门建发股份有限公司的批复》（厦府[1998]综 034 号）、原厦门市经济体制改革委员会《关于同意筹建厦门建发股份有限公司的批复》（厦体改[1997]001 号）批准，建发集团将包括该宗土地使用权在内的部分资产折价入股至公司，公司于 2000 年 1 月办理完毕过户登记并取得了厦地房证第 00103216 号《厦门市土地房屋权证》
2	禾山建设	厦国土房证第地 00828619 号	3,227.63	幼儿园	2003 年 4 月 1 日，厦门市人民政府出具《关于刘厝、祥店旧村改造公建配套设施建设用地的批复》（厦府[2003]地 191 号），同意在刘厝、祥店旧村改造范围内划拨一宗国有土地作为禾山建设刘厝、祥店旧村改造项目公建配套设施的建设用地。2011 年 1 月 27 日，禾山建设办理了该宗土地及地上建筑物的厦国土房证第地 00828619 号《土地房屋权证》，证载该土地使用权类型为划拨，土地用途为幼儿园，且目前实际用途为幼儿园。该划拨地符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途
3	联发集团	厦国土房证第 01140635 号	41,652.54	工业	原厦门经济特区管委会建设处于 1984 年批准核定一宗划拨土地作为联发集团永久性用地，根据厦门市国土资源与房产管理局于 2013 年出具的《关于原华美卷烟厂土地房屋产权办证等问题业务会审会议的纪要》（[2013]31 号），该项目土地按划拨性质认定归属联发集团。联发集团于 2014 年取得了该划拨用地及地上房产的《土地房屋权证》，土地用途为工业，目前实际用途为华美文创园用地
4	联发集团	厦地房证第 00308285 号	8,418.84	商业服务业	根据厦门市人民政府于 1989 年 4 月 15 日出具《关于解决湖里工业区房产交割遗留问题的会议纪要》（厦府[1989]综 153 号），对联发集团丽轩酒店的土地使用费按 3 元/m <sup>2</sup> 的标准收取。2004 年 6 月 5 日，联发集团取得了该划拨用地及地上房产的《土地房屋权证》，土地用途为商业服务业，目前实际用途为丽轩酒店
5	联发集团	厦地房证第 00365604 号	11,152.02	工业	根据原厦门市计划委员会于 1987 年 12 月 13 日出具的《关于新建联发公司办公楼项目的批复》（厦计[1987]468 号），联发集团获批在湖里区新建办



序号	土地 使用权人	权属证书编 号	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	土地取得情况
					公楼一栋。1987年12月25日，厦门经济特区湖里工业区管理局规划建设处在联发集团报送的《厦门经济特区用地申请表》上出具用地意见，按照1985年湖里工业区的规划，同意划出土地作为联发办公大楼建设用地。2005年3月，联发集团取得了该划拨用地及地上房产的《土地房屋权证》，目前作为联发集团的办公大楼，由联发集团实际使用

(1) 对于上表序号 1 的划拨土地，系由公司控股股东以划拨方式取得后，经厦门市人民政府、原厦门市经济体制改革委员会批准以折价入股方式出资至发行人，发行人已于 2000 年 1 月办理完毕过户登记并取得了厦地房证第 00103216 号《厦门市土地房屋权证》。根据厦门市城市规划管理局于 1991 年 10 月 16 日核发的《建设许可证》上明确记载该宗土地建设的工程符合厦门市建设规划管理规则之规定，目前作为仓储用地使用。

(2) 对于上表序号 2 的划拨土地，禾山建设应政府对配套设施规划的要求在该划拨地上建设幼儿园，并于 2011 年 1 月 27 日办理了厦国土房证第地 00828619 号《土地房屋权证》，证载该土地使用权类型为划拨，目前实际用途为幼儿园。该划拨地符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途。

(3) 对于上表序号 3-5 的 3 宗划拨土地，联发集团当时作为中外合资企业取得的该 3 宗划拨地符合《国务院关于中外合营企业建设用地的暂行规定》（国发[1980]201 号）以及当时有效的《国家土地管理局关于加强外商投资企业用地管理工作的通知》（[1987]国土[建]字第 112 号）等法律、法规和规范性文件的规定，并取得了厦门市国土资源与房产管理局核发的《土地房屋权证》。联发集团获得上述 3 宗划拨地时间较早，在其使用上述划拨用地期间从未有任何政府主管部门及第三方提出异议或权利主张，也未收到有关政府主管部门对上述划拨用地存在规划调整或者拆迁计划的通知，联发集团仍占用和继续使用这 3 宗划拨地。

上表中序号 1、序号 3、序号 4、序号 5 等 4 宗不符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的划拨用地用途的土地不属于公司的主要经营用地，有关场所的可替代性较强，土地面积合计仅占公司境内使用土地总面积的 5.84%，且控股股东建发集团已就公司使用土地有关瑕疵的事项出具了承诺：“若

建发股份及其控股子公司因其自有的土地和房产不符合相关法律法规而受到行政处罚、被主管部门要求收回土地或强制拆除房产等导致发生费用支出或产生经济损失，在相关损失无法向责任方追索的情况下，本公司将承担相关费用或进行经济补偿，避免建发股份及其控股子公司因上述自有的土地和房产事项遭受损失”，因此，公司使用上述划拨土地的情况不会对本次发行构成实质性法律障碍。

## 2、土地租赁

截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其境内重要子公司共有 4 宗租赁的土地，主要用于仓储等经营用途，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积 (m <sup>2</sup> )	合同期限
1	建发浆纸	青岛康华物资产业园有限公司	山东省青岛市西海岸新区胶黄铁路以北、云台山路以西	61,578.00	2022.11.1-2027.10.31
2	厦门建发物产有限公司	宿迁中服建粮贸有限公司	江苏省宿迁市泗洪县洪泽湖东大街 24 号	64,666.99	2021.10.25-2024.10.24
3	厦门建发物产有限公司	盐城万盛谷物加工有限公司	江苏省盐城市大丰区大丰港区临港大道东侧	26,667.00	2021.10.1-2024.9.30
4	建发物流	平湖阳阳国际物流有限公司	浙江省平湖市独山港镇引港路 333 号	17,701.97	2017.10.1-2027.9.30

公司及其境内重要子公司租赁的上述土地中序号 1 项未取得出租方拥有该宗租赁土地使用权的证明文件。因出租方未能提供其拥有该宗租赁土地使用权的证明文件，仅凭相关土地租赁合同无法确认出租方对该宗土地使用权是否拥有合法、有效和充分的权属。对该宗租赁事宜，若第三方主张权利或提出异议，以及有权政府主管部门要求对此进行规范清理，则可能影响相关公司继续以承租方式使用该宗土地。

上述未提供权属证明文件的租赁土地主要用于仓储等用途，可替代性较强，而且该宗土地占公司及其重要境内子公司使用土地总面积的比例为 5.09%，比例较小，且控股股东已就公司租赁使用土地有关瑕疵的事项出具了相关承诺：“若建发股份及其控股子公司因其租用的土地和房产未履行相应程序、出租方未提供权属证明文件或有权出租该等房屋的证明文件等情形导致相关租赁被终止，相关损失无法向责任方追索，且建发股份及其控股子公司短期内无法在相关区域内找

到合适的替代性经营场所，进而导致其无法正常生产经营的情况下，本公司将对建发股份及其控股子公司因此发生的损失进行经济补偿，避免建发股份及其控股子公司因上述租用的土地和房产事项遭受损失”，因此，上述情形不会对公司本次发行构成实质性法律障碍。

### 3、专利技术

截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其境内重要子公司共拥有 254 项境内专利，其中外观专利 221 项，实用新型 33 项，具体情况如下：

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
1	建发房产	一种多功能阳台模块	实用新型	2020214305152	2020年07月20日至2030年07月20日	原始取得	无
2	建发房产	一种用于仿古建筑的发光椽子	实用新型	2020208039424	2020年05月14日至2030年05月14日	原始取得	无
3	建发房产	一种罩壳式地漏	实用新型	2020208043788	2020年05月14日至2030年05月14日	原始取得	无
4	建发房产	一种烟道反坎浇筑模具	实用新型	2020208050298	2020年05月14日至2030年05月14日	原始取得	无
5	建发房产	一种走道吊顶转换层结构	实用新型	2020209179605	2020年05月27日至2030年05月27日	原始取得	无
6	建发房产	集装箱健身房	实用新型	2020209505394	2020年05月29日至2030年05月29日	原始取得	无
7	建发房产	看护场地看护座椅	实用新型	2020209525858	2020年05月29日至2030年05月29日	原始取得	无
8	建发房产	趣味地形布局结构	实用新型	2020209836024	2020年06月02日至2030年06月02日	原始取得	无
9	建发房产	一种十字形止水钢板节点	实用新型	2020211512127	2020年06月19日至2030年06月19日	原始取得	无
10	建发房产	一种露天条形坐凳	实用新型	2020211514419	2020年06月19日至2030年06月19日	原始取得	无
11	建发房产	一种用于建筑夜景的LED灯带安装组件	实用新型	202021165218X	2020年06月22日至2030年06月22日	原始取得	无
12	建发房产	一种卫生间干湿区地漏共用存水弯构造	实用新型	2020211722888	2020年06月22日至2030年06月22日	原始取得	无
13	建发房产	一种风帽雨水导流器	实用新型	2020211808874	2020年06月23日至2030年06月23日	原始取得	无
14	建发房产	一种临边防护装置	实用新型	2020211808107	2020年06月23日至2030年06月23日	原始取得	无
15	建发房产	一种儿童娱乐活动的戏水设备	实用新型	2020211957722	2020年06月24日至2030年06月24日	原始取得	无
16	建发房产	一种外投内取的快递柜	实用新型	2020212548412	2020年07月01日至2030年07月01日	原始取得	无
17	建发房产	一种承台侧模预制板连接结构	实用新型	2020212536415	2020年07月01日至2030年07月01日	原始取得	无
18	建发房产	一种后浇带可拆卸式三角支撑架	实用新型	2020212623945	2020年07月01日至2030年07月01日	原始取得	无
19	建发房产	一种快递用的拆卸平台	实用新型	2020212733818	2020年07月01日至2030年07月01日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
20	建发房产	一种海豚儿童游乐设备	实用新型	2020212624878	2020年07月01日至2030年07月01日	原始取得	无
21	建发房产	一种带有座椅的树池	实用新型	2020213002862	2020年07月06日至2030年07月06日	原始取得	无
22	建发房产	一种定型化电梯井支撑平台	实用新型	2020213019948	2020年07月06日至2030年07月06日	原始取得	无
23	建发房产	一种多功能窗台柜	实用新型	2020213507161	2020年07月10日至2030年07月10日	原始取得	无
24	建发房产	一种多功能玄关柜	实用新型	2020213524006	2020年07月10日至2030年07月10日	原始取得	无
25	建发房产	一种分类垃圾投放点	实用新型	2020214323663	2020年07月20日至2030年07月20日	原始取得	无
26	建发房产	一种老年人健身活动设备	实用新型	2020214305171	2020年07月20日至2030年07月20日	原始取得	无
27	建发房产	一种餐桌套件	实用新型	2020214305218	2020年07月20日至2030年07月20日	原始取得	无
28	建发房产	一种卧室用的飘窗书桌	实用新型	202021445709X	2020年07月21日至2030年07月21日	原始取得	无
29	建发房产	一种可伸缩组合座椅	实用新型	2020214457668	2020年07月21日至2030年07月21日	原始取得	无
30	建发房产	一种带床头柜的组合衣柜	实用新型	2020214457530	2020年07月21日至2030年07月21日	原始取得	无
31	建发房产	一种带梳妆台的衣柜	实用新型	2020214478217	2020年07月21日至2030年07月21日	原始取得	无
32	建发房产	一种预制钢筋混凝土全装配式屋面挑檐	实用新型	2021207310305	2021年04月12日至2031年04月12日	原始取得	无
33	建发房产	一种景墙结合可旋转屏风的景观构筑物	实用新型	2021228028569	2021年11月16日至2031年11月16日	原始取得	无
34	建发房产	门头	外观设计	201830004977X	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
35	建发房产	建筑模型	外观设计	2018300051765	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
36	建发房产	门楼	外观设计	2018300051816	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
37	建发房产	门楼	外观设计	2018300051820	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
38	建发房产	门头	外观设计	2018300049888	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
39	建发房产	门头	外观设计	2018300053440	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
40	建发房产	建筑模型	外观设计	2018300053192	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
41	建发房产	建筑模型	外观设计	2018300053385	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
42	建发房产	门头	外观设计	201830005321X	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
43	建发房产	建筑模型	外观设计	2018302543567	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
44	建发房产	建筑模型	外观设计	2018300053493	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无
45	建发房产	门头	外观设计	2018302538465	2018年01月05日至2028年01月05日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
46	建发房产	灯柱	外观设计	2018304215891	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
47	建发房产	横梁（H1）	外观设计	2018304215783	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
48	建发房产	高层住宅	外观设计	2018304215904	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
49	建发房产	别墅（B2）	外观设计	2018304215764	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
50	建发房产	别墅（B1）	外观设计	2018304216042	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
51	建发房产	别墅（B3）	外观设计	201830421617X	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
52	建发房产	横梁（H2）	外观设计	2018304215798	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
53	建发房产	廊道（L1）	外观设计	2018304218349	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
54	建发房产	门铍（M2）	外观设计	2018304218071	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
55	建发房产	门铍（M1）	外观设计	2018304219125	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
56	建发房产	门	外观设计	2018304219159	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
57	建发房产	廊道（L3）	外观设计	2018304218052	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
58	建发房产	立柱（L1）	外观设计	2018304218033	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
59	建发房产	门楼（M1）	外观设计	2018304219040	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
60	建发房产	琉璃砖	外观设计	201830421790X	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
61	建发房产	门楼（M2）	外观设计	2018304218955	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
62	建发房产	景墙（J1）	外观设计	2018304216324	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
63	建发房产	立柱（L5）	外观设计	2018304219252	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
64	建发房产	横梁（H4）	外观设计	201830421631X	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
65	建发房产	立柱（L3）	外观设计	2018304218315	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
66	建发房产	横梁（H3）	外观设计	2018304216201	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
67	建发房产	立柱（L2）	外观设计	2018304218029	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
68	建发房产	廊道（L2）	外观设计	201830421832X	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
69	建发房产	敞开式门头	外观设计	2018304216199	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
70	建发房产	景墙（J2）	外观设计	2018304218122	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
71	建发房产	门铍（M3）	外观设计	2018304217952	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
72	建发房产	屏风（P2）	外观设计	2018304228533	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
73	建发房产	组合式院落（Y1）	外观设计	2018304228124	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
74	建发房产	立柱（L4）	外观设计	2018304219271	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
75	建发房产	门楼（M4）	外观设计	2018304231822	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
76	建发房产	门楼（M3）	外观设计	201830423533X	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
77	建发房产	藻井	外观设计	2018304231517	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
78	建发房产	月洞门	外观设计	2018304231540	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
79	建发房产	组合式院落（Y4）	外观设计	2018304229254	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
80	建发房产	烟霞瀑布墙	外观设计	2018304228938	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
81	建发房产	组合式院落（Y2）	外观设计	201830422811X	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
82	建发房产	墙面贴块	外观设计	201830422836X	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
83	建发房产	屋面挑檐	外观设计	2018304234816	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
84	建发房产	屏风（P3）	外观设计	2018304234962	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
85	建发房产	组合式院落（Y3）	外观设计	2018304232098	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
86	建发房产	屏风（P1）	外观设计	2018304228590	2018年08月02日至 2028年08月02日	原始取得	无
87	建发房产	玻璃钢装饰瓦	外观设计	2020303810219	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
88	建发房产	室内斗拱装饰构架	外观设计	2020303810276	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
89	建发房产	门把手（祥云）	外观设计	2020303810238	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
90	建发房产	室内框景装饰架	外观设计	2020303810223	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
91	建发房产	门把手（拐子龙玺字）	外观设计	202030381615X	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
92	建发房产	柱廊结构	外观设计	2020303816145	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
93	建发房产	室内装饰构架（和玺彩画）	外观设计	2020303810295	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
94	建发房产	玻璃栏板（中式）	外观设计	2020303816164	2020年07月14日至 2030年07月14日	原始取得	无
95	建发房产	工艺品（金属镂空狮子）	外观设计	2020303873947	2020年07月16日至 2030年07月16日	原始取得	无
96	建发房产	中式景观桥（飞虹桥）	外观设计	2020303995925	2020年07月21日至 2030年07月21日	原始取得	无
97	建发房产	亭子（中式）	外观设计	2020303987223	2020年07月21日至 2030年07月21日	原始取得	无
98	建发房产	室外装饰斗拱构件	外观设计	2020303995910	2020年07月21日至 2030年07月21日	原始取得	无
99	建发房产	台阶（御道）	外观设计	2020303987276	2020年07月21日至 2030年07月21日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
100	建发房产	廊架装饰构件（中式）	外观设计	2020303995893	2020年07月21日至2030年07月21日	原始取得	无
101	建发房产	中式景观廊道（寻光廊）	外观设计	2020303987280	2020年07月21日至2030年07月21日	原始取得	无
102	建发房产	门楼（JF1）	外观设计	2020304076171	2020年07月24日至2030年07月24日	原始取得	无
103	建发房产	工艺品（金属镂空狮子JF）	外观设计	2020304073563	2020年07月24日至2030年07月24日	原始取得	无
104	建发房产	门楼（JF2）	外观设计	2020304076167	2020年07月24日至2030年07月24日	原始取得	无
105	建发房产	售楼处（JF2）	外观设计	2020304073737	2020年07月24日至2030年07月24日	原始取得	无
106	建发房产	售楼处（JF1）	外观设计	2020304073455	2020年07月24日至2030年07月24日	原始取得	无
107	建发房产	室内装饰斗拱构件	外观设计	2020304249363	2020年07月30日至2030年07月30日	原始取得	无
108	建发房产	门楼	外观设计	2021304558304	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
109	建发房产	售楼处	外观设计	2021304558338	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
110	建发房产	门楼	外观设计	2021304558395	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
111	建发房产	照壁	外观设计	2021304558376	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
112	建发房产	门楼（JF1）	外观设计	2021304558380	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
113	建发房产	亭榭（揽玥）	外观设计	2021304558342	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
114	建发房产	门把手	外观设计	2021304558357	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
115	建发房产	售楼处	外观设计	2021304558516	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
116	建发房产	门楼（JF1）	外观设计	202130455847X	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
117	建发房产	大门	外观设计	2021304558499	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
118	建发房产	垂花柱	外观设计	2021304558501	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
119	建发房产	门楼	外观设计	2021304558520	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
120	建发房产	连廊	外观设计	2021304558535	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
121	建发房产	廊桥	外观设计	2021304558713	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
122	建发房产	景观画舫	外观设计	2021304558747	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
123	建发房产	门楼	外观设计	2021304558751	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
124	建发房产	景观小品（玺院一进天宫）	外观设计	2021304558770	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
125	建发房产	照壁	外观设计	2021304558709	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无
126	建发房产	亭子（静心）	外观设计	202130455886X	2021年07月19日至2036年07月19日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
127	建发房产	亭子	外观设计	2021304558643	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
128	建发房产	门楼	外观设计	2021304558840	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
129	建发房产	房屋（行知书院 JF1）	外观设计	2021304558554	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
130	建发房产	廊桥	外观设计	2021304558766	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
131	建发房产	室内装饰斗拱架	外观设计	202130455879X	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
132	建发房产	流水茶台（江山悦）	外观设计	2021304558802	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
133	建发房产	连廊（C）	外观设计	2021304558681	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
134	建发房产	山水纹景墙	外观设计	2021304558785	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
135	建发房产	灰塑墙	外观设计	2021304558605	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
136	建发房产	造型墙（JF1）	外观设计	2021304558889	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
137	建发房产	景观装饰（曲水流 觞）	外观设计	2021304559171	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
138	建发房产	售楼处（JF1）	外观设计	2021304558906	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
139	建发房产	售楼处用楼房	外观设计	2021304558874	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
140	建发房产	戏台（上院）	外观设计	2021304558959	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
141	建发房产	亭桥	外观设计	2021304559059	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
142	建发房产	回廊（D）	外观设计	2021304559222	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
143	建发房产	售楼处	外观设计	2021304559190	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
144	建发房产	接待台	外观设计	2021304558893	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
145	建发房产	水廊	外观设计	2021304558925	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
146	建发房产	门楼	外观设计	2021304559345	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
147	建发房产	大门（JF1）	外观设计	202130455935X	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
148	建发房产	门把手	外观设计	2021304559326	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
149	建发房产	售楼处（JF1）	外观设计	2021304559294	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
150	建发房产	售楼处	外观设计	2021304559364	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
151	建发房产	门楼	外观设计	2021304559260	2021年07月19日至 2036年07月19日	原始取得	无
152	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2021307074026	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
153	建发房产	庭院（洒水归堂）	外观设计	2021307074011	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无



序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
154	建发房产	亭榭	外观设计	2021307073894	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
155	建发房产	景墙	外观设计	2021307074223	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
156	建发房产	柱子	外观设计	2021307074153	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
157	建发房产	影音室	外观设计	2021307074384	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
158	建发房产	连廊	外观设计	2021307074149	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
159	建发房产	影壁	外观设计	202130707412X	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
160	建发房产	横梁	外观设计	2021307074242	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
161	建发房产	售楼处	外观设计	2021307074401	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
162	建发房产	牌坊	外观设计	2021307074505	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
163	建发房产	额枋	外观设计	2021307074717	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
164	建发房产	门楼	外观设计	2021307077132	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
165	建发房产	柱子	外观设计	2021307074632	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
166	建发房产	连廊	外观设计	2021307075160	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
167	建发房产	售楼处	外观设计	2021307077062	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
168	建发房产	门楼	外观设计	2021307074740	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
169	建发房产	屋顶	外观设计	2021307077221	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
170	建发房产	售楼处	外观设计	2021307074539	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
171	建发房产	墙体压顶	外观设计	2021307075226	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
172	建发房产	连廊	外观设计	2021307077109	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
173	建发房产	门楼	外观设计	2021307077236	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
174	建发房产	斗拱	外观设计	2021307074755	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
175	建发房产	垂花柱	外观设计	2021307075029	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
176	建发房产	格栅幕墙	外观设计	202130707518X	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
177	建发房产	厝桥	外观设计	2021307076958	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
178	建发房产	连廊	外观设计	2021307074558	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
179	建发房产	屋脊装饰件(鸱尾)	外观设计	2021307077575	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无
180	建发房产	雀替	外观设计	2021307077679	2021年10月28日至 2036年10月28日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
181	建发房产	戗角	外观设计	2021307077787	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
182	建发房产	售楼处	外观设计	2021307077467	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
183	建发房产	廊亭	外观设计	2021307077804	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
184	建发房产	门楼	外观设计	2021307077664	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
185	建发房产	门楼	外观设计	2021307077289	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
186	建发房产	门楼	外观设计	2021307077768	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
187	建发房产	雀替	外观设计	2021307077274	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
188	建发房产	亭榭	外观设计	2021307077490	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
189	建发房产	亭榭	外观设计	2021307077819	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
190	建发房产	梁	外观设计	2021307078065	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
191	建发房产	售楼处	外观设计	2021307078489	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
192	建发房产	售楼处	外观设计	202130707821X	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
193	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2021307078277	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
194	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2021307078027	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
195	建发房产	门楼	外观设计	2021307078474	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
196	建发房产	斗拱	外观设计	2021307078296	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
197	建发房产	连廊	外观设计	2021307078671	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
198	建发房产	景墙	外观设计	2021307077946	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
199	建发房产	柱子	外观设计	2021307078239	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
200	建发房产	额枋	外观设计	2021307078313	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
201	建发房产	柱子	外观设计	2021307078741	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
202	建发房产	庭院（洒水归堂）	外观设计	202130707814X	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
203	建发房产	门楼	外观设计	2021307078934	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
204	建发房产	亭榭	外观设计	2021307078421	2021年10月28日至2036年10月28日	原始取得	无
205	建发房产	装饰构件	外观设计	202230041396X	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
206	建发房产	戗角	外观设计	2022300414182	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
207	建发房产	执手	外观设计	2022300413847	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
208	建发房产	雨水链	外观设计	2022300413531	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
209	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2022300413917	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
210	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2022300413349	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
211	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2022300413955	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
212	建发房产	装饰构件	外观设计	202230041364X	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
213	建发房产	建筑装饰构件（挂落）	外观设计	2022300413495	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
214	建发房产	吊杆灯	外观设计	2022300413921	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
215	建发房产	建筑装饰构件（挂落）	外观设计	2022300413832	2022年01月21日至2037年01月21日	原始取得	无
216	建发房产	庭院建筑（洒水归堂）	外观设计	202230055502X	2022年01月26日至2037年01月26日	原始取得	无
217	建发房产	建筑物（棒头）	外观设计	2022303011200	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
218	建发房产	梁托（牛腿）	外观设计	2022303008443	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
219	建发房产	雀替	外观设计	2022303011056	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
220	建发房产	门扇	外观设计	2022303008462	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
221	建发房产	直棱窗	外观设计	202230301108X	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
222	建发房产	装饰构件	外观设计	2022303011060	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
223	建发房产	售楼处	外观设计	2022303008231	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
224	建发房产	雀替	外观设计	2022303011107	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
225	建发房产	门楼	外观设计	2022303008566	2022年05月20日至2037年05月20日	原始取得	无
226	建发房产	匾托	外观设计	2022303392787	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
227	建发房产	门楼	外观设计	2022303392880	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
228	建发房产	古建戏台（上院）	外观设计	2022303393008	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
229	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2022303392823	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
230	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2022303393050	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
231	建发房产	斗拱	外观设计	202230339297X	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
232	建发房产	花砖	外观设计	2022303392857	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
233	建发房产	斗拱	外观设计	2022303393012	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无
234	建发房产	格栅幕墙	外观设计	2022303392768	2022年06月06日至2037年06月06日	原始取得	无

序号	权利人	名称	类型	专利号	权利期限	取得方式	他项权利
235	建发房产	斗拱	外观设计	2022303393027	2022年06月06日至 2037年06月06日	原始取得	无
236	建发房产	屋脊装饰件	外观设计	2022303393135	2022年06月06日至 2037年06月06日	原始取得	无
237	建发房产	栏杆	外观设计	2022303393169	2022年06月06日至 2037年06月06日	原始取得	无
238	建发房产	亭榭	外观设计	2022304206776	2022年07月05日至 2037年07月05日	原始取得	无
239	建发房产	连廊（护厝）	外观设计	2022304206808	2022年07月05日至 2037年07月05日	原始取得	无
240	建发房产	连廊	外观设计	2022304207995	2022年07月05日至 2037年07月05日	原始取得	无
241	建发房产	门楼	外观设计	2022304206827	2022年07月05日至 2037年07月05日	原始取得	无
242	建发房产	售楼处	外观设计	2022304206846	2022年07月05日至 2037年07月05日	原始取得	无
243	建发房产	亭榭	外观设计	2022304206920	2022年07月05日至 2037年07月05日	原始取得	无
244	联发集团	门楼	外观设计	2022301133383	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
245	联发集团	柱子（旋转异形柱）	外观设计	2022301133504	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
246	联发集团	装饰柱	外观设计	2022301133909	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
247	联发集团	拱廊	外观设计	2022301136428	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
248	联发集团	红砖景墙	外观设计	2022301136663	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
249	联发集团	凉亭	外观设计	2022301136305	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
250	联发集团	穹顶（玻璃）	外观设计	2022301136555	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
251	联发集团	景墙（仙人掌）	外观设计	2022301136682	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
252	联发集团	金属构件（仙人掌）	外观设计	2022301136837	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
253	联发集团	金属构件（旅人蕉叶）	外观设计	2022301136822	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无
254	联发集团	金属构件（船桨）	外观设计	2022301136860	2022年03月07日至 2037年03月07日	原始取得	无





















#### 4、商标

（1）根据公司控股股东建发集团出具的《关于许可厦门建发股份有限公司无偿使用注册商标的确认函》的规定，建发集团授权公司无偿使用建发集团所拥有的“C&D”、“建发”、“建发全球汇”等字样的注册商标，许可期限为自商标授权公告日起至商标专用权到期日止。

（2）截至2023年3月31日，公司及其境内重要子公司共拥有567项境内自有注册商标，系公司及其境内重要子公司在业务经营过程中申请的商标保护，

具体情况如下：

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
1	建发股份	7734024		35	2011.01.21	2031.01.20	原始取得	无
2	建发股份	30713624		45	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
3	建发股份	30713633		34	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
4	建发股份	30713637		27	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
5	建发股份	30713638		26	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
6	建发股份	30713640		23	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
7	建发股份	30713643		17	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
8	建发股份	30713645		15	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
9	建发股份	30713647		13	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
10	建发股份	30713661		4	2019.02.28	2029.02.27	原始取得	无
11	建发股份	30713664		45	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
12	建发股份	30713667		42	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
13	建发股份	30713669		40	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
14	建发股份	30713671		38	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
15	建发股份	30713672		37	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
16	建发股份	30713675		34	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
17	建发股份	30713676		33	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
18	建发股份	30713681		28	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
19	建发股份	30713682		27	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
20	建发股份	30713683		26	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
21	建发股份	30713684		25	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
22	建发股份	30713685		24	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
23	建发股份	30713686		23	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
24	建发股份	30713687		22	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
25	建发股份	30713688		21	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
26	建发股份	30713689		20	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
27	建发股份	30713690		19	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
28	建发股份	30713691		18	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
29	建发股份	30713692		17	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
30	建发股份	30713693		16	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
31	建发股份	30713694		15	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
32	建发股份	30713695		14	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
33	建发股份	30713696		13	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
34	建发股份	30713697		12	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
35	建发股份	30713698		11	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
36	建发股份	30713699		10	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
37	建发股份	30713700		9	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
38	建发股份	30713701		8	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
39	建发股份	30713702		7	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
40	建发股份	30713703		6	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
41	建发股份	30713705		4	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
42	建发股份	30713706		3	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
43	建发股份	30713707		2	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
44	建发股份	30713708		1	2019.03.07	2029.03.06	原始取得	无
45	建发股份	30713663	Lift	1	2019.03.14	2029.03.13	原始取得	无
46	建发股份	30713639	Lift	24	2019.05.07	2029.05.06	原始取得	无
47	建发股份	30713659	Lift	6	2019.05.07	2029.05.06	原始取得	无
48	建发股份	30713662	Lift	2	2019.05.07	2029.05.06	原始取得	无
49	建发股份	30713651	Lift	8	2019.05.14	2029.05.13	原始取得	无
50	建发股份	30713625	Lift	44	2019.05.14	2029.05.13	原始取得	无
51	建发股份	30713641	Lift	21	2019.05.14	2029.05.13	原始取得	无
52	建发股份	30713642	Lift	19	2019.05.14	2029.05.13	原始取得	无
53	建发股份	30713648	Lift	11	2019.05.14	2029.05.13	原始取得	无
54	建发股份	30713649	Lift	10	2019.05.14	2029.05.13	原始取得	无
55	建发股份	30713652	Lift	7	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
56	建发股份	30713660	Lift	5	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
57	建发股份	30713665	Lift	44	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
58	建发股份	30713668		41	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
59	建发股份	30713677		32	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
60	建发股份	30713678		31	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
61	建发股份	30713679		30	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
62	建发股份	30713680		29	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
63	建发股份	30713704		5	2019.05.28	2029.05.27	原始取得	无
64	建发股份	30713650	Lift	9	2019.07.07	2029.07.06	原始取得	无
65	建发股份	30713666		43	2019.10.28	2029.10.27	原始取得	无
66	建发股份	30713670		39	2019.10.28	2029.10.27	原始取得	无
67	建发股份	30713673		36	2019.10.28	2029.10.27	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
68	建发股份	30713674		35	2019.10.28	2029.10.27	原始取得	无
69	建发股份	30713626		43	2019.11.21	2029.11.20	原始取得	无
70	建发股份	30713634		33	2019.11.21	2029.11.20	原始取得	无
71	建发股份	30713635		31	2019.11.21	2029.11.20	原始取得	无
72	建发股份	30713636		29	2019.11.21	2029.11.20	原始取得	无
73	建发股份	30713627		41	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
74	建发股份	30713630		38	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
75	建发股份	30713631		37	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
76	建发股份	30713632		36	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
77	建发股份	30713644		16	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
78	建发股份	30713646		14	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
79	建发股份	30713628		40	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
80	建发股份	30713629		39	2020.08.07	2030.08.06	原始取得	无
81	建发浆纸	1297970		16	1999.07.28	2029.07.27	继受取得	无
82	建发浆纸	1422584		16	2000.07.21	2030.07.20	继受取得	无
83	建发浆纸	1449424		5	2000.09.28	2030.09.27	继受取得	无
84	建发浆纸	7493099		16	2010.10.28	2030.10.27	原始取得	无
85	建发浆纸	7599668		3	2010.10.28	2030.10.27	原始取得	无
86	建发浆纸	7545452		5	2010.11.07	2030.11.06	原始取得	无
87	建发浆纸	7545780		21	2010.11.07	2030.11.06	原始取得	无
88	建发浆纸	7545820		25	2010.11.07	2030.11.06	原始取得	无
89	建发浆纸	7545854		27	2010.11.07	2030.11.06	原始取得	无
90	建发浆纸	7599999		30	2010.11.07	2030.11.06	原始取得	无
91	建发浆纸	7600082		32	2010.11.07	2030.11.06	原始取得	无
92	建发浆纸	7545528		16	2010.11.14	2030.11.13	原始取得	无
93	建发浆纸	7545795		24	2010.11.14	2030.11.13	原始取得	无
94	建发浆纸	7599720		18	2010.11.21	2030.11.20	原始取得	无



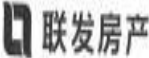
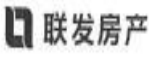
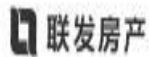









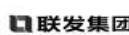
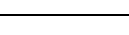
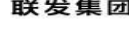


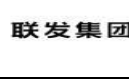





序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
95	建发浆纸	7599774		26	2010.11.21	2030.11.20	原始取得	无
96	建发浆纸	7599852		28	2010.11.21	2030.11.20	原始取得	无
97	建发浆纸	7599917		29	2010.11.21	2030.11.20	原始取得	无
98	建发浆纸	7115608		16	2011.04.14	2031.04.13	原始取得	无
99	建发浆纸	8321208		30	2011.10.28	2031.10.27	原始取得	无
100	建发浆纸	9588499		16	2012.07.07	2032.07.06	原始取得	无
101	建发浆纸	9588509		16	2012.07.07	2032.07.06	原始取得	无
102	建发浆纸	9588522		16	2012.07.07	2032.07.06	原始取得	无
103	建发浆纸	8018640		5	2014.01.28	2024.01.27	继受取得	无
104	建发浆纸	13103994		42	2015.01.07	2025.01.06	原始取得	无
105	建发浆纸	13103917		35	2015.01.14	2025.01.13	原始取得	无
106	建发浆纸	14282016		42	2015.05.14	2025.05.13	原始取得	无
107	建发浆纸	14282037		35	2015.05.14	2025.05.13	原始取得	无
108	建发浆纸	14281996		42	2015.05.21	2025.05.20	原始取得	无
109	建发浆纸	14282058		35	2015.05.21	2025.05.20	原始取得	无
110	建发浆纸	28336694		16	2018.11.28	2028.11.27	继受取得	无
111	建发浆纸	50847275		16	2021.07.21	2031.07.20	继受取得	无
112	建发浆纸	53645859		16	2021.11.28	2031.11.27	原始取得	无
113	建发浆纸	59411303		41	2022.03.21	2032.03.20	原始取得	无
114	建发浆纸	59411325		38	2022.03.21	2032.03.20	原始取得	无
115	建发浆纸	59419277		35	2022.03.21	2032.03.20	原始取得	无
116	建发浆纸	64566212		21	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无
117	建发浆纸	64566240		38	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无
118	建发浆纸	64568888		16	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无













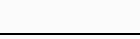
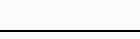
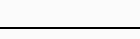
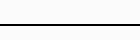
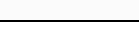
序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
119	建发浆纸	64575885		1	2022.12.07	2032.12.06	原始取得	无
120	建发浆纸	64575978		38	2022.11.14	2032.11.13	原始取得	无
121	建发浆纸	64575989		38	2022.11.14	2032.11.13	原始取得	无
122	建发浆纸	64579005		16	2022.11.14	2032.11.13	原始取得	无
123	建发浆纸	64581217		1	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无
124	建发浆纸	64581285		21	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无
125	建发浆纸	64584119		16	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无
126	建发浆纸	64587350		1	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无
127	建发浆纸	64589981		21	2022.11.07	2032.11.06	原始取得	无
128	厦门建发物产有限公司	11876591		12	2014.05.21	2024.05.20	原始取得	无
129	厦门建发物产有限公司	12309566	胶易	35	2014.08.28	2024.08.27	原始取得	无
130	厦门建发物产有限公司	12309633	胶易	36	2014.08.28	2024.08.27	原始取得	无
131	厦门建发物产有限公司	11876717	兰沃	12	2014.09.07	2024.09.06	原始取得	无
132	厦门建发物产有限公司	57490323	壹耘 YiYun	1	2022.01.14	2032.01.13	原始取得	无
133	厦门建发物产有限公司	57473772		1	2022.01.21	2032.01.20	原始取得	无
134	厦门建发物产有限公司	57961657		30	2022.02.07	2032.02.06	原始取得	无
135	厦门建发物产有限公司	59842621	初本厨	29	2022.03.28	2032.03.27	原始取得	无
136	厦门建发物产有限公司	59865894	鹭由记	29	2022.03.28	2032.03.27	原始取得	无
137	厦门建发物产有限公司	60284078	壹耘稻 YiYunDao	30	2022.04.28	2032.04.27	原始取得	无







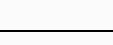




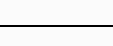





序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
138	厦门建发物产有限公司	62793358	初本厨	30	2022.08.21	2032.08.20	原始取得	无
139	建发物流	9790721		35	2012.10.07	2032.10.06	原始取得	无
140	建发物流	10802352		35	2013.07.14	2023.07.13	原始取得	无
141	建发物流	12781739		35	2015.08.21	2025.08.20	原始取得	无
142	建发物流	12781747		35	2015.08.28	2025.08.27	原始取得	无
143	建发物流	41587687		35	2020.06.21	2030.06.20	原始取得	无
144	建发物流	41571017	HAPPYWINE	9	2020.07.07	2030.07.06	原始取得	无
145	建发物流	41572561	HAPPYWINE	43	2020.07.07	2030.07.06	原始取得	无
146	建发物流	41576780	HAPPYWINE	35	2020.07.07	2030.07.06	原始取得	无
147	建发物流	41578996	HAPPYWINE	21	2020.07.07	2030.07.06	原始取得	无
148	建发物流	41592568	HAPPYWINE	41	2020.07.14	2030.07.13	原始取得	无
149	建发物流	41587782	HAPPYWINE	20	2020.08.07	2030.08.06	原始取得	无
150	建发物流	55288490	服物E流	35	2021.11.14	2031.11.13	原始取得	无
151	建发物流	55300760	E流服物	35	2021.11.28	2031.11.27	原始取得	无
152	建发上海	39817375		42	2020.07.21	2030.07.20	原始取得	无
153	联发集团	1503935		35	2001.01.07	2031.01.06	原始取得	无
154	联发集团	1507801		37	2001.01.14	2031.01.13	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
155	联发集团	1515857		36	2001.01.28	2031.01.27	原始取得	无
156	联发集团	1539849		39	2001.03.14	2031.03.13	原始取得	无
157	联发集团	1556674		19	2001.04.21	2031.04.20	原始取得	无
158	联发集团	4992314	<b>联发</b>	37	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
159	联发集团	4992315	<b>联发</b>	36	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
160	联发集团	4992316	<b>联发</b>	19	2009.05.07	2029.05.06	原始取得	无
161	联发集团	4992317		37	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
162	联发集团	4992318		36	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
163	联发集团	4992319		19	2009.05.07	2029.05.06	原始取得	无
164	联发集团	4992320		37	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
165	联发集团	4992321		36	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
166	联发集团	4992892		19	2009.05.07	2029.05.06	原始取得	无
167	联发集团	4992893	<b>LIANFA</b>	37	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
168	联发集团	4992894	<b>LIANFA</b>	36	2009.06.14	2029.06.13	原始取得	无
169	联发集团	4992895	<b>LIANFA</b>	35	2009.05.21	2029.05.20	原始取得	无
170	联发集团	4992896	<b>LIANFA</b>	19	2009.05.07	2029.05.06	原始取得	无
171	联发集团	5349756		35	2009.07.28	2029.07.27	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
172	联发集团	5349757		36	2009.10.21	2029.10.20	原始取得	无
173	联发集团	5349758		37	2009.10.21	2029.10.20	原始取得	无
174	联发集团	5415272	五缘湾1号	37	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无
175	联发集团	5415273	五缘湾1号	36	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无
176	联发集团	6533783	联客会	25	2010.06.14	2030.06.13	原始取得	无
177	联发集团	6533784	联客会	43	2010.04.21	2030.04.20	原始取得	无
178	联发集团	6533785	联客会 <small>LIANDA PROPERTY CUSTOMERS CLUB</small>	41	2010.07.21	2030.07.20	原始取得	无
179	联发集团	6533786	联客会 <small>LIANDA PROPERTY CUSTOMERS CLUB</small>	35	2010.11.21	2030.11.20	原始取得	无
180	联发集团	6533787	联客会 <small>LIANDA PROPERTY CUSTOMERS CLUB</small>	25	2010.07.28	2030.07.27	原始取得	无
181	联发集团	6533788	联客会 <small>LIANDA PROPERTY CUSTOMERS CLUB</small>	18	2010.07.28	2030.07.27	原始取得	无
182	联发集团	6533789	联客会 <small>LIANDA PROPERTY CUSTOMERS CLUB</small>	16	2010.04.21	2030.04.20	原始取得	无
183	联发集团	6928692		19	2010.05.14	2030.05.13	原始取得	无
184	联发集团	6928693		36	2010.06.14	2030.06.13	原始取得	无
185	联发集团	6928694		37	2010.06.14	2030.06.13	原始取得	无
186	联发集团	6928695	联发	37	2010.06.07	2030.06.06	原始取得	无
187	联发集团	6928696	联发	36	2010.06.14	2030.06.13	原始取得	无
188	联发集团	6928697	联发	19	2010.05.14	2030.05.13	原始取得	无









序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
189	联发集团	6928715		19	2010.05.14	2030.05.13	原始取得	无
190	联发集团	6928716		36	2010.06.14	2030.06.13	原始取得	无
191	联发集团	6928717		37	2010.06.07	2030.06.06	原始取得	无
192	联发集团	6928718		19	2010.05.14	2030.05.13	原始取得	无
193	联发集团	6928719		36	2010.06.14	2030.06.13	原始取得	无
194	联发集团	6928720		37	2010.06.07	2030.06.06	原始取得	无
195	联发集团	9637643		19	2012.11.14	2032.11.13	原始取得	无
196	联发集团	9637662		19	2012.11.14	2032.11.13	原始取得	无
197	联发集团	9637679		36	2012.07.28	2032.07.27	原始取得	无
198	联发集团	9637690		36	2012.07.28	2032.07.27	原始取得	无
199	联发集团	9637717		37	2012.12.07	2032.12.06	原始取得	无
200	联发集团	9637729		37	2013.05.14	2033.05.13	原始取得	无
201	联发集团	15344838		1	2016.02.14	2026.02.13	原始取得	无
202	联发集团	15345068		3	2016.01.14	2026.01.13	原始取得	无
203	联发集团	15345367		4	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
204	联发集团	15346238		7	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
205	联发集团	15347116		10	2015.12.28	2025.12.27	原始取得	无
206	联发集团	15347274		12	2015.11.07	2025.11.06	原始取得	无



















序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
207	联发集团	15348440		17	2016.01.21	2026.01.20	原始取得	无
208	联发集团	15351237		18	2015.11.28	2025.11.27	原始取得	无
209	联发集团	15351277		20	2015.12.14	2025.12.13	原始取得	无
210	联发集团	15351373		21	2016.01.14	2026.01.13	原始取得	无
211	联发集团	15351493		22	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
212	联发集团	15351651		26	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
213	联发集团	15351769		27	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
214	联发集团	15351937		28	2015.12.14	2025.12.13	原始取得	无
215	联发集团	15352212		30	2016.01.14	2026.01.13	原始取得	无
216	联发集团	15352341		31	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
217	联发集团	15352392		32	2016.01.14	2026.01.13	原始取得	无
218	联发集团	15352551		34	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
219	联发集团	15352734		38	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
220	联发集团	15353462		39	2016.01.14	2026.01.13	原始取得	无
221	联发集团	15353559		40	2015.12.28	2025.12.27	原始取得	无
222	联发集团	15353664		44	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
223	联发集团	15353741		45	2016.01.14	2026.01.13	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
224	联发集团	15353862		2	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
225	联发集团	15353979		2	2015.11.07	2025.11.06	原始取得	无
226	联发集团	15354059		6	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
227	联发集团	15354310		35	2015.11.21	2025.11.20	原始取得	无
228	联发集团	15354469		41	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
229	联发集团	15354522		42	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
230	联发集团	15355284		43	2015.11.21	2025.11.20	原始取得	无
231	联发集团	15355397		43	2016.01.14	2026.01.13	原始取得	无
232	联发集团	15355480		8	2015.11.07	2025.11.06	原始取得	无
233	联发集团	15355681		23	2015.10.28	2025.10.27	原始取得	无
234	联发集团	17512489		10	2016.09.21	2026.09.20	原始取得	无
235	联发集团	17560523		11	2016.09.21	2026.09.20	原始取得	无
236	联发集团	18231759		30	2017.02.14	2027.02.13	原始取得	无
237	联发集团	18231795		29	2016.12.14	2026.12.13	原始取得	无
238	联发集团	18626091		3	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无
239	联发集团	18626250		9	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无
240	联发集团	18626399		15	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无



序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
241	联发集团	18627500	<b>联发</b>	21	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无
242	联发集团	18627786	<b>联发</b>	39	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无
243	联发集团	18627914	<b>联发</b>	40	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无
244	联发集团	18628005	<b>联发</b>	45	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无
245	联发集团	18628084	<b>联发</b>	5	2017.01.28	2027.01.27	原始取得	无
246	联发集团	25861362	联发光影7×100行动	42	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
247	联发集团	25862792	联发创世集	35	2018.08.07	2028.08.06	原始取得	无
248	联发集团	25866617	联发创世集	42	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
249	联发集团	25868934	联发光影7×100行动	38	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
250	联发集团	25868962	联发创世集	38	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
251	联发集团	25872693	联发光影7×100行动	41	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
252	联发集团	25872959	联发创世集	41	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
253	联发集团	25881108	联发光影7×100行动	35	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
254	联发集团	25886515	联发有料儿论坛	42	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
255	联发集团	25890886	联发有料儿论坛	35	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
256	联发集团	25893082	联发有料儿论坛	41	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无
257	联发集团	25897148	联发有料儿论坛	38	2018.08.14	2028.08.13	原始取得	无












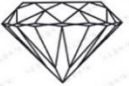



序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
258	联发集团	29617159	联发集美大社	38	2019.01.21	2029.01.20	原始取得	无
259	联发集团	29623540	联发集美大社	41	2019.03.28	2029.03.27	原始取得	无
260	联发集团	29627112	联发集美大社	36	2019.01.21	2029.01.20	原始取得	无
261	联发集团	29628843	联发集美大社	39	2019.03.28	2029.03.27	原始取得	无
262	联发集团	29630968		39	2019.01.21	2029.01.20	原始取得	无
263	联发集团	30261326	联发尔寓	43	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
264	联发集团	30261349		35	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
265	联发集团	30265193		38	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
266	联发集团	30266348	联发尔寓	9	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
267	联发集团	30269993	联发尔寓	36	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
268	联发集团	30270022		43	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
269	联发集团	30271006		36	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
270	联发集团	30274202	联发尔寓	38	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
271	联发集团	30275610		9	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
272	联发集团	30282469	联发尔寓	35	2019.02.07	2029.02.06	原始取得	无
273	联发集团	35659471	联发欢乐跑	41	2019.10.14	2029.10.13	原始取得	无
274	联发集团	48021482		24	2022.02.14	2032.02.13	原始取得	无
275	联发集团	51491424		17	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
276	联发集团	51492903		20	2021.08.07	2031.08.06	原始取得	无
277	联发集团	51496971		25	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
278	联发集团	51497409		19	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
279	联发集团	51499293		28	2021.08.07	2031.08.06	原始取得	无
280	联发集团	51503365		4	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
281	联发集团	51503442		37	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
282	联发集团	51510382		18	2021.08.07	2031.08.06	原始取得	无
283	联发集团	51511884		9	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
284	联发集团	51513262		41	2021.08.07	2031.08.06	原始取得	无
285	联发集团	51514727		16	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
286	联发集团	51517166		14	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
287	联发集团	51523518		35	2021.08.07	2031.08.06	原始取得	无
288	联发集团	51525300		3	2021.08.21	2031.08.20	原始取得	无
289	联发集团	51526187		38	2021.08.28	2031.08.27	原始取得	无
290	联发集团	51526786		11	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
291	联发集团	51527233		30	2021.08.14	2031.08.13	原始取得	无
292	联发集团	54547604		41	2021.10.07	2031.10.06	原始取得	无
293	联发集团	57526797		25	2022.01.28	2032.01.27	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
294	联发集团	57824022		35	2022.03.28	2032.03.27	原始取得	无
295	建发房产	1691768		37	2001.12.28	2031.12.27	原始取得	无
296	建发房产	1711625		42	2002.02.07	2032.02.06	原始取得	无
297	建发房产	1716861		19	2002.02.21	2032.02.20	原始取得	无
298	建发房产	1727505		36	2002.03.07	2032.03.06	原始取得	无
299	建发房产	3599018	钻石 Diamond	37	2005.11.14	2025.11.13	原始取得	无
300	建发房产	3599019	钻石 Diamond	36	2005.11.14	2025.11.13	原始取得	无
301	建发房产	3599020	钻石 Diamond	19	2006.01.07	2026.01.06	原始取得	无
302	建发房产	5406458		19	2009.08.28	2029.08.27	原始取得	无
303	建发房产	5406459		35	2009.09.07	2029.09.06	原始取得	无
304	建发房产	5406444	钻石人生	42	2009.09.14	2029.09.13	原始取得	无
305	建发房产	5406460		42	2009.09.14	2029.09.13	原始取得	无
306	建发房产	6304400		31	2009.10.07	2029.10.06	原始取得	无
307	建发房产	6304402		29	2009.10.07	2029.10.06	原始取得	无
308	建发房产	6304417		34	2009.10.21	2029.10.20	原始取得	无
309	建发房产	5406442		36	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无
310	建发房产	5406445	钻石人生	37	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
311	建发房产	5406446	钻石人生	36	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无
312	建发房产	5406448		36	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无
313	建发房产	5406449		37	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无
314	建发房产	5406461		37	2009.11.07	2029.11.06	原始取得	无
315	建发房产	5490327		36	2009.11.21	2029.11.20	原始取得	无
316	建发房产	6304418		33	2010.01.28	2030.01.27	原始取得	无
317	建发房产	6304281		10	2010.02.07	2030.02.06	原始取得	无
318	建发房产	6304399		32	2010.02.07	2030.02.06	原始取得	无
319	建发房产	6304296		15	2010.02.14	2030.02.13	原始取得	无
320	建发房产	6304401		30	2010.02.14	2030.02.13	原始取得	无
321	建发房产	6304269	钻石人生	6	2010.02.21	2030.02.20	原始取得	无
322	建发房产	6304279		12	2010.02.21	2030.02.20	原始取得	无
323	建发房产	6304284		7	2010.02.21	2030.02.20	原始取得	无
324	建发房产	6304285		6	2010.02.21	2030.02.20	原始取得	无
325	建发房产	6304291		20	2010.02.21	2030.02.20	原始取得	无
326	建发房产	6304297		14	2010.02.21	2030.02.20	原始取得	无





序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
327	建发房产	6304290		21	2010.02.28	2030.02.27	原始取得	无
328	建发房产	6304295		16	2010.02.28	2030.02.27	原始取得	无
329	建发房产	6304288		3	2010.03.07	2030.03.06	原始取得	无
330	建发房产	6304270	钻石人生	19	2010.03.14	2030.03.13	原始取得	无
331	建发房产	6304292		19	2010.03.14	2030.03.13	原始取得	无
332	建发房产	6304294		17	2010.03.14	2030.03.13	原始取得	无
333	建发房产	6304286		5	2010.03.21	2030.03.20	原始取得	无
334	建发房产	6304287		4	2010.03.21	2030.03.20	原始取得	无
335	建发房产	6304298		13	2010.03.21	2030.03.20	原始取得	无
336	建发房产	6304271	钻石人生	44	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
337	建发房产	6304272		1	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
338	建发房产	6304273		2	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
339	建发房产	6304275	钻石会	37	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
340	建发房产	6304276	钻石会	36	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
341	建发房产	6304280		9	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
342	建发房产	6304282		11	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
343	建发房产	6304283		8	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
344	建发房产	6304289		22	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无














序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
345	建发房产	6304408		23	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
346	建发房产	6304411		40	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
347	建发房产	6304413		38	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
348	建发房产	6304414		37	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
349	建发房产	6304415		36	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
350	建发房产	6304426		45	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
351	建发房产	6304427		44	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
352	建发房产	6304428		43	2010.03.28	2030.03.27	原始取得	无
353	建发房产	6304404		27	2010.04.07	2030.04.06	原始取得	无
354	建发房产	6304405		26	2010.04.07	2030.04.06	原始取得	无
355	建发房产	6304407		24	2010.04.07	2030.04.06	原始取得	无
356	建发房产	5406443	钻石人生	35	2010.05.07	2030.05.06	原始取得	无
357	建发房产	5406447		42	2010.05.07	2030.05.06	原始取得	无
358	建发房产	6304278	钻石会	16	2010.05.28	2030.05.27	原始取得	无
359	建发房产	6304409		42	2010.06.21	2030.06.20	原始取得	无
360	建发房产	6304410		41	2010.06.21	2030.06.20	原始取得	无
361	建发房产	6304412		39	2010.06.21	2030.06.20	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
362	建发房产	6304416		35	2010.06.21	2030.06.20	原始取得	无
363	建发房产	6304293		18	2010.06.28	2030.06.27	原始取得	无
364	建发房产	6304403		28	2010.06.28	2030.06.27	原始取得	无
365	建发房产	6304277	钻石会	35	2011.03.28	2031.03.27	原始取得	无
366	建发房产	6304274	钻石会	41	2014.07.07	2024.07.06	原始取得	无
367	建发房产	26055034		9	2018.11.14	2028.11.13	原始取得	无
368	建发房产	26055033		35	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
369	建发房产	26055035		35	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
370	建发房产	27652945	珑玥湾	45	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
371	建发房产	27652946	珑玥湾	42	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
372	建发房产	27652947	珑玥湾	35	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
373	建发房产	27652948	珑玥湾	19	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
374	建发房产	27652949	珑玥湾	45	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
375	建发房产	27652950	珑璟湾	42	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
376	建发房产	27652951	珑璟湾	37	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
377	建发房产	27652952	珑璟湾	36	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
378	建发房产	27652953	珑璟湾	35	2018.11.21	2028.11.20	原始取得	无
379	建发房产	29402344	建发房产	37	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无



序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
380	建发房产	29402524		45	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
381	建发房产	29404276		42	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
382	建发房产	29406375		36	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
383	建发房产	29406598		16	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
384	建发房产	29409144		36	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
385	建发房产	29409717		19	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
386	建发房产	29409728		19	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
387	建发房产	29414083		37	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
388	建发房产	29415647		45	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
389	建发房产	29416350		16	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
390	建发房产	29416478		35	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
391	建发房产	29416693		42	2018.12.28	2028.12.27	原始取得	无
392	建发房产	33693305		35	2019.05.21	2029.05.20	原始取得	无
393	建发房产	36676196		16	2019.10.21	2029.10.20	原始取得	无
394	建发房产	36676235		19	2019.10.21	2029.10.20	原始取得	无
395	建发房产	36676358		45	2019.10.21	2029.10.20	原始取得	无
396	建发房产	36683697		35	2019.10.21	2029.10.20	原始取得	无


















序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
397	建发房产	36683121	发献大美	35	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
398	建发房产	36684480	发献大美	36	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
399	建发房产	36686985	建识东方	37	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
400	建发房产	36693234	发献大美	16	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
401	建发房产	36693386	建识东方	36	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
402	建发房产	36695805	建识东方	42	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
403	建发房产	36695809	发献大美	42	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
404	建发房产	36697493	建识东方	45	2019.11.07	2029.11.06	原始取得	无
405	建发房产	36683544	发献大美	37	2019.11.14	2029.11.13	原始取得	无
406	建发房产	36683664	发献大美	19	2019.12.07	2029.12.06	原始取得	无
407	建发房产	29409117	唐风雅韵	35	2019.12.21	2029.12.20	原始取得	无
408	建发房产	36682814	唐风雅韵	35	2020.01.14	2030.01.13	原始取得	无
409	建发房产	36693908	新中式生活匠造者	16	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
410	建发房产	38834770		9	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
411	建发房产	38834950		18	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
412	建发房产	38835415		21	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
413	建发房产	38835530		41	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
414	建发房产	38837496		6	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
415	建发房产	38837546		9	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
416	建发房产	38837958		44	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
417	建发房产	38838374		14	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
418	建发房产	38838432		19	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
419	建发房产	38838434		19	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
420	建发房产	38841344		16	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
421	建发房产	38841680		28	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
422	建发房产	38842567		8	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
423	建发房产	38843162		42	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
424	建发房产	38843939		24	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
425	建发房产	38844652		28	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
426	建发房产	38845083		35	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
427	建发房产	38845086		35	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
428	建发房产	38845121		36	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
429	建发房产	38845146		37	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
430	建发房产	38845271		20	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
431	建发房产	38846304		18	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
432	建发房产	38846373		27	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
433	建发房产	38846374		27	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
434	建发房产	38849168		25	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
435	建发房产	38849965		37	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
436	建发房产	38850502		44	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
437	建发房产	38850651		45	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
438	建发房产	38851111		20	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
439	建发房产	38852995		11	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
440	建发房产	38853092		25	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
441	建发房产	38853188		42	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
442	建发房产	38855462		26	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
443	建发房产	38855676		14	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
444	建发房产	38858670		21	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
445	建发房产	38859341		26	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
446	建发房产	38859427		30	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
447	建发房产	38859700		45	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无

















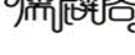
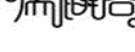
序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
448	建发房产	38860459		24	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
449	建发房产	38861255		36	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
450	建发房产	38862014		16	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
451	建发房产	38862513		41	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
452	建发房产	38862860		6	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
453	建发房产	38862894		8	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
454	建发房产	38855555		30	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
455	建发房产	38856548		43	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
456	建发房产	38859626		43	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
457	建发房产	38862933		11	2020.02.21	2030.02.20	原始取得	无
458	建发房产	27652941	中泱天成	37	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
459	建发房产	38834003		26	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
460	建发房产	38834025		27	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
461	建发房产	38834773		9	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
462	建发房产	38834914		14	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
463	建发房产	38835531		41	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
464	建发房产	38836821		21	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无







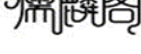
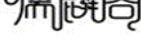
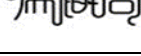

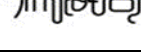
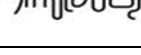
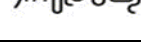
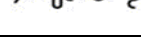




序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
465	建发房产	38837530		8	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
466	建发房产	38842261		45	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
467	建发房产	38843942		24	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
468	建发房产	38851052		16	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
469	建发房产	38851070		18	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
470	建发房产	38853690		11	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
471	建发房产	38855736		19	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
472	建发房产	38859412		28	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
473	建发房产	38859686		44	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
474	建发房产	38859934		20	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
475	建发房产	38868631	唐風華軟 儒西道園	35	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
476	建发房产	38888987		16	2020.02.28	2030.02.27	原始取得	无
477	建发房产	38834086		30	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
478	建发房产	38834786		30	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
479	建发房产	38834864		37	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
480	建发房产	38835533		41	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
481	建发房产	38835550		42	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
















序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
482	建发房产	38836187		44	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
483	建发房产	38836794		20	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
484	建发房产	38837687		41	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
485	建发房产	38838695		35	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
486	建发房产	38841240		6	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
487	建发房产	38841325		14	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
488	建发房产	38841583		25	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
489	建发房产	38841767		36	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
490	建发房产	38842245		44	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
491	建发房产	38842613		11	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
492	建发房产	38846271		14	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
493	建发房产	38846310		18	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
494	建发房产	38846424		28	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
495	建发房产	38847615		9	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
496	建发房产	38847719		37	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
497	建发房产	38849176		25	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
498	建发房产	38849787		30	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
499	建发房产	38849949		36	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
500	建发房产	38850349		6	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
501	建发房产	38850465		42	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
502	建发房产	38850467		42	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
503	建发房产	38850656		45	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
504	建发房产	38851065		18	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
505	建发房产	38851093		19	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
506	建发房产	38851355		35	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
507	建发房产	38853088		25	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
508	建发房产	38853728		16	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
509	建发房产	38855217		8	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
510	建发房产	38855292		21	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
511	建发房产	38859291		24	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
512	建发房产	38859346		26	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
513	建发房产	38859367		27	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
514	建发房产	38859517		37	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
515	建发房产	38859630		43	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无



序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
516	建发房产	38859907		19	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
517	建发房产	38862565		43	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
518	建发房产	38862897		8	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
519	建发房产	38862908		9	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
520	建发房产	38866233		21	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
521	建发房产	38876312		11	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
522	建发房产	38876347		20	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
523	建发房产	38878889		36	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
524	建发房产	38878905		44	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
525	建发房产	38884255		14	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
526	建发房产	38893870		9	2020.03.07	2030.03.06	原始取得	无
527	建发房产	39452757		35	2020.03.14	2030.03.13	原始取得	无
528	建发房产	39459730		41	2020.03.14	2030.03.13	原始取得	无
529	建发房产	39467960		6	2020.03.14	2030.03.13	原始取得	无
530	建发房产	39471697		36	2020.03.14	2030.03.13	原始取得	无
531	建发房产	39473587		43	2020.03.14	2030.03.13	原始取得	无
532	建发房产	39448833		14	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
533	建发房产	39451737		8	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
534	建发房产	39459592		19	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
535	建发房产	39463414		24	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
536	建发房产	39463729		25	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
537	建发房产	39466821		42	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
538	建发房产	39468308		11	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
539	建发房产	39469053		30	2020.03.21	2030.03.20	原始取得	无
540	建发房产	39452981		9	2020.04.14	2030.04.13	原始取得	无
541	建发房产	39453520		26	2020.04.14	2030.04.13	原始取得	无
542	建发房产	39470254		20	2020.04.14	2030.04.13	原始取得	无
543	建发房产	39452368		28	2020.04.28	2030.04.27	原始取得	无
544	建发房产	39455992		37	2020.04.28	2030.04.27	原始取得	无
545	建发房产	39459590		18	2020.04.28	2030.04.27	原始取得	无
546	建发房产	39463669		16	2020.04.28	2030.04.27	原始取得	无
547	建发房产	39465257		27	2020.04.28	2030.04.27	原始取得	无
548	建发房产	39468941		21	2020.05.07	2030.05.06	原始取得	无
549	建发房产	38879566		35	2020.05.28	2030.05.27	原始取得	无
550	建发房产	38883216		6	2020.07.07	2030.07.06	原始取得	无
551	建发房产	42528664		24	2020.08.21	2030.08.20	原始取得	无

序号	权利人	登记号	商标图形	注册类别	注册公告日期	有效期至	取得方式	他项权利
552	建发房产	42536237		35	2020.08.21	2030.08.20	原始取得	无
553	建发房产	42537848		36	2020.08.21	2030.08.20	原始取得	无
554	建发房产	42540205		6	2020.08.21	2030.08.20	原始取得	无
555	建发房产	42528823		42	2020.08.28	2030.08.27	原始取得	无
556	建发房产	42552140		37	2020.08.28	2030.08.27	原始取得	无
557	建发房产	42549096		16	2020.09.07	2030.09.06	原始取得	无
558	建发房产	42531266		41	2020.10.28	2030.10.27	原始取得	无
559	建发房产	42535882		45	2020.10.28	2030.10.27	原始取得	无
560	建发房产	42528680		25	2020.11.07	2030.11.06	原始取得	无
561	建发房产	42520697		19	2020.08.21	2030.08.20	原始取得	无
562	建发房产	64194236		21	2022.10.21	2032.10.20	原始取得	无
563	建发房产	64200544		25	2022.10.21	2032.10.20	原始取得	无
564	建发房产	64202134		16	2022.10.21	2032.10.20	原始取得	无
565	建发房产	64208688		41	2022.10.21	2032.10.20	原始取得	无
566	建发房产	64211886		18	2022.10.21	2032.10.20	原始取得	无
567	建发房产	64212330		28	2022.10.21	2032.10.20	原始取得	无

**5、对公司生产经营的影响**

上述主要无形资产均由公司实际拥有、占有或合法使用，是公司主业经营的重要资源，保证了公司正常经营活动的持续进行。上述无形资产的取得不存在瑕

疵、纠纷和潜在纠纷，对公司持续经营不存在重大不利影响。

### （三）主要经营资质情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其境内重要子公司已取得的主要经营资质如下：

公司名称	颁发单位	证件名称	证书编号	有效期
建发股份	中华人民共和国高崎海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：3502110144； 检验检疫备案号：3995601178	长期
建发浆纸	中华人民共和国高崎海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：3502110706； 检验检疫备案号：3995602705	长期
厦门建发金属有限公司	中华人民共和国高崎海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：3502110705； 检验检疫备案号：3995601930	长期
厦门建发物产有限公司	中华人民共和国高崎海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：3502110792； 检验检疫备案号：3995607639	长期
建发物流	中华人民共和国高崎海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：3502110719； 检验检疫备案号：3995601761	长期
厦门建发矿业资源有限公司	中华人民共和国东渡海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：35024605KN； 检验检疫备案号：3995615412	长期
建发上海	中华人民共和国浦东海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：3122210966； 检验检疫备案号：3100704826	长期
建发海南	中华人民共和国洋浦经济开发区海关	海关进出口货物收发货人备案回执	海关编码：46066600BH； 检验检疫备案号：4653300067	长期
建发房产	中华人民共和国住房和城乡建设部	房地产开发资质（一级）	建开企[2007]644 号	2022.11.15-2025.04.04
联发集团	中华人民共和国住房和城乡建设部	房地产开发资质（一级）	建开企[2007]650 号	2022.11.15-2025.06.11
禾山建设	福建省住房和城乡建设厅	福建省国有土地上房屋征收实施单位备案证书	闽征备 05922013030	2021.09.17-2023.08.21

## 十、发行人最近三年发生的重大资产重组情况

报告期内，公司发生的重大资产重组系公司及控股子公司联发集团拟向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95% 的股份。

### （一）交易内容

美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，公司基于整体发展战略考虑，拟与控股子公司联发集团向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95% 的股份。交易完成前，公司及控股子公司联发集团未持有美凯龙股权；交易完成后，公司及控股子公司联发集团将合计持有美凯龙 29.95% 的股份，公司将取得美凯龙的控制权。此次交易构成重大资产重组，但不

会导致公司控股股东及实际控制人发生变化，不构成重组上市。

## （二）交易进展情况

1、2023年1月13日，公司召开第九届董事会2023年第一次临时会议审议通过《公司关于现金收购美凯龙29.95%股份并签署股份转让框架协议的议案》，并于同日与红星控股、美凯龙实际控制人车建兴先生共同签署《股份转让框架协议》。

2、2023年1月17日，公司召开第九届董事会2023年第二次临时会议审议通过《公司关于现金收购美凯龙29.95%股份并签署附生效条件的股份转让协议的议案》，并于同日与红星控股、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》。

3、2023年2月22日，公司取得香港证券及期货事务监察委员会出具的相关确认文件，此次股份转让不会触发中国香港地区法律项下的相关要约收购义务。

4、2023年4月11日，公司收到国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反执二审查决定〔2023〕228号），国家市场监督管理总局决定对公司收购美凯龙股权案不实施进一步审查。

5、2023年4月26日，公司召开第九届董事会2023年第十次临时会议审议通过了《公司关于调整现金收购美凯龙29.95%股份交易方案并签署补充协议的议案》；联发集团召开董事会审议通过了关于收购美凯龙部分A股股份的事项。同日，公司、联发集团、红星控股与车建兴先生共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议》，标的股份受让方由公司变更为公司及联发集团；其中，公司直接受让美凯龙23.95%的股份，联发集团受让美凯龙6.00%的股份。

6、2023年5月22日，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门建发集团有限公司下属建发股份、联发集团收购美凯龙29.95%股份事宜的批复》（厦国资产[2023]109号），同意公司、联发集团收购美凯龙控制权方案。

7、2023年6月1日，公司控股股东建发集团出具“原则性同意上市公司实施本次重组”的原则性意见。

8、2023年6月1日，公司召开第九届董事会2023年第十六次临时会议，审议通过《关于公司重大资产购买方案的议案》《关于〈厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关的议案。公司、联发集团、红星控股与车建兴先生共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议（二）》，就股份交割安排、交割后事项进行了补充约定。

9、2023年6月7日，公司收到上交所上市公司管理一部《关于对厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）的信息披露的问询函》。

截至本配股说明书签署日，公司收购美凯龙事项正在推进，此次交易尚需公司股东大会审议通过、取得上交所合规性确认意见及相关法律法规要求的其他可能涉及的批准或核准程序。公司将密切关注相关事项并督促相关方及时披露进展，亦将严格遵守中国证监会、上交所相关规定履行信息披露义务。

### **（三）交易对公司影响的简要介绍**

此次交易完成后，公司将新增家居商场服务等业务。此次交易将助力公司提供新的利润增长点，并与现有业务形成协同支持，有利于提升公司的持续盈利能力和综合竞争能力。公司此次交易拟通过支付现金购买资产，不涉及发行股份，不会对公司股权结构产生影响。

公司本次配股募集资金扣除发行费用后拟全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，预计募集资金到位时，公司收购美凯龙的主要价款均已支付完毕。且公司收购美凯龙事项与本次配股系基于不同发展诉求而进行的不同方式的资本运作规划，两者之间相互独立，因此，公司不存在使用本次配股募集资金用于支付收购美凯龙款项的情形。

## **十一、发行人境外经营情况**

作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，公司积极响应国家一带一路政策、持续完善全球化供应链服务体系、拓展国际产业链资源，在融入国内国际双循环新发展格局，供应链服务辐射全球超过170个国家和地区。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。



截至 2023 年 3 月 31 日，公司共有 116 家境外子公司，其中境外一级子公司共有 5 家，均主要从事供应链运营业务，公司境外一级子公司基本情况如下所示：

序号	公司名称	注册地	成立时间	注册资本	股权结构
1	建发美国	美国	2008.07.11	20.00 万美元	公司持股 100%
2	昌富利香港	中国香港	1988.05.31	35,246.34 万港元	公司持股 100%
3	新加坡商事	新加坡	2014.07.31	2,000.00 万美元	公司持股 100%
4	建发加拿大	加拿大	2006.11.01	104.79 万美元	公司持股 100%
5	香港恒裕通	中国香港	2016.01.08	1,000.00 万美元	公司持股 100%

根据境外律师出具的法律意见书，报告期内公司境外一级子公司均符合当地法律规定，在所有重大方面均遵守当地的所有环境法律法规，不存在重大违法违规行为。

公司境外重要子公司的详细情况参见本配股说明书本节之“二/（二）/2、重要子公司基本情况”。公司境外采购与销售情况参见本配股说明书本节之“七/（六）境外采购与销售情况”。

## 十二、股利分配政策

### （一）公司现有的利润分配政策

根据公司现行有效的《公司章程》，公司的股利分配政策如下：

## 1、利润分配原则

公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的母公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利；公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；公司优先采用现金分红的利润分配方式。

## 2、利润分配形式

公司采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规许可的其他方式分配股利。原则上公司每年度进行一次现金分红，在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

## 3、现金分红的具体条件

当公司出现下列情况之一时，可以选择当年不实施现金分红：

- (1) 当年每股收益低于 0.1 元；
- (2) 当年每股累计可供分配利润低于 0.2 元；
- (3) 审计机构对公司的该年度财务报告没有出具标准无保留意见的审计报告；
- (4) 公司有重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外)。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买固定资产的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

## 4、现金分红的比例

在满足现金分红条件的情况下，公司应积极采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的 10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均母公司可供分配利润的百分之三十。

## 5、股票股利的具体条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹



配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

## 6、利润分配方案的审议程序

(1) 公司的利润分配方案由公司管理层拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事应当发表明确意见，董事会形成专项决议后提交股东大会审议。

股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。

(2) 公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

## 7、利润分配方案的实施

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

## 8、利润分配政策的变更

如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。

### (二) 未来三年（2023-2025年）股东回报规划

公司第九届董事会2023年第十二次临时会议和2022年年度股东大会审议通过《关于公司未来三年（2023-2025年）股东回报规划的议案（修订稿）》，在《公司章程》的分红政策基础上，进一步明确了未来三年的股东回报规划：“在满足《公司章程》规定的现金分红条件及现金分红比例基础上，公司在当年盈利且累

计未分配利润为正的情况下，原则上每一年度以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表归属于上市公司股东可供分配利润的 30%。在公司出现该年度实现重大特殊收益但无相应现金流入等特殊情况下（如公司收购红星美凯龙家居集团股份有限公司预计将形成大额负商誉但却无相应现金流入等），董事会经过详细论证和说明后可提出低于上述比例的现金分红方案”。全文内容参见公司于 2023 年 5 月 12 日公告的《厦门建发股份有限公司 2023-2025 年度股东回报规划（修订稿）》。

### （三）最近三年利润分配情况

公司最近三年利润分配均符合《公司法》、中国证监会相关法律法规及《公司章程》的有关规定，未损害公司股东尤其是中小股东的利益。公司最近三年的利润分配具体情况如下表所示：

单位：万元

分红实施年度	分红所属年度	实施分红方案	现金分红方案分配金额（含税）
2021 年	2020 年	以 2020 年 12 月 31 日的公司总股本 2,863,552,530 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税）	143,177.63
2022 年	2021 年	以 2021 年 12 月 31 日的公司总股本 2,863,422,530 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 6.00 元（含税）	171,805.35 <sup>4</sup>
2023 年	2022 年	以 2022 年 12 月 31 日的公司总股本 3,005,171,030 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 8.00 元（含税）	240,413.68

<sup>4</sup> 因公司 2022 年限制性股票激励计划授予的股份于 2021 年度权益分派股权登记日前完成登记，导致实际分派时的股本基数发生变动，故公司 2021 年度实际派发现金红利金额为 180,388.56 万元（含税）

## 第五节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计数据反映了公司最近三年一期的财务状况，引用的财务会计数据，非经特别说明，来自 2020 年度、2021 年度及 2022 年度经审计的财务报告和 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表，财务指标根据上述财务报表为基础编制。非经特别说明，本节引用数据均为合并报表口径。公司提示投资者关注本配股说明书所附财务报告和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

### 一、注册会计师审计意见类型及重要性水平

#### （一）审计意见类型

容诚所对公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2021 年度、2022 年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表进行了审计，并分别出具了容诚审字[2021]361Z0170 号、容诚审字[2022]361Z0175 号、容诚审字[2023]361Z0187 号标准无保留意见的审计报告。公司 2023 年 1-3 月财务报告未经审计。

#### （二）与财务会计信息相关的重要性水平的判断标准

公司根据自身所处的行业和发展阶段，首先判断项目性质的重要性，主要考虑该项目在性质上是否属于日常活动、是否显著影响公司的财务状况、经营成果和现金流量等因素。在此基础上，公司进一步判断项目金额的重要性，主要综合考虑该项目金额占总资产、净资产、营业收入、净利润等直接相关项目金额的比重是否较大。

### 二、最近三年一期财务报表

#### （一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	11,333,502.83	9,652,369.23	9,026,811.30	5,380,641.60
交易性金融资产	352,977.30	192,981.84	69,742.62	36,722.02
衍生金融资产	64,003.24	22,981.39	13,458.66	57,436.29

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
应收票据	14,318.28	12,391.83	7,885.47	28,358.61
应收账款	1,713,916.80	1,320,955.55	822,645.07	455,945.70
应收款项融资	182,203.18	70,945.46	38,084.24	14,401.98
预付款项	7,067,123.71	3,654,125.04	3,267,832.29	2,685,073.40
其他应收款	7,904,670.28	6,707,251.27	5,508,653.10	3,032,880.00
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	10,801.55	13,905.06	1,323.05	-
存货	38,970,329.24	36,150,130.69	34,682,547.50	22,207,157.61
合同资产	76,604.31	71,027.97	83,052.49	68,011.56
一年内到期的非流动资产	189,130.80	242,356.98	167,295.29	103,626.79
其他流动资产	2,189,472.60	1,825,628.39	1,380,338.47	781,875.99
<b>流动资产合计</b>	<b>70,058,252.56</b>	<b>59,923,145.63</b>	<b>55,068,346.50</b>	<b>34,852,131.54</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	87,379.92	89,706.57	186,001.48	203,576.33
长期应收款	230,507.31	213,824.78	459,435.12	430,272.82
长期股权投资	2,612,450.96	2,447,549.94	1,459,400.91	833,121.90
其他权益工具投资	-	-	-	2,400.19
其他非流动金融资产	122,120.85	170,565.09	127,372.09	123,338.56
投资性房地产	1,552,381.45	1,552,127.35	1,417,528.66	1,171,230.88
固定资产	396,475.73	360,094.11	281,322.11	243,969.12
在建工程	277,692.73	273,479.48	15,669.59	24,142.74
使用权资产	98,281.05	88,025.75	83,501.99	-
无形资产	115,017.91	104,119.56	86,935.99	82,395.16
开发支出	1,137.01	1,021.19	1,103.10	632.76
商誉	89,649.00	89,649.00	85,355.74	20,536.11
长期待摊费用	56,806.23	52,042.21	33,876.61	39,229.06
递延所得税资产	1,202,773.24	1,001,561.24	831,901.54	636,488.12
其他非流动资产	143,821.68	125,268.02	108,161.73	52,216.30
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,986,495.08</b>	<b>6,569,034.29</b>	<b>5,177,566.67</b>	<b>3,863,550.04</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,044,747.63</b>	<b>66,492,179.92</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>38,715,681.57</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	4,036,770.80	907,395.00	899,908.85	170,625.18
衍生金融负债	27,713.89	61,601.16	45,157.58	59,017.04

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
应付票据	3,309,126.66	2,502,183.22	2,070,224.85	1,505,020.97
应付账款	4,593,900.51	4,106,195.30	4,176,531.02	2,790,347.73
预收款项	8,881.92	9,189.35	9,544.92	7,226.84
合同负债	27,786,614.09	22,745,774.31	19,588,979.88	10,969,439.15
应付职工薪酬	299,737.32	398,812.34	343,717.57	268,951.75
应交税费	662,318.75	771,423.87	721,019.30	671,397.11
其他应付款	4,155,321.38	3,687,428.46	4,081,486.80	2,265,850.17
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	12,883.57	36,880.59	8,155.98	52.50
一年内到期的非流动负债	1,673,091.39	1,917,968.52	1,680,631.39	1,427,233.20
其他流动负债	2,872,450.85	2,091,969.76	2,006,396.12	1,121,640.07
<b>流动负债合计</b>	<b>49,425,927.57</b>	<b>39,199,941.30</b>	<b>35,623,598.27</b>	<b>21,256,749.20</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	5,743,776.62	5,642,421.59	6,110,293.78	4,350,842.78
应付债券	3,682,935.87	3,339,470.66	2,804,180.01	2,828,825.32
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	72,781.74	63,776.86	53,460.70	-
长期应付款	12,985.58	13,420.95	218,734.62	426,204.49
预计负债	29,287.87	29,847.67	21,666.26	15,834.54
递延收益	5,116.13	5,175.90	5,141.96	7,550.50
递延所得税负债	412,057.54	409,792.78	307,042.03	223,858.22
其他非流动负债	1,253,620.00	1,253,940.00	1,410,000.00	1,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,212,561.35</b>	<b>10,757,846.40</b>	<b>10,930,519.35</b>	<b>8,853,115.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>60,638,488.92</b>	<b>49,957,787.71</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>30,109,865.06</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（或股本）	300,517.10	300,517.10	286,342.25	286,355.25
其他权益工具	1,109,219.23	1,268,882.42	964,153.39	199,588.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	1,109,219.23	1,268,882.42	964,153.39	199,588.00
资本公积	455,217.78	443,015.55	327,074.21	291,049.95
减：库存股	90,161.01	90,161.01	15,324.55	15,395.14
其他综合收益	46,931.05	61,817.64	55,005.36	63,986.10

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
专项储备	78.63	78.63	-	-
盈余公积	158,867.48	158,867.48	151,780.05	142,854.13
一般风险准备	1,926.76	1,926.76	1,926.76	1,926.76
未分配利润	3,773,904.02	3,703,033.69	3,313,412.50	2,868,319.34
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>5,756,501.04</b>	<b>5,847,978.26</b>	<b>5,084,369.98</b>	<b>3,838,684.39</b>
少数股东权益	10,649,757.67	10,686,413.95	8,607,425.57	4,767,132.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>16,406,258.72</b>	<b>16,534,392.22</b>	<b>13,691,795.54</b>	<b>8,605,816.51</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>77,044,747.63</b>	<b>66,492,179.92</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>38,715,681.57</b>

## (二) 合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>16,746,057.97</b>	<b>83,281,200.79</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>43,294,948.75</b>
其中：营业收入	16,746,057.97	83,281,200.79	70,784,449.60	43,294,948.75
<b>二、营业总成本</b>	<b>16,629,234.09</b>	<b>81,534,409.70</b>	<b>69,399,847.24</b>	<b>42,018,332.92</b>
其中：营业成本	16,342,086.51	80,114,655.08	68,258,456.28	40,941,272.02
税金及附加	26,191.63	184,787.52	89,967.54	270,825.04
销售费用	195,442.60	985,095.03	816,119.21	622,710.13
管理费用	33,597.62	103,914.29	66,358.77	46,988.25
研发费用	3,927.83	19,062.40	7,372.84	1,002.63
财务费用	27,987.90	126,895.38	161,572.60	135,534.85
其中：利息费用	80,113.44	238,080.85	229,475.81	193,641.98
利息收入	70,692.19	170,313.26	82,490.09	59,248.93
加：其他收益	23,728.58	88,706.10	47,226.03	27,479.78
投资收益（损失以“-”号填列）	17,823.33	349,660.05	308,451.92	116,784.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,470.37	93,694.20	69,639.14	27,326.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-82.77	52,254.16	-	21.65
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	22,084.76	-7,018.73	-14,773.95	10,913.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-19,089.27	-103,985.24	-20,968.83	-19,780.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-58,778.88	-518,468.92	-142,310.89	-203,952.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）	970.90	14,081.53	1,997.57	942.57

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>103,563.30</b>	<b>1,569,765.86</b>	<b>1,564,224.21</b>	<b>1,209,003.09</b>
加：营业外收入	6,126.04	58,340.64	24,662.30	14,783.45
减：营业外支出	4,969.44	10,691.54	8,681.41	13,120.85
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>104,719.90</b>	<b>1,617,414.95</b>	<b>1,580,205.10</b>	<b>1,210,665.69</b>
减：所得税费用	16,799.01	490,738.75	467,961.98	392,418.82
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>87,920.89</b>	<b>1,126,676.20</b>	<b>1,112,243.12</b>	<b>818,246.87</b>
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	87,920.89	1,126,676.20	1,112,243.12	818,246.87
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	79,597.88	628,155.97	614,013.03	450,386.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	8,323.02	498,520.23	498,230.09	367,859.97
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-15,241.75</b>	<b>-12,819.75</b>	<b>-7,766.97</b>	<b>54,141.05</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-14,886.58	6,812.28	-8,980.74	22,992.65
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-14,886.58	6,812.28	-8,980.74	22,992.65
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-333.69	965.62	-298.31	-729.81
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
（4）其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
（5）现金流量套期储备	-	-	-	-
（6）外币财务报表折算差额	-14,552.90	20,320.04	-10,859.46	-3,175.95
（7）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	-	-14,473.38	2,177.03	26,898.41
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-355.17	-19,632.03	1,213.77	31,148.40
<b>七、综合收益总额</b>	<b>72,679.14</b>	<b>1,113,856.45</b>	<b>1,104,476.15</b>	<b>872,387.92</b>
（一）归属于母公司所有者的	64,711.29	634,968.25	605,032.29	473,379.55

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
综合收益总额				
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	7,967.85	478,888.20	499,443.86	399,008.37
<b>八、每股收益</b>				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.23	1.93	2.07	1.59
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.23	1.93	2.07	1.59

**(三) 合并现金流量表**

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	24,401,739.81	93,911,903.33	86,750,199.03	49,693,439.52
收到的税费返还	36,240.44	249,011.23	154,842.44	116,519.44
收到其他与经营活动有关的现金	824,763.80	7,191,398.61	9,448,790.87	4,433,084.11
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>25,262,744.06</b>	<b>101,352,313.18</b>	<b>96,353,832.34</b>	<b>54,243,043.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	24,580,235.37	88,705,706.48	84,660,466.51	48,189,130.73
支付给职工及为职工支付的现金	269,507.14	742,231.43	584,141.71	430,972.45
支付的各项税费	568,559.03	1,389,150.61	1,408,315.26	844,999.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,049,809.33	8,966,289.27	9,660,014.73	3,806,089.92
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>26,468,110.88</b>	<b>99,803,377.79</b>	<b>96,312,938.21</b>	<b>53,271,192.52</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,205,366.82</b>	<b>1,548,935.39</b>	<b>40,894.13</b>	<b>971,850.56</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	141,247.21	1,788,889.35	1,193,206.47	1,571,140.95
取得投资收益收到的现金	5,515.95	46,232.36	43,108.21	65,130.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,734.06	46,732.70	16,967.30	13,969.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	57,810.64	35,400.08	4,094.73
收到其他与投资活动有关的现金	704,758.70	2,832,944.63	2,227,057.66	1,566,192.28
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>856,255.93</b>	<b>4,772,609.68</b>	<b>3,515,739.71</b>	<b>3,220,527.42</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,464.07	180,319.16	74,050.69	61,611.72
投资支付的现金	438,869.63	2,645,165.79	1,612,697.70	1,639,148.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	10,783.25	122,665.57	-
支付其他与投资活动有关的现金	992,789.56	2,797,019.98	2,653,977.47	1,760,847.02



项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
投资活动现金流出小计	1,454,123.26	5,633,288.18	4,463,391.43	3,461,607.43
投资活动产生的现金流量净额	-597,867.34	-860,678.50	-947,651.72	-241,080.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	1,459.33	2,733,270.57	3,420,631.38	1,439,893.53
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,459.33	1,515,356.68	1,951,415.99	1,126,756.66
取得借款收到的现金	7,019,204.98	19,505,446.97	19,088,369.83	11,645,137.42
收到其他与筹资活动有关的现金	587,533.13	4,265,360.64	6,018,248.28	2,991,069.68
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,608,197.44</b>	<b>26,504,078.18</b>	<b>28,527,249.49</b>	<b>16,076,100.64</b>
偿还债务支付的现金	3,189,989.02	19,220,044.58	16,824,112.51	10,692,870.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	216,813.46	1,138,650.87	918,353.44	768,314.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,017.15	44,589.31	123,083.86	109,903.39
支付其他与筹资活动有关的现金	940,438.06	6,455,549.99	6,457,879.49	3,233,725.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,347,240.54</b>	<b>26,814,245.44</b>	<b>24,200,345.44</b>	<b>14,694,910.71</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,260,956.90</b>	<b>-310,167.26</b>	<b>4,326,904.05</b>	<b>1,381,189.93</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-8,758.55</b>	<b>4,923.03</b>	<b>26,807.15</b>	<b>17,714.15</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,448,964.19</b>	<b>383,012.65</b>	<b>3,446,953.60</b>	<b>2,129,674.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额	8,874,453.76	8,491,441.11	5,044,487.51	2,914,812.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>10,323,417.95</b>	<b>8,874,453.76</b>	<b>8,491,441.11</b>	<b>5,044,487.51</b>

### 三、报告期内财务报表的编制基础及合并范围变化

#### （一）编制基础

公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

#### （二）持续经营

公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响公司持续经营能力的事项，公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### （三）合并财务报表范围

截至 2023 年 3 月 31 日，公司纳入合并财务报表范围的一级控股子公司构成情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例（%）	
			直接	间接
建发房产	厦门	厦门	54.654	-
联发集团	厦门	厦门	95.00	-
建发上海	上海	上海	97.50	2.50
建发浆纸	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发物产有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
建发物流	厦门	厦门	95.00	5.00
昌富利香港	中国香港	中国香港	100.00	-
香港恒裕通	中国香港	中国香港	100.00	-
新加坡商事	新加坡	新加坡	100.00	-
昌富利（厦门）有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发钢铁物流有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发物资有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发矿业资源有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门世拓矿业有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门盛隆资源有限公司	厦门	厦门	51.00	-
厦门建发铝业有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发化工有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发能源有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发有色资源有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
天津建发能源发展有限公司	天津	天津	95.00	5.00
天津建发美锦能源有限公司	天津	天津	51.00	-
张家港保税区建发供应链有限公司	张家港	张家港	90.00	-
厦门建发通讯有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发信息技术有限公司	厦门	厦门	100.00	-
天津金晨房地产开发有限责任公司	天津	天津	100.00	-
厦门星原投资有限公司	厦门	厦门	100.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例 (%)	
			直接	间接
厦门建发通商有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建宇实业有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
建发加拿大	加拿大	加拿大	100.00	-
厦门建发轻工有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
建发美国	美国	美国	100.00	-
厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发高科有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发机电设备供应链服务有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建益达有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门金原融资担保有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门星原融资租赁有限公司	厦门	厦门	93.036	6.964
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发生活资材有限责任公司	厦门	厦门	95.00	5.00
南京建发清洁能源有限公司	南京	南京	95.00	5.00
厦门建发清源新能源有限公司	厦门	厦门	80.00	-
厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	厦门	98.79	1.21
福建省船舶工业贸易有限公司	福州	福州	51.00	1.621
厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	厦门	60.00	40.00
阳谷建发铜业有限公司	阳谷	阳谷	87.00	-
阳谷建发有色金属有限责任公司	阳谷	阳谷	100.00	-
厦门建发新兴能源有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00
厦门建发供应链物流科技有限公司	厦门	厦门	95.00	5.00

#### (四) 合并报表范围变化情况

##### 1、2020 年合并报表范围变化情况

###### (1) 非同一控制下企业合并

通过非同一控制下企业合并方式新纳入合并范围的子公司分别为：连江兆汇洋置业有限公司、桐庐兆银建设发展有限公司（含桐庐银悦商业发展有限公司）、贵州中天浩宇房地产开发有限公司、厦门市佰睿健康产业有限公司、厦门恒融晨房地产开发有限公司、福建闽西南城市协作开发集团有限公司（含福建闽西南城

市协作开发集团智慧城市开发有限公司)、新余永越、杭州浙芷企业管理有限公司(含杭州绿城浙芷置业有限公司)。

## (2) 处置子公司

通过处置股权的方式不再纳入合并范围的子公司分别为:厦门市品传御置业有限公司、厦门兆特置业有限公司(含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)、莆田联欣盛电商产业园开发有限公司。

## (3) 其他原因的合并范围变动

### ①新设成立等原因纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量(个)
供应链下属子公司	28
建发房产下属子公司	68
联发集团下属子公司	21
小计	117

### ②注销等原因不再纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量(个)
供应链下属子公司	12
建发房产下属子公司	6
联发集团下属子公司	2
小计	20

## 2、2021年合并报表范围变化情况

### (1) 非同一控制下企业合并

通过非同一控制下企业合并方式新纳入合并范围的子公司分别为:厦门恒璨晨房地产开发有限公司(含宁波兆汇房地产有限公司)、宁德兆悦房地产有限公司(含绍兴兆盛房地产有限公司)、龙岩佰颐融房地产开发有限公司(含南宁兆荣房地产开发有限公司、苏州兆骏房地产开发有限公司、宿迁兆信房地产开发有限公司、龙岩利昇房地产开发有限公司)、莆田兆宸置业有限公司(含柳州兆宸房地产开发有限公司)、郑州银悦置业有限公司、南安市园区置业发展有限公司、龙岩利惠房地产开发有限公司、厦门兆百俐房地产开发有限公司、广州骏逸房地产有限公司(江门市骏腾房地产开发有限公司)、江阴鑫茂房地产有限公司、建

发合诚、洛阳泉舜物业服务有限公司、厦门新合家物业管理有限公司、厦门兆智智能科技有限公司、桂林茁荣房地产开发有限公司、南京科鑫房地产开发有限公司、徐州美屏房地产发展有限公司、泉州金联房地产开发有限公司、南昌泽美房地产开发有限公司、桂林安君房地产开发有限公司、南昌万坤置业有限公司。

## (2) 处置子公司

通过处置股权的方式不再纳入合并范围的子公司分别为：福建德尔医疗实业有限公司（含浙江欣益辰科技有限公司、上海鹭益科技有限公司、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、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、德尔医疗实业（成都）有限公司、南京建尔发医疗科技有限公司、建发德尔（北京）医疗科技有限公司）、龙岩市建发汽车销售服务有限公司、厦门恒远百润体育运动有限公司、泉州建汇房地产开发有限公司、厦门市品传蕊置业有限公司、珠海市斗门汇业房产开发有限公司、建瓯中恒房地产有限公司、建瓯发云房地产有限公司、厦门兆隆盛房地产开发有限公司、仙游兆挺置业有限公司、励德置业（福州）有限公司、厦门广悦建兴商业运营管理有限公司。

## (3) 其他原因的合并范围变动

### ①新设成立等原因纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	71
建发房产下属子公司	169
联发集团下属子公司	35
小计	275

### ②注销等原因不再纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	3
建发房产下属子公司	108
联发集团下属子公司	6
小计	117

### 3、2022 年合并报表范围变化情况

#### (1) 非同一控制下企业合并

通过非同一控制下企业合并方式新纳入合并范围的子公司分别为：东山经济技术开发区开投房地产有限公司、贵州瑞铭房地产开发有限公司、贵州聚合房地产开发有限公司、常州融誉置业有限公司、江西恒融晨房地产开发有限公司、江西兆玺房地产开发有限公司、里隼（厦门）建筑设计有限公司、厦门豪亿物业管理有限公司、福鼎通宝物业管理有限公司、京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司、厦门凯通泰成汽车服务有限公司、建发新胜、大连良运集团储运有限公司。

#### (2) 处置子公司

通过处置股权的方式不再纳入合并范围的子公司分别为：成都兆悦欣房地产开发有限公司、福建怡鹭路面新材料有限公司、莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绮盛房地产开发有限公司）、桐庐兆银建设发展有限公司、桐庐银悦商业发展有限公司、上海山溪地房地产开发有限公司、厦门中星云智能科技有限公司。

#### (3) 其他原因的合并范围变动

##### ①新设成立等原因纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	76
建发房产下属子公司	59
联发集团下属子公司	16
小计	<b>151</b>

##### ②注销等原因不再纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	1
建发房产下属子公司	14
联发集团下属子公司	4
小计	<b>19</b>

#### 4、2023年1-3月合并报表范围变化情况

##### (1) 非同一控制下企业合并

通过非同一控制下企业合并方式新纳入合并范围的子公司分别为：厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司、福建鼎悦体育发展有限公司、漳州市中州商业管理有限公司、漳州市山水绿景生态旅游有限公司、福建省长泰颐景养老服务有限公司）、泉州兆鹏置业有限公司。

##### (2) 其他原因的合并范围变动

###### ①新设成立等原因纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	17
建发房产下属子公司	8
联发集团下属子公司	6
小计	31

###### ②注销等原因不再纳入合并范围的子公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	1

#### 四、报告期内主要财务指标及非经常性损益明细表

##### (一) 主要财务指标

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
流动比率（倍）	1.42	1.53	1.55	1.64
速动比率（倍）	0.63	0.61	0.57	0.59
资产负债率（合并）	78.71%	75.13%	77.27%	77.77%
资产负债率（母公司）	60.92%	51.60%	51.14%	55.72%
项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
应收账款周转率（次）	11.04	77.70	110.72	80.84
存货周转率（次）	0.44	2.26	2.40	2.06
总资产周转率（次）	0.23	1.31	1.43	1.26
每股经营活动现金流量（元/股）	-4.01	5.15	0.14	3.39
每股净现金流量（元/股）	4.82	1.27	12.04	7.44

注1：2023年1-3月周转率数据未经年化；

注2：上述财务指标若无特别说明，均以合并口径计算，具体财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=(总负债/总资产)×100%
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均净额
- (6) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- (7) 每股经营活动现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末总股本
- (8) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末总股本

## (二) 每股收益和净资产收益率

公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2号）、《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》（中国证券监督管理委员会公告[2008]43号）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

项目		2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
扣除非经常损益前	基本每股收益（元/股）	0.23	1.93	2.07	1.59
	稀释每股收益（元/股）	0.23	1.93	2.07	1.59
扣除非经常损益前加权平均净资产收益率		1.39%	12.63%	15.19%	13.01%
扣除非经常损益后	基本每股收益（元/股）	0.07	1.07	1.42	1.33
	稀释每股收益（元/股）	0.07	1.07	1.42	1.33
扣除非经常损益后加权平均净资产收益率		0.45%	7.00%	10.45%	10.92%

注：上述财务指标，若无特别说明，均以合并口径计算，且均扣除了永续债及利息，具体计算公式如下：

### 1、加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub>为当期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub>为当期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub>为当期月份数；M<sub>i</sub>为新增净资产次月起至当期期末的累计月数；M<sub>j</sub>为减少净资产次月起至当期期末的累计月数；E<sub>k</sub>为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub>为发生其他净资产增减变动次月起至当期期末的累计月数。

### 2、基本每股收益

基本每股收益=  $P_0 \div S$ ,  $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>为当期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub>为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub>为当期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub>为当期缩股数；M<sub>0</sub>当期月份数；M<sub>i</sub>为增加股份次月起至当期期末的累计月数；M<sub>j</sub>为减少股份次月起至当期期末的累计月数。

### 3、稀释每股收益



稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$ ;

其中：P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整；其他字母指代意义同本注释“2、基本每股收益”中各字母的意义。

### （三）非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
非流动资产处置损益	956.03	178,225.33	164,630.56	73,664.81
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	22,215.13	85,281.23	43,998.23	25,711.54
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,288.23	19,489.11	30,275.30	38,413.27
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	-	25,992.29	0.00	-
委托他人投资或管理资产的损益	645.19	776.75	807.86	526.66
债务重组损益	-	304.35	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	55,199.13	3,053.85	-
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	36,585.92	43,549.57	37,441.43	-9,422.46
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	40.00	1,985.07	1,427.17	1,057.21
对外委托贷款取得的损益	-	-	7.39	150.32
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-15,446.17	-196.70	-905.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,171.47	21,681.78	12,968.55	1,720.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	0.05	3,141.74
<b>非经常性损益总额</b>	<b>65,901.97</b>	<b>417,038.41</b>	<b>294,413.70</b>	<b>134,057.82</b>
减：所得税影响额	16,619.59	88,952.54	80,154.18	37,656.04
<b>非经常性损益净额</b>	<b>49,282.39</b>	<b>328,085.87</b>	<b>214,259.52</b>	<b>96,401.78</b>
减：少数股东权益影响额（税后）	3,141.31	70,476.75	30,978.01	24,090.76

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	46,141.08	257,609.12	183,281.52	72,311.01

## 五、报告期内会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的情况

### (一) 会计政策的变更

#### 1、2020年度重要会计政策变更

##### (1) 执行新收入准则

2017年7月5日,财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》(财会[2017]22号)(以下简称“新收入准则”),要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。公司于2020年1月1日执行新收入准则,对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时,公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

执行新收入准则对公司2020年1月1日合并资产负债表相关项目的影响如下:

单位:万元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
应收账款	697,924.98	615,212.34	-82,712.64
存货	17,326,067.46	17,458,731.28	132,663.82
合同资产	-	82,712.64	82,712.64
其他流动资产	580,425.98	622,593.20	42,167.22
其他非流动资产	14,380.86	18,647.21	4,266.34
预收款项	8,109,640.21	5,732.16	-8,103,908.05
合同负债	-	7,659,232.13	7,659,232.13
其他流动负债	319,228.98	903,533.91	584,304.94
递延收益	14,554.12	7,588.92	-6,965.20
递延所得税负债	158,395.26	169,662.69	11,267.43
未分配利润	2,560,253.95	2,573,484.38	13,230.43
少数股东权益	3,547,422.38	3,569,358.08	21,935.70

##### (2) 投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式

为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资产状况，公司决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

## 2、2021 年度重要会计政策变更

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。公司自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日之后签订或变更的合同，公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付款项	2,685,073.40	2,684,602.17	-471.23
其他应收款	3,032,880.00	3,031,479.37	-1,400.62
使用权资产	-	76,608.24	76,608.24
无形资产	82,395.16	81,650.45	-744.71
长期待摊费用	39,229.06	31,996.41	-7,232.65
应付账款	2,790,347.73	2,790,251.68	-96.05
一年内到期的非流动负债	1,427,233.20	1,442,702.35	15,469.15
租赁负债	-	51,385.93	51,385.93

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 66,855.08 万元，其中将于一年内到期的金额 15,469.15 万元重分类至一年内到期的非流动负债，同时应付账款减少 96.05 万元。公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产，金额为 76,608.24 万元；同时预付款项减少 471.23 万元、其他应收款减少 1,400.62 万元、长期待摊费用减少 7,232.65 万元、无形资产减少 744.71 万元。

### 3、2022 年度重要会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号)，“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”内容自公布之日起施行。

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

因执行该项会计处理规定，公司对 2021 年度合并比较财务报表相关项目追溯调整如下：

单位：万元

受影响的报表项目	2021 年度	
	调整前	调整后
合并利润表项目：		
所得税费用	483,894.80	467,961.98
净利润	1,096,310.29	1,112,243.12
归属于母公司所有者的净利润	609,809.03	614,013.03
少数股东损益	486,501.26	498,230.09

### 4、2023 年 1-3 月重要会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了解释 16 号，其中规定“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。

公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项会计处理规定。对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第

十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

因执行该项会计处理规定，公司对 2022 年度合并比较财务报表相关项目追溯调整如下：

单位：万元

受影响的报表项目	2022 年度	
	调整前	调整后
合并资产负债表项目：		
递延所得税资产	984,824.21	1,001,561.24
递延所得税负债	393,055.76	409,792.78

## （二）会计估计的变更

### 1、2020 年度重要会计估计变更

2020 年度，公司无重要会计估计变更事项。

### 2、2021 年度重要会计估计变更

2021 年度，公司无重要会计估计变更事项。

### 3、2022 年度重要会计估计变更

公司根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定并结合业务实际情况，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，对工程施工业务应收账款（含合同资产）坏账准备会计估计进行变更。公司变更工程施工业务款项一年以内的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例为：0 至 6 个月（含）不计提、6 至 12 个月按 5% 计提，其他阶段账龄的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例保持不变。本次会计估计变更不会对公司经营业绩产生重大不利影响。

### 4、2023 年 1-3 月重要会计估计变更

2023 年 1-3 月，公司无重要会计估计变更事项。

### （三）前期会计差错更正

公司报告期内无重大前期会计差错更正事项。

## 六、财务状况分析

### （一）资产构成分析

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31	
	金额	占比	金额	占比
流动资产	70,058,252.56	90.93%	59,923,145.63	90.12%
非流动资产	6,986,495.08	9.07%	6,569,034.29	9.88%
<b>资产总计</b>	<b>77,044,747.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>66,492,179.92</b>	<b>100.00%</b>
项目	2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比
流动资产	55,068,346.50	91.41%	34,852,131.54	90.02%
非流动资产	5,177,566.67	8.59%	3,863,550.04	9.98%
<b>资产总计</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司紧抓服务国家战略和实体经济的主线，始终专注主业、做精专业，并积极拓展新业务，推动供应链运营业务与房地产业务的经营规模不断扩大，公司总资产规模亦呈现明显增长的趋势。报告期各期末，公司资产总额分别为 38,715,681.57 万元、60,245,913.17 万元、66,492,179.92 万元及 77,044,747.63 万元。2021 年末、2022 年末、2023 年一季度末的资产总额相较上期末的增长比例分别为 55.61%、10.37%、15.87%。

报告期内，公司资产结构以流动资产为主，非流动资产为辅，符合供应链运营业务与房地产业务的行业特点。报告期各期末，公司流动资产分别为 34,852,131.54 万元、55,068,346.50 万元、59,923,145.63 万元及 70,058,252.56 万元，占当期资产总额的比例分别为 90.02%、91.41%、90.12% 和 90.93%。

#### 1、流动资产构成分析

报告期各期末，公司流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,333,502.83	16.18%	9,652,369.23	16.11%	9,026,811.30	16.39%	5,380,641.60	15.44%
交易性金融资产	352,977.30	0.50%	192,981.84	0.32%	69,742.62	0.13%	36,722.02	0.11%
衍生金融资产	64,003.24	0.09%	22,981.39	0.04%	13,458.66	0.02%	57,436.29	0.16%
应收票据	14,318.28	0.02%	12,391.83	0.02%	7,885.47	0.01%	28,358.61	0.08%
应收账款	1,713,916.80	2.45%	1,320,955.55	2.20%	822,645.07	1.49%	455,945.70	1.31%
应收款项融资	182,203.18	0.26%	70,945.46	0.12%	38,084.24	0.07%	14,401.98	0.04%
预付款项	7,067,123.71	10.09%	3,654,125.04	6.10%	3,267,832.29	5.93%	2,685,073.40	7.70%
其他应收款	7,904,670.28	11.28%	6,707,251.27	11.19%	5,508,653.10	10.00%	3,032,880.00	8.70%
存货	38,970,329.24	55.63%	36,150,130.69	60.33%	34,682,547.50	62.98%	22,207,157.61	63.72%
合同资产	76,604.31	0.11%	71,027.97	0.12%	83,052.49	0.15%	68,011.56	0.20%
一年内到期的非流动资产	189,130.80	0.27%	242,356.98	0.40%	167,295.29	0.30%	103,626.79	0.30%
其他流动资产	2,189,472.60	3.13%	1,825,628.39	3.05%	1,380,338.47	2.51%	781,875.99	2.24%
<b>流动资产合计</b>	<b>70,058,252.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>59,923,145.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>55,068,346.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,852,131.54</b>	<b>100.00%</b>

公司流动资产主要由与主营业务密切相关的货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，报告期各期末，上述五项资产合计占流动资产的比例分别为 96.87%、96.80%、95.93%和 95.62%。公司主要流动资产的情况如下：

### (1) 货币资金

公司报告期各期末的货币资金明细情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
库存现金	10.61	11.16	6.43	2.22
银行存款	10,201,228.56	8,805,717.97	8,470,044.52	5,033,736.35
其他货币资金	1,132,263.66	846,640.10	556,760.34	346,903.02
<b>合计</b>	<b>11,333,502.83</b>	<b>9,652,369.23</b>	<b>9,026,811.30</b>	<b>5,380,641.60</b>

公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、项目施工保

证金等。报告期各期末，公司货币资金余额分别为 5,380,641.60 万元、9,026,811.30 万元、9,652,369.23 万元及 11,333,502.83 万元，金额较大，主要系因公司业务规模较大且利用银行配套业务较多，如贷款、银行承兑汇票、信用证等，公司必须提前筹备并在账上保持一定的流动资金，以满足日常经营需求以及银行相关业务到期支付需求。2021 年末公司货币资金余额较 2020 年末同比增加 3,646,169.70 万元，增幅为 67.76%，主要系 2021 年建发房产权益销售金额同比大幅增加 85.78%，预收售房款同比大幅增加所致。

## （2）应收账款

### ①应收账款变动分析

报告期内，公司应收账款情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
应收账款账面余额	1,850,426.83	1,438,236.24	900,513.10	490,515.40
坏账准备	136,510.03	117,280.69	77,868.03	34,569.70
应收账款账面价值	1,713,916.80	1,320,955.55	822,645.07	455,945.70
应收账款账面价值增长率	29.75%	60.57%	80.43%	-

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 455,945.70 万元、822,645.07 万元、1,320,955.55 万元和 1,713,916.80 万元，占流动资产的比例分别为 1.31%、1.49%、2.20%和 2.45%，金额和占比相对较小。2021 年末，公司应收账款增长率较高的主要原因系：A、公司积极把握行业发展机遇，进一步扩大业务规模，应收账款随之增加；B、2021 年末公司非同一控制下合并建发合诚，建发合诚年末应收账款纳入合并范围。2022 年末公司应收账款增幅较大，主要系公司从事土地一级开发业务的子公司禾山建设于 2022 年下半年确认收入，从而导致期末新增应收账款 318,193.63 万元所致。2023 年一季度末，公司应收账款增加 392,961.25 万元，主要系根据供应链行业经营特点，通常存在年底强化资金回流的商业习惯，从而导致 2023 年 3 月末应收账款较 2022 年末增长较多。

### ②应收账款坏账准备的计提情况

报告期各期末，公司应收账款坏账准备计提的具体情况如下：



单位：万元

项目	2023.3.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	11,012.53	10,719.88	292.66	11,052.53	10,759.88	292.66
按组合计提坏账准备	1,839,414.30	125,790.16	1,713,624.14	1,427,183.71	106,520.82	1,320,662.89
<b>合计</b>	<b>1,850,426.83</b>	<b>136,510.03</b>	<b>1,713,916.80</b>	<b>1,438,236.24</b>	<b>117,280.69</b>	<b>1,320,955.55</b>
项目	2021.12.31			2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	3,155.41	3,155.41	-	3,359.93	3,359.93	-
按组合计提坏账准备	897,357.69	74,712.61	822,645.07	487,155.47	31,209.77	455,945.70
<b>合计</b>	<b>900,513.10</b>	<b>77,868.03</b>	<b>822,645.07</b>	<b>490,515.40</b>	<b>34,569.70</b>	<b>455,945.70</b>

报告期各期末，公司应收账款坏账准备分别为 34,569.70 万元、77,868.03 万元、117,280.69 万元和 136,510.03 万元。公司应收账款坏账准备逐年递增主要系公司销售规模扩大、应收账款增多所致，应收账款坏账准备计提比例保持稳定。

### ③应收账款账龄分布情况

报告期各期末，公司应收账款账龄分布情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	1,727,896.10	93.38%	1,300,604.36	90.43%
1至2年	54,586.69	2.95%	67,029.73	4.66%
2至3年	24,072.19	1.30%	25,459.84	1.77%
3至4年	11,919.74	0.64%	12,774.12	0.89%
4至5年	12,791.97	0.69%	13,136.02	0.91%
5年以上	19,160.14	1.04%	19,232.18	1.34%
<b>合计</b>	<b>1,850,426.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,438,236.24</b>	<b>100.00%</b>
项目	2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	788,606.61	87.57%	454,255.15	92.61%
1至2年	50,170.05	5.57%	20,836.69	4.25%
2至3年	20,271.57	2.25%	7,095.15	1.45%

3至4年	17,376.42	1.93%	4,660.37	0.95%
4至5年	8,884.92	0.99%	3,099.74	0.63%
5年以上	15,203.52	1.69%	568.30	0.12%
<b>合计</b>	<b>900,513.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>490,515.40</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主要客户信用政策未发生重大变化，应收账款账龄结构较为稳定，应收账款账龄主要集中在1年以内。报告期各期末，公司1年以内的应收账款余额分别为454,255.15万元、788,606.61万元、1,300,604.36万元和1,727,896.10万元，占应收账款余额比例分别为92.61%、87.57%、90.43%和93.38%。报告期内，公司不存在放宽信用政策突击确认收入的情形。

#### ④应收账款前五名情况

截至2023年3月31日，公司应收账款余额前五名的具体情况如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	占比	坏账准备 期末余额	与公司关系	账龄
第一名	198,800.99	10.74%	10,165.05	无关联关系	主要在1年以内
第二名	64,613.72	3.49%	3,230.69	无关联关系	1年以内
第三名	37,653.32	2.03%	1,882.67	无关联关系	1年以内
第四名	31,068.53	1.68%	1,553.43	无关联关系	1年以内
第五名	29,801.07	1.61%	1,490.05	无关联关系	1年以内
<b>合计</b>	<b>361,937.62</b>	<b>19.56%</b>	<b>18,321.88</b>	-	

截至2023年3月31日，公司应收账款金额前五名总计为361,937.62万元，占应收账款账面余额的19.56%，且账龄基本在1年以内，上述应收账款的安全性较高。

#### (3) 预付款项

报告期内，公司预付款项主要为供应链运营业务的预付上游供应商采购款以及房地产业务的预付土地款、工程款等。报告期各期末，公司预付款项分别为2,685,073.40万元、3,267,832.29万元、3,654,125.04万元和7,067,123.71万元，占流动资产的比例分别为7.70%、5.93%、6.10%和10.09%。公司预付款项金额较大且持续增加，主要原因是：一方面，供应链运营业务为了保持上游供应商的稳定性、保证到货及时性，通常需要预付全部或部分货款，报告期内公司供应链运

营业务持续增长，相应地预付款项规模也持续增长；另一方面，报告期内建发房产、联发集团行业排名稳步提升，持续投资拓储使得预付土地款和工程款逐年增加。2023年3月末，公司预付款项余额较2022年末增加3,412,998.67万元，增幅达93.40%，主要系供应链运营业务预付供应商采购款增加所致。

公司预付款项的账龄主要集中在1年以内，报告期各期末，账龄在1年以内的预付款项占比均在98%以上，占比较高。公司报告期各期末预付款项的账龄构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	7,000,038.19	99.05%	3,611,450.49	98.83%
1-2年	53,565.46	0.76%	36,133.78	0.99%
2-3年	10,113.22	0.14%	4,520.60	0.12%
3年以上	3,406.83	0.05%	2,020.17	0.06%
<b>合计</b>	<b>7,067,123.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,654,125.04</b>	<b>100.00%</b>
项目	2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	3,255,144.65	99.61%	2,671,949.21	99.50%
1-2年	10,623.30	0.33%	11,171.20	0.42%
2-3年	1,435.67	0.04%	1,543.63	0.06%
3年以上	628.66	0.02%	409.36	0.02%
<b>合计</b>	<b>3,267,832.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,685,073.40</b>	<b>100.00%</b>

截至2023年3月31日，公司预付款项余额前五名的具体情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	比例	与公司关系	账龄
第一名	192,318.97	2.72%	无关联关系	1年以内
第二名	139,957.26	1.98%	无关联关系	主要在1年以内
第三名	112,030.07	1.59%	无关联关系	1年以内
第四名	109,000.00	1.54%	无关联关系	1年以内
第五名	74,078.87	1.05%	无关联关系	1年以内
<b>合计</b>	<b>627,385.17</b>	<b>8.88%</b>		-

截至2023年3月31日，公司预付款项余额前五名总计为627,385.17万元，

占预付款项余额的 8.88%，且账龄基本在 1 年以内。

#### (4) 其他应收款

公司的其他应收款主要是往来款以及套期保值业务需要存放在期货公司的保证金等。报告期各期末，公司其他应收款余额构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
往来款	6,563,819.26	5,791,496.34	4,709,456.88	2,650,284.92
保证金及押金	1,330,135.94	895,945.69	778,393.60	395,680.04
土地熟化投资资金	5,502.00	5,502.00	5,502.00	5,302.00
应收出口退税	12,902.68	20,306.84	12,263.64	5,173.07
代收代付款	47,458.11	43,640.58	46,507.03	15,922.54
涉诉款项	61,651.97	62,927.36	25,284.05	28,124.92
其他	5,279.29	6,786.43	1,804.29	6,843.88
<b>合计</b>	<b>8,026,749.25</b>	<b>6,826,605.24</b>	<b>5,579,211.49</b>	<b>3,107,331.37</b>

报告期各期末，公司其他应收款余额分别为 3,107,331.37 万元、5,579,211.49 万元、6,826,605.24 万元和 8,026,749.25 万元，2021 年末、2022 年末、2023 年一季度末的其他应收款相较上期末的增长比例分别为 79.55%、22.36%、17.58%。报告期内，公司其他应收款持续增加，主要原因系：第一，报告期内房地产业务持续稳步发展，公司与房地产联营企业及地产合作方的往来款相应增加；第二，随着报告期内供应链业务的持续增长，公司套期保值业务所需的保证金亦相应增加。

#### (5) 存货

报告期各期末，公司存货账面余额构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	32,811,280.52	82.69%	32,121,920.82	87.25%
开发产品	1,677,707.22	4.23%	1,885,008.19	5.12%
库存商品	4,909,799.34	12.37%	2,565,446.88	6.97%
原材料	96,192.12	0.24%	76,571.82	0.21%
发出商品	39,836.43	0.10%	26,394.18	0.07%

在产品	136,352.39	0.34%	131,028.36	0.36%
消耗性生物资产	427.89	0.00%	427.89	0.00%
周转材料	1,560.48	0.00%	1,074.86	0.00%
合同履约成本	8,737.36	0.02%	6,099.68	0.02%
<b>合计</b>	<b>39,681,893.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,813,972.69</b>	<b>100.00%</b>
项目	2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	30,906,724.07	88.34%	18,856,981.13	83.78%
开发产品	1,689,294.96	4.83%	2,107,458.62	9.36%
库存商品	2,368,355.20	6.77%	1,518,105.67	6.74%
原材料	1,067.80	0.00%	3,954.71	0.02%
发出商品	15,943.44	0.05%	20,891.02	0.09%
消耗性生物资产	427.89	0.00%	456.81	0.00%
合同履约成本	2,483.03	0.01%	701.48	0.00%
<b>合计</b>	<b>34,984,296.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,508,549.44</b>	<b>100.00%</b>

公司主营业务系供应链运营业务和房地产业务，存货是流动资产主要构成之一。公司存货主要由房地产业务的开发成本、开发产品与供应链运营业务的库存商品构成，存货构成基本稳定。报告期各期末，公司存货账面价值分别为22,207,157.61万元、34,682,547.50万元、36,150,130.69万元和38,970,329.24万元，占流动资产比例分别为63.72%、62.98%、60.33%和55.63%，存货占比相对平稳，符合公司业务特点。存货规模的增长主要系报告期内公司房地产业务及供应链运营业务规模均持续增长，开发成本、库存商品相应逐年增加所致。

公司于每个会计期末对存货进行减值测试，对于存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。报告期各期末，公司存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
存货余额	39,681,893.74	36,813,972.69	34,984,296.40	22,508,549.44
减：开发成本跌价准备	492,473.75	498,246.82	230,567.35	189,675.26
开发产品跌价准备	112,141.25	123,023.85	33,835.20	78,817.70
库存商品跌价准备	106,949.50	42,571.32	37,346.36	32,898.88
存货净额	38,970,329.24	36,150,130.69	34,682,547.50	22,207,157.61

报告期各期末，存货跌价准备余额分别为301,391.83万元、301,748.90万元、

663,842.00万元、711,564.50万元,占各期末存货余额的比例分别为1.34%、0.86%、1.80%和1.79%,公司存货跌价准备的计提政策合理稳健,存货跌价准备计提充分。报告期内,公司房地产业务和供应链运营业务经营稳健,开发成本、开发商品和库存商品的跌价风险处于可控区间,各期末存货跌价准备余额相对存货余额的比例较小,对公司经营状况的影响较小。

## 2、非流动资产构成分析

报告期各期末,公司非流动资产的构成情况如下:

单位:万元

项目	2023.3.31		2022.12.31		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	87,379.92	1.25%	89,706.57	1.37%	186,001.48	3.59%	203,576.33	5.27%
长期应收款	230,507.31	3.30%	213,824.78	3.26%	459,435.12	8.87%	430,272.82	11.14%
长期股权投资	2,612,450.96	37.39%	2,447,549.94	37.26%	1,459,400.91	28.19%	833,121.90	21.56%
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	2,400.19	0.06%
其他非流动金融资产	122,120.85	1.75%	170,565.09	2.60%	127,372.09	2.46%	123,338.56	3.19%
投资性房地产	1,552,381.45	22.22%	1,552,127.35	23.63%	1,417,528.66	27.38%	1,171,230.88	30.31%
固定资产	396,475.73	5.67%	360,094.11	5.48%	281,322.11	5.43%	243,969.12	6.31%
在建工程	277,692.73	3.97%	273,479.48	4.16%	15,669.59	0.30%	24,142.74	0.62%
使用权资产	98,281.05	1.41%	88,025.75	1.34%	83,501.99	1.61%	-	-
无形资产	115,017.91	1.65%	104,119.56	1.59%	86,935.99	1.68%	82,395.16	2.13%
开发支出	1,137.01	0.02%	1,021.19	0.02%	1,103.10	0.02%	632.76	0.02%
商誉	89,649.00	1.28%	89,649.00	1.36%	85,355.74	1.65%	20,536.11	0.53%
长期待摊费用	56,806.23	0.81%	52,042.21	0.79%	33,876.61	0.65%	39,229.06	1.02%
递延所得税资产	1,202,773.24	17.22%	1,001,561.24	15.25%	831,901.54	16.07%	636,488.12	16.47%
其他非流动资产	143,821.68	2.06%	125,268.02	1.91%	108,161.73	2.09%	52,216.30	1.35%
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,986,495.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,569,034.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,177,566.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,863,550.04</b>	<b>100.00%</b>

报告期内,随着公司经营规模的扩大,公司非流动资产逐年增长。报告期各期末,公司非流动资产分别为3,863,550.04万元、5,177,566.67万元、6,569,034.29万元和6,986,495.08万元。公司非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、

投资性房地产、固定资产、商誉、递延所得税资产构成，上述六项资产合计占非流动资产的比例分别为 86.34%、87.59%、86.23%和 87.09%。公司主要非流动资产的情况如下：

### (1) 长期应收款

报告期各期末，公司长期应收款构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
融资租赁款	317,332.21	340,829.22	278,876.47	165,302.83
其中：未实现融资收益	-30,294.07	-32,608.13	-29,381.65	-15,451.26
分期收款销售商品	-	-	-	3,253.51
分期收款提供劳务	102,220.28	63,324.59	319,913.61	360,939.28
小计	419,552.49	404,153.81	598,790.08	529,495.61
减：一年内到期的长期应收款	189,045.18	190,329.02	139,354.96	99,222.79
合计	<b>230,507.31</b>	<b>213,824.78</b>	<b>459,435.12</b>	<b>430,272.82</b>

公司长期应收款主要由融资租赁款和分期收款提供劳务构成，其中，融资租赁款主要系供应链运营业务子公司开展汽车、设备、船舶等融资租赁业务所产生；分期收款提供劳务主要系房地产业务子公司禾山建设土地一级开发项目所发生的成本支出，该成本支出将在土地出让后从长期应收款结转至主营业务成本。

报告期各期末，公司长期应收款的账面价值分别为 430,272.82 万元、459,435.12 万元、213,824.78 万元和 230,507.31 万元，占非流动资产的比例分别为 11.14%、8.87%、3.26%和 3.30%。2022 年末、2023 年 3 月末，公司长期应收款金额较小，主要原因系前期的土地一级开发项目陆续完成土地出让，相关长期应收款结转至成本。

### (2) 长期股权投资

公司的长期股权投资系核算对联营企业和合营企业的投资。报告期各期末，公司长期股权投资账面价值分别为 833,121.90 万元、1,459,400.91 万元、2,447,549.94 万元和 2,612,450.96 万元，占非流动资产的比例分别为 21.56%、28.19%、37.26%和 37.39%。公司长期股权投资主要为供应链上下游相关业务的合营联营企业和房地产业务的联营项目公司，具体情况参见本配股说明书本节之

“六/（五）/2/（5）长期股权投资”。

### （3）投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	1,093,866.64	70.46%	1,093,612.54	70.46%
在建工程	456,125.30	29.38%	456,125.30	29.39%
土地使用权	2,389.51	0.15%	2,389.51	0.15%
<b>合计</b>	<b>1,552,381.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,552,127.35</b>	<b>100.00%</b>
项目	2021.12.31		2020.12.31	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	1,145,214.35	80.79%	1,171,230.88	100.00%
在建工程	271,499.71	19.15%	-	-
土地使用权	814.60	0.06%	-	-
<b>合计</b>	<b>1,417,528.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,171,230.88</b>	<b>100.00%</b>

公司投资性房地产采用公允价值模式计量，主要系房地产业务分部持有的、用于出租的商业广场、写字楼、酒店及厂房等。报告期各期末，公司投资性房地产的账面价值分别为 1,171,230.88 万元、1,417,528.66 万元、1,552,127.35 万元和 1,552,381.45 万元，占非流动资产的比例分别为 30.31%、27.38%、23.63% 和 22.22%。2021 年末，公司新增投资性房地产 246,297.79 万元，增长 21.03%，主要原因系建发房产自持的房地产项目 268,913.20 万元当期转为投资性房地产。

### （4）固定资产

报告期各期末，公司固定资产具体构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2023.3.31			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	368,663.30	69,960.07	198.50	298,504.74
机器设备	76,051.91	26,084.21	-	49,967.69
交通工具	37,104.71	12,410.31	-	24,694.40
电子及办公设备	54,893.72	38,841.98	-	16,051.74



其他	9,805.96	4,149.93	-	5,656.03
固定资产改良支出	3,365.09	1,763.97	-	1,601.13
<b>合计</b>	<b>549,884.69</b>	<b>153,210.47</b>	<b>198.50</b>	<b>396,475.73</b>
项目	<b>2022.12.31</b>			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	327,460.32	65,870.62	198.50	261,391.21
机器设备	74,720.69	25,239.98	-	49,480.71
交通工具	39,094.73	13,692.49	-	25,402.23
电子及办公设备	53,811.74	37,350.00	-	16,461.74
其他	9,810.93	4,048.74	-	5,762.19
固定资产改良支出	3,269.78	1,673.75	-	1,596.03
<b>合计</b>	<b>508,168.18</b>	<b>147,875.57</b>	<b>198.50</b>	<b>360,094.11</b>
项目	<b>2021.12.31</b>			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	283,269.19	56,036.19	198.50	227,034.50
机器设备	28,683.82	18,066.47	-	10,617.35
交通工具	50,078.98	19,167.08	5,813.69	25,098.21
电子及办公设备	50,158.87	34,192.82	-	15,966.05
其他	3,209.29	2,124.83	-	1,084.46
固定资产改良支出	2,899.84	1,378.30	-	1,521.54
<b>合计</b>	<b>418,299.99</b>	<b>130,965.69</b>	<b>6,012.18</b>	<b>281,322.11</b>
项目	<b>2020.12.31</b>			
	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	248,189.26	47,933.24	198.50	200,057.52
机器设备	24,944.26	16,590.79	-	8,353.48
交通工具	44,988.95	17,708.63	5,813.69	21,466.64
电子及办公设备	43,464.55	31,384.16	-	12,080.39
其他	3,846.64	2,532.80	-	1,313.85
固定资产改良支出	1,839.01	1,141.77	-	697.24
<b>合计</b>	<b>367,272.67</b>	<b>117,291.37</b>	<b>6,012.18</b>	<b>243,969.12</b>

公司固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、交通工具、电子及办公设备等构成，其中房屋及建筑物占固定资产比例较大，主要是公司的物流仓库、汽车4S店和办公用房等。报告期各期末，公司固定资产净额分别为243,969.12万元、

281,322.11 万元、360,094.11 万元和 396,475.73 万元，占非流动资产比例为 6.31%、5.43%、5.48% 和 5.67%。报告期各期末，公司固定资产逐年增加，主要是新增房屋及建筑物、购置交通工具、收购建发合诚和建发新胜等公司所致，与公司经营规模持续扩大、向产业链上下游延伸的发展趋势相匹配。

### （5）商誉

报告期各期末，公司商誉账面价值分别为 20,536.11 万元、85,355.74 万元、89,649.00 万元和 89,649.00 万元，占公司非流动资产的比例分别为 0.53%、1.65%、1.36% 和 1.28%。2021 年末，公司商誉较 2020 年末增加 64,819.63 万元，增幅 315.64%，主要系公司收购建发合诚（603909.SH）形成商誉 61,811.63 万元所致。

公司于每年末对商誉进行减值测试。2020 年末，公司对收购福建省船舶工业贸易有限公司所形成的商誉计提 27.67 万元减值准备。2022 年末，公司对郑州国通纸业有限公司、天津金晨房地产开发有限责任公司所形成的商誉计提 34.54 万元减值准备。除此之外，报告期各期末，公司未对其他商誉计提减值准备。报告期各期末，公司商誉减值准备余额情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
郑州国通纸业有限公司	32.61	32.61	-	-
厦门现代通商汽车服务有限公司	360.00	360.00	360.00	360.00
福建省船舶工业贸易有限公司	27.67	27.67	27.67	27.67
天津金晨房地产开发有限责任公司	1.92	1.92	-	-
福建省邦宏投资管理有限公司	179.53	179.53	179.53	179.53
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	667.91	667.91	667.91	667.91
<b>合计</b>	<b>1,269.65</b>	<b>1,269.65</b>	<b>1,235.11</b>	<b>1,235.11</b>

### （6）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 636,488.12 万元、831,901.54 万元、1,001,561.24 万元和 1,202,773.24 万元，占当期非流动资产的比例分别为 16.47%、16.07%、15.25% 和 17.22%。公司递延所得税资产主要由预收售房款、可抵扣亏损、资产减值准备、信用减值准备、存货计税差异、预提成本费用计税

差异等形成的可抵扣暂时性差异形成。

## （二）负债构成分析

报告期各期末，公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	49,425,927.57	81.51%	39,199,941.30	78.47%	35,623,598.27	76.52%	21,256,749.20	70.60%
非流动负债合计	11,212,561.35	18.49%	10,757,846.40	21.53%	10,930,519.35	23.48%	8,853,115.86	29.40%
<b>负债总额</b>	<b>60,638,488.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>49,957,787.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司负债总额分别为 30,109,865.06 万元、46,554,117.63 万元、49,957,787.71 万元及 60,638,488.92 万元，呈现增长趋势。主要系由于：第一，随着公司经营规模的扩大，应付账款和合同负债等经营性负债相应增加；第二，供应链运营业务与房地产业务均属于资金密集型行业，为支持和匹配公司经营规模的大幅增长，公司增加银行借款等债务融资规模以解决相应的资金需求。

报告期各期末，公司流动负债占当期负债总额的比例分别为 70.60%、76.52%、78.47%和 81.51%，占比较高，符合供应链运营业务与房地产业务的行业特点。

### 1、流动负债构成分析

报告期各期末，公司流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	4,036,770.80	8.17%	907,395.00	2.31%	899,908.85	2.53%	170,625.18	0.80%
衍生金融负债	27,713.89	0.06%	61,601.16	0.16%	45,157.58	0.13%	59,017.04	0.28%
应付票据	3,309,126.66	6.70%	2,502,183.22	6.38%	2,070,224.85	5.81%	1,505,020.97	7.08%
应付账款	4,593,900.51	9.29%	4,106,195.30	10.48%	4,176,531.02	11.72%	2,790,347.73	13.13%
预收款项	8,881.92	0.02%	9,189.35	0.02%	9,544.92	0.03%	7,226.84	0.03%
合同负债	27,786,614.09	56.22%	22,745,774.31	58.03%	19,588,979.88	54.99%	10,969,439.15	51.60%
应付职工薪酬	299,737.32	0.61%	398,812.34	1.02%	343,717.57	0.96%	268,951.75	1.27%

项目	2023.3.31		2022.12.31		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应交税费	662,318.75	1.34%	771,423.87	1.97%	721,019.30	2.02%	671,397.11	3.16%
其他应付款	4,155,321.38	8.41%	3,687,428.46	9.41%	4,081,486.80	11.46%	2,265,850.17	10.66%
一年内到期的非流动负债	1,673,091.39	3.39%	1,917,968.52	4.89%	1,680,631.39	4.72%	1,427,233.20	6.71%
其他流动负债	2,872,450.85	5.81%	2,091,969.76	5.34%	2,006,396.12	5.63%	1,121,640.07	5.28%
<b>流动负债合计</b>	<b>49,425,927.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,199,941.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,623,598.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司流动负债分别为 21,256,749.20 万元、35,623,598.27 万元、39,199,941.30 万元及 49,425,927.57 万元，主要由短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、其他应付款和其他流动负债等构成。公司主要流动负债的情况如下：

### (1) 短期借款

报告期各期末，公司短期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
抵押借款	1,905.33	1,605.48	7,224.75	14,946.90
质押借款	-	600.00	30,056.05	-
保证借款	222,370.74	82,105.72	151,977.56	54,302.68
信用借款	867,091.96	134,086.77	130,003.47	30,040.96
贸易借款	2,945,155.78	688,750.03	577,716.84	51,517.10
已贴现未终止确认的应收票据	247.00	247.00	2,930.18	19,817.54
<b>合计</b>	<b>4,036,770.80</b>	<b>907,395.00</b>	<b>899,908.85</b>	<b>170,625.18</b>

报告期各期末，公司短期借款分别为 170,625.18 万元、899,908.85 万元、907,395.00 万元和 4,036,770.80 万元，占流动负债比例分别为 0.80%、2.53%、2.31% 和 8.17%，主要以贸易借款、信用借款和保证借款为主。2023 年 3 月末，公司短期借款余额较 2022 年末增加 3,129,375.80 万元，主要系公司根据业务发展需要加大短期借款融资力度，贸易借款、信用借款和保证借款分别增加 2,256,405.75 万元、733,005.18 万元和 140,265.02 万元所致。

## (2) 应付票据及应付账款

### ①应付票据

报告期各期末，公司应付票据构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
银行承兑汇票	3,304,307.29	2,460,387.36	2,054,465.50	1,488,377.27
商业承兑汇票	4,819.38	41,795.86	15,759.35	16,643.69
<b>合计</b>	<b>3,309,126.66</b>	<b>2,502,183.22</b>	<b>2,070,224.85</b>	<b>1,505,020.97</b>

报告期各期末，公司应付票据余额分别为 1,505,020.97 万元、2,070,224.85 万元、2,502,183.22 万元和 3,309,126.66 万元，占流动负债比例分别为 7.08%、5.81%、6.38%和 6.70%，主要系银行承兑汇票。

### ②应付账款

报告期各期末，公司应付账款构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
应付货款	2,328,224.28	1,347,233.66	1,085,430.45	836,089.11
应付开发成本款	2,154,442.24	2,669,873.06	3,051,999.03	1,924,461.90
应付工程款	48,611.30	48,036.24	24,773.96	18,937.85
其他	62,622.69	41,052.34	14,327.58	10,858.87
<b>合计</b>	<b>4,593,900.51</b>	<b>4,106,195.30</b>	<b>4,176,531.02</b>	<b>2,790,347.73</b>

报告期内公司应付账款主要由应付货款、应付开发成本款构成。报告期各期末，公司应付账款余额分别为 2,790,347.73 万元、4,176,531.02 万元、4,106,195.30 万元和 4,593,900.51 万元，占流动负债比例分别为 13.13%、11.72%、10.48%和 9.29%。报告期各期末，公司应付账款余额呈上升趋势，主要系公司经营规模不断扩大所致。2021 年末，公司应付账款余额较 2020 年末增加 1,386,183.29 万元，增幅 49.68%，主要系 2021 年建发房产、联发集团新开工面积同比增长 147.02%、24.53%，应付开发成本款相应大幅增加所致。

## (3) 合同负债

报告期各期末，公司合同负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
预收售房款	23,991,616.42	20,301,684.28	17,599,752.10	9,814,541.44
预收商品款	3,731,603.22	2,402,878.83	1,946,530.16	1,110,158.44
预收工程款	6,565.69	6,843.64	6,801.15	8,673.36
预收物业管理费	46,963.37	28,696.84	31,379.90	23,354.18
其他	9,865.38	5,670.73	4,516.56	12,711.74
<b>合计</b>	<b>27,786,614.09</b>	<b>22,745,774.31</b>	<b>19,588,979.88</b>	<b>10,969,439.15</b>

报告期内，公司的合同负债主要由预收售房款和预收商品款构成。报告期各期末，公司合同负债余额分别为 10,969,439.15 万元、19,588,979.88 万元、22,745,774.31 万元和 27,786,614.09 万元，占流动负债比例分别为 51.60%、54.99%、58.03% 和 56.22%。

报告期各期末，公司合同负债金额较大，占流动负债比重较高，与公司主营业务的特点有关。一方面，公司房地产开发业务在项目销售阶段预收售房款，在项目达到收入确认条件前都在合同负债科目核算；另一方面，公司作为国内领先、全球布局的供应链运营服务企业，规模优势显著，经营品类齐全，服务模式多样，拥有一定的上下游谈判、议价能力，在为客户提供供应链运营服务时通常会预收一部分款项。

报告期内，公司合同负债规模呈上升趋势，主要原因系：第一，公司房地产业务在投资拓储方面聚焦国内一、二线的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，报告期内在售项目的销售状况良好、数量增长迅速，导致预收售房款的金额增长较快；第二，报告期内供应链运营业务规模持续扩大，预收商品款相应增加。

#### （4）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
往来款	2,954,116.96	2,177,937.07	2,829,650.78	1,219,816.91
预提税费及费用	754,486.14	952,955.26	882,083.67	741,116.69
押金及保证金	147,319.92	182,043.15	197,240.16	120,138.25

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
代收代付款	89,662.73	146,095.65	110,643.39	132,980.85
限制性股票回购义务	182,551.03	181,063.67	41,728.82	15,395.14
其他	14,301.03	10,453.08	11,984.01	36,349.84
应付股利	12,883.57	36,880.59	8,155.98	52.50
<b>合计</b>	<b>4,155,321.38</b>	<b>3,687,428.46</b>	<b>4,081,486.80</b>	<b>2,265,850.17</b>

公司的其他应付款主要由往来款、预提税费及费用等构成。报告期各期末，公司其他应付款余额分别为 2,265,850.17 万元、4,081,486.80 万元、3,687,428.46 万元和 4,155,321.38 万元，占流动负债比例分别为 10.66%、11.46%、9.41% 和 8.41%。

### (5) 其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债余额分别为 1,121,640.07 万元、2,006,396.12 万元、2,091,969.76 万元和 2,872,450.85 万元，占流动负债比例分别为 5.28%、5.63%、5.34% 和 5.81%，主要由待转销项税额、被套期项目等构成。

## 2、非流动负债构成分析

报告期各期末，公司非流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2023.3.31		2022.12.31		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	5,743,776.62	51.23%	5,642,421.59	52.45%	6,110,293.78	55.90%	4,350,842.78	49.14%
应付债券	3,682,935.87	32.85%	3,339,470.66	31.04%	2,804,180.01	25.65%	2,828,825.32	31.95%
租赁负债	72,781.74	0.65%	63,776.86	0.59%	53,460.70	0.49%	-	-
长期应付款	12,985.58	0.12%	13,420.95	0.12%	218,734.62	2.00%	426,204.49	4.81%
预计负债	29,287.87	0.26%	29,847.67	0.28%	21,666.26	0.20%	15,834.54	0.18%
递延收益	5,116.13	0.05%	5,175.90	0.05%	5,141.96	0.05%	7,550.50	0.09%
递延所得税负债	412,057.54	3.67%	409,792.78	3.81%	307,042.03	2.81%	223,858.22	2.53%
其他非流动负债	1,253,620.00	11.18%	1,253,940.00	11.66%	1,410,000.00	12.90%	1,000,000.00	11.30%
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,212,561.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,757,846.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,930,519.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司非流动负债分别为 8,853,115.86 万元、10,930,519.35 万

元、10,757,846.40 万元及 11,212,561.35 万元，主要由长期借款、应付债券等构成。公司主要非流动负债的情况如下：

### (1) 长期借款

报告期各期末，公司长期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
质押借款	17,315.17	17,342.30	78,341.53	60,002.67
抵押借款	2,365,770.95	2,485,754.17	3,691,862.62	2,733,894.64
保证借款	4,655,017.88	4,354,929.04	3,164,978.53	2,185,669.68
信用借款	35,754.61	38,981.93	-	82,534.46
质押抵押保证借款	17,861.49	33,335.15	6,760.95	-
小计	7,091,720.08	6,930,342.59	6,941,943.63	5,062,101.45
减：一年内到期的长期借款	1,347,943.47	1,287,921.00	831,649.86	711,258.67
合计	<b>5,743,776.62</b>	<b>5,642,421.59</b>	<b>6,110,293.78</b>	<b>4,350,842.78</b>

报告期各期末，公司的长期借款余额分别为 4,350,842.78 万元、6,110,293.78 万元、5,642,421.59 万元及 5,743,776.62 万元，占非流动负债比例分别为 49.14%、55.90%、52.45%和 51.23%。报告期内建发房产、联发集团行业排名稳步提升，鉴于房地产业务经营周期较长的特点，公司将长期借款作为房地产业务的主要融资方式之一，以降低房地产业务资金周转的风险。

### (2) 应付债券

报告期各期末，公司应付债券余额分别为 2,828,825.32 万元、2,804,180.01 万元、3,339,470.66 万元及 3,682,935.87 万元，主要系为了满足公司房地产业务发展资金需求，建发房产、联发集团发行的公司债券、中期票据、非公开定向债务融资工具等债务融资工具。

### (三) 偿债能力分析

#### 1、公司主要偿债能力指标分析

报告期各期末，公司流动比率、速动比率及资产负债率等偿债能力指标及其变动情况如下表：



项目	2023.3.31/ 2023年1-3月	2022.12.31/ 2022年度	2021.12.31/ 2021年度	2020.12.31/ 2020年度
资产负债率（合并）	78.71%	75.13%	77.27%	77.77%
资产负债率（母公司）	60.92%	51.60%	51.14%	55.72%
流动比率（倍）	1.42	1.53	1.55	1.64
速动比率（倍）	0.63	0.61	0.57	0.59

报告期各期末，公司的资产负债率（合并）分别为 77.77%、77.27%、75.13% 和 78.71%，处于高位运行状态，这与公司所处的行业特点及自身融资结构密切相关：公司主营的供应链运营业务与房地产业务均属于资金密集型行业，对资金投入有较高需求，而由于涉及房地产业务，公司自 2014 年配股完成以来均未进行权益融资，除自身经营积累外，主要通过债务融资筹集外部资金。公司历来注重资金使用的效率和财务风险的防范，在保证财务安全的前提下充分利用财务杠杆，因此报告期内公司的资产负债率保持在较高的水平。

报告期各期末，公司流动比率保持在 1.5 左右，流动资产对流动负债覆盖率较高且相对稳定；公司速动比率保持在 0.6 左右，相对偏低，其主要原因为：（1）房地产业务的存货规模较大，报告期内公司存货占流动资产的比例均在 55% 以上，速动资产占流动资产比例相对偏低；（2）报告期内建发房产、联发集团行业排名稳步提升，房地产开发项目的预售情况良好，合同负债规模较大，流动负债金额较大。

在中国证监会放开涉房上市公司再融资政策的大背景下，公司通过本次配股募集资金，可充分发挥上市公司的资本市场融资功能，有效优化公司资本结构，降低公司财务风险，增强公司的偿债能力。

## 2、同行业上市公司比较

报告期内，供应链运营同行业上市公司的偿债能力指标情况对比如下：

同行业上市公司	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>资产负债率（合并）</b>				
厦门国贸（600755.SH）	73.33%	66.30%	63.64%	69.26%
厦门象屿（600057.SH）	73.48%	68.40%	67.31%	69.66%
物产中大（600704.SH）	73.34%	68.30%	69.64%	68.21%
浙商中拓（000906.SZ）	79.41%	70.21%	72.38%	75.75%

同行业上市公司	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
同行业上市公司平均值	74.89%	68.30%	68.24%	70.72%
建发股份	78.71%	75.13%	77.27%	77.77%
<b>流动比率（倍）</b>				
厦门国贸（600755.SH）	1.22	1.28	1.36	1.48
厦门象屿（600057.SH）	1.24	1.37	1.38	1.37
物产中大（600704.SH）	1.14	1.18	1.08	1.11
浙商中拓（000906.SZ）	1.20	1.32	1.27	1.20
同行业上市公司平均值	1.20	1.29	1.27	1.29
建发股份	1.42	1.53	1.55	1.64
<b>速动比率（倍）</b>				
厦门国贸（600755.SH）	0.77	0.88	0.83	0.70
厦门象屿（600057.SH）	0.77	0.97	0.99	0.95
物产中大（600704.SH）	0.72	0.77	0.74	0.74
浙商中拓（000906.SZ）	0.40	0.55	0.67	0.65
同行业上市公司平均值	0.67	0.79	0.81	0.76
建发股份	0.63	0.61	0.57	0.59

报告期内，房地产同行业上市公司的偿债能力指标情况对比如下：

同行业上市公司	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>资产负债率（合并）</b>				
万科A（000002.SZ）	77.20%	76.92%	79.74%	81.28%
保利发展（600048.SH）	77.85%	78.09%	78.36%	78.69%
华发股份（600325.SH）	74.05%	72.94%	72.99%	80.31%
滨江集团（002244.SZ）	80.68%	80.91%	82.34%	83.70%
招商蛇口（001979.SZ）	69.09%	67.91%	67.68%	65.76%
同行业上市公司平均值	75.77%	75.35%	76.22%	77.95%
建发股份	78.71%	75.13%	77.27%	77.77%
<b>流动比率（倍）</b>				
万科A（000002.SZ）	1.32	1.31	1.22	1.17
保利发展（600048.SH）	1.56	1.54	1.52	1.51
华发股份（600325.SH）	2.00	2.01	2.05	1.88
滨江集团（002244.SZ）	1.36	1.36	1.34	1.40
招商蛇口（001979.SZ）	1.52	1.55	1.53	1.54

同行业上市公司	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
同行业上市公司平均值	1.55	1.55	1.53	1.50
建发股份	1.42	1.53	1.55	1.64
<b>速动比率（倍）</b>				
万科A（000002.SZ）	0.49	0.47	0.40	0.41
保利发展（600048.SH）	0.49	0.50	0.53	0.53
华发股份（600325.SH）	0.63	0.62	0.62	0.52
滨江集团（002244.SZ）	0.41	0.36	0.34	0.36
招商蛇口（001979.SZ）	0.59	0.57	0.55	0.57
同行业上市公司平均值	0.52	0.50	0.49	0.48
建发股份	0.63	0.61	0.57	0.59

综上，公司偿债能力水平与同行业上市公司较为接近，不存在明显差异。

#### （四）营运能力分析

报告期内，公司各项营运能力指标如下：

主要财务指标	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
应收账款周转率（次）	11.04	77.70	110.72	80.84
存货周转率（次）	0.44	2.26	2.40	2.06
总资产周转率（次）	0.23	1.31	1.43	1.26

注：2023年1-3月周转率数据未做年化处理。

##### 1、应收账款周转率

报告期内，公司的应收账款周转率分别为 80.84 次、110.72 次、77.70 次及 11.04 次，整体保持在较高水平。2021 年应收账款周转率较高，主要系 2021 年营业收入同比大幅增长 63.49%，而应收账款平均余额的增幅小于营业收入增幅。

##### 2、存货周转率

报告期内，公司的存货周转率分别为 2.06 次、2.40 次、2.26 次及 0.44 次，整体保持稳定。公司存货主要由开发成本、开发产品、库存商品构成，报告期内存货管理模式未发生重大变化。

##### 3、总资产周转率

报告期内，公司的总资产周转率分别为 1.26 次、1.43 次、1.31 次及 0.23 次，整体保持稳定。

## （五）财务性投资情况

### 1、财务性投资的认定

根据中国证监会《注册管理办法》规定第九条，上市公司向不特定对象发行股票，“除金融类企业外，最近一期末不存在金额较大的财务性投资”。中国证监会《证券期货法律适用意见第 18 号》第一项明确了“最近一期末不存在金额较大的财务性投资”的理解与适用意见，主要内容如下：

（1）财务性投资的类型包括不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

（2）围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

（3）上市公司及其子公司参股类金融公司的，适用本条要求；经营类金融业务的不适用本条，经营类金融业务是指将类金融业务收入纳入合并报表。

（4）基于历史原因，通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资，不纳入财务性投资计算口径。

（5）金额较大是指，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十（不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额）。

### 2、最近一期末，公司不存在金额较大的财务性投资

公司的主营业务为供应链运营业务、房地产业务。截至 2023 年 3 月 31 日，公司可能涉及财务性投资的财务报表科目列示如下：

单位：万元

科目	期末账面价值	财务性投资金额
交易性金融资产	352,977.30	5,758.42
衍生金融资产	64,003.24	-
其他流动资产	2,189,472.60	-

科目	期末账面价值	财务性投资金额
债权投资	87,379.92	-
长期股权投资	2,612,450.96	128,709.27
其他非流动金融资产	122,120.85	64,727.03
<b>财务性投资金额合计</b>		<b>199,194.72</b>
<b>截至 2023 年 3 月 31 日公司合并报表归属于母公司的净资产</b>		<b>5,756,501.04</b>
<b>占比</b>		<b>3.46%</b>

从上表看出，截至 2023 年 3 月 31 日，公司的财务性投资金额占公司合并报表归属于母公司净资产的比例为 3.46%，远低于 30%。因此，最近一期末，公司不存在金额较大的财务性投资。

上表中的各科目明细分析如下：

### （1）交易性金融资产

截至 2023 年 3 月 31 日，公司持有的交易性金融资产金额为 352,977.30 万元，具体情况如下表：

单位：万元

科目构成	期末账面价值	财务性投资金额
结构性存款等理财产品	203,295.77	-
权益投资	146,133.11	5,758.42
信托业保障基金	2,148.42	-
自持资产支持专项计划次级	1,400.00	-
<b>合计</b>	<b>352,977.30</b>	<b>5,758.42</b>

#### ① 结构性存款等理财产品

交易性金融资产中结构性存款等理财产品系公司为盘活暂时闲置存量资金，提高资金使用效率而购买的短期理财产品，产品安全性高、流动性好、单项产品期限最长不超过一年，不属于收益波动大且风险较高的金融产品，不属于财务性投资。

#### ② 权益投资

截至 2023 年 3 月 31 日，公司权益投资中认定为财务性投资的金额为 5,758.42 万元，具体情况如下：

单位：万元

投资标的	与公司主营业务相关性	期末账面价值	财务性投资金额
传化智联股份有限公司 (002010.SZ)	传化智联主营业务为智能物流平台, 与公司供应链业务具有协同性	12,365.48	-
苏文电能科技股份有限公司 (300982.SZ)	苏文电能是一站式供用电品牌服务商, 目前暂未与公司形成实质性业务协同, 认定为财务性投资	5,557.22	5,557.22
浙江帕瓦新能源股份有限公司 (688184.SH)	帕瓦股份是国内先进的三元前驱体生产商, 与公司新能源产品供应链业务具有协同性, 公司是其 IPO 战略投资者	3,485.85	-
北京首钢股份有限公司 (000959.SZ)	首钢股份是国内知名钢厂, 与公司钢铁供应链业务具有协同性	3,727.98	-
格林美股份有限公司 (GEM.SIX)	格林美是新能源供应链的头部企业, 与公司新能源产品供应链业务具有协同性	12,350.85	-
Cameleer II L.P.	Cameleer II L.P.系专项投资于瑞幸咖啡的基金, 瑞幸咖啡与公司消费品供应链业务具有协同性	6,825.83	-
宏发科技股份有限公司 (600885.SH)	宏发股份前身为厦门经济特区宏发电声有限公司, 是联发集团与国营第四三八〇厂于1984年共同发起设立的公司	101,618.70	-
新疆天山畜牧生物工程股份有限公司 (300313.SZ)	天山生物是我国最大的牛品种改良产品及服务提供商之一, 目前暂未与公司形成实质性业务协同, 认定为财务性投资	201.20	201.20
<b>合计</b>		<b>146,133.11</b>	<b>5,758.42</b>

### ③ 信托业保障基金

根据《信托业保障基金管理办法》的规定, 为保护信托当事人合法权益, 有效防范信托业风险, 促进信托业持续健康发展, 要求融资性资金信托的融资者按规定认购相应比例的信托业保障基金。公司通过信托贷款、信托计划投资永续债等方式获取主营业务经营所需资金, 应按照规定的相关要求认购信托业保障基金, 与公司日常业务相关, 因此, 信托业保障基金不属于财务性投资。

### ④ 自持资产支持专项计划次级

报告期内, 公司开展了多期资产证券化业务, 并通过认购次级资产支持证券的方式为相应专项计划提供增信, 助力资产支持专项计划的顺利发行。

公司购买该资产支持专项计划的目的是对资产支持专项计划进行增信，从而获取资金支持，拓宽融资渠道，盘活存量资产，服务于主营业务，而非从中赚取财务性收益，因此不属于财务性投资。

## （2）衍生金融资产

截至 2023 年 3 月 31 日，公司持有的衍生金融资产金额为 64,003.24 万元，主要由期货合约、远期外汇合约和期权合约构成。公司持有期货合约主要系受宏观经济和大宗商品价格波动影响，公司上游商品价格存在一定波动，为减少经营相关商品价格波动给业务经营带来的影响，公司开展一定的商品套期保值业务。公司持有远期外汇合约主要系公司践行走出去的发展战略，积极融入国内国际双循环发展格局，随着海外业务不断发展，外币结算需求有所上升，为更好地规避和防范外汇汇率波动风险，增强财务稳健性，公司与银行等金融机构开展外汇套期保值业务。公司持有的上述衍生金融工具主要系为合理规避与主营业务相关的风险而进行的套期保值业务，是公司落实金融协同的重要工具，该等情况在同行业上市公司中亦普遍存在，不属于为获取收益而进行的财务性投资。

## （3）其他流动资产

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他流动资产金额为 2,189,472.60 万元，主要包括预缴税费、合同取得成本等，均与公司日常经营相关，不属于财务性投资。

## （4）债权投资

截至 2023 年 3 月 31 日，公司持有的债权投资金额为 87,379.92 万元。其中，期限大于一年的发放贷款金额为 80,219.12 万元，系公司合并报表范围内的类金融子公司广州建信小额贷款有限公司（以下简称“建信小贷”）主营业务形成的发放贷款。建信小贷系房地产业务分部下属的持牌互联网小额贷款机构，服务房地产产业链上的合作伙伴及业主，助力产业与消费升级，对外发放贷款属于其自身日常业务。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，经营类金融业务不属于财务性投资。

此外，截至 2023 年 3 月 31 日，公司持有的债权投资金额还包括大额定期存单 7,160.80 万元，该笔存单系光大银行大额定期存单，年利率为 3.20%，系公司

为避免资金闲置，提高资金利用效率而购买的风险较低的理财产品。该笔存单不属于收益波动大且风险较高的金融产品，不属于财务性投资。

### （5）长期股权投资

截至 2023 年 3 月末，公司长期股权投资共涉及 114 个项目，账面金额合计 2,612,450.96 万元，其中 107 个项目属于《证券期货法律适用意见第 18 号》中所述的围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资：与发行人供应链业务相关的长期股权投资项目 21 个，与发行人房地产业务相关（主要系房地产行业常见的地产合作项目公司）的长期股权投资项目 86 个。前述 107 个长期股权投资项目符合发行人主营业务及战略发展方向，因此不认定为财务性投资。

除此之外，经审慎认定，发行人其余 7 个长期股权投资项目涉及财务性投资，主要为股权投资基金，账面金额合计 128,709.27 万元，具体情况如下表：

单位：万元

被投资企业名称	账面价值	主营业务
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	56,845.36	股权投资
宜宾五粮液基金管理有限公司	206.00	私募基金管理人
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	58,303.36	股权投资
J-Bridge Investment Co.,Ltd.	2,878.61	股权投资
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）	6,956.77	股权投资
厦门华登小额贷款股份有限公司	3,418.96	小额贷款
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	100.22	股权投资
<b>合计</b>	<b>128,709.27</b>	<b>-</b>

### （6）其他非流动金融资产

截至 2023 年 3 月 31 日，公司持有的其他非流动金融资产金额为 122,120.85 万元，具体情况如下表：

单位：万元

科目构成	期末账面价值	财务性投资金额
基金投资	63,627.03	62,627.03
企业股权投资	16,538.81	-
信托业保障基金	8,475.00	-



科目构成	期末账面价值	财务性投资金额
信托计划	23,380.00	2,100.00
自持资产支持专项计划次级	10,100.00	-
合计	<b>122,120.85</b>	<b>64,727.03</b>

### ① 基金投资

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他非流动金融资产中的基金投资余额为 63,627.03 万元，其中，厦门建发金旦股权投资合伙企业（有限合伙）为专项投资基金且投资的企业与公司供应链业务具有明显的业务协同性；其他基金的投资领域涉及供应链创新领域、大消费、高端制造等行业，且主要为非专项投资基金。因此，基于谨慎性原则，公司将除厦门建发金旦股权投资合伙企业（有限合伙）外的其他基金投资均认定为财务性投资，金额为 62,627.03 万元。

### ② 企业股权投资

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他非流动金融资产中的企业股权投资账面金额合计 16,538.81 万元，均属于《证券期货法律适用意见第 18 号》中所述的围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，符合公司主营业务及战略发展方向，因此不认定为财务性投资。

### ③ 信托业保障基金

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他非流动金融资产包含信托业保障基金 8,475.00 万元。认购信托业保障基金符合公司获取信托资金融资的法规要求，不属于财务性投资。

### ④ 信托计划

截至 2023 年 3 月 31 日，公司购买的信托计划具体情况如下：

单位：万元

产品名称	投资规模	风险评级	预期年化收益	是否认定为财务性投资
渤海信托 渤商海富集合资金信托计划	21,280.00	R2	3%-4%	否
华鑫信托 鑫吴 72 号（永续债）集合资金信托计划	2,000.00	R4	4.8-8.8%	是
中信信托 锦里 36 号厦门建发可续期债权融资集合资金信托计划	100.00	R3	4.92%	是

渤海信托·渤商海富集合资金信托计划属于以现金管理为目的的低风险理财产品，不属于收益波动大且风险较高的金融产品，不属于财务性投资。公司所购买的华鑫信托·鑫吴72号（永续债）集合资金信托计划2,000万元、中信信托·锦里36号厦门建发永续期债权融资集合资金信托计划100万元的产品风险等级较高，因此认定为财务性投资。

#### ⑤ 自持资产支持专项计划次级

如本配股说明书本节之“六/（五）/2/（1）/④自持资产支持专项计划次级”所述，公司自持资产支持专项计划次级产品不属于财务性投资。

## 七、经营成果分析

### （一）营业收入分析

#### 1、营业收入结构

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	16,639,470.02	99.36%	82,904,256.59	99.55%	70,464,338.16	99.55%	43,213,134.18	99.81%
其他业务收入	106,587.95	0.64%	376,944.19	0.45%	320,111.44	0.45%	81,814.57	0.19%
合计	<b>16,746,057.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,281,200.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司营业收入分别为43,294,948.75万元、70,784,449.60万元、83,281,200.79万元和16,746,057.97万元。公司主营业务突出，各期主营业务收入占比均超过99%。

#### 2、营业收入的行业构成

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营业务	16,164,523.07	96.53%	69,631,949.72	83.61%	61,153,905.45	86.39%	35,053,402.84	80.96%
房地产业务	581,534.90	3.47%	13,649,251.06	16.39%	9,630,544.15	13.61%	8,241,545.91	19.04%
合计	<b>16,746,057.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,281,200.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00%</b>

公司的营业收入以供应链运营业务为主，最近三年一期，供应链运营业务收入占报告期各期营业收入的比重均达 80% 以上。

### （1）供应链运营业务

最近三年一期，公司供应链运营业务营业收入分别为 35,053,402.84 万元、61,153,905.45 万元、69,631,949.72 万元及 16,164,523.07 万元，最近三年的复合增长率为 40.94%，2023 年一季度亦同比增长 13.09%，总体呈现快速增长趋势，主要原因为：公司作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，立足于自身“LIFT”综合服务体系，积极把握市场机遇，以客户需求为导向，坚持专业化经营，加快国际化布局，以金融、科技赋能高质量发展，持续推进供应链服务创新，报告期内核心业务规模持续增长，新兴业务布局成效显著，实现了供应链运营收入的持续增长。报告期内，公司继续巩固在浆纸、农产品、钢铁等行业的优势地位，同时通过“LIFT”综合服务体系的复制，快速扩充业务覆盖范围，积极拓展消费品领域和新能源产业链，为公司带来了新的营业收入增长点。

### （2）房地产业务

最近三年一期，公司房地产业务营业收入分别为 8,241,545.91 万元、9,630,544.15 万元、13,649,251.06 万元及 581,534.90 万元，最近三年的复合增长率为 28.69%，呈现稳步增长趋势。其主要原因为：公司两大房地产业务平台建发房产和联发集团持续夯实产品力和服务力，严格把控品质关口，坚持在产品力和服务力上构建核心竞争力，稳步扩大竞争优势。同时，公司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，储备了优质土地资源，保持了业务发展的韧性，实现最近三年内房地产业务的持续增长。2023 年一季度房地产业务收入同比下滑 24.10%，主要是由于 2023 年一季度公司竣工交付的地产项目数量较少，导致房地产业务收入暂时性同比下降。2023 年一季度公司房地产开发项目实现合同销售金额 593.10 亿元，同比增长 61.82%，房地产业务发展趋势向好。

## 3、营业收入的区域构成

报告期内，公司的营业收入按地区分类的情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
境内	13,975,670.67	83.46%	69,352,139.55	83.27%	60,234,708.07	85.10%	37,143,585.57	85.79%
境外	2,770,387.30	16.54%	13,929,061.24	16.73%	10,549,741.53	14.90%	6,151,363.18	14.21%
合计	<b>16,746,057.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,281,200.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司境内收入分别为 37,143,585.57 万元、60,234,708.07 万元、69,352,139.55 万元和 13,975,670.67 万元，占各期营业收入比例分别为 85.79%、85.10%、83.27% 和 83.46%；公司境外收入分别为 6,151,363.18 万元、10,549,741.53 万元、13,929,061.24 万元和 2,770,387.30 万元，占各期营业收入比例分别为 14.21%、14.90%、16.73% 和 16.54%。报告期内，公司境内收入和境外收入的结构较为稳定。

#### 4、营业收入的季度构成

报告期内，公司各季度营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	16,746,057.97	100.00%	15,059,859.31	18.08%	10,709,159.90	15.13%	6,746,016.42	15.58%
二季度	-	-	21,518,302.20	25.84%	18,372,039.23	25.95%	9,008,412.09	20.81%
三季度	-	-	19,879,396.11	23.87%	18,033,220.49	25.48%	10,678,994.57	24.67%
四季度	-	-	26,823,643.16	32.21%	23,670,029.98	33.44%	16,861,525.66	38.95%
合计	<b>16,746,057.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,281,200.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00%</b>

供应链行业收入的季节性并不明显，而房地产行业收入则呈现显著的季节性波动。报告期内，公司营业收入总体呈现下半年高于上半年的特点，主要原因系公司房地产业务第四季度收入明显高于前三季度。根据国内商品房消费者的消费习惯以及房地产工程进度的安排，房地产开发企业一般将交房时点集中安排在第四季度，因此，公司第四季度房地产业务收入较高。

## （二）营业成本分析

### 1、营业成本结构

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	16,280,531.79	99.62%	79,922,819.17	99.76%	68,088,805.27	99.75%	40,907,704.64	99.92%
其他业务成本	61,554.72	0.38%	191,835.91	0.24%	169,651.01	0.25%	33,567.38	0.08%
<b>合计</b>	<b>16,342,086.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>80,114,655.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,258,456.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>40,941,272.02</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，主营业务成本占营业成本的比例均超过 99%，构成情况与营业收入基本匹配。

### 2、营业成本的行业构成

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营业务	15,856,610.06	97.03%	68,463,619.06	85.46%	60,241,516.15	88.26%	34,421,401.34	84.08%
房地产业务	485,476.45	2.97%	11,651,036.02	14.54%	8,016,940.13	11.74%	6,519,870.68	15.92%
<b>合计</b>	<b>16,342,086.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>80,114,655.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,258,456.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>40,941,272.02</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司供应链运营业务的成本占营业成本的比重分别为 84.08%、88.26%、85.46%和 97.03%，为营业成本的主要组成部分，与营业收入行业构成情况基本匹配。

## （三）毛利构成及毛利率分析

### 1、毛利构成情况

报告期内，公司毛利构成的具体情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	358,938.23	88.85%	2,981,437.42	94.15%	2,375,532.89	94.04%	2,305,429.54	97.95%
其他业务毛利	45,033.23	11.15%	185,108.28	5.85%	150,460.43	5.96%	48,247.20	2.05%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	403,971.46	100.00%	3,166,545.70	100.00%	2,525,993.32	100.00%	2,353,676.73	100.00%

报告期内，公司的毛利主要由主营业务毛利构成，占比均在88%以上，主营业务毛利贡献突出。

## 2、毛利及毛利率分析

报告期内，公司毛利及毛利率按业务类型划分的情况如下：

单位：万元

业务	2023年1-3月			2022年度		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
供应链运营业务	307,913.01	76.22%	1.90%	1,168,330.66	36.90%	1.68%
房地产业务	96,058.45	23.78%	16.52%	1,998,215.04	63.10%	14.64%
合计	403,971.46	100.00%	2.41%	3,166,545.70	100.00%	3.80%
业务	2021年度			2020年度		
	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
供应链运营业务	912,389.30	36.12%	1.49%	632,001.50	26.85%	1.80%
房地产业务	1,613,604.02	63.88%	16.76%	1,721,675.23	73.15%	20.89%
合计	2,525,993.32	100.00%	3.57%	2,353,676.73	100.00%	5.44%

### (1) 毛利分析

报告期各期，公司毛利分别为 2,353,676.73 万元、2,525,993.32 万元、3,166,545.70 万元及 403,971.46 万元，整体呈现逐年上升趋势。最近三年，供应链运营业务毛利占比分别是 26.85%、36.12%及 36.90%，房地产业务毛利占比分别是 73.15%、63.88%及 63.10%。供应链运营业务毛利占比逐步提高，房地产业务毛利占比逐步下降。2023 年一季度由于房地产业务竣工交付的地产项目数量较少，房地产业务收入暂时性同比下降，房地产业务毛利占比出现暂时性偏低的情形，从而导致当期供应链运营业务毛利占比升至 76.22%，房地产业务占比降至 23.78%。

### (2) 毛利率分析

#### ① 供应链运营业务

##### A、毛利率变化原因分析

报告期各期，供应链运营业务毛利率分别为 1.80%、1.49%、1.68% 和 1.90%。报告期内毛利率波动的主要原因系供应链运营业务产品附加值容易受上下游市场波动影响，报告期内国内外宏观经济环境变化较快，不稳定和不确定因素导致供应链运营业务毛利率存在一定的波动。

## B、同行业比较分析

报告期内，公司供应链运营业务毛利率与同行业上市公司的毛利率对比如下：

同行业上市公司	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
厦门国贸（600755.SH）	1.56%	1.27%	1.45%	0.83%
厦门象屿（600057.SH）	2.12%	1.90%	2.07%	1.98%
物产中大（600704.SH）	3.26%	1.63%	1.90%	2.46%
浙商中拓（000906.SZ）	1.48%	1.33%	1.51%	1.94%
同行业上市公司平均值	<b>2.11%</b>	<b>1.53%</b>	<b>1.73%</b>	<b>1.80%</b>
建发股份	<b>1.90%</b>	<b>1.68%</b>	<b>1.49%</b>	<b>1.80%</b>

注：由于同行业上市公司可能经营多项业务，最近三年的毛利率为各公司年报披露的供应链相关业务的毛利率。

报告期内，公司供应链运营业务毛利率与可比公司平均值波动趋势保持一致，均呈现先小幅下降，再上升的趋势。报告期各期，公司供应链运营业务毛利率均在可比公司当期毛利率区间范围内。

## ② 房地产业务

### A、毛利率变化原因分析

报告期各期，公司房地产业务毛利率分别为 20.89%、16.76%、14.64% 和 16.52%。最近三年，房地产业务毛利率呈下降趋势，主要原因为：一方面，土地作为房地产行业最核心的资源，占项目开发成本的比重较大，随着房地产行业的不断发展，土地固有的稀缺性愈发明显，使得公司报告期内结转的项目土地成本逐年上升；另一方面，近年来房地产政策定调为“房住不炒，因城施策，长效机制”，各地“限购、限贷、限价、限售”政策总体不放松，使得住宅销售价格上涨有限。报告期内，公司持续夯实产品力和服务力，严格把控品质关口，不断强化公司房地产业务的综合竞争力。

### B、同行业比较分析

报告期内，公司房地产业务毛利率与同行业上市公司的毛利率对比如下：

同行业上市公司	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
万科A(000002.SZ)	17.20%	19.50%	21.55%	28.95%
保利发展(600048.SH)	21.93%	21.79%	26.55%	32.25%
华发股份(600325.SH)	17.12%	20.25%	25.61%	25.19%
滨江集团(002244.SZ)	20.73%	17.14%	24.02%	26.45%
招商蛇口(001979.SZ)	12.62%	21.06%	17.63%	18.06%
同行业上市公司平均值	<b>17.92%</b>	<b>19.95%</b>	<b>23.07%</b>	<b>26.18%</b>
建发股份	<b>16.52%</b>	<b>14.64%</b>	<b>16.76%</b>	<b>20.89%</b>

注：由于同行业上市公司可能经营多项业务，最近三年的毛利率为各公司年报披露的房地产相关业务的毛利率。

报告期内，可比上市公司的毛利率均值呈现整体下降趋势，反映了房地产行业整体毛利率水平的下滑，公司最近三年的毛利率变动趋势与之相匹配。最近三年一期，公司房地产业务毛利率水平低于同行业上市公司平均值，主要原因系公司房地产业务主要定位于开发改善型住宅，项目多数集中在国内一、二线城市（如厦门、上海、杭州、苏州、无锡、武汉、长沙、成都）核心优质地段，但是该类房地产项目地价成本和建设成本较高，而销售价格受限的情形更为明显，导致其总体毛利率水平相对偏低。未来，公司房地产业务将积极整合优势资源，完善房地产开发和房地产产业链服务布局，发挥在产品研发和增值服务方面的竞争优势，以“产品+服务”的联动模式驱动业绩增长。

#### （四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	195,442.60	1.17%	985,095.03	1.18%	816,119.21	1.15%	622,710.13	1.44%
管理费用	33,597.62	0.20%	103,914.29	0.12%	66,358.77	0.09%	46,988.25	0.11%
研发费用	3,927.83	0.02%	19,062.40	0.02%	7,372.84	0.01%	1,002.63	0.00%
财务费用	27,987.90	0.17%	126,895.38	0.15%	161,572.60	0.23%	135,534.85	0.31%
合计	<b>260,955.95</b>	<b>1.56%</b>	<b>1,234,967.10</b>	<b>1.48%</b>	<b>1,051,423.42</b>	<b>1.49%</b>	<b>806,235.87</b>	<b>1.86%</b>

报告期各期，公司期间费用分别为 806,235.87 万元、1,051,423.42 万元、1,234,967.10 万元及 260,955.95 万元，占营业收入的比例分别为 1.86%、1.49%、



1.48%和 1.56%。报告期内，公司发挥专业化、规模化优势，通过集成化管理，较好地控制了各项费用的增长幅度，公司最近三年整体期间费用率呈下降趋势。

## 1、销售费用

报告期内，公司销售费用主要明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
职工薪酬	98,971.48	459,230.58	363,367.72	283,167.22
广告宣传费	25,473.61	174,195.55	165,494.76	123,038.59
业务费	18,559.31	66,780.27	73,670.86	59,135.63
办公费	13,074.09	52,560.26	47,423.97	43,825.23
代理手续费	6,879.47	109,163.47	71,952.08	59,905.42
资产摊销及折旧	10,173.71	41,995.33	34,419.84	18,699.52
保险费	933.50	18,022.19	10,781.33	3,713.92
交通费	1,746.87	8,299.65	9,346.36	6,060.01
中介服务费	1,737.08	13,264.68	17,088.59	12,507.39
股份支付	3,394.94	12,212.91	1,521.84	253.64
其他	14,498.54	29,370.15	21,051.87	12,403.56
<b>合计</b>	<b>195,442.60</b>	<b>985,095.03</b>	<b>816,119.21</b>	<b>622,710.13</b>

报告期内，公司销售费用主要由职工薪酬、广告宣传费、业务费、办公费和代理手续费等构成。报告期各期，公司销售费用分别为 622,710.13 万元、816,119.21 万元、985,095.03 万元和 195,442.60 万元，占营业收入的比例分别为 1.44%、1.15%、1.18%和 1.17%，金额呈现逐年上升趋势，但随着报告期内公司业务规模持续增长，规模效应使得销售费用率呈下降趋势。

## 2、管理费用

报告期内，公司管理费用主要明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
职工薪酬	9,244.28	51,873.02	39,575.23	25,716.29
办公费	1,751.05	7,621.91	7,157.63	6,535.31
业务费	1,973.27	4,114.09	2,545.65	2,002.58
中介服务费	425.02	3,018.82	2,057.23	6,393.53

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
资产摊销及折旧	1,778.06	6,992.37	4,214.92	2,196.45
信息开发及应用费	1,454.68	4,231.44	3,194.24	1,961.50
交通费	157.15	1,028.98	1,018.78	627.25
保险费	21.29	103.92	165.76	136.47
股份支付	16,482.10	23,549.10	5,511.38	283.91
其他	310.72	1,380.63	917.95	1,134.96
<b>合计</b>	<b>33,597.62</b>	<b>103,914.29</b>	<b>66,358.77</b>	<b>46,988.25</b>

报告期内，公司管理费用主要由职工薪酬、办公费、中介服务费、资产摊销及折旧、业务费、股份支付等构成。报告期各期，公司管理费用分别为46,988.25万元、66,358.77万元、103,914.29万元和33,597.62万元，管理费用率分别为0.11%、0.09%、0.12%和0.20%，金额呈现逐年上涨的趋势，管理费用率呈现2021年微降、2022年及2023年1-3月上升的趋势。其主要原因为：第一，随着公司经营规模的扩大，职工薪酬、办公费、业务费和资产摊销及折旧等均逐年增长；第二，公司2022年扩大了股权激励范围，新增授予限制性股票24,316.11万股，管理人员股份支付费用大幅增加。

### 3、研发费用

报告期各期，公司研发费用分别为1,002.63万元、7,372.84万元、19,062.40万元和3,927.83万元，占营业收入的比例较小。报告期内，公司的研发费用主要着力于如下领域：第一，公司营收规模的持续扩大对于信息化的要求不断提高，报告期内公司聚焦并增加了对于数字化、多应用场景的供应链服务平台和内部信息系统的研发投入；第二，为应对房地产市场新的竞争格局，报告期内房地产业务分部持续增加对于住宅产品户型设计、风格设计、智能家居等方面的研发投入，以提高产品竞争力。

### 4、财务费用

报告期内，公司财务费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
利息费用总额	189,700.59	725,123.13	727,207.21	560,879.89
其中：租赁负债利息支出	931.96	3,151.70	1,807.22	-

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
减：利息资本化	109,587.15	487,042.28	497,731.40	367,237.91
利息费用	80,113.44	238,080.85	229,475.81	193,641.98
减：利息收入	70,692.19	170,313.26	82,490.09	59,248.93
汇兑损益	2,180.92	6,655.95	-21,984.89	-26,403.18
手续费及其他	16,385.74	52,471.84	36,571.77	27,544.98
<b>合计</b>	<b>27,987.90</b>	<b>126,895.38</b>	<b>161,572.60</b>	<b>135,534.85</b>

公司财务费用主要由利息费用净额、汇兑损益和手续费等组成。报告期各期，公司的财务费用分别为 135,534.85 万元、161,572.60 万元、126,895.38 万元和 27,987.90 万元，占营业收入的比例分别为 0.31%、0.23%、0.15%和 0.17%。2021 年财务费用较 2020 年增加了 26,037.74 万元，主要系随着公司 2021 年业务规模的快速扩张，当期有息负债规模亦大幅增加，利息费用相应增加所致；2022 年财务费用较 2021 年减少了 34,677.22 万元，主要系公司 2022 年利息收入大幅增加，利息费用净额相应减少所致。

#### （五）信用减值损失分析

报告期各期，公司的信用减值损失分别为-19,780.65 万元、-20,968.83 万元、-103,985.24 万元和-19,089.27 万元，各期信用减值损失变动主要受各期末应收账款、其他应收款同比变动影响。

#### （六）资产减值损失分析

报告期各期，公司资产减值损失金额分别为-203,952.19 万元、-142,310.89 万元、-518,468.92 万元和-58,778.88 万元，主要由存货跌价损失构成。

#### （七）投资收益

报告期各期，公司投资收益金额分别为 116,784.00 万元、308,451.92 万元、349,660.05 万元和 17,823.33 万元。公司投资收益主要包括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以及衍生金融工具投资收益等。

#### （八）其他收益

报告期各期，公司其他收益金额分别为 27,479.78 万元、47,226.03 万元、88,706.10 万元和 23,728.58 万元，主要为应计入当期损益的政府补助。

### （九）营业外收支

报告期内，公司营业外收支情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业外收入	6,126.04	58,340.64	24,662.30	14,783.45
营业外支出	4,969.44	10,691.54	8,681.41	13,120.85
营业外收支净额	1,156.60	47,649.09	15,980.89	1,662.60
净利润	87,920.89	1,126,676.20	1,112,243.12	818,246.87
营业外收支净额占净利润的比例	1.32%	4.23%	1.44%	0.20%

报告期各期，公司营业外收入分别为 14,783.45 万元、24,662.30 万元、58,340.64 万元和 6,126.04 万元。2022 年公司营业外收入金额相对较高，主要系当年公司为实现对浆纸业务的产业链整合，收购建发新胜产生并购收益 20,856.18 万元且公司当年收到大额赔偿金及违约金收入所致。

报告期各期，公司营业外支出分别为 13,120.85 万元、8,681.41 万元、10,691.54 万元及 4,969.44 万元，主要系捐赠支出及违约金赔偿金支出。

### （十）非经常性损益对发行人盈利能力影响分析

公司报告期内非经常性损益具体情况参见本配股说明书本节之“四/（三）非经常性损益明细表”。

## 八、现金流量分析

报告期内，公司总体现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,205,366.82	1,548,935.39	40,894.13	971,850.56
投资活动产生的现金流量净额	-597,867.34	-860,678.50	-947,651.72	-241,080.01
筹资活动产生的现金流量净额	3,260,956.90	-310,167.26	4,326,904.05	1,381,189.93
现金及现金等价物净增加额	1,448,964.19	383,012.65	3,446,953.60	2,129,674.63
期末现金及现金等价物余额	10,323,417.95	8,874,453.76	8,491,441.11	5,044,487.51

**（一）经营活动现金流量分析**

报告期内，公司经营活动现金流量明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	24,401,739.81	93,911,903.33	86,750,199.03	49,693,439.52
收到的税费返还	36,240.44	249,011.23	154,842.44	116,519.44
收到其他与经营活动有关的现金	824,763.80	7,191,398.61	9,448,790.87	4,433,084.11
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>25,262,744.06</b>	<b>101,352,313.18</b>	<b>96,353,832.34</b>	<b>54,243,043.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	24,580,235.37	88,705,706.48	84,660,466.51	48,189,130.73
支付给职工以及为职工支付的现金	269,507.14	742,231.43	584,141.71	430,972.45
支付的各项税费	568,559.03	1,389,150.61	1,408,315.26	844,999.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,049,809.33	8,966,289.27	9,660,014.73	3,806,089.92
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>26,468,110.88</b>	<b>99,803,377.79</b>	<b>96,312,938.21</b>	<b>53,271,192.52</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,205,366.82</b>	<b>1,548,935.39</b>	<b>40,894.13</b>	<b>971,850.56</b>

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量状况整体情况较好，经营活动产生的现金流量净额分别为 971,850.56 万元、40,894.13 万元、1,548,935.39 万元和 -1,205,366.82 万元。公司经营活动现金流入主要来源为销售商品、提供劳务收到的现金，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金。

**（二）投资活动现金流量分析**

报告期内，公司投资活动现金流量明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
收回投资收到的现金	141,247.21	1,788,889.35	1,193,206.47	1,571,140.95
取得投资收益收到的现金	5,515.95	46,232.36	43,108.21	65,130.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,734.06	46,732.70	16,967.30	13,969.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	57,810.64	35,400.08	4,094.73
收到其他与投资活动有关的现金	704,758.70	2,832,944.63	2,227,057.66	1,566,192.28
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>856,255.93</b>	<b>4,772,609.68</b>	<b>3,515,739.71</b>	<b>3,220,527.42</b>

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,464.07	180,319.16	74,050.69	61,611.72
投资支付的现金	438,869.63	2,645,165.79	1,612,697.70	1,639,148.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	10,783.25	122,665.57	-
支付其他与投资活动有关的现金	992,789.56	2,797,019.98	2,653,977.47	1,760,847.02
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,454,123.26</b>	<b>5,633,288.18</b>	<b>4,463,391.43</b>	<b>3,461,607.43</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-597,867.34</b>	<b>-860,678.50</b>	<b>-947,651.72</b>	<b>-241,080.01</b>

报告期各期，公司的投资活动净现金流量分别为-241,080.01万元、-947,651.72万元、-860,678.50万元和-597,867.34万元。报告期内，公司投资活动现金流入和流出主要是公司与房地产联营企业及地产合作方的往来款以及公司开展套期保值业务所需的保证金的支付及收回。

### （三）筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流量明细情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
吸收投资收到的现金	1,459.33	2,733,270.57	3,420,631.38	1,439,893.53
取得借款收到的现金	7,019,204.98	19,505,446.97	19,088,369.83	11,645,137.42
收到其他与筹资活动有关的现金	587,533.13	4,265,360.64	6,018,248.28	2,991,069.68
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,608,197.44</b>	<b>26,504,078.18</b>	<b>28,527,249.49</b>	<b>16,076,100.64</b>
偿还债务支付的现金	3,189,989.02	19,220,044.58	16,824,112.51	10,692,870.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	216,813.46	1,138,650.87	918,353.44	768,314.22
支付其他与筹资活动有关的现金	940,438.06	6,455,549.99	6,457,879.49	3,233,725.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,347,240.54</b>	<b>26,814,245.44</b>	<b>24,200,345.44</b>	<b>14,694,910.71</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,260,956.90</b>	<b>-310,167.26</b>	<b>4,326,904.05</b>	<b>1,381,189.93</b>

报告期各期间，公司筹资活动净现金流量分别为 1,381,189.93 万元、4,326,904.05 万元、-310,167.26 万元和 3,260,956.90 万元。其中，2022 年度筹资活动产生的现金流量为负数，主要系公司当年其他与筹资活动有关的现金支出超出其他与筹资活动有关的现金流入较多所致。

## 九、资本性支出分析

公司主要从事供应链运营和房地产业务，涉及生产制造环节较少。报告期内，公司的资本性支出主要包括购建房屋建筑物、购买交通工具、办公设备等在建工程、固定资产和无形资产等，支出金额相对较小。2020年、2021年、2022年及2023年1-3月，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产的现金流支出分别为61,611.72万元、74,050.69万元、180,319.16万元和22,464.07万元。报告期内，公司的资本性支出紧密围绕主业进行，不存在跨行业投资的情形。

截至本配股说明书签署之日，公司无未来可预见的重大资本性支出。

## 十、技术创新分析

公司的技术创新分析参见本配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“八、与产品或服务有关的技术情况”。

## 十一、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

### （一）重大担保

截至2023年3月31日，公司作为担保人尚未履行完毕的对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况如下：

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保类型
上海浦锋房地产开发有限公司	7.39	2022/10/31	2025/10/27	连带责任担保
北京兆城房地产开发有限公司	6.50	2022/12/29	2025/12/28	连带责任担保
台州兆裕房地产有限公司	6.41	2022/1/5	2024/5/27	连带责任担保
温州兆瓯房地产有限公司	5.86	2021/9/30	2024/8/3	连带责任担保
义乌兆盈房地产有限公司	4.67	2021/12/30	2024/12/20	连带责任担保
厦门兆析房地产开发有限公司	3.57	2022/11/17	2027/11/17	连带责任担保
苏州鑫城发房地产开发有限公司	3.39	2022/2/28	2025/2/27	连带责任担保
苏州合赢房地产开发有限公司	2.26	2021/8/27	2026/8/23	连带责任担保
福州兆瑞房地产开发有限公司	2.01	2021/11/12	2024/11/11	连带责任担保
盐城兆瑞房地产开发有限公司	1.99	2022/1/11	2024/12/20	连带责任担保
上海浦骁房地产开发有限公司	1.96	2022/12/23	2025/12/21	连带责任担保
宁德乾行房地产开发有限公司	1.28	2023/3/14	2026/3/13	连带责任担保

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保类型
长沙展图房地产开发有限公司	1.23	2021/12/30	2025/2/17	连带责任担保
厦门润岳房地产开发有限公司	1.10	2022/11/30	2025/11/29	连带责任担保
成都兆悦欣房地产开发有限公司	0.93	2022/10/8	2025/9/25	连带责任担保
南昌嘉悦房地产开发有限公司	0.06	2022/4/29	2025/4/29	连带责任担保
同顺供应链	11.82	2022/9/9	2024/3/12	连带责任担保
南京联锦悦房地产开发有限公司	1.23	2021/10/28	2024/10/21	连带责任担保
厦门软件职业技术学院	0.67	2022/6/24	2034/6/23	连带责任担保
杭州铎旭置业有限公司	0.46	2022/11/30	2025/11/3	连带责任担保

公司除为子公司或联合营公司因经营需要而提供担保之外，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 2023 年 3 月 31 日，公司承担上述阶段性担保金额为人民币 1,248.61 亿元，其中建发房产为人民币 960.60 亿元，联发集团为人民币 288.01 亿元。

## （二）重大诉讼

截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其重要子公司作为被告/被申请人/被上诉人尚未完结、标的金额在 1,000 万元及以上的诉讼、仲裁情况如下：



序号	原告/申请人/上诉人	被告/被申请人/被上诉人	标的额(万元)	案由	基本案情	诉讼或仲裁请求	判决、裁决结果及案件进展
1	山东泽辰能源科技有限公司	建发海南、建发上海、公司	1,749.30	买卖合同纠纷	原告与被告建发海南签订《销售合同》，约定被告建发海南向原告销售货物，由于矿山反馈无法备齐合同项下货物，被告无法继续履约，被告以不可抗力为由，提出终止协议。	(1) 判令建发海南支付山东泽辰能源科技有限公司违约金 1,749.30 万元及经济损失； (2) 判令建发上海、建发股份在认缴出资额范围内承担责任。	1、福建省厦门市思明区人民法院已于 2023 年 3 月 30 日作出判决，判令：解除双方的《销售合同》及相关补充协议，被告建发海南支付原告违约金 300 万元、保全费 500 元，驳回原告的其他诉讼请求。 2、2023 年 4 月 27 日，被告建发海南已于一审判决生效后向原告完全履行给付金钱义务，本案已终结。
2	ISU EXACHEM CO.,LTD	新加坡商事	166.75 万美元	买卖合同纠纷	原告以被告未按买卖合同约定履约为由向新加坡高等法院起诉。	判令新加坡商事向 ISU EXACHEM CO.,LTD 赔偿 166.75 万美元或其他待评估的损害赔偿金及利息。	一审待开庭
3	刘剑、李艳	江西永康置业有限公司、新余永越、分宜县永星置业有限公司、分宜县永合置业有限公司、易永康、夏侯爱花、敖金平	4,370.04	民间借贷纠纷	原告刘剑、李艳以被告江西永康置业有限公司未履行还款义务为由向江西省分宜县人民法院提起诉讼。	(1) 判令被告江西永康置业有限公司归还原告借款本金及利息等共计 4,370.04 万元； (2) 判令其余被告作为担保方承担连带偿还责任。	1、江西省分宜县人民法院已于 2023 年 2 月 23 日作出一审判决：(1) 被告江西永康置业有限公司支付原告合计 3,230.36 万元及利息、律师代理费 58 万元；(2) 被告新余永越、分宜县永合置业有限公司、易永康、夏侯爱花、敖金平对上述债务在被告江西永康置业有限公司提供的第二顺位最高额抵押不动产不能清偿的范围内承担连带保证责任； 2、新余永越不服一审判决、提出上诉。目前案件在二审中。
4	杨北根	江西永康置业有限公司、新余永越、易永康、夏侯爱花	1,102.02	民间借贷纠纷	原告以被告江西永康置业有限公司、新余永越未归还投资本金和投资收益为由向新余市渝水区人民法院起诉。	(1) 判令江西永康置业有限公司、新余永越归还原告投资本金及投资收益合计 1,102.02 万元及至实际支付日的相应利息； (2) 判令易永康、夏侯爱花对上述诉讼请求承担连带清	1、江西省新余市渝水区人民法院已于 2023 年 1 月 10 日作出一审判决：(1) 被告新余永越、江西永康置业有限公司向原告支付借款 597.66 万元及利息、律师费 5 万元；(2) 被告易永康、被告夏侯爱花对上述款项承担连带清偿责任；(3) 驳回原告杨北根其他诉讼请求；

序号	原告/申请人/上诉人	被告/被申请人/被上诉人	标的额(万元)	案由	基本案情	诉讼或仲裁请求	判决、裁决结果及案件进展
						偿责任。	2、新余永越不服一审判决，提出上诉。目前案件在二审中。

上述案件 3 和 4 系公司子公司联发集团南昌联宏房地产开发有限公司（以下简称“南昌联宏”）入股新余永越之前，新余永越即存在的纠纷，根据南昌联宏与江西永康置业有限公司、易永康、新余永越签订的合作开发协议书，该等债务由新余永越股东江西永康置业有限公司（现持有新余永越 49%的股权）单方独自承担，如该等债务给南昌联宏、新余永越造成损失的，南昌联宏和新余永越有权直接在江西永康置业有限公司应从新余永越收取的任何款项及利润中扣除，因此，上述案件 3 和案件 4 一审败诉，不会对公司造成重大不利影响。

综上，截至 2023 年 3 月 31 日，公司及其重要子公司不存在对公司生产经营、财务状况、未来发展产生重大影响的诉讼、仲裁事项。

### **（三）其他或有事项**

截至 2023 年 3 月 31 日，公司无其他或有事项。

### **（四）重大期后事项**

截至本配股说明书签署日，公司筹划通过支付现金方式协议收购美凯龙 29.95% 的股份，具体情况参见本配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“十、发行人最近三年发生的重大资产重组情况”相关内容。

## **十二、本次发行对上市公司的影响**

### **（一）本次发行完成后，上市公司业务及资产的变动或整合计划**

本次配股向不特定对象发行证券募集资金投资项目是用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，公司业务及资产规模将进一步扩大，不存在因本次配股向不特定对象发行证券而导致的业务及资产的整合计划。

### **（二）本次发行完成后，上市公司控制权结构的变化**

本次发行不会导致上市公司控制权发生变化。

## 第六节 合规经营与独立性

### 一、发行人合法合规经营及相关主体受到处罚情况

#### (一) 行政处罚

报告期内，公司及其境内重要子公司受到的处罚金额 10 万元以上的行政处罚如下：

序号	受罚主体	罚款金额 (万元)	处罚事由	处罚机关	处罚文件	是否构成重大违法行为的分析
1	上海兆仁房地产开发有限公司	49.17	未取得施工许可擅自施工、未实行工程监理、肢解发包	上海市宝山区建设和管理委员会	上海市宝山区建设和管理委员会第2420200022号	根据处罚机关出具的处罚文件及依据，上海兆仁房地产开发有限公司本次行政处罚未认定属于情节严重情形，且相关行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣，因此，不属于重大违法行为。
2	上海兆仁房地产开发有限公司	20.00	施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工	上海市宝山区建设和管理委员会	上海市宝山区建设和管理委员会第2520210036号	根据处罚机关出具的处罚文件及依据，上海兆仁房地产开发有限公司本次行政处罚未认定属于情节严重情形，且相关行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣，因此，不属于重大违法行为。
3	新余永越	19.20	部分在售房源未在醒目位置明码标价实行一套一标	新余市市场监督管理局	余市监稽价处罚(2021)22号	根据处罚机关出具的处罚文件及依据，新余永越本次行政处罚未认定属于情节严重情形，相关行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣，且新余市市场监督管理局已出具了相关证明，因此，不属于重大违法行为。

综上，报告期内公司及下属境内重要子公司上述行政处罚行为主要是因违反建设工程施工、商品房销售方面的规定，而受到相关行政主管部门行政处罚的行为，不属于严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

根据境外法律意见书，截至 2023 年 3 月 31 日，公司境外重要子公司不存在受到主管部门行政处罚的情形。

#### (二) 被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人不

存在被证监会行政处罚或采取监管措施及整改情况，不存在被交易所公开谴责的情况，不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被证监会立案调查的情况。

## 二、资金占用情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况。

## 三、同业竞争情况

### （一）同业竞争情况的说明

公司是以供应链运营和房地产为主业的现代服务型企业，供应链运营业务主要服务于金属行业、浆纸行业、矿产业、农产业、轻纺业、化工行业、机电行业、汽车行业、酒业、物流行业等；房地产业务则形成了建发房产和联发集团两大业务平台，并打造了相应的品牌。

#### 1、公司与控股股东及实际控制人不存在同业竞争

公司的控股股东为建发集团，其系厦门市国资委下属的国有独资企业，根据厦门市国资委的授权履行对下属企业的国有资本运营、管理职责。厦门市国资委持有公司控股股东建发集团 100% 的股权，是公司的实际控制人。

公司与控股股东及实际控制人不存在实质性同业竞争情形。

#### 2、公司与控股股东控制的其它企业不存在同业竞争

公司控股股东建发集团主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域，在 2022 年度《财富》“世界 500 强”排行榜中排名第 77 位，在上榜的中国企业中排行第 27 位。截至本配股说明书签署日，除建发股份外，建发集团控制的其他主要下属一级企业基本情况如下：

序号	企业名称	持股比例	主营业务
1	华益工贸	建发集团 100.00%	投资管理公司，股权投资的对象与公司不属于同一行业
2	厦门建发旅游集团股份有限公司	建发集团 95%、华益工贸 5%	酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理

序号	企业名称	持股比例	主营业务
3	厦门建发会展控股有限公司	建发集团 99%、华益工贸 1%	会议及展览服务
4	厦门建发医疗健康投资有限公司	建发集团 95%、华益工贸 5%	从事医疗健康领域的实业投资与运营
5	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	建发集团 90%、华益工贸 10%	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务
6	厦门建发城服发展股份有限公司	建发集团 95%、华益工贸 5%	城市公共服务及更新改造
7	上海兆御投资发展有限公司	建发集团 100.00%	持有物业资产
8	厦门建发文创体育投资有限公司	建发集团 95%、华益工贸 5%	投资管理公司, 股权投资的对象与公司不属于同一行业
9	厦门建发金融投资有限公司	建发集团 90%、华益工贸 10%	无实际业务
10	宁夏建发实业发展有限责任公司	建发集团 100.00%	投资管理公司, 股权投资的对象与公司不属于同一行业
11	福建嘉悦投资发展有限公司	建发集团 95%、华益工贸 5%	酒店业投资
12	厦门华侨电子企业有限公司	建发集团 93.20%	电子产品实业的投资管理
13	武夷山大红袍山庄开发有限公司	建发集团 46.00%	酒店业投资、度假休闲养生开发
14	建发集团(香港)有限公司	建发集团 100.00%	境外投资管理公司, 股权投资的对象与公司不属于同一行业

综上, 截至本配股说明书签署日, 公司与建发集团控制的其他下属企业不存在实质性同业竞争的情形。

## (二) 避免同业竞争的承诺

### 1、1998年4月18日出具的避免同业竞争的承诺

公司控股股东建发集团承诺如下:

“本公司与港口经济相关的进出口部门以及其所属的国际货运公司、报关行、保税品公司、包装公司已全部改组进入股份公司, 本公司在此郑重承诺:

本公司及其全资或控股子公司目前不存在、以后亦不从事与股份公司有竞争性的业务。”

### 2、2007年6月25日出具的避免同业竞争的承诺

公司控股股东建发集团与公司共同承诺如下:

“一、建发集团确认, 建发集团在 1998 年 4 月 28 日出具的承诺函之原则精

神，在建发股份贸易、物流等核心主营业务上继续有效。

二、在房地产业务方面，双方各自已经开发的房地产项目继续开发，并对未来双方的房地产业务作出如下安排：

今后凡建发股份及下属企业已经进入的厦门以外的城市及项目，建发集团及其控制的其他企业不再进入；

在厦门市范围内，任何一方已经计划参与投标的房地产项目，将明确告知对方，另一方接通知后将不再对该等项目进行投标。

三、对承诺人下属全资企业、直接或间接控制的其他企业，承诺人将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、经理）以及控制地位使该企业履行本承诺函中与承诺人相同的义务。”

建发集团严格遵守了上述承诺。2009年1月20日，公司与建发集团签署了《资产置换暨股权转让协议书》，约定公司以其持有的厦门国际会展中心集团有限公司95%的股权与建发集团持有的建发房产44.654%的股权进行等价置换，并以现金购买建发房产10%的股权，该交易已于2009年2月实施完毕，公司现持有建发房产54.654%的股权。上述交易彻底消除了控股股东与公司之间在房地产业务方面存在的潜在同业竞争。

### **3、2009年8月19日出具的避免同业竞争的承诺**

公司控股股东建发集团承诺如下：

“一、除建发股份及其控股子公司外，本公司及本公司控制的关联方确认目前不存在与建发股份直接或间接的同业竞争的情况；

二、本公司承诺，在作为建发股份股东期间，除建发股份及其控股子公司外，本公司及本公司控制的关联方不直接或间接从事与建发股份现有业务相同或相类似的业务或项目；本公司承诺不利用本公司的控股股东地位进行任何损害建发股份利益的竞争行为。

三、本公司承诺，经厦门市国有资产监督管理委员会批准后，我司将在合适的时机将所持有建发房地产集团有限公司的45.346%股权转让给建发股份。”

### （三）关于同业竞争承诺的履行情况

报告期内，建发集团不存在利用控股股东地位损害公司利益的竞争行为，建发集团及其控制的其他企业与公司之间不存在实质性同业竞争，不存在违反同业竞争承诺的情况。

### （四）独立董事关于同业竞争的意见

2023年5月12日，公司独立董事针对同业竞争情况发表意见如下：“公司控股股东厦门建发集团有限公司已采取了有效措施避免同业竞争并出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，能够有效的避免和防范自身及其直接或间接控制的其他企业与公司发生同业竞争，切实维护公司及中小股东的利益。自2020年1月1日至2023年3月31日期间，公司控股股东厦门建发集团有限公司不存在利用控股股东地位损害公司利益的竞争行为，控股股东厦门建发集团有限公司及其控制的关联方与公司之间不存在实质性同业竞争，不存在违反同业竞争承诺的情形。”

## 四、关联方与关联交易

### （一）主要关联方及关联关系

根据《公司法》《企业会计准则第36号—关联方披露》及中国证监会和上交所的有关规定，截至2023年3月31日，公司存在的关联方及关联方关系如下：

#### 1、控股股东及实际控制人

控股股东：建发集团直接持有公司45.15%的股权，为公司的控股股东。

实际控制人：建发集团是厦门市国资委下属的国有独资公司，厦门市国资委是公司的实际控制人。

#### 2、控股股东控制的其他企业

建发集团控制的除建发股份及其下属子公司之外的其他一级子公司情况参见本配股说明书本节之“三/（一）/2、公司与控股股东控制的其它企业不存在同业竞争”。此外，上述一级子公司控制的其他下属企业亦为公司的关联法人。



### 3、公司的控股子公司

截至 2023 年 3 月 31 日，公司的控股子公司均为公司的关联法人。其中，公司的一级子公司及重要子公司情况参见本配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“二/（二）/1、公司重要权益投资结构图”和“二/（二）/2、重要子公司基本情况”。

### 4、公司的参股公司

截至 2023 年 3 月 31 日，公司的参股公司均为公司的关联法人。其中，公司的重要参股公司情况参见本配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“二/（二）/3、重要参股公司”。

### 5、关联自然人

（1）报告期内，担任或曾经担任公司董事、监事和高级管理人员的人员及其关系密切的家庭成员属于公司的关联自然人，其中，公司现任董事、监事及高级管理人员的情况参见本配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“五/（一）董事、监事及高级管理人员任职情况”。

（2）报告期内，担任或曾经担任公司控股股东建发集团董事、监事和高级管理人员的人员属于公司的关联自然人。

### 6、公司关联自然人直接或间接控制的或者担任董事（不合同为双方的独立董事）、高级管理人员的其他企业

（1）报告期内，公司的关联自然人不存在由其控制、共同控制的对公司有重大影响的其他企业。

（2）报告期内，公司关联自然人担任董事（不合同为双方的独立董事）、高级管理人员的除公司及下属子公司以外的其他企业，均为公司的关联法人。其中，公司现任董事、监事及高级管理人员担任董事（不合同为双方的独立董事）、高级管理人员的除公司及下属子公司之外的其他企业情况参见本配股说明书“第四节 发行人基本情况”之“五/（二）董事、监事及高级管理人员的兼职情况”。

该类关联方中，报告期内，与公司发生关联交易的企业如下：

关联方名称	关联方与公司关系
厦门建发国际旅行社集团有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
厦门航空有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
厦门国际信托有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
君龙人寿保险有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
厦门国际银行股份有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
厦门君聚投资管理有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
厦门君聚普建投资管理有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
宁夏建兴环保科技有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业
厦门华亿传媒集团股份有限公司	公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业

## 7、公司的其他主要关联方

除上述情形外，报告期内，公司还存在如下主要关联方：

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
厦门软件职业技术学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

## (二) 关联交易

### 1、重大关联交易的标准

公司将金额在 3,000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）或公司为关联人提供担保认定为重大关联交易，不符合重大关联交易认定标准的为一般关联交易。

### 2、重大关联交易情况

#### (1) 经常性关联交易

报告期内，公司重大关联销售情况具体如下：

单位：万元

关联方	交易内容	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
同顺供应链	主要销售农产品	90,504.90	468,365.34	805,470.54	750,992.93
占营业收入的比例		0.54%	0.56%	1.14%	1.73%

同顺供应链由公司全资子公司厦门建发物产有限公司与厦门市同安区财政

局的独资公司厦门同安资产管理有限公司、厦门银祥投资咨询有限公司合资设立，系厦门市同安区财政局实际控制的公司，设立初衷是整合厦门市同安区实体企业供应链资源，为厦门市同安区及其他地区的农产品加工企业提供供应链服务。公司及其下属子公司与同顺供应链之间的业务往来遵循公平、公正、公开、诚实、信用的原则，交易价格主要参考大宗商品的市场价格，定价公允。

报告期内，公司重大关联销售金额占公司营业收入的比例仅为 1.73%、1.14%、0.56%和 0.54%，占比较低，且呈逐年下降的趋势，对公司的独立经营能力不构成重大影响，不存在通过关联交易转移利润或损害上市公司及其股东权益的情形。

## （2）偶发性关联交易

公司对关联方的担保，主要是为适应房地产行业发展规律，公司部分房地产业务系通过房地产参股项目公司进行运营，为支持参股房地产项目公司经营发展，项目公司各合作方股东通常按照持股比例为项目公司提供同等条件的担保，有利于参股房地产项目公司稳健经营和保障项目开发资金需要，符合行业惯例。报告期内，关联担保具体情况如下：

### ①2020 年

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发房产	福州市鸿腾房地产开发有限公司	5,115.00	否
建发房产	南京德建置业有限公司	58,800.00	否
建发房产	无锡润民置业发展有限公司	22,260.00	否
建发房产	武汉兆悦城房地产开发有限公司	17,431.53	否
建发房产	长沙芙茂置业有限公司	6,860.00	否
建发房产	长沙兆泽房地产有限公司	50,960.00	否
建发房产	中交（长沙）置业有限公司	34,300.00	否
建发房产	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	33,608.12	否
建发股份	同顺供应链	97,845.30	否
联发集团	厦门联宏泰投资有限公司	4,000.00	否
联发集团	中冶置业（福建）有限公司	19,680.00	否
联发集团	重庆金江联房地产开发有限公司	11,400.00	否

## ②2021年

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发房产	福州兆瑞房地产开发有限公司	14,700.00	否
建发房产	南京德建置业有限公司	14,700.00	否
建发房产	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	36,740.69	否
建发房产	苏州合赢房地产开发有限公司	17,915.17	否
建发房产	温州兆瓯房地产有限公司	59,400.00	否
建发房产	无锡润民置业发展有限公司	840.00	否
建发房产	武汉兆悦城房地产开发有限公司	7,591.77	否
建发房产	义乌兆盈房地产有限公司	33,000.00	否
建发房产	长沙展图房地产开发有限公司	19,600.00	否
建发房产	长沙兆泽房地产有限公司	60,686.50	否
建发房产	中交（长沙）置业有限公司	23,765.00	否
建发股份	同顺供应链	135,679.60	否
联发集团	中冶置业（福建）有限公司	20,357.07	否
联发集团	南京联锦悦房地产开发有限公司	17,500.00	否
联发集团	厦门市荣联嘉置业有限公司	19,600.00	否

## ③2022年

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发房产	上海浦锋房地产开发有限公司	73,928.75	否
建发房产	台州兆裕房地产有限公司	64,085.50	否
建发房产	温州兆瓯房地产有限公司	58,604.04	否
建发房产	义乌兆盈房地产有限公司	46,749.23	否
建发房产	北京兆城房地产开发有限公司	39,999.84	否
建发房产	厦门兆析房地产开发有限公司	35,699.78	否
建发房产	苏州鑫城发房地产开发有限公司	33,937.69	否
建发房产	苏州合赢房地产开发有限公司	22,144.45	否
建发房产	福州兆瑞房地产开发有限公司	20,070.40	否
建发房产	盐城兆瑞房地产开发有限公司	19,871.83	否
建发房产	上海浦骁房地产开发有限公司	19,600.00	否
建发房产	长沙展图房地产开发有限公司	14,700.00	否

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发房产	中交（长沙）置业有限公司	14,700.00	否
建发房产	成都兆悦欣房地产开发有限公司	9,800.00	否
建发房产	厦门润岳房地产开发有限公司	9,717.47	否
建发房产	南昌嘉悦房地产开发有限公司	624.75	否
建发股份	同顺供应链	123,390.66	否
联发集团	中冶置业（福建）有限公司	25,761.40	否
联发集团	杭州铎旭置业有限公司	4,565.00	否
联发集团	南京联锦悦房地产开发有限公司	12,250.00	否
联发集团	厦门市荣虹置业有限公司	14,700.00	否
联发集团	厦门软件职业技术学院	5,213.51	否

## ④2023年1-3月

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发房产	上海浦锋房地产开发有限公司	73,928.75	否
建发房产	北京兆城房地产开发有限公司	64,999.74	否
建发房产	台州兆裕房地产有限公司	64,085.50	否
建发房产	温州兆瓯房地产有限公司	58,554.54	否
建发房产	义乌兆盈房地产有限公司	46,749.23	否
建发房产	厦门兆析房地产开发有限公司	35,699.78	否
建发房产	苏州鑫城发房地产开发有限公司	33,909.38	否
建发房产	苏州合赢房地产开发有限公司	22,585.00	否
建发房产	福州兆瑞房地产开发有限公司	20,070.40	否
建发房产	盐城兆瑞房地产开发有限公司	19,871.83	否
建发房产	上海浦骁房地产开发有限公司	19,600.00	否
建发房产	宁德乾行房地产开发有限公司	12,750.00	否
建发房产	长沙展图房地产开发有限公司	12,348.00	否
建发房产	厦门润岳房地产开发有限公司	10,981.06	否
建发房产	成都兆悦欣房地产开发有限公司	9,310.00	否
建发房产	南昌嘉悦房地产开发有限公司	624.75	否
建发股份	同顺供应链	118,213.94	否
联发集团	南京联锦悦房地产开发有限公司	12,250.00	否
联发集团	厦门软件职业技术学院	6,749.73	否

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
联发集团	杭州铎旭置业有限公司	4,564.87	否

### 3、一般关联交易情况

#### (1) 采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
福建超弦织造有限公司	供应链运营业务	1,866.01	1,750.26	-	-
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	25.88	109.17	567.22	220.22
临夏厦临集团有限公司	供应链运营业务	-	-	-	36.34
厦门汉发供应链管理有限公司	供应链运营业务	52,556.40	32,563.28	-	-
厦门航空有限公司	供应链运营业务	273.92	1,017.58	1,591.67	1,267.23
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	-	640.04	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	-	-	236.37	269.62
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	-	-	106.55	182.09
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	-	-	175.64	282.51
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	供应链运营业务	3.32	3,113.03	8,531.94	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	-	2.07	261.54	109.81
厦门锦岳祥实业有限公司	供应链运营业务	90.48	62.73	-	-
厦门瑞达源发供应链管理集团有限公司	供应链运营业务	2,269.36	74,810.99	3,030.78	-
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	66.22	523.60	518.57	418.56
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	4.55	178.23	61.58	-
永丰浆纸（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	供应链运营业务	23,626.00	129,395.27	99,373.91	69,801.51
同顺供应链	供应链运营业务	-	3,104.00	151.89	267.43
辛宜实业（上海）有限公司	供应链运营业务	1,238.49	2,872.58	7,263.95	-
宜宾鑫金发供应链管理集团有限公司	供应链运营业务	747.82	603.61	-	-
建发集团	房地产业务	21.21	-	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产业务	1,117.39	4,065.51	9,833.00	13,592.50
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	房地产业务	-	-	1,369.32	-

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
厦门建发优客会网络科技有限公司	房地产业务	0.93	7.19	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	-	39.41	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	104.48	42.38	-	-
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	其他业务	32.55	81.87	-	-
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	其他业务	-	3.80	-	-
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	其他业务	5.56	97.20	-	-
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	其他业务	-	442.12	809.43	-

## (2) 出售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
北海源发生物科技有限公司	供应链运营业务	-	15,063.07	-	-
福建超弦织造有限公司	供应链运营业务	127.71	159.90	-	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	8.73	-	-
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	0.50	2.90	97.95	43.69
建发集团	供应链运营业务	57.88	419.20	497.46	311.37
建发集团（香港）有限公司	供应链运营业务	-	4.00	3.27	3.37
建发宁普时代新能源科技（福建）有限责任公司	供应链运营业务	187.11	63.64	-	-
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	供应链运营业务	-	3.11	-	-
君龙人寿保险有限公司	供应链运营业务	5.39	3.75	10.65	12.80
南昌悦佰企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）	供应链运营业务	-	3.94	-	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	-	1.09
南平市汇禾物业管理有限公司	供应链运营业务	-	-	110.75	24.93
宁德嘉行房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	1.01	-
宁夏建兴环保科技有限公司	供应链运营业务	0.76	-	-	-
莆田中嘉置业有限公司	供应链运营业务	-	146.23	-	-

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
莆田中玺投资有限公司	供应链运营业务	-	81.51	-	-
璞发（上海）电子商务有限公司	供应链运营业务	6,297.63	73,922.73	65,572.03	-
泉州兆京置业有限公司 （含泉州兆铭置业有限公司）	供应链运营业务	-	1.49	-	-
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	-	-	-	0.74
厦门国际银行股份有限公司	供应链运营业务	-	0.90	9.71	0.32
厦门汉发供应链管理有限公司	供应链运营业务	3,264.91	237,139.69	-	-
厦门航空有限公司	供应链运营业务	78.57	481.50	802.33	345.76
厦门国际酒业运营中心有限公司	供应链运营业务	-	0.45	22.25	1.87
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	-	6.38	1.14	9.62
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	13.36	97.65	2,657.48	0.46
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	59.36	372.36	389.30	142.28
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	16.08	11.30	26.30	42.51
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	14.05	89.62	51.37	28.82
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	14.21	71.73	106.12	451.28
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	5.62	1.44	0.64	1.68
厦门建发星光时尚文创有限公司	供应链运营业务	-	1.30	-	-
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	供应链运营业务	481.49	8,833.73	34,800.63	34.83
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	-	1,838.52	689.37	380.30
厦门建禾油脂有限公司	供应链运营业务	8,227.73	191,220.45	-	-
厦门锦岳祥实业有限公司	供应链运营业务	1.03	1.98	-	-
厦门联宏泰投资有限公司 （含中冶置业（福建）有限公司）	供应链运营业务	-	-	2.49	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	供应链运营业务	202.28	3,582.27	1,215.09	-
厦门润岳房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	3.43	-	-
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	供应链运营业务	-	-	-	9.50



关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	0.49	15.28	2,745.57	11,580.15
厦门涌联航运有限公司	供应链运营业务	-	-	7.39	-
厦门悦兆投资有限公司 (含厦门兆析房地产开发有限公司)	供应链运营业务	-	1.30	-	-
厦门兆特置业有限公司 (含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	供应链运营业务	-	6.00	3.51	-
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	0.06	0.90	2,545.60	-
上海众承房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	1.67	6.85	2.97
同联科(福建)科技有限公司	供应链运营业务	-	-	-	0.53
无锡嘉合置业有限公司	供应链运营业务	-	-	-	0.91
无锡建源房地产开发有限公司 (含无锡润民置业发展有限公司)	供应链运营业务	-	-	2.22	-
无锡兆惠房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	1.36	-	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	1.03	1.09	1.27
武夷山大红袍山庄开发有限公司	供应链运营业务	-	-	-	1.17
武夷山嘉恒房地产有限公司	供应链运营业务	0.03	-	-	-
辛宜实业(上海)有限公司	供应链运营业务	1,288.87	13,137.52	2,450.48	-
盐城建悦房地产开发有限公司 (含盐城兆瑞房地产开发有限公司)	供应链运营业务	-	1.84	-	-
银川市宁闽建发酒店管理 有限公司	供应链运营业务	-	-	6.32	15.88
长沙楚茂企业管理有限 公司(含长沙源茂置业有 限公司)	供应链运营业务	-	0.74	-	-
长沙芙茂置业有限公司	供应链运营业务	-	0.67	-	0.87
宜宾鑫金发供应链管理 有限公司	供应链运营业务	114,832.55	115,130.08	-	-
北京兆城房地产开发有 限公司	房地产业务	130.28	47.70	-	-
成都润兆欣房地产开发 有限公司(含成都兆悦欣 房地产开发有限公司)	房地产业务	2.56	-	-	-
福州兆瑞房地产开发有 限公司	房地产业务	75.51	404.07	76.24	-

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
杭州铂容房地产开发有限公司（含杭州铂铎置业有限公司）	房地产业务	1.59	11.27	-	-
杭州铂裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	房地产业务	55.36	161.83	-	-
杭州锦祥房地产有限公司	房地产业务	-	105.60	135.90	-
杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	房地产业务	75.37	257.99	-	-
建发集团	房地产业务	734.22	7,500.66	813.27	539.22
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	房地产业务	26.79	151.11	1.69	-
龙岩利荣房地产开发有限公司	房地产业务	0.13	44.38	148.21	-
南昌联高置业有限公司（含南昌联万置业有限公司）	房地产业务	-	21.39	-	-
南昌悦佰企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）	房地产业务	91.51	133.35	-	-
南京德建置业有限公司	房地产业务	-	395.21	353.92	-
南京灏盛置业有限公司	房地产业务	-	69.00	-	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产业务	-	188.42	344.98	-
南京金宸房地产开发有限公司	房地产业务	109.90	-	-	-
南京兆凯房地产开发有限公司	房地产业务	-	108.48	-	-
南平市汇禾物业管理有限公司	房地产业务	0.36	-	-	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	房地产业务	19.50	180.07	376.01	-
宁德嘉行房地产开发有限公司	房地产业务	-	199.13	417.20	-
宁德乾行房地产开发有限公司	房地产业务	51.61	115.60	-	-
莆田兆隼置业有限公司	房地产业务	39.84	232.97	-	-
莆田中玺投资有限公司	房地产业务	118.04	212.77	-	-
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	房地产业务	-	33.96	-	-
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	房地产业务	-	1.46	-	-

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
厦门国际酒业运营中心有限公司	房地产业务	-	-	93.09	115.22
厦门航空有限公司	房地产业务	-	4.22	-	-
厦门华联电子股份有限公司	房地产业务	-	330.63	-	1.39
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产业务	52.53	151.82	-	-
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	房地产业务	457.85	134.47	0.50	-
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	房地产业务	-	-	0.03	3,498.31
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	房地产业务	-	538.88	110.74	383.10
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	房地产业务	36.64	84.76	33.01	305.12
厦门金联保房地产开发有限公司	房地产业务	-	169.69	-	-
厦门联发天地园区开发有限公司	房地产业务	-	-	-	53.85
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	房地产业务	-	340.12	-	-
厦门软件职业技术学院	房地产业务	94.34	483.36	2,183.82	1,582.08
厦门润岳房地产开发有限公司	房地产业务	19.32	23.31	-	-
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	房地产业务	-	96.74	405.90	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	房地产业务	-	2.09	-	-
厦门悦兆投资有限公司（含厦门兆析房地产开发有限公司）	房地产业务	2,730.67	5,246.26	-	-
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	房地产业务	36.20	519.35	148.25	-
上海铨铷房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）	房地产业务	-	630.12	573.59	-
上海浦锋房地产开发有限公司	房地产业务	-	73.41	-	-
上海兆御投资发展有限公司	房地产业务	-	-	123.98	92.40
上海众承房地产开发有限公司	房地产业务	16.82	687.43	1,059.00	-
苏州合赢房地产开发有限公司	房地产业务	76.65	276.65	71.24	-

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	75.04	129.22
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）	房地产业务	-	-	11.38	-
同联科（福建）科技有限公司	房地产业务	-	-	15.58	-
桐庐兆银建设发展有限公司	房地产业务	140.30	-	-	-
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯房地产有限公司）	房地产业务	37.64	288.07	240.58	-
温州兆顺企业管理有限公司（含温州兆盛房地产有限公司）	房地产业务	-	7.98	-	-
无锡嘉合置业有限公司	房地产业务	-	819.90	362.14	-
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）	房地产业务	-	258.25	49.37	-
无锡兆惠房地产开发有限公司	房地产业务	13.74	60.46	-	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	房地产业务	-	395.70	389.68	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	房地产业务	14.39	179.39	426.76	-
徐州市和锦置业有限公司	房地产业务	-	20.49	-	-
盐城建悦房地产开发有限公司（含盐城兆瑞房地产开发有限公司）	房地产业务	-	287.23	117.88	-
义乌兆华企业管理有限公司（含义乌兆盈房地产有限公司）	房地产业务	89.78	486.42	-	-
张家港市和玺物业服务服务有限公司	房地产业务	0.21	-	1.52	-
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	房地产业务	-	149.59	165.60	-
长沙芙茂置业有限公司	房地产业务	-	196.60	-	-
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	房地产业务	130.80	1,186.27	666.70	-
长沙展图房地产开发有限公司	房地产业务	34.87	301.14	97.72	-
中交（长沙）置业有限公司	房地产业务	14.88	389.48	331.96	-

关联方	交易内容	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
司					
重庆金江联房地产开发有限公司	房地产业务	-	64.80	32.73	-
重庆融联盛房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	59.44	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	房地产业务	32.32	104.26	-	-
赣州航城置业有限公司	其他业务	-	-	1,276.91	-
和易通（厦门）信息科技有限公司	其他业务	-	-	4.23	4.02
南京金宸房地产开发有限公司	其他业务	-	-	140.09	-
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	-	-	185.56	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	-	-	40.37	-
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	其他业务	-	-	8.11	8.34
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	其他业务	-	-	-	13.51
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	其他业务	-	-	158.87	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	其他业务	-	-	-	35.91
长汀闽西南文旅发展有限公司	其他业务	-	4.42	-	-

### （3）关联租赁

#### ①公司作为出租方

报告期内，公司作为出租方向关联方租赁资产确认的租赁收益如下：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
建发集团	房屋建筑物	9.29	37.14	37.14	37.14
厦门辉煌装修工程有限公司	房屋建筑物	52.53	151.82	185.56	146.45
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	房屋建筑物	125.00	371.46	478.31	432.39

#### ②公司作为承租方

报告期内，公司作为承租方向关联方租赁资产确认的租赁费如下：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年
建发集团	房屋建筑物	3,311.97	10,866.72	10,547.14	11,258.13
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	房屋建筑物	24.23	117.95	-	-

**(4) 关联担保**

报告期内，公司被关联方担保的情况具体如下：

**①2020年**

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	1,439,499.90	否
建发集团	联发集团	500,000.00	否
建发集团	禾山建设	115,000.00	否

**②2021年**

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	2,166,999.90	否
建发集团	联发集团	500,000.00	否
建发集团	禾山建设	75,000.00	否

**③2022年**

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	2,408,000.00	否
建发集团	联发集团	350,000.00	否
建发集团	禾山建设	75,000.00	否

**④2023年1-3月**

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	当期是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	2,408,000.00	否
建发集团	联发集团	350,000.00	否
建发集团	禾山建设	65,000.00	否

**(5) 关联资金拆借**

报告期内，公司关联资金拆借的情况具体如下：

**①2020年****A、拆入**

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款金额	本期支付利息
杭州绿城凤起置业有限公司	3,600.00	46,308.94	4,271.77
建发集团	250,000.00	250,000.00	-

**B、拆出**

单位：万元

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门现代码头有限公司	-	525.00	23.48
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	344.00	-	7.03
厦门涌联航运有限公司	-	0.20	159.34
厦门利盛中泰房地产有限公司（含漳州市滨北置业有限公司）	-	7,179.73	1,028.11
中冶置业（福建）有限公司	22,900.00	26,100.00	167.88
厦门禹联泰房地产开发有限公司	14,945.00	4,410.00	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	15,345.00	-
杭州锦祥房地产有限公司	2,812.60	20,241.02	-
连江融建房地产开发有限公司	-	6,411.27	-
南京德建置业有限公司	34,300.00	63,205.87	-
南京荟宏置业有限公司	980.00	-	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	-	9,611.06	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,250.00	12,358.35	1,983.65
宁德嘉行房地产开发有限公司	-	11,970.58	251.30
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	-	2,157.19	-
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	-	3,392.61	-
上海铎铷房地产开发有限公司	139,572.99	144,024.74	-
上海众承房地产开发有限公司	-	24,359.85	-
无锡嘉合置业有限公司	200,348.74	346,876.80	3,393.20
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）	7,359.73	55,190.31	2,362.40

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
武汉兆悦城房地产开发有限公司	-	3,377.30	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	-	299.65	-
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	1,960.00	17,261.45	514.41
长沙美茂置业有限公司	-	29,069.31	1,081.78
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	10,927.00	65,836.03	3,691.63
中交（长沙）置业有限公司	76,299.86	51,652.88	5,748.39
杭州绿城凤起置业有限公司	10,678.31	-	-

## ②2021年

### A、拆入

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款金额	本期支付利息
建发集团	200,000.00	200,000.00	-
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	128,409.21	-	-
上海铎铎房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）	69,090.00	-	-
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	67,567.50	18.00	-
南京德建置业有限公司	24,500.00	-	-
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	14,210.00	-	-
长沙美茂置业有限公司	4,410.00	-	-
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	980.00	-	-

### B、拆出

单位：万元

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	403.28	-	1.86
厦门涌联航运有限公司	-	2,999.50	7.39
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	27,000.00	29,272.00	753.29
厦门禹联泰房地产开发有限公司	19,110.00	56,595.00	-
镇江扬启房地产开发有限公司（含镇江联启房地产开发有限公司）	408.00	-	-



关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
徐州市和锦置业有限公司	59,020.50	-	-
南京联锦悦房地产开发有限公司	54,376.38	43,098.76	-
南京金宸房地产开发有限公司	24,228.85	-	-
厦门软件职业技术学院	-	-	355.21
福州兆瑞房地产开发有限公司	167,121.08	72,626.54	-
南昌悦佰企业管理有限公司(含南昌嘉悦房地产开发有限公司)	98,058.79	81,683.00	1,942.51
台州兆裕恒企业管理有限公司(含台州兆裕房地产有限公司)	84,950.25	40,250.00	1,197.39
温州兆发恒企业管理有限公司(含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯房地产有限公司)	82,539.47	4,653.39	-
义乌兆华企业管理有限公司(含杭州兆泽房地产有限公司、义乌兆盈房地产有限公司)	67,659.56	93,970.71	-
长沙展图房地产开发有限公司	66,522.37	-	-
苏州鑫城发房地产开发有限公司	64,591.03	3,330.00	-
莆田兆隽置业有限公司	51,741.16	25,600.00	-
盐城建悦房地产开发有限公司(含盐城兆瑞房地产开发有限公司)	48,407.98	22,540.00	-
苏州合赢房地产开发有限公司	41,458.39	100,400.00	-
泉州兆京置业有限公司(含泉州兆铭置业有限公司)	20,321.72	9,800.00	-
无锡兆融城市建设发展有限公司(含无锡兆惠房地产开发有限公司)	17,533.23	-	-
温州兆顺企业管理有限公司(含厦门兆恒盛房地产开发有限公司、温州兆盛房地产有限公司)	16,933.14	15,675.00	-
九江利阳房地产有限公司(含九江兆弘房地产有限公司)	13,419.56	3,614.55	-
杭州星汀商务咨询有限公司(含杭州星潼置业有限公司)	8,071.68	-	-
连江融建房地产开发有限公司	321.00	125.00	-
杭州锦祥房地产有限公司	-	16,550.02	3,481.36
上海众承房地产开发有限公司	-	91,125.00	-
无锡嘉合置业有限公司	-	99,322.85	7,489.83
南京嘉阳房地产开发有限公司	-	8,600.00	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	-	21,560.00	-
中交(长沙)置业有限公司	-	24,646.93	513.42
杭州绿城凤起置业有限公司	-	12,600.00	-

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	20,955.00	-

### ③2022年

#### A、拆入

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款金额	本期支付利息
建发集团	1,217,750.00	1,217,750.00	4,879.45
上海浦锋房地产开发有限公司	323,713.60	79,380.00	-
杭州铎裕企业管理有限公司(含杭州兆裕房地产有限公司)	242,891.92	519,975.26	-
成都润兆欣房地产开发有限公司	90,863.15	30,282.00	-
长沙天海易企业管理有限公司(含长沙兆泽房地产有限公司)	81,111.08	128,384.41	-
上海浦骁房地产开发有限公司	66,885.00	25,749.50	-
无锡嘉合置业有限公司	20,234.42	-	-
南京荟宏置业有限公司	12,250.00	-	-
南京品悦汇装修工程有限公司	3,528.00	-	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,025.00	-	-
厦门益武地置业有限公司(含厦门兆玥珑房地产开发有限公司)	1,533.00	1,533.00	-
莆田中利建筑装饰工程有限公司	980.00	-	-
莆田和汇兴装修工程有限公司	800.00	-	-
南京德建置业有限公司	149.45	22,098.04	-
杭州锦祥房地产有限公司	78.55	4,021.72	49.42
长沙芙茂置业有限公司	19.88	980.40	-
龙岩利荣房地产开发有限公司	12.83	-	-
连江融建房地产开发有限公司	-	195.00	-
宁德嘉行房地产开发有限公司	-	2,152.44	-
厦门兆特置业有限公司(含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	-	37,115.60	-
上海铎铷房地产开发有限公司(含上海华淞铭宏房地产开发有限公司)	-	19,257.00	-
无锡建源房地产开发有限公司(含无锡润民置业发展有限公司)	-	14,940.98	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	-	4,002.00	-
长沙楚茂企业管理有限公司(含长沙源茂置业有限公司)	-	1,960.00	-

## B、拆出

单位：万元

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
北京兆城房地产开发有限公司	639,794.52	733,599.84	-
厦门悦琴海联建设发展有限公司(含厦门悦琴房地产有限公司)	109,068.72	108,701.17	-
南京灏盛置业有限公司	89,320.00	44,000.00	-
莆田中玺投资有限公司	84,035.49	37,240.00	-
南京兆凯房地产开发有限公司	80,360.00	76,705.20	-
盐城建悦房地产开发有限公司(含盐城兆瑞房地产开发有限公司)	57,686.49	75,694.97	-
厦门悦兆投资有限公司(含厦门兆析房地产开发有限公司)	56,712.43	69,999.56	-
厦门润岳房地产开发有限公司	50,765.55	52,725.55	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	41,582.35	21,935.94	-
杭州铎容房地产开发有限公司(含杭州铎旭置业有限公司)	39,571.66	39,164.40	-
厦门金联保房地产开发有限公司	36,563.75	11,682.00	-
宁德乾行房地产开发有限公司	22,890.33	-	-
义乌兆华企业管理有限公司(含义乌兆盈房地产有限公司)	18,500.00	54,470.31	-
厦门联宏泰投资有限公司(含中冶置业(福建)有限公司)	15,200.00	5,400.00	-
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	9,300.00	9,300.00	57.37
温州兆发恒企业管理有限公司(含温州兆瓯房地产有限公司)	7,491.66	693.61	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	5,097.84	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	5,000.00	5,000.00	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	2,800.00	22,449.00	-
九江利阳房地产有限公司(含九江兆弘房地产有限公司)	2,254.00	1,764.00	-
无锡兆融城市建设发展有限公司	1,815.00	-	-
厦门益润投资有限公司	1,028.90	209,436.59	-
苏州鑫城发房地产开发有限公司	666.00	34,575.81	-
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	422.44	-	-
徐州市和锦置业有限公司	396.00	31,680.00	-
上海众承房地产开发有限公司	16.84	8,716.50	5,533.50
温州兆顺企业管理有限公司(含温州兆盛房地产有限公司)	10.00	6,115.00	-
泉州兆京置业有限公司(含泉州兆铭	5.13	23,605.30	-

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
置业有限公司)			
南京金宸房地产开发有限公司	-	2,640.00	-
南京联锦悦房地产开发有限公司	-	8,250.00	-
厦门软件职业技术学院	-	11,000.00	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	-	15,435.00	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	20,306.88	-
杭州致烁投资有限公司	-	7,020.00	-
南昌悦佰企业管理有限公司(含南昌嘉悦房地产开发有限公司)	-	31,870.00	145.59
莆田兆隽置业有限公司	-	4,200.00	-
苏州合赢房地产开发有限公司	-	65,200.00	-
台州兆裕恒企业管理有限公司(含台州兆裕房地产有限公司)	-	48,254.70	-
长沙展图房地产开发有限公司	-	59,166.42	-
中交(长沙)置业有限公司	-	168.00	-

## ④2023年1-3月

## A、拆入

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款金额	本期支付利息
建发集团	200,000.00	-	-
杭州铎裕企业管理有限公司(含杭州兆裕房地产有限公司)	67,531.95	-	-
成都润兆欣房地产开发有限公司(含成都兆悦欣房地产开发有限公司)	19,600.00	-	-
上海浦骁房地产开发有限公司	37,240.00	-	-
厦门益武地置业有限公司(含厦门兆玥珑房地产开发有限公司)	1.71	-	-
莆田中利建筑装饰工程有限公司	2,450.00	-	-
上海铎铷房地产开发有限公司(含上海华淞铭宏房地产开发有限公司)	-	6,370.00	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	-	1,020.00	-

## B、拆出

单位：万元

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门悦琴房地产有限公司	58,445.04	21,000.00	-
北京兆城房地产开发有限公司	50,000.00	124,999.70	-

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门海耀地产有限公司	47,183.44	43,651.19	-
宁德乾行房地产开发有限公司	26,200.61	37,930.61	-
中交（长沙）置业有限公司	14,700.00	-	-
厦门悦兆投资有限公司（含厦门兆析房地产开发有限公司）	8,452.50	-	-
厦门软件职业技术学院	5,500.00	-	-
镇江扬启房地产开发有限公司（含镇江联启房地产开发有限公司）	1,640.84	-	-
南昌联高置业有限公司（含南昌联万置业有限公司）	875.16	-	-
温州兆发恒企业管理有限公司（含温州兆瓯房地产有限公司）	500.00	-	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	30.29	-	-
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	13.03	-	-
杭州铎容房地产开发有限公司（含杭州铎旭置业有限公司）	-	926.59	-
南京联锦悦房地产开发有限公司	-	1,000.00	-
厦门金联保房地产开发有限公司	-	23,100.00	-
徐州市和锦置业有限公司	-	27,198.46	-
杭州致烁投资有限公司	-	910.00	-
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	-	1,225.00	-
南昌悦佰企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）	-	14,700.00	-
南京灏盛置业有限公司	-	4,000.00	-
莆田兆隽置业有限公司	-	8,000.00	-
莆田中玺投资有限公司	-	3,430.00	-
厦门润岳房地产开发有限公司	-	14,700.00	-
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）	-	-	3,833.93
温州兆顺企业管理有限公司（含温州兆盛房地产有限公司）	-	990.00	-
无锡兆融城市建设发展有限公司	-	0.14	-

#### （6）关键管理人员薪酬

最近三年，公司董事、监事及高级管理人员等关键管理人员薪酬分别为 2,757.78 万元、3,950.16 万元和 4,267.00 万元。

## (7) 其他关联交易

①认购太仓市钟鼎六号股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“钟鼎六号基金”）份额

2020年9月10日，公司与建发集团控制的企业厦门建发新兴产业股权投资拾壹号合伙企业（有限合伙）共同参与认购钟鼎六号基金的财产份额，公司作为有限合伙人认缴出资5,000万元。认缴完成后，公司持有钟鼎六号基金2.93%的财产份额。

截至2023年3月31日，公司持有钟鼎六号基金0.94%的财产份额。

②认购普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“普洛斯基金”）份额

2020年12月1日，公司与建发集团、厦门君聚普建投资管理有限公司共同参与认购普洛斯基金的财产份额，公司作为有限合伙人认缴出资50,000万元，普洛斯基金的管理人是厦门君聚投资管理有限公司。认缴完成后，公司持有普洛斯基金12.39%的财产份额。

截至2023年3月31日，公司持有普洛斯基金9.55%的财产份额。

③认购厦门建发金旦股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“金旦基金”）份额

2021年2月8日，公司的全资子公司厦门建发物产有限公司（以下简称“建发物产”）与建发集团控制的企业厦门建发新兴创业投资有限公司（以下简称“新兴创投”）共同参与认购金旦基金的财产份额，建发物产作为有限合伙人认缴出资1,000万元，金旦基金的管理人是建发集团控制的企业厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司（以下简称“建发新兴”）。认缴完成后，建发物产持有金旦基金15.38%的财产份额。

截至2023年3月31日，建发物产持有金旦基金16.04%的财产份额。

④认购厦门建发长椿股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“长椿基金”）份额

2021年4月20日，公司及全资子公司厦门建发化工有限公司（以下简称“建

发化工”)与建发集团控制的企业建发新兴共同参与认购长椿基金的财产份额,公司与建发化工作为有限合伙人分别认缴出资 1,500 万元,长椿基金的管理人是建发集团控制的企业新兴创投。认缴完成后,公司与建发化工分别持有长椿基金 18.75%的财产份额。

截至 2023 年 3 月 31 日,公司与建发化工分别持有长椿基金 18.75%的财产份额。

⑤转让福建德尔医疗实业有限公司(以下简称“德尔医疗”)100%股权

2021 年 4 月 23 日,经建发集团董事会批准,公司及全资子公司建发上海与公司控股股东控制的企业上海建发致新医疗科技集团股份有限公司(以下简称“建发致新”)签署了《股权转让协议》,公司及建发上海分别将所持有的德尔医疗 95%以及 5%股权以非公开协议转让的方式转让给建发致新。参考经厦门市国资委备案的评估报告厦评报字[2021]840009 号《评估报告》,本次股权转让的价格为 34,450 万元。

⑥认购厦门建发利福德股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“利福德基金”)份额

2021 年 7 月 28 日,公司参与认购利福德基金的财产份额,公司作为有限合伙人认缴出资 35,000 万元,利福德基金的管理人是建发集团控制的企业新兴创投。认缴完成后,公司持有利福德基金 99.72%的财产份额。

2022 年 10 月 25 日,公司作为有限合伙人对利福德基金新增认缴出资 35,000 万元,认缴完成后公司持有利福德基金 99.86%的财产份额。

截至 2023 年 3 月 31 日,公司持有利福德基金 99.86%的财产份额。

⑦投资设立商舟航空物流有限公司(以下简称“商舟物流”)

2021 年 9 月 8 日,公司与关联方厦门航空有限公司共同投资设立商舟物流,公司认缴出资 50,100 万元并持有商舟物流 50.01%的股权。

截至 2023 年 3 月 31 日,公司持有商舟物流 50.01%的股权。

#### 4、关联方往来款项余额

##### (1) 应收项目

单位：万元

项目名称	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
账面余额	919,116.92	894,487.91	797,597.68	534,329.30
坏账准备	1,271.46	1,007.31	1,650.13	1,518.29

##### (2) 应付项目

单位：万元

项目名称	2023.3.31	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
账面余额	1,890,641.55	1,454,548.13	932,227.04	466,081.38

##### (三) 规范和减少关联交易的措施

公司已就规范关联交易建立了相应的制度保障，具体如下：

1、公司按照《公司法》等法律法规，建立了规范健全的法人治理结构，公司的控股股东及公司自身均按照有关法律法规的要求规范运作。

2、为规范关联交易，保证关联交易的公平、公正、公开，公司按照《公司法》《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易管理制度》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，并聘请了独立董事，以确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

3、《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》规定股东大会、董事会审议有关关联交易事项时，关联股东、关联董事不参与投票表决。

##### (四) 独立董事对关联交易的意见

公司独立董事对公司报告期发生的关联交易均发表了意见，认为“公司自2020年1月1日至2023年3月31日期间的关联交易均是因正常生产经营需要而发生的，交易过程遵循了公平、公正、公开、诚实、信用的原则，交易价格按市场价格确定，定价公允合理。关联交易的审批和决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，未损害公司及全体股东的利益。”



## 第七节 本次募集资金运用

### 一、本次募集资金运用基本情况

公司主要从事供应链运营业务及房地产业务，报告期内公司供应链运营业务收入占比均超过 80%，供应链运营业务属于《产业结构调整指导目录（2019 年版）》中“鼓励类”之“三十二、商务服务业”。国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，将供应链行业提升至国家战略层面，近年来在经济全球化及国内国际双循环发展格局下，国家不断推出诸多扶持政策，为供应链运营业务创造良好的发展机遇。公司作为国内领先、全球布局的供应链服务运营商，坚持“专业化”经营战略，持续完善全球化的供应链运营体系，不断拓宽供应链服务边界，构建差异化竞争优势，供应链运营业务的营收规模和效益屡创新高。

供应链运营业务属于资金密集型行业，在公司供应链运营业务快速增长的同时，公司主要依靠债务融资解决资金需求，一方面导致公司的资产负债率长期处于较高水平，另一方面也制约了公司供应链运营业务发展速度和公司进一步融资的能力。在此背景下，公司亟需夯实权益资本、增加流动资金。公司本次配股预计募集资金不超过 85 亿元（具体规模视发行时市场情况而定），扣除发行费用后拟用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，充实供应链运营业务营运资金，有利于公司抓住历史发展机遇，进一步落实供应链运营业务发展战略，强化全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、科技、物流等方面的深度赋能，有效推动供应链上下游企业实现系统性地降本增效，全面提升供应链运营业务竞争优势。

因此，本次募集资金投入公司供应链运营业务，符合国家产业政策和公司发展战略的要求。

## 二、本次募集资金运用的必要性分析

### （一）本次发行募集资金的背景

#### 1、经济全球化背景下，国家扶持政策持续出台，供应链行业重要性凸显、发展前景广阔

经济全球化是世界经济发展的大趋势，在此背景下，产业链供应链稳定发展为国内国际双循环提供了重要支撑，更为重塑国际经济发展新格局增添了重要砝码。随着中国在全球贸易市场中的份额不断提升，贸易形式以及商品种类越来越多样化，大型供应链运营企业保障贸易流、资金流、信息流、物流安全、高效流通的优势逐步凸显，推动供应链运营服务全球化已成为适应世界经济发展的必然趋势。中国作为全球最大的大宗商品进口国和消费国，现代供应链企业在整合全球大宗商品资源、提升供应链效率、服务实体经济和国家战略的重要性已日益凸显，优质供应链服务的价值显著提升。

近年来，国家高度重视供应链安全稳定，将提升产业链供应链韧性和安全水平作为高质量发展的重要内容。国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，将全面提升供应链现代化发展水平上升为国家战略，是落实新发展理念、构建新发展格局、实现高质量发展的重要抓手。国家最新“十四五”规划强调“加速构筑现代产业体系，其中包括提升产业链供应链现代化水平，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链”。2022年4月，《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》提出“加快建立全国统一的市场制度规则”和“培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业”；同年，二十大报告指出，要确保粮食、能源资源、重要产业链供应链安全，供应链的安全稳定是关系国家经济社会发展的全局性、战略性问题。

随着国家对供应链行业发展的重视及产业扶持政策的持续出台，供应链行业重要性凸显，行业迎来良好发展机遇，公司供应链运营业务发展空间广阔。

#### 2、大宗供应链业务的专业化发展及市场集中度的持续提升有利于头部供应链企业进一步巩固行业地位

专业化生产已成为制造业企业获取竞争优势的重要来源，越来越多的制造业企业选择专注于研发、生产等核心环节，并将采购、销售、物流等其他环节外包

给专业的供应链运营商。供应链运营商的专业化服务能够在帮助制造业企业降低运营成本的同时，协助其提升运营效率；此外，供应链运营商通过为中小企业提供供应链配套服务，能够帮助中小企业实现高质量发展。在该过程中，科技进步将加速供应链行业数智化转型，继续推动供应链行业向专业化、精细化、智能化方向发展。

而从市场集中度来看，海外供应链运营市场总体呈现“大市场、大公司”的特点，即行业集中度高，行业巨头市场份额大。以日本市场为例，2021年日本供应链行业头部五家公司合计共占有行业31%的份额。相较而言，中国市场现阶段呈现出“大市场、小公司”的特点，形成了以地方国有供应链服务企业为主，大量中小型大宗供应链服务企业为辅的竞争格局。国家统计局数据显示，2021年我国批发业限额以上企业营业收入达到85.75万亿元，行业龙头企业CR5（建发股份、物产中大、厦门国贸、厦门象屿、浙商中拓）市占率约2.77%，相比2019年和2020年分别提升0.63个百分点和0.25个百分点，体现逐渐上升趋势。但是横向比较境内外市场情况，我国供应链行业集中度低，未来有较大的提升空间。

未来，随着供给侧结构性改革的深入推进，供需结构进一步优化，大宗商品采购分销及配套服务将逐步向高效、专业的大企业集中。更进一步来看，头部供应链运营企业有望利用其规模效应在采购价格、分销渠道、物流资源、资金成本、风险控制等多方面形成优势，持续为客户提供稳定且高效的服务，助力客户降本提效并分享增值收益，进一步巩固行业地位，进而实现业务的良性互利循环。

### **3、公司系国内领先、全球布局的供应链运营服务商，供应链运营业务的持续快速发展及现有营运资金压力亟需公司夯实权益资本、增加流动资金**

在大宗商品供应链行业中，公司凭借专业、优质的供应链服务体系，已经成为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，近年来供应链运营业务规模持续增长。但供应链运营业务属于资金密集型行业，在向上游企业采购、中间运输、仓储以及下游销售等各个环节中，均要求公司投入大量营运资金，且新的业务品种、新的业务模式以及新的区域布局也需要增量营运资金的支持，因此公司供应链运营业务发展对营运资金及权益资本的扩充有较大的需求。随着近年来公司供应链运营业务的持续发展壮大，营运资金及权益资本是否充足已成为制约供应链运营业务规模扩张的重要因素之一。

公司自 2014 年配股完成至今已近十年未进行过股权融资，业务发展所需资金主要依靠债务融资和自身经营积累。一方面导致公司的资产负债率长期承压，公司报告期各期末的资产负债率（合并）分别为 77.77%、77.27%、75.13% 和 78.71%，处于较高水平，另一方面也制约了公司的业务发展速度，因此亟需进一步夯实权益资本金、增加流动资金，以巩固公司的行业竞争地位、提升公司综合实力。

#### **4、资本市场支持涉房上市公司通过再融资积极发展主营业务**

2022 年 11 月 28 日，中国证监会官网发布《新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》，在股权融资方面进行调整优化，从并购重组、再融资、境外市场、REITs 和私募基金五方面支持上市房企及涉房上市公司进行资本运作。新政策允许涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业，助力涉房上市公司的主营业务发展。

### **（二）本次发行募集资金使用的必要性**

#### **1、把握行业发展机遇，进一步强化公司供应链运营业务竞争优势**

经济全球化背景下，国家高度重视供应链安全稳定，相关支持政策持续出台，供应链行业重要性凸显，供应链行业面临良好的发展机遇。而公司在大宗商品供应链行业深耕多年，凭借专业、优质的供应链服务体系，已经成为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。未来公司将坚持专业化经营战略，加快国际化布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持，推进重大风险管控体系建设，提升供应链服务价值，创造差异化竞争优势，实现规模和效益稳步增长。公司本次配股募集资金扣除发行费用后，将全部用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，有利于进一步落实供应链运营业务发展战略，强化供应链运营业务竞争优势。

#### **2、拓宽融资渠道，优化资本结构，为公司可持续发展提供有力保障**

在长期发展战略的指导下，公司面临较高的资金需求。同时，资本市场关于支持房地产市场平稳健康发展的政策也允许涉房上市公司通过再融资的方式积极发展主业。因此，公司本次配股发行将有利于其充分借助资本市场的融资渠道，快速引入资金资源，为公司供应链运营业务的长期发展提供支持和保障。同时，

本次配股发行亦有利于进一步优化公司的资本结构，提高直接融资比例，增强财务稳健性并降低公司融资成本，夯实资金实力，助力主业发展，符合公司全体股东的利益。本次配股发行完成后，公司的资本实力和抗风险能力将进一步增强，为公司的高效运营提供有力的财务支持，有利于保障公司持续健康发展。

### 三、本次募集资金运用的可行性

#### （一）本次配股符合相关法律法规和规范性文件规定的条件

经过综合治理和规范，公司采取了一系列加强内部控制的有力措施，目前，公司拥有完善的法人治理结构、充分健全的内部控制，具备了较强的风险控制能力，这为公司未来持续盈利提供了有力保障。公司盈利能力具有可持续性，财务状况良好，财务会计文件无虚假记载，募集资金的数额和使用符合相关规定，不存在重大违法行为，符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》等法律法规和规范性文件关于上市公司配股的各项规定，符合配股的发行条件。

#### （二）本次配股募集资金使用的实施主体治理规范、内控完善

公司已按照上市公司的治理标准，建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并通过不断改进与完善，形成了规范有效的法人治理结构和内部控制环境。

在募集资金管理方面，公司制定了《募集资金管理规定》，并严格按照相关监管要求对募集资金专户存储、投向、管理与监督等做出了明确的规定。本次配股募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金的存储及使用，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。

#### （三）公司搭建了较为成熟的供应链运营体系，积累了丰富的业务经验，可以保障募集资金的充分有效运用

作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，公司针对产业链上下游客户核心诉求，搭建了集资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、信息咨询等服务于一体的“LIFT”供应链服务体系，为客户提供以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”

四大要素为基础的定制化的供应链运营服务。公司依托全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、金融、科技等方面的深度赋能，有效推动供应链上下游企业实现降本、增效。

公司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。公司积极布局全球化资源采购和销售网络，构建起了全球化的供应链服务体系，供应链服务辐射全球超过 170 个国家和地区。公司最近六年内签约合作的境内外供应商和客户数量超过 11 万家，其中境外的供应商和客户数量近 2 万家，在浆纸、农产品、钢铁、矿产品、轻纺、汽车、酒类等业务领域拥有了良好的品牌影响力。在经营货量方面，公司 2022 年度农产品经营货量超过 3,000 万吨，纸张、纸浆经营货量达 1,300 万吨，钢材经营货量达 5,300 万吨，多个业务品类经营货量位居行业前列。公司运营效率与质量持续改善，规模与效益形成良性循环。公司连续多年被评为“全国守合同重信用单位”、“全国外经贸质量效益型先进企业”，并先后入选“中国对外贸易 500 强”、商务部首批“全国供应链创新与应用示范企业”、“2022 年度数字化影响力企业”等榜单，子公司拥有物流行业国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质。

公司较为成熟且不断创新发展的供应链运营体系和丰富的业务经验能够为募集资金的充分有效运用提供保障。

## 四、补充流动资金及偿还银行借款规模测算

公司本次配股预计募集资金不超过 85 亿元（具体规模视发行时市场情况而定），扣除发行费用后拟用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，不涉及资本性支出的情形。

### （一）补充流动资金的规模测算

#### 1、基本假设

随着公司业务规模和营业收入持续增长，预计未来几年市场拓展、日常经营等环节对流动资金的需求将进一步提高。假设公司经营性流动资产和经营性流动负债与公司的销售收入之间存在稳定的百分比关系，且未来三年（2023 年-2025 年）经营性流动资产销售百分比和经营性流动负债销售百分比与 2020-2022 年度

平均水平相同。

公司 2022 年度营业收入为 8,328.12 亿元，2020-2022 年度营业收入复合增长率为 38.69%。综合考虑公司发展战略、业务发展状况、往年的增长率及宏观经济环境等因素，出于谨慎考虑假设公司 2023-2025 年营业收入的年增长率为 25%。

## 2、测算过程

根据销售百分比法，公司未来三年新增流动资金需求情况如下：

单位：亿元

项目	2020-2022 年平均占比	2022 年	2023E	2024E	2025E
营业总收入	100.00%	8,328.12	10,410.15	13,012.69	16,265.86
应收票据及应收款项融资	0.09%	8.33	9.15	11.44	14.30
应收账款	1.27%	132.10	131.91	164.89	206.11
合同资产	0.12%	7.10	12.48	15.60	19.50
预付款项	5.07%	365.41	527.66	659.57	824.47
存货	47.90%	3,615.01	4,986.37	6,232.97	7,791.21
<b>经营性流动资产合计</b>	<b>54.44%</b>	<b>4,127.96</b>	<b>5,667.58</b>	<b>7,084.47</b>	<b>8,855.59</b>
应付票据	3.14%	250.22	326.37	407.96	509.96
应付账款	5.76%	410.62	599.48	749.35	936.69
合同负债	26.77%	2,274.58	2,787.24	3,484.05	4,355.06
预收款项	0.01%	0.92	1.43	1.79	2.23
<b>经营性流动负债合计</b>	<b>35.68%</b>	<b>2,936.33</b>	<b>3,714.52</b>	<b>4,643.15</b>	<b>5,803.94</b>
<b>流动资金占用额</b>	<b>18.76%</b>	<b>1,191.62</b>	<b>1,953.06</b>	<b>2,441.33</b>	<b>3,051.66</b>
<b>未来 3 年营运资金缺口</b>			<b>1,860.03</b>		

注：上述营业收入增长的假设及测算仅为测算本次向原股东配售股份募集资金用于补充流动资金的合理性，不代表公司对 2023-2025 年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。

### （二）偿还债务情况

公司自 2014 年配股完成至今已近十年未进行过股权融资，业务发展所需资金主要依靠债权融资和自身经营积累。截至 2023 年 3 月 31 日，公司短期借款金额为 4,036,770.80 万元，长期借款金额为 7,091,720.08 万元（含一年内到期的长期借款），资产负债率已达 78.71%，处于较高水平，继续以借款方式筹集公司发展所需流动资金，将加重公司财务负担，制约公司业务发展速度。本次募集资金到位后将进一步夯实公司权益资本金，优化公司的资本结构，有利于提升后续融

资能力和抗风险能力，更好应对未来的市场变化。

### **（三）本次募集资金规模合理性**

综上，公司本次配股预计募集资金不超过 85 亿元（具体规模视发行时市场情况而定），扣除发行费用后拟用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，募集资金规模符合公司当前实际发展需要，具备合理性及可行性。

## **五、募集资金投资项目对公司财务状况和经营状况的影响**

### **（一）本次发行对公司财务状况的影响**

本次配股发行完成后，公司的资本实力进一步增强，营运资金得到进一步充实。同时，公司资产负债率将相应下降，有利于优化资本结构，提高公司的抗风险能力。本次配股完成后公司总股本增加，募集资金到位后公司净资产规模也将有所提高，而募集资金使用至产生效益需要一定时间周期，因此短期内公司的每股收益和净资产收益率可能会出现一定幅度的下降，但从中长期来看，公司募集资金系全部用于供应链运营业务补流及还贷，不涉及募投项目建设期，募集资金到位后可以马上投入到供应链运营业务，而公司供应链运营业务的资产周转效率高，近 5 年供应链运营业务的总资产周转率均在 6 次以上，2022 年供应链运营业务净资产收益率为 19.36%，募集资金到位后投入供应链运营，可较快地增厚公司利润，公司的长期盈利能力将不断增强，从而为公司和股东带来更好的投资回报并促进公司健康发展。

### **（二）本次发行对公司经营管理的影响**

本次发行完成后，公司供应链运营业务的营运资金将得以补充，资本实力得到充实，可以缓解公司的流动资金压力，更好地支撑公司供应链运营业务的快速、稳健发展，进一步提升公司的经营规模和盈利能力，进而增强公司核心竞争力和可持续发展能力。



## 第八节 历次募集资金运用

### 一、最近五年内募集资金基本情况

最近五年内，公司不存在通过配股、增发、可转换公司债券等方式募集资金的情况。

### 二、前次募集资金实际使用情况

经中国证监会（证监许可[2014]388号）核准，公司实际向原股东配售59,744.98万股新股人民币普通股，募集资金总额为人民币306,491.74万元，募集资金净额303,466.33万元，上述资金于2014年4月29日全部到位，已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）验证并出具《验资报告》（致同验字[2014]第350ZA0016号），到账日至今已超过五个会计年度。截至2023年3月31日，公司不存在前次募集资金用途变更或项目延期的情形。

根据中国证监会《监管规则适用指引——发行类7号》的有关规定：“前次募集资金使用情况报告对前次募集资金到账时间距今未满五个会计年度的历次募集资金实际使用情况进行说明，一般以年度末作为报告出具基准日，如截止最近一期末募集资金使用发生实质性变化，发行人也可提供截止最近一期未经鉴证的前募报告”。

公司最近五个会计年度内不存在通过配股、增发、可转换公司债券等方式募集资金的情况。鉴于上述情况，公司本次配股无需编制前次募集资金使用情况的报告，也无需聘请会计师事务所对前次募集资金使用情况出具鉴证报告。

## 第九节 声明

### 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本配股说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

 郑永达	 黄文洲	 叶衍榴
--	--	---

 邹少荣	 林茂	 陈东旭
--	---	--

 林涛	 陈守德	 吴育辉
---	--	--



厦门建发股份有限公司

2023年6月12日

## 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本配股说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

  
林 芳

  
李玉鹏

  
王 曦



## 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本配股说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

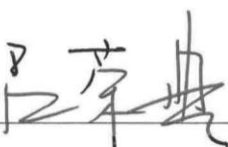
全体非董事高级管理人员（签字）：


  
王志兵

  
江桂芝

  
许加纳

  
程东方

  
吕荣典

  
魏卓



## 二、发行人控股股东声明

本公司承诺本配股说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

厦门建发集团有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

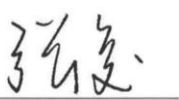

黄文洲


2023年6月12日

### 三、保荐人（主承销商）声明

本公司已对配股说明书进行了核查，确认本配股说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

项目协办人：   
何一麟

保荐代表人：    
张俊 王亚娟

保荐机构董事长、法定代表人（或授权代表人）：   
杨华辉



兴业证券股份有限公司

2023年6月12日

## 保荐机构（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读配股说明书的全部内容，确认配股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对配股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长（或授权代表）：\_\_\_\_\_

  
杨华辉



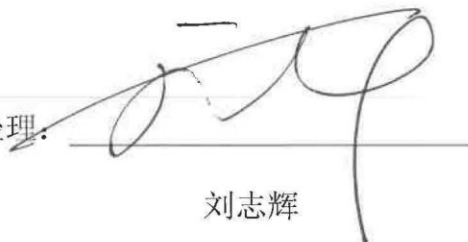
兴业证券股份有限公司

2023 年 6 月 12 日

## 保荐机构（主承销商）总经理声明

本人已认真阅读配股说明书的全部内容，确认配股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对配股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理：



刘志辉



兴业证券股份有限公司

2023年6月12日



### 律师声明

本所及经办律师已阅读配股说明书，确认配股说明书内容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配股说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认配股说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏并承担相应的法律责任。

单位负责人：

  
王 玲

经办律师：

  
王 晖


  
刘兵舰





### 五、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读厦门建发股份有限公司的配股说明书，确认配股说明书内容与本所出具的审计报告等文件不存在矛盾之处。本所及签字注册会计师对厦门建发股份有限公司在配股说明书中引用的审计报告等文件的内容无异议，确认配股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本声明仅供厦门建发股份有限公司向原股东配售股份之目的使用，不得用作任何其他目的。

会计师事务所负责人： 肖厚发  中国注册会计师  
肖厚发  
340100030003

签字注册会计师： 陈芳  中国注册会计师  
陈芳  
350200020174

邱小娇  中国注册会计师  
邱小娇  
110001581197

陈昭新  中国注册会计师  
陈昭新  
350200240864

张慧玲  中国注册会计师  
张慧玲  
350200011535

李蓓  中国注册会计师  
李蓓  
110101560227

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2023年6月12日

## 六、董事会关于本次发行的相关声明及承诺

为维护公司和全体股东的合法权益，公司控股股东以及公司董事、高级管理人员等相关主体作出了关于本次发行摊薄即期回报的填补措施的承诺。具体如下：

### （一）公司控股股东的承诺

公司控股股东厦门建发集团有限公司承诺如下：

1、本公司承诺不越权干预厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）的经营管理活动，不侵占建发股份利益。

2、本公司承诺切实履行建发股份制定的有关填补回报的相关措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反本承诺或拒不履行本承诺给建发股份或者投资者造成损失的，本公司同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。

3、本承诺出具日至本次配股实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所（以下简称“上交所”）等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本公司届时将按照证券监管机构的最新规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意中国证监会、上交所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本公司做出相关处罚或采取相关监管措施。

### （二）董事、高级管理人员承诺

为确保公司填补回报措施能够得到切实履行，公司全体董事、高级管理人员作如下承诺：

1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）和全体股东的合法权益。

2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

- 3、本人承诺对本人与公司相关的职务消费行为进行约束。
  - 4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。
  - 5、本人承诺在本人自身职责和合法权限范围内，全力促使由公司董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补措施的执行情况相挂钩。
  - 6、若公司未来实施新的股权激励计划，本人承诺将在自身职责和权限范围内，促使公司拟公布的股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。
  - 7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的各项有关填补的回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。
  - 8、自本承诺出具日后至本次配股实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所（以下简称“上交所”）等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，本人承诺届时将按照证券监管机构的最新规定出具补充承诺。
- 本人作为填补措施相关责任主体之一，如违反上述承诺或拒不履行上述承诺的，本人同意中国证监会、上交所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。

（以下无正文）

（本页无正文，为《厦门建发股份有限公司向原股东配售股份并在主板上市配股说明书》之发行人董事会声明盖章页）



## 第十节 备查文件

### 一、备查文件

除本配股说明书所披露的资料外，本公司按照中国证监会和上交所的要求将下列备查文件备置于发行人处，供投资者查阅：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，以及最近一期的财务报告；
- （二）保荐人出具的发行保荐书、发行保荐工作报告和尽职调查报告；
- （三）法律意见书和律师工作报告；
- （四）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅方式

自配股说明书公告之日起，投资者可至发行人、保荐机构（主承销商）住所查阅配股说明书全文及备查文件，亦可在中国证监会指定网站巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）查阅本次发行的配股说明书全文。