

股票代码：600153
债券代码：185248
债券代码：185929
债券代码：137601
债券代码：115755
债券代码：240217
债券代码：240650

股票简称：建发股份
债券简称：22 建发 01
债券简称：22 建发 Y3
债券简称：22 建发 Y4
债券简称：23 建发 Y1
债券简称：23 建发 Y2
债券简称：24 建发 Y1

公告编号：临 2024—042

厦门建发股份有限公司 公开发行公司债券预案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、关于公司符合公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规规定，结合公司实际经营情况，公司对经营、财务状况及公开发行公司债券相关事项进行了逐项自查，董事会认为公司符合现行法律、法规及规范性文件关于上市公司公开发行公司债券的规定，具备公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况

（一）发行规模

本次公开发行的公司债券规模不超过人民币 120 亿元（含 120 亿元）。提请股东大会授权董事会：在上述范围内根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定具体发行规模。

（二）发行品种

本次发行的公司债券包括但不限于一般公司债券、可续期公司债券、绿色公司债券、“一带一路”公司债券等细分品种，不含短期公司债券。提请股东大会授权董事会根据市场情况和公司资金需求情况，发行前确定具体期限构成、各期限品种的发行规模和含权条款。

（三）发行方式

本次发行的公司债券在获准发行后，可以一次发行或分期发行。提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定具体发行方式。

（四）票面金额及发行价格

本次发行的公司债券面值 100 元，按面值平价发行。

（五）发行对象及向公司股东配售的安排

本次公司债券面向相关法律、法规规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

（六）债券期限

本次发行的公司债券期限为不超过 15 年（含 15 年，可续期公司债券不受此影响），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。提请股东大会授权董事会：根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况确定本次公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模。

（七）债券利率及确定方式

本次发行的公司债券为固定利率债券，票面利率及其付息方式由公司与主承销商根据网下向专业投资者簿记建档的结果在预设区间范围内协商后确定。

（八）募集资金用途

本次公司债券募集资金拟用于偿还有息负债、补充流动资金、项目投资、股权投资及法律法规允许的其他用途等。（具体事项最终以中国证券监督管理委员会的注册文件为准）

提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况确定具体募集资金用途。

（九）偿债保障措施

根据有关规定，提请股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

（十）担保事项

本次发行的公司债券为无担保债券。

（十一）承销方式及上市安排

本次发行的公司债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。发行完成后，在满足上市条件的前提下，公司将申请本次发行的公司债券于上海证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准，在相关法律、法规允许的前提下，公司亦可申请本次发行的公司债券于其他交易场所上市交易。

（十二）可续期公司债券相关事项安排

若本次债券分期发行时，具体品种为可续期公司债券，则可续期公司债券所涉及的具体续期选择权、续期期限、利率确定和调整方式等事项，将根据公司具体需求灵活安排。

（十三）本次发行决议的有效期限

关于本次发行公司债券事宜的决议有效期限为自股东大会审议通过之日起三十六个月。

（十四）本次发行决议的有效期限

根据本次发行公司债券的安排，为提高本次公司债券发行及上市相关工作的效率，特提请公司股东大会授权公司董事会全权办理公司本次发行公司债券相关事宜并提请股东大会同意董事会授权公司董事长为本次债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务，包括但不限于：

1、根据相关法律、法规和公司股东大会决议，结合公司和市场的实际情况，制定及调整本次公司债券发行的具体方案，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率及其确定方式、发行时机、是否设置回售或者赎回条款、是否设置续期选择权、续期期限、利率确定和调整方式、评级安排、担保事项、还本付息的期限和方式、具体申购和配售安排、上市地点、偿债保障措施，以及在股东大会批准的募集资金用途范围内确定募集资金的具体使用等事宜；

2、确定并聘请债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》及制定《债券持有人会议规则》；

3、确定并聘请中介机构；

4、决定和办理本次发行的申报、上市及其他所必要的事项，包括但不限于制定、批准、签署、修改、公告与本次发行公司债券相关的各项文件、合同和协

议，并根据审批机关以及法律、法规的要求对申报文件进行相应补充或调整，以及根据法律、法规及其他规范性文件进行相应的信息披露；

5、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会根据监管部门的意见对本次发行公司债券的具体方案等相关事项进行调整；

6、根据相关证券交易场所的债券发行及上市规则，在本次发行完成后，办理本次发行的公司债券上市相关事宜；

7、根据相关证券交易场所的债券发行及上市规则，在本次债券注册申报时，作废前次公司债券剩余债券批文额度；

8、办理与本次公开发行公司债券有关的其他事项；

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、公司简要财务会计信息

公司最近三年的资产负债表、利润表及现金流量表

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2021、2022、2023 年的财务报告进行了审计，并出具了容诚审字[2022]361Z0175 号、容诚审字[2023]361Z0187 号和容诚审字[2024]361Z0141 号的标准无保留意见审计报告。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）认为公司财务报表在所有重大方面已经按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量。

公司最近三年财务报表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
流动资产：			
货币资金	9,834,646.65	9,653,633.17	9,026,811.30
交易性金融资产	282,882.33	192,981.84	69,742.62
衍生金融资产	46,476.77	22,981.39	13,458.66
应收票据	1,632.99	12,391.83	7,885.47
应收账款	2,092,321.31	1,321,145.27	822,645.07

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
应收账款融资	43,570.57	70,945.46	38,084.24
预付款项	3,728,304.55	3,654,213.85	3,267,832.29
其他应收款	7,121,873.53	6,707,280.29	5,508,653.10
其中：应收利息	3,599.88	-	-
应收股利	15,074.82	13,905.06	1,323.05
存货	37,018,574.64	36,150,130.69	34,682,547.50
合同资产	201,427.02	71,027.97	83,052.49
持有待售资产	78,012.79	-	-
一年内到期的非流动资产	366,212.21	242,356.98	167,295.29
其他流动资产	2,163,909.00	1,825,643.24	1,380,338.47
流动资产合计	62,979,844.37	59,924,731.97	55,068,346.50
非流动资产：			
债权投资	7,347.38	89,706.57	186,001.48
长期应收款	563,555.65	213,824.78	459,435.12
长期股权投资	3,549,684.28	2,447,549.94	1,459,400.91
其他权益工具投资	175,763.10	-	-
其他非流动金融资产	91,658.57	170,565.09	127,372.09
投资性房地产	11,336,027.50	1,552,127.35	1,417,528.66
固定资产	828,977.48	360,094.92	281,322.11
在建工程	17,927.89	273,479.48	15,669.59
使用权资产	382,474.98	88,025.75	83,501.99
无形资产	173,940.45	104,119.56	86,935.99
开发支出	1,559.86	1,021.19	1,103.10
商誉	102,157.30	89,649.00	85,355.74
长期待摊费用	120,762.28	52,042.21	33,876.61
递延所得税资产	1,189,179.09	1,001,561.24	831,901.54
其他非流动资产	564,326.72	125,268.02	108,161.73
非流动资产合计	19,105,342.52	6,569,035.09	5,177,566.67
资产总计	82,085,186.89	66,493,767.06	60,245,913.17
流动负债：			
短期借款	961,281.40	907,395.00	899,908.85
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	26,344.88	61,601.16	45,157.58

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
应付票据	3,336,211.86	2,502,183.22	2,070,224.85
应付账款	5,969,594.22	4,106,478.35	4,176,531.02
预收款项	94,832.48	9,189.35	9,544.92
合同负债	23,695,772.85	22,745,809.02	19,588,979.88
应付职工薪酬	445,880.48	399,026.94	343,717.57
应交税费	823,821.72	771,542.51	721,019.30
其他应付款	5,504,458.07	3,687,728.30	4,081,486.80
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	26,168.40	36,880.59	8,155.98
持有待售负债	83,112.20	-	-
一年内到期的非流动负债	2,336,903.80	1,917,968.52	1,680,631.39
其他流动负债	2,426,536.65	2,091,971.85	2,006,396.12
流动负债合计	45,704,750.61	39,200,894.23	35,623,598.27
非流动负债：			
长期借款	6,323,189.00	5,642,421.59	6,110,293.78
应付债券	4,136,082.82	3,339,470.66	2,804,180.01
租赁负债	355,241.79	63,776.86	53,460.70
长期应付款	63,265.30	13,420.95	218,734.62
预计负债	41,391.96	29,847.67	21,666.26
递延收益	36,468.60	5,175.90	5,141.96
递延所得税负债	1,562,009.69	409,792.78	307,042.03
其他非流动负债	1,398,882.45	1,253,940.00	1,410,000.00
非流动负债合计	13,916,531.60	10,757,846.40	10,930,519.35
负债合计	59,621,282.22	49,958,740.63	46,554,117.63
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	300,407.13	300,517.10	286,342.25
其他权益工具	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
其中：永续债	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
资本公积	462,912.51	446,004.70	327,074.21
减：库存股	84,651.11	90,161.01	15,324.55
其他综合收益	74,931.40	61,817.64	55,005.36
专项储备	90.71	78.63	-

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
盈余公积	158,867.48	158,867.48	151,780.05
一般风险准备	1,926.76	1,926.76	1,926.76
未分配利润	4,730,737.62	3,700,267.16	3,313,412.50
归属于母公司所有者权益合计	6,951,098.33	5,848,200.88	5,084,369.98
少数股东权益	15,512,806.34	10,686,825.55	8,607,425.57
所有者权益(或股东权益)合计	22,463,904.67	16,535,026.43	13,691,795.54
负债和所有者权益(或股东权益)总计	82,085,186.89	66,493,767.06	60,245,913.17

合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	76,367,815.48	83,282,965.74	70,784,449.60
其中：营业收入	76,367,815.48	83,282,965.74	70,784,449.60
二、营业总成本	74,834,900.44	81,537,199.12	69,399,847.24
其中：营业成本	73,040,774.33	80,116,195.46	68,258,456.28
税金及附加	173,803.80	184,789.45	89,967.54
销售费用	1,184,060.76	985,602.23	816,119.21
管理费用	215,456.01	104,668.56	66,358.77
研发费用	23,650.70	19,062.40	7,372.84
财务费用	197,154.83	126,881.02	161,572.60
其中：利息费用	394,271.63	238,080.85	229,475.81
利息收入	274,645.48	170,328.23	82,490.09
加：其他收益	94,538.67	88,919.60	47,226.03
投资收益	73,512.89	349,660.05	308,451.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22,369.31	93,694.20	69,639.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,040.44	52,254.16	-
公允价值变动收益	-83,545.88	-7,018.73	-14,773.95
信用减值损失	-141,727.44	-103,985.99	-20,968.83
资产减值损失	-389,578.48	-518,468.92	-142,310.89
资产处置收益	2,859.09	14,081.53	1,997.57

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
三、营业利润	1,088,973.89	1,568,954.17	1,564,224.21
加：营业外收入	1,032,389.73	58,361.49	24,662.30
减：营业外支出	42,151.68	10,691.54	8,681.41
四、利润总额	2,079,211.94	1,616,624.11	1,580,205.10
减：所得税费用	394,256.26	490,738.75	467,961.98
五、净利润	1,684,955.68	1,125,885.36	1,112,243.12
归属于母公司股东的净利润	1,310,399.84	627,503.67	614,013.03
少数股东损益	374,555.84	498,381.68	498,230.09
六、其他综合收益的税后净额	8,658.51	-12,819.75	-7,766.97
七、综合收益总额	1,693,614.19	1,113,065.61	1,104,476.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,323,513.60	634,315.95	605,032.29
归属于少数股东的综合收益总额	370,100.59	478,749.66	499,443.86

合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	80,848,918.93	93,915,809.33	86,750,199.03
收到的税费返还	370,068.42	249,074.01	154,842.44
收到其他与经营活动有关的现金	11,797,101.97	7,191,822.54	9,448,790.87
经营活动现金流入小计	93,016,089.31	101,356,705.88	96,353,832.34
购买商品、接受劳务支付的现金	74,726,458.56	88,709,458.03	84,660,466.51
支付给职工以及为职工支付的现金	891,736.16	743,006.56	584,141.71
支付的各项税费	1,674,762.50	1,389,196.77	1,408,315.26
支付其他与经营活动有关的现金	12,783,635.31	8,967,463.70	9,660,014.73
经营活动现金流出小计	90,076,592.53	99,809,125.06	96,312,938.21
经营活动产生的现金流量净额	2,939,496.78	1,547,580.83	40,894.13

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,887,267.88	1,788,889.35	1,193,206.47
取得投资收益收到的现金	159,956.68	46,232.36	43,108.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,627.31	46,732.70	16,967.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,294.26	57,810.64	35,400.08
收到其他与投资活动有关的现金	3,066,449.37	2,832,944.63	2,227,057.66
投资活动现金流入小计	6,155,595.49	4,772,609.68	3,515,739.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	273,158.78	180,319.16	74,050.69
投资支付的现金	3,419,564.31	2,645,165.79	1,612,697.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	427,801.64	10,783.25	122,665.57
支付其他与投资活动有关的现金	2,108,578.86	2,797,019.98	2,653,977.47
投资活动现金流出小计	6,229,103.58	5,633,288.18	4,463,391.43
投资活动产生的现金流量净额	-73,508.09	-860,678.50	-947,651.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,529,524.90	2,734,270.57	3,420,631.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,230,363.92	1,515,356.68	1,951,415.99
取得借款收到的现金	18,076,581.91	19,505,446.97	19,088,369.83
收到其他与筹资活动有关的现金	3,730,525.65	4,265,360.64	6,018,248.28
筹资活动现金流入小计	23,336,632.46	26,505,078.18	28,527,249.49
偿还债务支付的现金	19,367,231.83	19,220,044.58	16,824,112.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,336,241.99	1,138,650.87	918,353.44

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	246,477.22	44,589.31	123,083.86
支付其他与筹资活动有关的现金	5,774,312.90	6,455,549.99	6,457,879.49
筹资活动现金流出小计	26,477,786.72	26,814,245.44	24,200,345.44
筹资活动产生的现金流量净额	-3,141,154.25	-309,167.26	4,326,904.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,050.82	4,923.03	26,807.15
五、现金及现金等价物净增加额	-282,216.39	382,658.09	3,446,953.60
加：期初现金及现金等价物余额	8,875,714.70	8,493,056.61	5,044,487.51
六、期末现金及现金等价物余额	8,593,498.32	8,875,714.70	8,491,441.11

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
流动资产：			
货币资金	1,221,789.87	1,017,682.38	1,186,581.81
交易性金融资产	114,325.82	69,630.18	62,122.99
衍生金融资产	1,114.54	310.67	-
应收票据	-	-	-
应收账款	118,129.15	5,048.90	27,184.64
应收款项融资	0.00	135.57	4.54
预付款项	1,266.74	36,375.45	1,916.66
其他应收款	1,554,528.05	1,887,518.30	986,450.29
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	12,143.67	-	201
存货	2,412.45	14,158.48	23.55
持有待售资产	10,002.96	-	-
其他流动资产	1,278.53	906.96	805.51
流动资产合计	3,024,848.11	3,031,766.89	2,265,089.98
非流动资产：			
长期股权投资	2,603,559.97	1,869,135.43	1,449,839.14
其他非流动金融资产	15,325.24	63,310.94	31,082.90

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
投资性房地产	33,271.40	24,883.22	24,822.84
固定资产	1,118.06	4,522.76	5,281.63
在建工程	-	1,625.76	-
使用权资产	2,450.60	158.15	1,209.05
无形资产	10,038.08	12,501.28	13,410.16
长期待摊费用	957.67	1,146.52	411.44
递延所得税资产	18,358.99	18,439.96	10,891.46
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	2,685,080.02	1,995,724.01	1,536,948.63
资产总计	5,709,928.13	5,027,490.90	3,802,038.61
流动负债：			
短期借款	100.07	-	150,112.50
衍生金融负债	473.10	-	-
应付票据及应付账款	125,185.74	81,799.70	57,457.18
预收款项	-	-	-
合同负债	35,947.15	34,657.48	13,619.21
应付职工薪酬	25,597.43	23,654.89	20,905.19
应交税费	4,924.36	1,605.99	2,145.38
其他应付款	2,169,252.93	1,879,714.43	1,483,359.17
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	12,080.93	14,780.59	8,155.98
一年内到期的非流动负债	16,693.00	14,954.80	207,937.88
其他流动负债	123,105.94	4,317.10	6,720.10
流动负债合计	2,501,279.72	2,040,704.38	1,942,256.61
非流动负债：			
长期借款	261,540.29	-	-
应付债券	49,965.42	49,932.12	-
租赁负债	1,307.62	176.93	29.73
长期应付款	500,400.00	500,400.00	
递延所得税负债	-	2,926.66	1,998.94
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	813,213.32	553,435.71	2,028.68
负债合计	3,314,493.04	2,594,140.09	1,944,285.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	300,407.13	300,517.10	286,342.25

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
其他权益工具	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
其中：优先股	-	-	-
永续债	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
资本公积	378,831.69	369,570.15	281,900.31
减：库存股	84,651.11	90,161.01	15,324.55
其他综合收益	880.93	-576.41	-1,570.40
盈余公积	150,258.55	150,258.55	143,171.13
未分配利润	343,832.06	434,860.00	199,081.18
所有者权益（或股东权益）合计	2,395,435.08	2,433,350.81	1,857,753.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,709,928.13	5,027,490.90	3,802,038.61

母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	1,517,455.25	1,159,210.80	391,674.16
减：营业成本	1,425,991.95	1,058,362.46	344,602.59
税金及附加	780.30	751.79	288.8
销售费用	20,859.63	21,148.10	3,786.57
管理费用	36,945.87	27,572.93	19,819.46
财务费用	26,817.18	36,956.24	46,438.70
其中：利息费用	50,025.85	54,293.97	60,301.48
利息收入	23,086.42	22,742.99	13,517.84
加：其他收益	28,668.05	8,637.60	8,533.97
投资收益	163,347.71	445,801.03	137,017.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,221.08	18,533.22	15,397.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-316.74	-128.3	-
公允价值变动收益	-3,056.80	-5,678.42	5,159.46
信用减值损失	-6,110.22	878.45	-3.03
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	11.89	2,884.67	1.15

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
二、营业利润	188,920.95	466,942.61	127,446.91
加：营业外收入	975.87	1,290.87	328.51
减：营业外支出	4.36	213.21	84.66
三、利润总额	189,892.45	468,020.28	127,690.76
减：所得税费用	11.19	-6,274.03	1,443.54
四、净利润	189,881.27	474,294.31	126,247.22
五、其他综合收益的税后净额	1,457.34	993.99	-198.70
六、综合收益总额	191,338.61	475,288.29	126,048.52

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,582,230.73	1,326,843.09	414,773.67
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,723,434.64	17,879,180.54	17,112,387.61
经营活动现金流入小计	18,305,665.37	19,206,023.62	17,527,161.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,517,258.79	1,204,773.99	366,568.23
支付给职工以及为职工支付的现金	17,368.66	14,034.03	10,958.22
支付的各项税费	1,606.23	1,708.56	4,929.79
支付其他与经营活动有关的现金	16,123,340.20	18,454,532.03	16,527,164.08
经营活动现金流出小计	17,659,573.87	19,675,048.61	16,909,620.32
经营活动产生的现金流量净额	646,091.49	-469,024.99	617,540.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	484,335.99	46,763.77	86,648.29
取得投资收益收到的现金	149,269.96	430,070.54	104,502.51

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.87	2,894.11	1.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	10,293.47	32,727.50
收到其他与投资活动有关的现金	64,600.00	-	3,007.34
投资活动现金流入小计	698,220.81	490,021.89	226,886.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	994.86	3,276.65	2,381.74
投资支付的现金	1,354,903.97	492,286.18	629,759.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	65,942.50	-	-
投资活动现金流出小计	1,421,841.34	495,562.83	632,141.61
投资活动产生的现金流量净额	-723,620.52	-5,540.94	-405,254.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	299,160.98	614,916.73	764,565.39
取得借款收到的现金	2,790,169.17	2,885,248.29	3,282,191.04
收到其他与筹资活动有关的现金	450,000.00	700,000.00	-
筹资活动现金流入小计	3,539,330.15	4,200,165.01	4,046,756.44
偿还债务支付的现金	2,410,317.15	2,684,848.29	3,232,191.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	341,593.61	271,047.85	210,753.02
支付其他与筹资活动有关的现金	713,520.81	938,312.04	1,282.25
筹资活动现金流出小计	3,465,431.57	3,894,208.17	3,444,226.32
筹资活动产生的现金流量净额	73,898.59	305,956.84	602,530.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,190.61	-726.29	2,219.24
五、现金及现金等价物净增加额	-439.83	-169,335.38	817,035.50
加：期初现金及现金等价物余额	1,017,245.03	1,186,580.41	369,544.91

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
六、期末现金及现金等价物余额	1,016,805.20	1,017,245.03	1,186,580.41

公司最近三年主要财务指标

合并财务报表主要财务指标

项目	2023 年度/2023 年末	2022 年度/2022 年末	2021 年度/2021 年末
流动比率（倍）	1.38	1.53	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.61	0.57
资产负债率（%）	72.63	75.13	77.27
应收账款周转率（次）	44.74	77.70	110.72
存货周转率（次）	2.00	2.26	2.40

上述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=负债总额/资产总额；
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额。

管理层简明财务分析

公司管理层以最近三年公司合并财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及可持续性、未来发展目标进行了如下分析：

1、 资产结构分析

(1) 资产状况

报告期内，公司资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	62,979,844.37	76.72	59,924,731.97	90.12	55,068,346.50	91.41
非流动资产合计	19,105,342.52	23.28	6,569,035.09	9.88	5,177,566.67	8.59

资产合计	82,085,186.89	100.00	66,493,767.06	100.00	60,245,913.17	100.00
------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

报告期内，公司资产总额呈上升趋势，资产结构总体较为稳定。公司目前的资产构成符合公司现有的经营特点，结构稳定反映了公司业务模式较为成熟，与公司的基本情况相适应。流动资产是公司资产的主要构成，报告期各期末，公司流动资产占总资产的比重分别为 91.41%、90.12%和 76.72%。

(2) 流动资产分析

报告期内，公司的流动资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	9,834,646.65	11.98	9,653,633.17	14.52	9,026,811.30	14.98
交易性金融资产	282,882.33	0.34	192,981.84	0.29	69,742.62	0.12
衍生金融资产	46,476.77	0.06	22,981.39	0.03	13,458.66	0.02
应收票据	1,632.99	0.00	12,391.83	0.02	7,885.47	0.01
应收账款	2,092,321.31	2.55	1,321,145.27	1.99	822,645.07	1.37
应收款项融资	43,570.57	0.05	70,945.46	0.11	38,084.24	0.06
预付款项	3,728,304.55	4.54	3,654,213.85	5.50	3,267,832.29	5.42
其他应收款	7,121,873.53	8.68	6,707,280.29	10.09	5,508,653.10	9.14
其中：应收利息	3,599.88	0.00	-	-	-	-
应收股利	15,074.82	0.02	13,905.06	0.02	1,323.05	0.00
存货	37,018,574.64	45.10	36,150,130.69	54.37	34,682,547.50	57.57
合同资产	201,427.02	0.25	71,027.97	0.11	83,052.49	0.14
持有待售资产	78,012.79	0.10	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	366,212.21	0.45	242,356.98	0.36	167,295.29	0.28
其他流动资产	2,163,909.00	2.64	1,825,643.24	2.75	1,380,338.47	2.29
流动资产合计	62,979,844.37	76.72	59,924,731.97	90.12	55,068,346.50	91.41
总资产	82,085,186.89	100.00	66,493,767.06	100.00	60,245,913.17	100.00

公司的流动资产构成以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主，报告期各期末，四项合计占总资产的比例分别为 87.12%、84.47%和 70.30%，公司资产的流动性较好。由于公司供应链运营业务和房地产业务的特点，存货是流动资产主要资产之一，报告期各期末，公司存货占总资产的比重分别为 57.57%、54.37%

和 45.10%。

(3) 非流动资产分析

报告期内，公司非流动资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	7,347.38	0.01	89,706.57	0.13	186,001.48	0.31
长期应收款	563,555.65	0.69	213,824.78	0.32	459,435.12	0.76
长期股权投资	3,549,684.28	4.32	2,447,549.94	3.68	1,459,400.91	2.42
其他权益工具投资	175,763.10	0.21	-	-	0.00	0.00
其他非流动金融资产	91,658.57	0.11	170,565.09	0.26	127,372.09	0.21
投资性房地产	11,336,027.50	13.81	1,552,127.35	2.33	1,417,528.66	2.35
固定资产	828,977.48	1.01	360,094.92	0.54	281,322.11	0.47
在建工程	17,927.89	0.02	273,479.48	0.41	15,669.59	0.03
使用权资产	382,474.98	0.47	88,025.75	0.13	83,501.99	0.14
无形资产	173,940.45	0.21	104,119.56	0.16	86,935.99	0.14
开发支出	1,559.86	0.00	1,021.19	0.00	1,103.1	0.00
商誉	102,157.30	0.12	89,649.00	0.13	85,355.74	0.14
长期待摊费用	120,762.28	0.15	52,042.21	0.08	33,876.61	0.06
递延所得税资产	1,189,179.09	1.45	1,001,561.24	1.51	831,901.54	1.38
其他非流动资产	564,326.72	0.69	125,268.02	0.19	108,161.73	0.18
非流动资产合计	19,105,342.52	23.28	6,569,035.09	9.88	5,177,566.67	8.59
资产总计	82,085,186.89	100.00	66,493,767.06	100.00	60,245,913.17	100.00

报告期各期末，公司的非流动资产分别为5,177,566.67万元、6,569,035.09万元和19,105,342.52万元，占总资产的比例分别为8.59%、9.88%和23.28%。公司非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和长期应收款构成，报告期各期末四项合计占总资产比例分别为6.91%、7.84%和20.27%，其中投资性房地产占比最大，主要系公司将部分房地产用于出租。

2、 负债结构分析

报告期内，公司负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	961,281.40	1.61	907,395.00	1.82	899,908.85	1.93
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
衍生金融负债	26,344.88	0.04	61,601.16	0.12	45,157.58	0.10
应付票据	3,336,211.86	5.60	2,502,183.22	5.01	2,070,224.85	4.45
应付账款	5,969,594.22	10.01	4,106,478.35	8.22	4,176,531.02	8.97
预收款项	94,832.48	0.16	9,189.35	0.02	9,544.92	0.02
合同负债	23,695,772.85	39.74	22,745,809.02	45.53	19,588,979.88	42.08
应付职工薪酬	445,880.48	0.75	399,026.94	0.80	343,717.57	0.74
应交税费	823,821.72	1.38	771,542.51	1.54	721,019.30	1.55
其他应付款	5,504,458.07	9.23	3,687,728.30	7.38	4,081,486.80	8.77
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-
应付股利	26,168.40	0.04	36,880.59	0.07	8,155.98	0.02
持有待售负债	83,112.20	0.14	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,336,903.80	3.92	1,917,968.52	3.84	1,680,631.39	3.61
其他流动负债	2,426,536.65	4.07	2,091,971.85	4.19	2,006,396.12	4.31
流动负债合计	45,704,750.61	76.66	39,200,894.23	78.47	35,623,598.27	76.52
长期借款	6,323,189.00	10.61	5,642,421.59	11.29	6,110,293.78	13.13
应付债券	4,136,082.82	6.94	3,339,470.66	6.68	2,804,180.01	6.02
租赁负债	355,241.79	0.60	63,776.86	0.13	53,460.70	0.11
长期应付款	63,265.30	0.11	13,420.95	0.03	218,734.62	0.47
预计负债	41,391.96	0.07	29,847.67	0.06	21,666.26	0.05
递延收益	36,468.60	0.06	5,175.90	0.01	5,141.96	0.01
递延所得税负债	1,562,009.69	2.62	409,792.78	0.82	307,042.03	0.66
其他非流动负债	1,398,882.45	2.35	1,253,940.00	2.51	1,410,000.00	3.03
非流动负债合计	13,916,531.60	23.34	10,757,846.40	21.53	10,930,519.35	23.48
负债合计	59,621,282.22	100.00	49,958,740.63	100.00	46,554,117.63	100.00

从公司的负债规模情况看，报告期内，随着公司资产规模的增加、生产经营规模的扩大，公司的负债规模也在随之增加。报告期各期末，负债合计分别为46,554,117.63万元、49,958,740.63万元和59,621,282.22万元。

报告期各期末，公司流动负债分别为35,623,598.27万元、39,200,894.23万元和45,704,750.61万元。公司的流动负债主要由短期借款、预收款项、合同负债、应付账款及应付票据、其他应付款、其他流动负债构成。

报告期各期末，公司非流动负债分别为10,930,519.35万元、10,757,846.40

万元和13,916,531.60万元，占当期总负债的比例分别为23.48%、21.53%和23.34%。
公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

3、 盈利能力分析

报告期内，公司营业收入、营业成本、营业利润、利润总额和净利润的具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	76,367,815.48	83,282,965.74	70,784,449.60
其中：营业收入	76,367,815.48	83,282,965.74	70,784,449.60
二、营业总成本	74,834,900.44	81,537,199.12	69,399,847.24
其中：营业成本	73,040,774.33	80,116,195.46	68,258,456.28
税金及附加	173,803.80	184,789.45	89,967.54
销售费用	1,184,060.76	985,602.23	816,119.21
管理费用	215,456.01	104,668.56	66,358.77
研发费用	23,650.70	19,062.40	7,372.84
财务费用	197,154.83	126,881.02	161,572.60
其中：利息费用	394,271.63	238,080.85	229,475.81
利息收入	274,645.48	170,328.23	82,490.09
加：其他收益	94,538.67	88,919.60	47,226.03
投资收益	73,512.89	349,660.05	308,451.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22,369.31	93,694.20	69,639.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,040.44	52,254.16	-
公允价值变动收益	-83,545.88	-7,018.73	-14,773.95
信用减值损失	-141,727.44	-103,985.99	-20,968.83
资产减值损失	-389,578.48	-518,468.92	-142,310.89
资产处置收益	2,859.09	14,081.53	1,997.57
三、营业利润	1,088,973.89	1,568,954.17	1,564,224.21
加：营业外收入	1,032,389.73	58,361.49	24,662.30
减：营业外支出	42,151.68	10,691.54	8,681.41
四、利润总额	2,079,211.94	1,616,624.11	1,580,205.10
减：所得税费用	394,256.26	490,738.75	467,961.98

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
五、净利润	1,684,955.68	1,125,885.36	1,112,243.12
归属于母公司股东的净利润	1,310,399.84	627,503.67	614,013.03
少数股东损益	374,555.84	498,381.68	498,230.09
六、其他综合收益的税后净额	8,658.51	-12,819.75	-7,766.97
七、综合收益总额	1,693,614.19	1,113,065.61	1,104,476.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,323,513.60	634,315.95	605,032.29
归属于少数股东的综合收益总额	370,100.59	478,749.66	499,443.86

最近三年，公司的营业收入分别为 70,784,449.60 万元、83,282,965.74 万元和 76,367,815.48 万元，年平均复合增长率为 3.87%。公司的毛利润分别为 2,525,993.32 万元、3,166,770.28 万元和 3,327,041.15 万元，综合毛利率分别为 3.57%、3.80%和 4.36%。

4、 现金流量分析

报告期内，公司的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,939,496.78	1,547,580.83	40,894.13
投资活动产生的现金流量净额	-73,508.09	-860,678.50	-947,651.72
筹资活动产生的现金流量净额	-3,141,154.25	-309,167.26	4,326,904.05
现金及现金等价物净增加额	-282,216.39	382,658.09	3,446,953.60

最近三年，公司现金及现金等价物净增加额分别为 3,446,953.60 万元、382,658.09 万元和-282,216.39 万元，总体来说，公司现金流量状况正常。

5、 偿债能力分析

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	1.38	1.53	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.61	0.57
资产负债率	72.63%	75.13%	77.27%

报告期各期末公司的流动比率分别为 1.55、1.53 和 1.38，速动比率分别为 0.57、0.61 和 0.57，基本保持稳定，公司短期偿债能力较强。从长期偿债指

标来看，公司资产负债率基本保持稳定，与行业特征相符。

6、未来业务发展战略

公司以供应链运营和房地产业务为主业，坚持稳中求进，扎实推动高质量发展。

（1）供应链运营业务的未来发展战略

公司立足于“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。公司将坚持专业化经营，加快国际化布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持，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。

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）房地产业务的未来发展战略

公司房地产业务的愿景是成为中国优秀的房地产运营商。

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，树立建发品牌特色，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。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次发行公司债券所募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债、补充流动资金、项目投资、股权投资及法律法规允许的其他用途等。具体募集资金用途提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和公司债务结构，在上述范围内确定。

本次发行公司债券募集资金的运用计划实施后，假设其他条件不发生变化，预计公司非流动负债占负债总额的比例将会提高，将有利于优化公司债务结构，降低短期偿债压力，提高资金使用的灵活性。同时，通过发行本次公司债券，公司可以拓宽融资渠道，获得长期稳定的资金，增强公司整体资金使用的稳定性，促进公司持续健康发展。

五、其他重要事项

截至 2023 年末，公司对外担保(不含公司与子公司之间的担保)余额为 53.51 亿元，占期末净资产的比例为 2.38%。情况如下：

序号	担保方	被担保方	担保金额 (亿元)	担保到期日
1	建发股份	厦门同顺供应链管理有限公司	2.16	2024 年 9 月 12 日
2	建发股份	厦门同顺供应链管理有限公司	2.58	2024 年 11 月 29 日
3	建发股份	迁安恒茂新材料有限公司	0.24	2030 年 10 月 19 日
4	建发房产	厦门兆析房地产开发有限公司	0.83	2027 年 11 月 17 日
5	建发房产	厦门润岳房地产开发有限公司	1.43	2027 年 11 月 29 日
6	建发房产	厦门宏佑房地产开发有限公司	7.84	2028 年 5 月 31 日
7	建发房产	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	7.30	2028 年 11 月 2 日
8	建发房产	莆田中玺投资有限公司	1.27	2026 年 9 月 20 日
9	建发房产	南昌嘉悦房地产开发有限公司	0.81	2031 年 6 月 12 日

10	建发房产	北京兆城房地产开发有限公司	7.00	2025年12月28日
11	建发房产	苏州鑫城发房地产开发有限公司	1.52	2024年9月1日
12	建发房产	盐城兆瑞房地产开发有限公司	1.59	2024年12月20日
13	建发房产	义乌兆盈房地产有限公司	3.86	2027年5月17日
14	建发房产	台州兆裕房地产有限公司	4.50	2024年5月27日
15	建发房产	福州兆瑞房地产开发有限公司	1.13	2024年11月11日
16	建发房产	温州兆瓯房地产有限公司	5.84	2024年8月3日
17	建发房产	合肥兆胜房地产开发有限公司	0.42	2026年2月28日
18	建发房产	宁德乾行房地产开发有限公司	0.48	2026年2月15日
19	联发集团	南京联锦悦房地产开发有限公司	0.69	2024年10月21日
20	联发集团	杭州铎旭置业有限公司	0.46	2025年11月3日
21	联发集团	厦门悦琴房地产有限公司	0.60	2028年2月27日
22	联发集团	厦门软件职业技术学院	0.96	2034年6月23日

部分对外担保具体情况如下：

1、为商品房承购人提供债务担保

截至2023年末，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本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12月31日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币1,055.32亿元，其中建发房产为人民币795.06亿元，联发集团为人民币260.26亿元。

2、开出保函、信用证

截至2023年12月31日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币1,003,221.09万元、美元26,069.15万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币947,208.24万元、美元108,947.47万元、欧元1,436.81万元、日元874,567.10万元、英镑94.85万元、瑞士法郎30.30万元。

特此公告。

厦门建发股份有限公司董事会

2024年8月22日