



**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)

**关于厦门建发股份有限公司  
向原股东配售股份申请文件的  
审核问询函的回复**

保荐机构（主承销商）



(福建省福州市湖东路 268 号)

签署日期：二〇二四年九月

## 上海证券交易所：

贵所于 2023 年 6 月 29 日出具的《关于厦门建发股份有限公司向原股东配售股份申请文件的审核问询函》（上证上审（再融资）（2023）439 号）（以下简称“审核问询函”）已收悉。厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”、“发行人”、“公司”）与兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”、“保荐机构”）、北京市金杜律师事务所（以下简称“发行人律师”）、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）等相关方，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就审核问询函所提问题逐条进行了认真讨论、核查和落实，并提交了回复报告，现对回复报告补充更新 2024 年 1-6 月的财务数据如下，请予审核。

如无特别说明，本回复使用的简称与《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（申报稿）》（以下简称“配股说明书”）中的释义相同，本回复中若出现总计数尾数与所列数值总和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

---

审核问询函所列问题	<b>黑体（加粗）</b>
审核问询函所列问题答复、引用原配股说明书内容	宋体
对配股说明书的修改与补充	<b>楷体加粗</b>
基于申报报告期更新为 2021 年、2022 年、2023 年、 <b>2024 年 1-6 月</b> 而对审核问询函回复的修改	<b>楷体加粗</b>

---

## 目 录

目 录.....	2
1.关于发行方案 .....	3
2.关于融资必要性与合理性 .....	8
3.关于经营情况 .....	16
4.关于境外销售 .....	88
5.关于财务状况及偿债能力 .....	101
6.关于同业竞争 .....	110
7.关于财务性投资与类金融业务 .....	119
8.关于其他 .....	149

## 1.关于发行方案

根据申报材料，发行人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。

请发行人明确本次配股比例和数量。

请保荐机构及发行人律师核查发行人本次配股是否履行规定的决策程序、是否取得有权机关批复，并发表核查意见。

回复：

### 【发行人说明】

#### （一）发行人明确配股比例和数量事项已经董事会审议通过

根据公司第九届董事会第五次会议、2022 年年度股东大会审议通过的《关于公司向原股东配售股份方案的议案》，公司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。

2023 年 8 月 8 日，公司召开第九届董事会 2023 年第二十二次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》及《关于公司向原股东配售股份预案（修订稿）的议案》等相关议案，进一步明确了本次配股的具体配股比例和数量，具体如下：

“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 股配售 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。若以公司截至 2023 年 6 月 30 日的总股本 3,005,171,030 股为基数测算，本次配售股份数量为 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。”

2024 年 4 月 22 日，公司召开第九届董事会 2024 年第七次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》及《关于公司向原股东配售股份预案（二次修订稿）的议案》等相关议案，根据公司最新股本数据，调整模拟测算的本次配售股份数量，具体如下：

“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 股配

售 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 12 月 31 日的总股本 3,004,071,338 股为基数测算，本次配售股份数量为 1,051,424,968 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。”

## **（二）发行人独立董事已发表同意的独立意见**

就公司第九届董事会 2023 年第二十二次临时会议调整公司本次配股方案部分内容事项（含明确本次配股比例和数量），公司独立董事已发表同意的独立意见，具体如下：

“1、公司本次调整后的配股方案符合《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》及《〈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》等有关法律、法规和规范性文件的规定，综合考虑了公司所处的行业发展状况、经营实际及资金需求等，方案内容切实可行，符合公司的长远发展规划和全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的行为；

2、公司本次审议上述事项的董事会召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定；

3、公司本次配股方案的调整属于公司 2022 年年度股东大会对董事会及其授权人士办理公司本次发行相关事宜的授权范围，该议案无需提交公司股东大会审议；

4、我们一致同意公司对于向原股东配售股份方案部分内容的调整。”

## **（三）发行人配股比例和数量已由股东大会授权董事会确定**

公司于 2023 年 5 月 22 日召开 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次配股相关事宜的议案》，根据该议案，为保证本次配股有关事宜的顺利进行，股东大会授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规范围内全权办理与本次配股相关的全部事宜，包括但不限于：“根据有关法律、法规和规范性文件的规定和股东大会的决议，制定和

实施本次配股的具体方案，并在法律法规及《公司章程》允许的范围内全权负责办理和决定本次配股实施时间、配股价格、配售比例和数量、配售起止日期等其他与本次配股有关的一切事项”。

因此，公司董事会明确本次配股比例和数量的事项已取得股东大会的授权，公司第九届董事会 2023 年第二十二次临时会议、第九届董事会 2024 年第七次临时会议关于明确及调整本次配股比例和数量的决策程序合法有效。

#### **（四）补充披露情况**

相关情况公司已在配股说明书“重大事项提示”及“第二节 本次发行概况”之“三/（二）/3、配股基数、比例和数量”中补充披露如下：

“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 股配售 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 12 月 31 日的总股本 3,004,071,338 股为基数测算，本次配售股份数量为 1,051,424,968 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。”

#### **【保荐机构及发行人律师核查】**

##### **（一）核查程序**

- 1、查阅发行人与本次配股相关的董事会、监事会、股东大会会议文件；
- 2、查阅发行人独立董事关于相关事项的独立意见及相关公告文件；
- 3、查阅《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委、财政部、中国证监会令第 36 号）《关于确定国有股东所控股上市公司合理持股比例的意见》（国资发产权规定〔2019〕40 号）及厦门市国资委下发的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于确定建发集团控股的上市公司合理持股比例的通知》（厦国资产〔2020〕105 号）等相关规定及文件；
- 4、查阅发行人向建发集团提交的请示文件以及建发集团出具的《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）及《关于以现金全额认配厦门建发股份有限公司可配售股份的承诺函》等。

## （二）核查内容

经核查，发行人本次配股已经履行了规定的决策程序并已取得有权机关批复，具体内容如下：

### 1、本次配股已履行的决策程序

2023年4月28日，发行人召开了第九届董事会第五次会议，该次会议应到董事9名，实际出席本次会议9名，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》《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，并同意提交股东大会进行审议。

2023年5月19日，建发集团出具了《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），同意发行人本次向原股东配售股份方案及相关事项。

2023年5月22日，发行人召开了2022年年度股东大会，审议通过了本次配股相关议案。

2023年8月8日，根据股东大会对董事会的授权，发行人召开第九届董事会2023年第二十二次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》及《关于公司向原股东配售股份预案（修订稿）的议案》等相关议案。

2024年4月12日，发行人召开第九届董事会第八次会议，审议通过了《关于延长向原股东配售股份相关股东大会决议有效期的议案》《关于提请股东大会延长配股相关授权事宜有效期的议案》，将发行人2022年年度股东大会审议通过的《关于公司向原股东配售股份方案的议案》之本次发行决议有效期自届满之日起延长12个月，将发行人2022年年度股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次配股相关事宜的议案》之授权的有效期限自届满之日起延长12个月。**2024年5月6日，发行人召开2023年年度股东大会审议通过前述议案。**

2024年4月22日，发行人召开第九届董事会2024年第七次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》《关于公司向原股东配售股份预案（二次修订稿）的议案》等与本次配股相关的议案。

## 2、本次配股已取得有权机关批复

2018年7月1日起施行的《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第36号，以下简称“36号令”）将部分审批权限直接下放到国家出资企业，其中包括“国有控股股东所持上市公司股份公开征集转让、发行可交换公司债券及所控股上市公司发行证券，未导致其持股比例低于合理持股比例的事项；国有参股股东所持上市公司股份公开征集转让、发行可交换公司债券事项”。2019年，国务院国资委出台《关于确定国有股东所控股上市公司合理持股比例的意见》（国资发产权规定〔2019〕40号，以下简称“40号文”）。

根据36号令和40号文的相关规定，厦门市国资委于2020年6月9日向建发集团下发《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于确定建发集团控股的上市公司合理持股比例的通知》（厦国资产〔2020〕105号），确定了建发集团对建发股份的合理持股比例，并明确“根据36号令相关规定，国有控股股东所持上市公司股份通过证券交易系统转让、公开征集转让、发行可交换公司债券及所控股上市公司发行证券等事项、实施后其持股比例可保持在合理持股比例（含）以上的，由你司审核批准；可能低于合理持股比例的，报送厦门市国资委审核批准”。

截至本回复出具日，建发集团持有建发股份的股权比例为**46.03%**，且建发集团已承诺以现金方式全额认购其可配售的全部股份，因此，建发股份本次配股实施后建发集团对建发股份的持股比例将保持在**46.03%**（含）以上，大于厦门市国资委确定的建发集团对建发股份的合理持股比例。因此，根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于确定建发集团控股的上市公司合理持股比例的通知》，作为建发集团控股的上市公司，建发股份本次配股事项需由建发集团审核批准。

建发集团已经根据36号令的相关规定履行了审核批准程序，并于2023年5月19日出具了《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），同意建发股份本次向原股东配售股份方案及相关事项。

综上，发行人的董事会、监事会、股东大会已先后就本次配股事宜形成决议，



决议程序和内容符合相关法律法规；发行人已取得国有资产监督管理部门授权主体的批复，履行了必备的国资监管审批程序。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。

### **（三）核查意见**

经核查，保荐机构及发行人律师认为：

发行人已明确本次配股比例和数量，已就本次发行方案履行规定的决策程序并已取得有权机关的批复，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。

#### **2.关于融资必要性与合理性**

**根据申报材料，发行人本次配股预计募集资金不超过 85 亿元，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。**

**请发行人结合日常营运需要、货币资金余额及使用安排、日常经营积累、资金缺口、资产负债率等情况，分析说明本次募集资金用于补流还贷的必要性及融资规模的合理性。**

**请保荐机构核查并发表明确意见。**

**回复：**

#### **【发行人说明】**

根据股东大会的授权，公司于 2023 年 8 月 8 日召开第九届董事会 2023 年第二十二次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》及《关于公司向原股东配售股份预案（修订稿）的议案》等相关议案。基于谨慎性原则，公司将本次发行董事会决议日前六个月至今新投入和拟投入的财务性投资金额（含类金融）71,231.00 万元从本次发行的募集资金总额中进行调减，调减后，公司本次发行募集资金总额不超过人民币 778,769.00 万元，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；其后，公司于 2024 年 4 月 22 日召开第九届董事会 2024 年第七次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》《关于公司向原股东配

售股份预案（二次修订稿）的议案》等相关议案。基于谨慎性原则，公司根据《注册管理办法》《证券期货法律适用意见第 18 号》等相关规定，将 2023 年 8 月 8 日至今新投入和拟投入的财务性投资金额（含类金融）进行调减，同时结合监管及自身情况对本次配股募集资金总额作进一步主动调减，前述调整后，公司本次发行募集资金总额不超过人民币 498,000.00 万元，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，并将对应调减募集资金投资项目中拟用于“偿还银行借款”的金额。

本次募集资金用于补流还贷的必要性及融资规模的合理性分析如下：

**（一）结合日常营运需要、货币资金余额及使用安排、日常经营积累、资金缺口，发行人本次募集资金用于补充流动资金及偿还银行借款具有必要性，融资规模具有合理性**

公司综合考虑日常运营需求、货币资金余额及使用安排，并进行谨慎测算，以 2023 年末为基准测算的未来三年资金缺口情况如下：

单位：亿元		
项目	公式	金额
货币资金余额及交易性金融资产余额	(1)	1,011.75
其中：受限货币资金	(2)	56.28
可自由支配资金余额	(3) = (1) - (2)	955.48
未来三年预计产生的累计经营活动现金流量净额	(4)	371.14
<b>总体资金累计合计</b>	<b>A = (3) + (4)</b>	<b>1,326.62</b>
最低货币资金保有量	(5)	1,174.08
未来三年主要投资项目资金支出需求	(6)	204.19
未来三年拟分配股利所需的资金投入	(7)	47.98
未来三年拟用于偿付有息债务利息所需的资金投入	(8)	192.93
<b>总体资金需求合计</b>	<b>B = (5) + (6) + (7) + (8)</b>	<b>1,619.19</b>
<b>总体资金缺口</b>	<b>C = B - A</b>	<b>292.57</b>

截至 2023 年末，公司货币资金及交易性金融资产余额为 1,011.75 亿元，剔除不能随时用于支付的进口押汇保证金、按揭贷款保证金及预售保证金等受限资金后，公司可自由支配资金为 955.48 亿元。加上未来三年预计产生的累计经营活动现金流量净额 371.14 亿元，公司现有货币资金及未来三年预计产生的累计

经营活动现金流量净额合计 **1,326.62** 亿元。综合考虑公司最低货币资金保有量需求、未来三年重大项目投资支出情况及未来三年拟分配股利或偿付利息所需的资金投入等因素，审慎测算公司未来三年总体资金缺口为 **292.57** 亿元，因此公司不足以通过自有资金满足未来三年业务发展所需的资金需求。综上，公司本次募集资金不超过 498,000.00 万元，用于补充流动资金及偿还银行借款具有必要性，融资规模具有合理性。具体测算过程如下：

### 1、可自由支配资金

截至 2023 年 12 月 31 日，公司货币资金和交易性金融资产余额为 1,011.75 亿元，剔除进口押汇保证金、预售保证金等受限资金 56.28 亿元后，公司可自由支配的货币资金为 955.48 亿元。

### 2、未来三年预计产生的累计经营活动现金流量净额

公司 2021 年、2022 年、2023 年经营活动现金流量净额占当期营业收入的比例平均为 1.92%；公司 2020-2023 年度营业收入复合增长率为 20.83%，具备夯实的业务基础。综合考虑公司发展战略、提质增效的运营方针、报告期内的增长率、最近三年的业务经营状况及宏观经济环境变化等因素，审慎假设公司 2024-2026 年营业收入的年增长率为 **-8.30%**，与 **2023 年营业收入同比降幅一致**。同时假设未来三年（2024-2026 年）经营活动现金流量净额占营业收入的比例与 2021-2023 年的平均占比水平 1.92% 相同。根据上述假设，模拟测算公司未来三年经营活动现金流量净额累计为 **371.14** 亿元，具体测算如下：

单位：亿元

项目	2023 年	2021-2023 年占营业收入 比例	2024E	2025E	2026E
营业收入	7,636.78	-	7,002.68	6,421.24	5,888.07
经营活动现金流量净额	293.95	1.92%	134.58	123.40	113.16
未来三年经营活动现金流量净额累计值	-	-	371.14		

### 3、公司资金需求情况

#### (1) 最低货币资金保有量

公司日常运营过程中，需要保有一定数额的流动资金以支付公司的成本和费用，即最低货币资金保有量，根据最低货币资金保有量=年付现成本总额÷货币资

金周转次数计算。货币资金周转次数（即“现金周转率”）主要受净营业周期（即“现金周转期”）影响，净营业周期系外购承担付款义务，到收回因销售商品或提供劳务而产生应收款项的周期，故净营业周期主要受到存货周转期、应收款项周转期及应付款项周转期的影响。净营业周期的长短是决定公司流动资产需要量的重要因素，较短的净营业周期通常表明公司维持现有业务所需货币资金较少。

根据公司 2023 年财务数据，充分考虑公司日常经营付现成本、费用等，并考虑公司现金周转效率等因素，公司在现行运营规模下日常经营需要保有的货币资金约为 1,174.08 亿元，具体测算过程如下：

财务指标	计算公式	计算结果
最低货币资金保有量（最低现金保有量）（亿元）	(1) = (2) ÷ (3)	1,174.08
2023 年度付现成本总额（亿元）	(2) = (4) + (5) - (6)	7,453.54
2023 年度营业成本（亿元）	(4)	7,304.08
2023 年度期间费用总额（亿元）	(5)	162.03
2023 年度非付现成本总额（亿元）	(6)	12.57
货币资金周转次数（现金周转率）（次/年）	(3) = 360 ÷ (7)	6.35
现金周转期（天）	(7) = (8) + (9) - (10)	56.71
存货周转期（天）	(8)	183.76
应收款项周转期（天）	(9)	26.87
应付款项周转期（天）	(10)	153.93

注：1、期间费用包括管理费用、研发费用、销售费用以及财务费用；

2、非付现成本总额包括当期固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销以及长期待摊费用摊销；

3、存货周转期=360\*平均存货账面余额/营业成本；

4、应收款项周转期=360\*（平均应收账款账面余额+平均应收票据账面余额+平均应收款项融资账面余额+平均预付款项账面余额）/营业收入；

5、应付款项周转期=360\*（平均应付账款账面余额+平均应付票据账面余额+平均合同负债账面余额+平均预收款项账面余额）/营业成本。

## （2）未来三年主要投资项目资金需求

截至 2023 年 12 月 31 日，公司供应链运营业务板块已审议的主要投资项目包括拟作为重整投资人参与阳谷祥光铜业有限公司重整投资、下属子公司投建“多金属复杂金银矿回收技术升级搬迁扩建项目”等，合计尚需投入资金 63.54 亿元；

公司部分房地产开发业务系通过参股项目进行运营，该类项目合作开发业务

模式在房地产业务中普遍存在。因此，房地产业务的对外投资主要集中于参股联营地产项目。由于该类投资项目系日常主营业务形成，具有高频次、经常性特点，公司通常在项目启动前按需审议并投资。2023年，公司对房地产参股联营项目的新增长期股权投资年度净额为55.62亿元。结合公司房地产业务未来发展战略并基于审慎性原则，**假定未来三年公司对房地产参股联营项目新增长期股权投资净额在2023年投资强度的基础上每年递减8.30%，与2023年营业收入同比降幅一致**，则合计尚需投入资金**140.65**亿元。

综上，审慎测算公司未来三年主要投资项目资金需求为**204.19**亿元。

### (3) 未来三年拟分配股利所需的资金投入

报告期内，公司重视对投资者的合理回报，并兼顾公司的可持续发展，各年度依照实际经营情况及投资计划，严格按照《公司法》、中国证监会相关法律法规及《公司章程》等有关规定，确定合理的股利分配方案。2021-2023年，公司现金分红情况如下：

单位：亿元

分红所属年度	现金分红金额（含税）	归属于母公司股东的净利润	占合并报表中归属于母公司股东的净利润比例
2021年	18.04	61.38	29.39%
2022年	24.04	62.75	38.31%
2023年	21.03	35.82	58.71%
最近三年累计现金分红金额			63.11
最近三年年均归属于母公司股东的净利润			53.31
最近三年累计现金分红金额占最近三年年均归属于母公司股东的净利润的比例			118.37%
最近三年现金分红占归属于母公司股东的净利润的平均占比			42.14%

注：上表中2023年归属于母公司股东的净利润系根据《厦门建发股份有限公司2023-2025年度股东回报规划（修订稿）》剔除当期美凯龙重组收益后的金额。

为保护投资者合法权益、实现股东价值、给予投资者稳定回报，公司制定了《厦门建发股份有限公司2023-2025年度股东回报规划（修订稿）》，明确了“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%”。因此，综合考虑公司发展战略、业务运营方针及宏观经济环境变化等因素，假设公司

2024-2026 年归属于上市公司股东的净利润与 2021-2023 年均值一致，公司未来三年现金分红比例为《2023-2025 年度股东回报规划（修订稿）》原则上约定的最低分配比例（即 30%），则审慎测算公司 2023-2025 年现金分红所需资金合计为 47.98 亿元。

#### （4）未来三年拟偿付有息债务利息所需的资金投入

区别于一般生产制造企业，公司极少涉及生产制造环节，报告期内主要经营的供应链运营及房地产业务均属于资金密集型行业，对流动资金投入需求较高。而公司自 2014 年配股完成以来均未进行权益融资，为满足业务发展资金需求，除自身经营积累外，公司主要通过债务融资筹集外部资金，从而导致公司资产负债率长期处于较高水平，最近三年各期末分别为 77.28%、75.13%、72.63%，且公司每年承担大额的利息费用，亦需要相应的资金进行支付。

最近三年，公司偿付有息债务利息支付的现金支出分别为 64.34 亿元、86.93 亿元、79.76 亿元，占公司合并净利润的比重极高，具体如下：

单位：亿元

项目	计算公式	2023 年	2022 年	2021 年
偿付有息债务利息支付的现金	(1)	79.76	86.93	64.34
营业收入	(2)	7,636.78	8,328.30	7,078.74
偿付有息债务利息支付现金占当期营业收入比例	(3) = (1) / (2)	1.04%	1.04%	0.91%

公司 2021 年、2022 年、2023 年偿付利息支付的现金占各期营业收入的比例分别为 0.91%、1.04%、1.04%，平均占比为 1.00%。综合考虑公司发展战略、提质增效的运营方针、报告期内的增长率、最近三年的业务经营状况及宏观经济环境变化等因素，审慎假设公司 2024-2026 年营业收入的年增长率为**-8.30%**，与**2023 年营业收入同比降幅一致**；同时假设未来三年（2024-2026 年）公司拟偿付利息支付的现金占营业收入的比例均与 2021-2023 年的平均占比水平相同。根据上述假设，模拟测算公司未来三年拟用于偿付利息支付的现金为 **192.93** 亿元。具体测算如下：

单位：亿元

项目	2023年	2021-2023 年平均占比	2024E	2025E	2026E	未来三年 预计金额 合计数
营业收入	7,636.78	-	7,002.68	6,421.24	5,888.07	19,311.99
偿付有息债务利息支付的现金	79.76	1.00%	69.96	64.15	58.82	192.93

#### 4、总体资金缺口及募集资金规模的合理性

综上所述，截至 2023 年 12 月末，公司货币资金及交易性金融资产余额为 1,011.75 亿元，剔除不能随时用于支付的进口押汇保证金、按揭贷款保证金及预售保证金等受限资金后，公司可自由支配资金为 955.48 亿元。加上未来三年预计产生的累计经营活动现金流量净额 371.14 亿元，公司现有货币资金及未来三年预计产生的累计经营活动现金流量净额合计 1,326.62 亿元。结合公司最低货币资金保有量需求、未来三年重大项目投资支出情况及未来三年拟分配股利或偿付利息所需的资金投入等，审慎测算公司的总体资金缺口为 292.57 亿元，超过本次募集资金总额。公司本次募集资金不超过 498,000.00 万元，用于补充流动资金及偿还银行借款具有必要性，融资规模具有合理性。

#### (二) 结合资产负债率，发行人本次募集资金用于补充流动资金及偿还银行借款具有必要性，融资规模具有合理性

报告期内，公司的主营业务为供应链运营业务及房地产业务，其中，供应链运营业务营收规模连续多年位于国内领先阵营，房地产业务稳步发展，合同销售金额自 2022 年至今稳居国内房地产 Top10 行列。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，从而导致公司财务负担较重、资产负债率水平较高。最近三年一期各期末，公司的资产负债率(合并)分别为 77.28%、75.13%、72.63% 和 74.60%，高于可比公司平均水平。

单位：%

	证券代码	证券简称	资产负债率(合并)			
			2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
供应链	600755.SH	厦门国贸	69.21	65.86	66.30	63.64

	证券代码	证券简称	资产负债率（合并）			
			2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
运营业务可比公司	600057.SH	厦门象屿	71.89	71.33	68.40	67.31
	600704.SH	物产中大	74.64	69.10	68.30	69.64
	000906.SZ	浙商中拓	80.47	72.59	70.21	72.38
房地产业务可比公司	000002.SZ	万科A	72.94	73.22	76.92	79.74
	600048.SH	保利发展	75.31	76.55	78.09	78.36
	600325.SH	华发股份	69.77	70.84	72.94	72.99
	002244.SZ	滨江集团	79.23	79.85	80.91	82.34
	001979.SZ	招商蛇口	68.15	67.34	67.91	67.68
均值			73.51	71.85	72.22	72.68
发行人	600153.SH	建发股份	74.60	72.63	75.13	77.28

公司前述财务结构一定程度上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。按照公司 2024 年 6 月 30 日的财务数据测算且暂不考虑发行费用及其他因素，公司本次配股募资完成后，合并报表口径资产负债率将降低至 74.19%，预计仍高于可比公司目前的平均资产负债率。并且，公司偿还短期有息负债仍需预留 624.35 亿元现金。

综上，结合日常营运需要、货币资金余额及使用安排、日常经营积累、资金缺口、资产负债率等情况，公司本次募集资金不超过 498,000.00 万元，用于补充流动资金及偿还银行借款具有必要性，融资规模具有合理性。

## 【保荐机构核查】

### （一）核查程序

- 1、向管理层了解货币资金使用安排、未来大额资金支出计划、偿还银行贷款计划等；
- 2、查阅发行人及可比公司相关公告及财务数据；
- 3、复核发行人目前资金缺口、未来三年流动资金缺口的计算过程，分析募集资金用于补充流动资金及偿还银行借款的必要性以及规模的合理性等。



## （二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

结合日常营运需要、货币资金余额及使用安排、日常经营积累、资金缺口、资产负债率等情况，发行人本次募集资金用于补充流动资金及偿还银行借款具有必要性，融资规模具有合理性。

### 3.关于经营情况

#### 3.1 关于经营业绩

根据申报材料，1) 发行人 2020 年至 2023 年 3 月 31 日各期营业收入为 43,294,948.75 万元、70,784,449.60 万元、83,281,200.79 万元、16,746,057.97 万元，扣非归母净利润为 378,075.89 万元、430,731.51 万元、370,546.85 万元、33,456.80 万元；2) 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；3) 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；4) 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；5) 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；

请发行人说明：(1) 报告期内公司营业收入与扣非归母净利润波动趋势不一致的原因与合理性，最近一期末公司扣非归母净利润大幅下滑的原因，是否存在重大不确定性风险并完善相关风险提示；(2) 发行人信用减值损失的具体情况，2022 年公司信用减值损失大幅上升的原因，是否存在大额集中确认信用减值损失从而调节利润的情形；(3) 应收账款账面价值逐期大幅增长的原因，与营业收入波动的匹配性，是否存在放松信用政策刺激销售的情形，结合应收账款账龄、坏账准备计提政策、期后回款情况、应收账款周转率、同行业可比公司情况等说明应收账款坏账准备计提的合理性；(4) 公司存货的构成情况，存货余额上升的原因，开发项目中是否存在推进困难而长时间暂停的项目，开发成本、开发产品及成本的结转情况，结合公司存货跌价准备计提政策、存货周转率、库龄情况、库存商品期后销售情况、开发项目的销售情况、同行业可比公司情况，

说明公司存货跌价准备计提的充分性；(5) 公司各期大额预付账款的具体情况，包括但不限于预付账款对应的主要供应商、与公司的关联关系，是否构成资金占用，结合相关合同条款说明预付金额与相应业务规模的匹配性。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

### 【发行人说明】

(一) 报告期内公司营业收入与扣非归母净利润波动趋势不一致的原因与合理性，最近一期公司扣非归母净利润大幅下滑的原因，是否存在重大不确定性风险并完善相关风险提示

1、报告期内公司营业收入与扣非归母净利润波动趋势不一致的原因与合理性分析<sup>1</sup>

根据审计报告，最近三年一期，公司营业收入与扣非归母净利润情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度
	金额	变化率	金额	变化率	金额	变化率	金额
营业收入	31,901,451.17	-16.80%	76,367,815.48	-8.30%	83,282,965.74	17.65%	70,787,447.70
其中：供应链运营业务收入	26,356,889.72	-24.81%	59,336,648.19	-14.79%	69,632,465.53	13.86%	61,155,249.54
房地产业务收入	5,122,075.27	55.63%	16,645,030.78	21.94%	13,650,500.21	41.72%	9,632,198.16
家居商场运营业务收入	422,486.19	/	386,136.51	/	-	-	-
营业毛利	1,524,440.94	41.48%	3,327,041.15	5.06%	3,166,770.28	25.34%	2,526,581.48
营业利润	272,538.15	-30.68%	1,088,973.89	-30.59%	1,568,954.17	0.31%	1,564,075.21
净利润	166,642.55	-48.23%	1,684,955.68	49.66%	1,125,885.36	1.24%	1,112,080.75
归属于母公司股东的净利润	119,884.05	-37.67%	1,310,399.84	108.83%	627,503.67	2.24%	613,766.63
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	84,768.75	-26.87%	240,650.32	-34.90%	369,679.89	-14.08%	430,238.47

<sup>1</sup> 公司2021年度和 2022 年度财务数据与各年度经审计的财务报表的差异系公司2023年实施同一控制下企业合并、会计政策变更进行追溯调整导致，下同

### (1) 报告期内公司营业收入变动趋势分析

最近三年一期，公司营业收入分别为 70,787,447.70 万元、83,282,965.74 万元、76,367,815.48 万元和 **31,901,451.17 万元**，2022 年度、2023 年度、**2024 年 1-6 月**的同比增长率分别为 17.65%、-8.30%和**-16.80%**。

供应链运营业务方面，经过前期的业务规模快速扩展阶段，公司供应链运营业务的市场优势地位更加稳固。报告期内，在市场环境复杂多变、大宗商品价格剧烈波动的大环境下，作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，公司更加注重和强调供应链运营业务的高质量、稳健化发展，其立足于自身“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，并取得了相应成效：最近三年，在业务规模整体相对平稳的情况下，公司供应链运营业务分部实现的归属于上市公司股东的净利润金额在最近三年的复合增长率达 10%<sup>2</sup>。

房地产业务方面，公司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，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，从而实现最近三年一期房地产业务的持续增长。

2023 年 8 月公司非同一控制下合并美凯龙，从而新增家居商场运营业务收入。

### (2) 报告期内公司营业收入与扣非归母净利润波动趋势不一致的原因及合理性分析

最近三年一期，公司营业收入分别为 70,787,447.70 万元、83,282,965.74 万元、76,367,815.48 万元和 **31,901,451.17 万元**，2022 年度、2023 年度、**2024 年 1-6 月**的同比增长率分别为 17.65%、-8.30%和**-16.80%**，公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 430,238.47 万元、369,679.89 万元、240,650.32 万元和 **84,768.75 万元**，2022 年、2023 年、**2024 年 1-6 月**的同比增长率分别为-14.08%、-34.90%和**-26.87%**。

①公司 2022 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为

<sup>2</sup> 该数据不含2023年公司收购美凯龙的重组收益。

369,679.89 万元，同比下降 14.08%，相较 2022 年营业收入的同比增幅 17.65% 存在一定差异，主要原因系：

A、随着 2020 年公司房地产业务进入高速发展期，公司 2020 年-2021 年积极投资拓储以保障业务的可持续发展，该期间拿地强度显著高于其他典型房企。而房地产业务通常需要两年半至三年的开发销售周期，随着 2022 年房地产行业整体震荡下行，公司期末房地产存货承压。在此基础上，基于一贯的谨慎性原则，公司按照会计政策要求对房地产业务存货计提存货跌价准备 492,131.85 万元，同比增长 249.44%。具体分析详见本回复“3.1 关于经营业绩”之“（四）公司存货的构成情况，存货余额上升的原因，开发项目中是否存在推进困难而长时间暂停的项目，开发成本、开发产品及成本的结转情况，结合公司存货跌价准备计提政策、存货周转率、库龄情况、库存商品期后销售情况、开发项目的销售情况、同行业可比公司情况，说明公司存货跌价准备计提的充分性”的具体内容。

B、受其他应收款及应收账款期末余额增幅较大、当期新增涉诉事项等影响，公司按照相关会计政策要求新增计提信用减值损失 103,985.99 万元，计提金额相对较大。具体分析详见本回复“3.1 关于经营业绩”之“（二）发行人信用减值损失的具体情况，2022 年公司信用减值损失大幅上升的原因，是否存在大额集中确认信用减值损失从而调节利润的情形”的具体内容。

**②公司 2023 年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 240,650.32 万元，同比下降 34.90%，降幅超过 2023 年营业收入的同比降幅 8.30%，主要原因系：**

A、受报告期内房地产行业震荡调整影响，公司本期低利润项目结转占比提升，房地产业务毛利率同比下降 3.13%，与行业趋势一致；

B、当期公司多数联营房地产开发项目公司处于项目开发建设阶段，相应的房地产项目尚未竣工交付确认收入，导致 2023 年度权益法核算的长期股权投资收益同比减少 71,324.89 万元。

**最近三年，公司联营房地产开发项目收入金额与公司权益法核算的长期股权投资收益金额波动情况保持一致，具体如下：**

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
当期联营房地产开发项目公司确认收入	1,115,966.57	3,388,609.37	2,293,989.92
公司权益法核算的长期股权投资收益	22,369.31	93,694.20	69,639.14

C、公司下属子公司建发国际集团、建发物业 2022 年末、2023 年分别向员工新增授予相应的限制性股票，导致 2023 年公司确认的股份支付费用同比大幅增加 41,347.81 万元；

D、2023 年 8 月公司非同一控制下合并美凯龙，新增家居商场运营业务板块，受宏观经济形势影响，家居商场运营板块经营业绩对公司 2023 年度扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润亦有一定的不利影响。

2、最近一期公司扣非归母净利润大幅下滑的原因，是否存在重大不确定性风险并完善相关风险提示

公司 2024 年上半年扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 84,768.75 万元，同比下滑 26.87%，主要系公司当期家居商场运营业务分部亏损、房地产业务分部及供应链运营业务分部归属于母公司股东的净利润同比下滑所致，具体分析如下：

(1) 2024 年上半年公司家居商场运营业务分部亏损，实现的归母净利润为 -37,744.82 万元，主要系受宏观经济形势影响，短期国内房地产和整体经济仍处于弱复苏阶段，家居装饰及家具零售市场仍处于短期低迷状态，美凯龙商场租金、管理费和出租率出现阶段性下滑，叠加稳商留商及吸引新消费品类入驻商场的优惠不断增加的影响，使得本期美凯龙租金及管理费收入出现阶段性下滑的同时，投资性房地产公允价值也相应下调；此外，本期美凯龙结合管理层的经营决策、各项资产最新可回收情况、战略性布局调整等计提的减值准备及一次性损失亦对其本期经营业绩构成负向影响；

(2) 2024 年上半年公司房地产业务分部实现归母净利润 15,488.15 万元，同比下滑 38.02%，主要系当期房地产市场仍处于低谷期，基于会计政策的要求以及公司一贯的谨慎性原则，公司房地产业务新增计提存货跌价准备所致；

(3) 2024 年上半年供应链运营业务分部实现归母净利润 142,140.72 万元，同比下滑 15.07%，主要系受宏观经济形势、大宗商品价格波动及传统汽车行业

疲软影响，公司部分大宗商品集采分销业务和汽车销售业务利润较上年同期下降所致。

长期来看，供应链运营业务方面，在经济全球化背景下，国家及产业支持政策持续出台，供应链行业重要性凸显、发展前景广阔，而公司系国内领先、国际布局的行业龙头企业，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；房地产业务方面，虽然房地产行业整体增长趋缓，但是市场进入分化和整合的阶段，作为行业内的优质房企，公司在资源储备、品牌竞争力、资金管理能力和全业态综合运营能力方面具有优势，有望获得更大的竞争优势并成为行业的主导者；家居商场运营业务方面，居民收入水平的增长、高品质需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的持续建设、存量房翻新需求的持续增长等因素，都将为家居装饰及家具零售行业带来持续稳步的发展。该过程中，下属子公司美凯龙将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展机遇。

综上，**长期来看**，公司业务经营不存在重大不确定风险。

针对报告期内公司经营业绩存在波动的情形，公司已经在配股说明书“第三节 风险因素”之“一/（三）/3、业绩波动风险”补充完善了风险提示。具体内容如下：

“最近三年一期，公司营业收入分别为 70,787,447.70 万元、83,282,965.74 万元、76,367,815.48 万元及 **31,901,451.17 万元**，归属于母公司股东的净利润分别为 613,766.63 万元、627,503.67 万元、1,310,399.84 万元及 **119,884.05 万元**，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 430,238.47 万元、369,679.89 万元、240,650.32 万元及 **84,768.75 万元**，存在一定的波动。公司供应链运营业务、房地产业务以及家居商场运营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。”

## **（二）发行人信用减值损失的具体情况，2022 年公司信用减值损失大幅上升的原因，是否存在大额集中确认信用减值损失从而调节利润的情形**

### **1、公司信用减值损失的具体情况**

#### **（1）公司信用减值损失相关会计政策**

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将其划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款和长期应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合的应收票据、应收款项

融资和合同资产，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于债权投资和其他债权投资，公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## (2) 报告期内公司信用减值损失具体情况

公司按照相关会计政策计提信用减值损失，最近三年一期，公司信用减值损失具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收票据坏账损失	36.10	566.25	-355.91	1,075.28
应收账款坏账损失	-59,019.57	-80,331.23	-40,450.85	-21,522.08
其他应收款坏账损失	1,008.60	-29,428.50	-61,118.59	-2,648.86
长期应收款坏账损失	-1,016.25	-2,152.44	-1,924.83	474.41
贷款减值损失	-	629.85	-135.81	1,652.08
其他流动资产减值损失	-25,325.26	-14,909.81	-	-
一年内到期的非流动资产减值损失	-	-3,130.08	-	-
其他非流动资产减值损失	-7,198.85	-12,971.48	-	-
合计	-91,515.23	-141,727.44	-103,985.99	-20,969.17

注：损失以“-”号填列。

最近三年一期，公司计提的信用减值损失分别为 20,969.17 万元、103,985.99 万元、141,727.44 万元和 91,515.23 万元，主要由应收账款坏账损失、其他应收款坏账损失、其他流动资产减值损失、其他非流动资产减值损失构成。

### 2、2022 年公司信用减值损失大幅上升的原因，是否存在大额集中确认信用减值损失从而调节利润的情形

2022 年公司计提的信用减值损失为 103,985.99 万元，同比大幅上升，主要由其他应收款坏账损失、应收账款坏账损失构成，两项坏账损失合计占比 97.68%。

其中，2022 年公司计提的其他应收款坏账损失为 61,118.59 万元，较 2021



年增长 58,469.73 万元，主要原因为：（1）公司基于一贯的审慎性原则，对当期涉诉预计无法收回的主要款项以及尚未涉诉但当期存在合同纠纷预计无法收回的主要款项单项计提信用减值损失合计 47,477.94 万元；（2）当期公司房地产合作项目增加，公司其他应收款 2022 年末余额较 2021 年末增长 1,247,330.69 万元，当期按组合计提的信用减值损失亦随之增加。

2022 年公司计提的应收账款坏账损失为 40,450.85 万元，较 2021 年增长 18,928.77 万元，主要系受 2022 年公司营业收入同比增长 17.65%、子公司禾山建设 2022 年下半年确认一级土地开发收入从而导致期末应收账款大幅增加等因素影响，2022 年末应收账款账面余额较 2021 年末增长 537,772.42 万元，当期按组合计提的信用减值损失随之增加所致。

综上，报告期内，公司按照相关会计政策计提信用减值损失，2022 年公司信用减值损失大幅上升具有合理性，公司不存在大额集中确认信用减值损失从而调节利润的情形。

2023 年公司计提的信用减值损失增加主要系非同一控制下合并美凯龙增加的信用减值损失为 54,975.54 万元，剔除美凯龙影响后，2023 年计提的信用减值损失较 2022 年度波动较小。

**（三）应收账款账面价值逐期大幅增长的原因，与营业收入波动的匹配性，是否存在放松信用政策刺激销售的情形，结合应收账款账龄、坏账准备计提政策、期后回款情况、应收账款周转率、同行业可比公司情况等说明应收账款坏账准备计提的合理性**

**1、应收账款账面价值逐期大幅增长的原因，与营业收入波动的匹配性，是否存在放松信用政策刺激销售的情形**

报告期内，公司主要从事供应链运营和房地产业务，相应信用政策如下：

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，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；同时，针对产业链终端等客户，公司提供的供应链服务通常具有定制化特点，根据客户的需求并结合其资信评级情况，公司会给予部分资质良好且信誉度高的客户一定的信用期，具体

信用期限将综合客户的业务规模、服务特点、企业实力、历史交易年限、客户信誉等因素综合确定。报告期内，公司严格控制应收账款业务规模，将货款的回款情况纳入业务部门的绩效考核范围，防范应收账款坏账风险。

房地产业务：公司核心的房地产开发业务主要采用预售模式进行销售；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的客户主要包括政府、建设单位、施工单位、业主等，按照行业惯例，通常需要向下游客户提供一定的信用期，鉴于下游客户的资质良好、信用度高，相关款项无法收回的可能性较低。

基于公司所处行业特点及上述信用政策，公司应收账款占总资产的比例、应收账款占营业收入的比例均呈现出相对较低的特点，报告期内的具体情况如下：

单位：万元

项目	2024. 6. 30 /2024年1-6月	2023.12.31 /2023年度	2022.12.31 /2022年度	2021.12.31 /2021年度
应收账款账面价值	<b>2,922,250.03</b>	2,092,321.31	1,321,145.27	822,786.13
应收账款账面价值增长率	<b>39.67%</b>	58.37%	60.57%	/
营业收入	<b>31,901,451.17</b>	76,367,815.48	83,282,965.74	70,787,447.70
应收账款占营业收入的比例	<b>4.58%</b>	2.74%	1.59%	1.16%
应收账款占总资产的比例	<b>3.24%</b>	2.55%	1.99%	1.37%

注：2024年1-6月应收账款账面价值占营业收入的比例已年化处理。

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为822,786.13万元、1,321,145.27万元、2,092,321.31万元和**2,922,250.03万元**，占公司总资产的比例分别为1.37%、1.99%、2.55%和**3.24%**，金额及占比均相对较低。

2022年末，公司应收账款较2021年末增长60.57%，占营业收入的比例同比上升0.43个百分点，主要原因系：（1）供应链运营业务方面，产业链上下游大型终端客户业务规模持续增长；（2）房地产业务方面，当期从事土地一级开发业务的子公司禾山建设2022年下半年确认收入从而形成年末对湖里区财政局的大额应收账款。

2023年末，公司应收账款较2022年末增长58.37%，占营业收入的比例较2022年上升1.15个百分点，主要原因系：（1）受房地产土地一级开发业务于年末确认收入、供应链运营业务深入拓展产业链上下游大型终端客户并给予其适当

信用额度等因素影响，公司 2023 年末应收账款同比增幅较大；（2）2023 年在市场及大宗商品价格波动环境下，公司强化供应链运营业务高质量、稳健化发展，整体营收规模同比小幅收缩。

2024 年 6 月末，公司应收账款较 2023 年末增长 39.67%，占营业收入的比例较 2023 年上升 1.84 个百分点，主要系在持续强化供应链业务稳健发展、整体营收规模收缩的同时，公司继续向供应链运营业务相关产业链上下游延伸，且受供应链运营行业经营特点影响，通常存在年底强化资金回流的商业习惯，从而导致供应链运营板块 2024 年 6 月末应收账款较 2023 年末增长较多所致。

综上，报告期内公司应收账款逐期大幅增长的原因具有合理性，与营业收入波动相匹配，公司不存在放松信用政策刺激销售的情形。

2、结合应收账款账龄、坏账准备计提政策、期后回款情况、应收账款周转率、同行业可比公司情况等说明应收账款坏账准备计提的合理性

### （1）应收账款账龄

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	2024.6.30		2023.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	2,895,626.41	88.42%	2,037,696.51	83.20%
1 至 2 年	152,179.91	4.65%	130,941.06	5.35%
2 至 3 年	73,287.37	2.24%	72,458.58	2.96%
3 年以上	153,688.95	4.69%	208,201.26	8.50%
合计	3,274,782.64	100.00%	2,449,297.43	100.00%
项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,300,796.36	90.43%	788,749.04	87.57%
1 至 2 年	67,029.82	4.66%	50,170.45	5.57%
2 至 3 年	25,459.85	1.77%	20,271.57	2.25%
3 年以上	45,142.32	3.14%	41,464.87	4.60%
合计	1,438,428.35	100.00%	900,655.93	100.00%

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，主要集中在1年以内。报告期各期末，1年以内的应收账款余额占比分别为87.57%、90.43%、83.20%和**88.42%**。

## (2) 坏账准备计提政策

报告期内，公司按预期信用损失法计提应收账款坏账准备，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于存在客观证据表明存在减值以及其他适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款，依据信用风险特征将其划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。公司应收账款坏账计提方法与同行业可比上市公司相比不存在重大差异。

报告期各期末，公司应收账款的坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2024.6.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	72,532.52	72,263.97	268.55
按组合计提坏账准备	3,202,250.12	280,268.65	2,921,981.48
合计	3,274,782.64	352,532.61	2,922,250.03
项目	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	128,001.35	127,626.23	375.11
按组合计提坏账准备	2,321,296.08	229,349.89	2,091,946.19
合计	2,449,297.43	356,976.12	2,092,321.31
项目	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	11,052.53	10,759.88	292.66
按组合计提坏账准备	1,427,375.81	106,523.20	1,320,852.61
合计	1,438,428.35	117,283.08	1,321,145.27
项目	2021.12.31		
	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	-
按组合计提坏账准备	897,500.51	74,714.38	822,786.13
合计	900,655.93	77,869.79	822,786.13

报告期内，公司按照《企业会计准则》相关规定制定了稳健的坏账准备计提

政策并严格执行，报告期各期末，公司应收账款坏账准备分别为 77,869.79 万元、117,283.08 万元、356,976.12 万元和 **352,532.61 万元**。

### (3) 期后回款情况

报告期各期末，公司应收账款期后回款情况如下：

单位：万元

项 目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
应收账款期末余额	<b>3,274,782.64</b>	2,449,297.43	1,438,428.35	900,655.93
截至 2024 年 7 月 31 日回款金额	<b>1,501,741.76</b>	<b>1,802,585.45</b>	<b>1,306,217.47</b>	<b>843,938.21</b>
期后回款比例	<b>45.86%</b>	<b>73.60%</b>	<b>90.81%</b>	<b>93.70%</b>

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 900,655.93 万元、1,438,428.35 万元、2,449,297.43 万元和 **3,274,782.64 万元**，截至 2024 年 7 月 31 日，期后回款比例分别为 **93.70%**、**90.81%**、**73.60%**和 **45.86%**，最近一期末应收账款期后回款比例相对较低主要系期后回款统计时间间隔较短所致，公司期后回款情况整体良好，报告期各期末应收账款目前尚未回款的部分主要系工程业务相关的应收账款，与相关业务特点及公司信用政策相符。

### (4) 应收账款周转率

报告期内，公司制定并严格执行了应收账款管理制度，在信用管理方面，公司高度重视客户信用调查，并密切关注客户的经营及销售情况，严控信用风险，报告期各期公司的应收账款周转率分别为 110.72 次、77.69 次、44.75 次及 **12.72 次<sup>3</sup>**。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所致。2023 年应收账款周转率较低，主要系在 2023 年公司营业收入相较 2022 年小幅下降 8.30% 的情况下，受房地产土地一级开发业务于年末确认收入、供应链运营业务深入拓展产业链上下游大型终端客户并给予其适当信用额度等因素影响，公司 2023 年末应收账款同比增幅较大所致。

### (5) 同行业可比公司情况

最近三年一期各期末，公司与同行业可比公司应收账款坏账准备计提比例如下：

<sup>3</sup> 2024 年 1-6 月的应收账款周转率数据未作年化处理。

项 目	2024. 6. 30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
厦门象屿	4.07%	3.56%	2.25%	3.22%
厦门国贸	9.08%	10.08%	9.43%	11.68%
物产中大	7.94%	8.92%	7.73%	7.25%
浙商中拓	5.94%	5.74%	6.19%	4.39%
供应链运营同行业上市公司平均值	6.76%	7.08%	6.40%	6.64%
万科 A	6.88%	7.72%	4.60%	4.82%
保利发展	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
华发股份	10.27%	10.80%	4.25%	3.31%
滨江集团	15.69%	17.59%	16.30%	10.42%
招商蛇口	4.67%	6.60%	3.94%	2.58%
房地产同行业上市公司平均值	8.50%	9.54%	6.82%	5.23%
<b>建发股份</b>	<b>10.77%</b>	<b>14.57%</b>	<b>8.15%</b>	<b>8.65%</b>

由于同行业上市公司之间的业务结构、产品种类、客户群体和信用政策等方面存在一定差异，因此应收账款坏账准备计提比例有所不同。总体来看，公司应收账款坏账准备计提比例位于同行业可比上市公司计提比例的区间范围内，且高于行业平均值，坏账准备计提较为谨慎。

综上所述，报告期内，公司应收账款账龄较为稳定，主要集中于 1 年以内，期后回款情况整体良好，且保持了较高水平的应收账款周转率；公司根据《企业会计准则》相关规定制定了稳健的坏账准备计提政策并严格执行，坏账准备计提比例位于同行业可比上市公司计提比例的区间范围内，且高于行业平均值。因此，公司应收账款坏账准备计提合理、充分。

**（四）公司存货的构成情况，存货余额上升的原因，开发项目中是否存在推进困难而长时间暂停的项目，开发成本、开发产品及成本的结转情况，结合公司存货跌价准备计提政策、存货周转率、库龄情况、库存商品期后销售情况、开发项目的销售情况、同行业可比公司情况，说明公司存货跌价准备计提的充分性**

#### 1、公司存货的构成情况及余额上升的原因分析

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	2024. 6. 30	2023.12.31
----	-------------	------------

	金额	占比	金额	占比
开发成本	32,651,308.06	76.49%	31,116,287.10	82.42%
开发产品	3,699,299.36	8.67%	3,578,379.98	9.48%
库存商品	5,883,605.28	13.78%	2,760,666.74	7.31%
原材料	66,724.57	0.16%	120,365.57	0.32%
发出商品	35,035.63	0.08%	23,754.50	0.06%
在产品	330,681.42	0.77%	144,247.40	0.38%
消耗性生物资产	424.67	0.00%	424.67	0.00%
周转材料	3,939.77	0.01%	3,853.91	0.01%
合同履约成本	14,106.29	0.03%	6,049.06	0.02%
合计	42,685,125.06	100.00%	37,754,028.94	100.00%
项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	32,121,920.82	87.25%	30,906,724.07	88.34%
开发产品	1,885,008.19	5.12%	1,689,294.96	4.83%
库存商品	2,565,446.88	6.97%	2,368,355.20	6.77%
原材料	76,571.82	0.21%	1,067.80	0.00%
发出商品	26,394.18	0.07%	15,943.44	0.05%
在产品	131,028.36	0.36%	-	-
消耗性生物资产	427.89	0.00%	427.89	0.00%
周转材料	1,074.86	0.00%	-	-
合同履约成本	6,099.68	0.02%	2,483.03	0.01%
合计	36,813,972.69	100.00%	34,984,296.40	100.00%

报告期内，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。报告期各期末，公司存货账面价值分别为 34,682,547.50 万元、36,150,130.69 万元、37,018,574.64 万元和 **41,926,354.30 万元**，呈现增长趋势，主要系报告期内公司房地产业务和供应链运营业务持续高质量发展所致。结构方面，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，报告期各期末，三者合计占各期末存货余额的比例分别为 99.94%、99.34%、99.21%和 **98.94%**，存货构成基本稳定。

## 2、开发项目中是否存在推进困难而长时间暂停的项目，开发成本、开发产品及成本的结转情况

### (1) 开发项目中存在的推进困难而长时间暂停的项目情况

报告期内，公司的联发·红莲半岛项目存在因政府原因导致长时间无法开工建设、自然资源主管部门拟协议有偿收回土地的情形，具体情况如下：

2013年1月，公司子公司武汉联鼎投资建设有限公司、武汉红莲海悦投资建设有限公司、武汉联越房地产开发有限公司、武汉联永房地产开发有限公司、武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司与鄂州市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》，取得红莲湖东岸红莲半岛7-12号地块的使用权用于建设联发·红莲半岛项目，合同约定7-8号地块在2014年4月7日之前开工，9-11号地块在2013年6月4日之前开工，12号地块在2013年9月7日之前开工。

后因鄂州市华容区政府划定和调整湖泊保护规划，上述6宗地块均受到红莲湖湖泊保护区范围影响，无法开工建设。公司已与华容区人民政府就协议有偿收回该6宗土地事宜达成共识，收回土地补偿标准按照土地成本加上同期中国人民银行贷款利率计算。

2022年12月12日，鄂州市华容区人民政府向鄂州市人民政府报送《关于协议有偿收回联发集团国有建设用地使用权的请示》（华容政文[2022]56号），2023年2月23日，鄂州市自然资源和规划局向鄂州市人民政府报送《关于〈华容区人民政府关于协议有偿收回联发集团国有建设用地使用权的请示〉的回复》（[2023]187号），2023年4月6日，鄂州市财政局向鄂州市人民政府报送《市财政局关于鄂州市华容区人民政府〈关于协议有偿收回联发集团国有建设用地使用权的请示〉的回复》，前述请示文件等函件中载明，联发·红莲半岛项目土地协议有偿收回事项已取得鄂州市自然资源和规划局及鄂州市财政局的同意，尚待取得鄂州市人民政府、华容区人民政府出具同意协议有偿收回土地的批复文件并签订收回土地的有关协议。

2023年12月，公司子公司联发集团武汉投资建设有限公司向华容区人民政府提交请示，请示华容区政府加快推进6宗地块有偿收回，规避土地闲置风险，同时建议组织召开专题会议研究土地出让价款及补偿资金占用损失化解方式。



2024年8月6日，鄂州市人民政府与联发集团召开联席会议专题研究联发红莲半岛开发问题解决方案，根据相关会议纪要，后续将通过如下方案妥善解决遗留问题：①政府积极协调相关部门，争取调整湖泊蓝线范围，最大程度保留红莲半岛项目相关地块红线内的可开发土地面积及完整性，并给予技术规范 and 资金等政策支持，解决企业开发障碍；②继续推进土地有偿收回，政府编制财政预算，制定分期偿还计划，同时提供优质地块供联发集团筛选，通过土地置换抵偿部分退地款项。基于上述进展，公司预计相关存货项目不存在减值情况。

除联发·红莲半岛项目外，报告期内，公司不存在其他推进困难而长时间暂停的项目。

## (2) 开发成本、开发产品及成本的结转情况

公司房地产业务开发成本、开发产品及营业成本之间结转的一般过程包括：①项目建设过程中，房地产开发项目所发生的成本计入开发成本，主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用等，公司房地产开发项目的建设期因项目推进、交付状态的不同略有不同，毛坯交付的项目建设期一般在2年至2.5年，精装交付的项目建设期一般在3年左右；②项目建设结束后，房地产开发项目已达到预定可使用状态，开发成本按账面金额结转至开发产品；③项目达到销售合同约定的交付条件，交付业主后，在客户取得相关商品控制权时，房地产开发项目确认收入，相应的开发产品结转至营业成本。

公司开发成本和开发产品在报告期内的整体结转情况如下：

单位：万元

项目	2021.01.01	报告期内合计增加	报告期内合计减少	2024. 6. 30
开发成本	18,856,981.13	52,528,537.00	38,734,210.07	32,651,308.06
开发产品	2,107,458.62	38,757,411.57	37,165,570.82	3,699,299.36

### 3、结合公司存货跌价准备计提政策、存货周转率、库龄情况、库存商品期后销售情况、开发项目的销售情况、同行业可比公司情况，说明公司存货跌价准备计提的充分性

#### (1) 公司存货跌价准备计提政策

报告期内，公司存货跌价准备计提政策为：资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

公司存货跌价准备计提政策与同行业可比公司不存在显著差异。

## (2) 供应链运营业务存货及跌价准备计提情况

最近三年一期各期末，供应链运营业务存货<sup>4</sup>占公司存货余额的比例较低，分别为 6.83%、7.62%、8.10% 和 **14.84%**，主要为库存商品。

### ①供应链运营业务存货周转率

供应链运营业务存货周转率方面，报告期内，公司执行快周转、高质量发展战略，存货周转率整体均位于同行业公司区间之内，存货质量良好，具体情况如下：

单位：次

同行业上市公司	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
厦门国贸(600755.SH)	5.44	15.15	19.30	27.25
厦门象屿(600057.SH)	7.06	16.16	20.77	20.77
物产中大(600704.SH)	6.15	15.54	17.59	20.93
浙商中拓(000906.SZ)	6.57	25.53	36.90	36.24
同行业上市公司平均值	6.31	18.10	23.64	26.30
建发股份(供应链运营业务)	5.57	20.16	26.77	31.20

注 1：建发股份(供应链运营业务)存货周转率=供应链运营业务分部营业成本/供应链运营业务主要存货平均净额；

注2：厦门国贸报告期内主要经营供应链及房地产业务，报告期内的存货总周转率分别为11.24次、16.91次、15.17次及5.43次，为增加可比性，参照建发股份计算方式，将其报告期各期末存货明细中剔除开发成本和开发产品的其他存货作为供应链运营业务存货，以此计算厦门国贸供应链业务存货周转率，分别为27.25次、19.30次、15.15次及5.44次；

注3：2024年1-6月的存货周转率数据未作年化处理。

### ②供应链运营业务存货库龄情况

报告期各期末，公司供应链运营业务相关存货库龄情况如下：

单位：万元

库龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
供应链运营业务存货余额合计	6,334,517.64	3,059,361.86	2,807,043.68	2,388,277.37
其中：一年以内的存货余额	6,146,019.55	2,978,135.72	2,772,023.38	2,366,538.78
一年以内存货占比	97.02%	97.34%	98.75%	99.09%

报告期各期末，公司供应链运营业务存货库龄基本集中在一年以内，一年

<sup>4</sup> 为便于比较分析，将报告期各期末存货明细中剔除开发成本和开发产品的其他存货作为供应链运营业务存货。

以内库龄的存货占比均在 97% 以上。报告期内，公司不存在大量的残次冷备品，不存在存货大量滞销的情形。

### ③库存商品期后销售情况

报告期各期末，公司供应链运营业务的库存商品在次年销售情况列示如下：

单位：万元

项目	2024. 6. 30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
库存商品余额	<b>5, 883, 605. 28</b>	2,760,666.74	2,565,446.88	2,368,355.20
次年销售金额	<b>3, 706, 394. 04</b>	<b>2, 600, 580. 10</b>	2,519,183.13	2,341,054.99
期后销售比例	<b>63. 00%</b>	<b>94. 20%</b>	98.20%	98.85%

注：2023 年 12 月 31 日和 2024 年 6 月 30 日的库存商品次年销售情况统计截止日为 2024 年 7 月 31 日。

2021 年末和 2022 年末，公司供应链运营业务的库存商品在次年销售比例均达 98% 以上。2023 年末和 2024 年上半年末，因为统计期后销售数据的期间不满一年，公司供应链运营业务的库存商品在期后销售比例分别为 **94. 20%**和 **63. 00%**。因此，公司供应链运营业务的库存商品期后销售比例均较高，不存在存货大量滞销的情形。

### ④供应链运营业务存货跌价准备计提情况，与同行业公司存货跌价准备计提情况对比分析

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，公司供应链运营业务存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2024. 6. 30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
供应链运营业务存货余额	<b>6, 334, 517. 64</b>	3,059,361.86	2,807,043.68	2,388,277.37
减：存货跌价准备	<b>82, 836. 07</b>	56,039.14	42,571.32	37,346.36
供应链运营业务存货净额	<b>6, 251, 681. 57</b>	3,003,322.72	2,764,472.36	2,350,931.02
供应链运营业务存货跌价准备计提比例	<b>1. 31%</b>	1.83%	1.52%	1.56%

最近三年一期各期末，公司供应链运营业务存货跌价准备计提比例与同行业上市公司的比较情况如下：

公司名称	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
厦门国贸（600755.SH）	1.17%	0.85%	0.85%	1.78%
厦门象屿（600057.SH）	0.82%	1.54%	2.19%	2.62%
物产中大（600704.SH）	2.88%	3.55%	3.18%	4.23%
浙商中拓（000906.SZ）	0.98%	0.75%	0.91%	1.37%
同行业上市公司平均值	1.46%	1.67%	1.78%	2.50%
建发股份（供应链运营业务）	1.31%	1.83%	1.52%	1.56%

注：厦门国贸报告期内主要经营供应链及房地产业务，为增加可比性，参照建发股份计算方式，将其报告期各期末存货明细中剔除开发成本和开发产品的其他存货作为供应链运营业务存货，以此计算厦门国贸供应链业务存货跌价准备计提比例。

报告期内，公司供应链业务经营稳健，存货的跌价风险处于可控区间，与同行业相比不存在显著差异。

综上所述，报告期内，公司供应链运营业务存货周转率均位于同行业公司区间之内，存货库龄基本集中在一年以内，库存商品期后销售比例均较高，不存在存货大量滞销的情形，存货跌价准备计提比例与同行业上市公司不存在显著差异，公司供应链运营业务存货跌价准备计提充分。

### （3）房地产业务存货及跌价准备计提情况

最近三年一期各期末，房地产业务存货占公司存货余额的比例较高，主要由开发成本和开发产品构成，两者合计占各期末存货余额的比例分别为93.17%、92.38%、91.90%和85.16%。

#### ①房地产业务存货周转率

开发成本和开发产品是公司房地产业务的主要存货，随着房地产开发项目工程进度的推进呈现出动态增加的过程，且由于商品房预售的行业惯例，开发成本和开发产品在实现销售后仍留在存货科目，待项目竣工交付后才结转至成本。因此，存货周转率可以较好地体现房地产业务存货质量。

报告期内，公司房地产业务的存货周转率整体高于同行业上市公司平均值。整体来看，公司房地产业务存货质量良好，具体情况如下：

单位：次

同行业上市公司	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
万科A（000002.SZ）	0.20	0.49	0.41	0.34

同行业上市公司	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
保利发展（600048.SH）	0.14	0.33	0.26	0.27
华发股份（600325.SH）	0.08	0.23	0.20	0.18
滨江集团（002244.SZ）	0.13	0.33	0.21	0.22
招商蛇口（001979.SZ）	0.11	0.36	0.36	0.31
同行业上市公司平均值	0.13	0.35	0.29	0.26
建发股份（房地产业务）	0.13	0.44	0.35	0.30

注1：建发股份（房地产业务）存货周转率=房地产业务分部营业成本/房地产业务主要存货平均净额，房地产业务主要存货=开发成本+开发产品；

注2：2024年1-6月的存货周转率数据未作年化处理。

## ②开发项目的销售情况

公司房地产开发业务主要采用预售模式进行销售，在预售模式下，开发项目在取得预售许可证后、竣工交付前便与购房者签订商品房销售合同，并收取定金或房屋价款。报告期各期末，公司已取得预售许可证的房产存货销售情况如下：

单位：万元

项目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
已签销售合同待结转的存货账面价值①	18,126,222.36	16,631,970.16	16,266,062.66	13,958,314.14
已取得预售许可证尚未结转的存货账面价值②	26,425,262.98	23,515,462.74	24,516,048.23	21,152,440.47
已售比例（①/②）	68.59%	70.73%	66.35%	65.99%

报告期各期末，公司房地产业务已取得预售许可证尚未结转存货的已售比例较高，不存在存货大量滞销的情形。

## ③房地产业务存货跌价准备计提情况，同行业公司存货跌价准备计提情况对比分析

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，公司房地产业务存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
房地产业务存货余额	36,350,607.42	34,694,667.08	34,006,929.01	32,596,019.02
减：开发成本跌价准备	432,589.82	460,714.46	498,246.82	230,567.35

项目	2024. 6. 30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
余额				
开发产品跌价准备余额	243,344.87	218,700.71	123,023.85	33,835.20
房地产业务存货净额	35,674,672.72	34,015,251.92	33,385,658.33	32,331,616.48
房地产业务存货跌价准备计提比例	1.86%	1.96%	1.83%	0.81%

最近三年一期各期末，公司房地产业务存货跌价准备计提比例与同行业上市公司的比较情况如下：

公司名称	2024. 6. 30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
万科 A (000002.SZ)	1.33%	1.13%	0.56%	0.57%
保利发展 (600048.SH)	0.48%	0.58%	0.24%	0.22%
华发股份 (600325.SH)	0.60%	0.69%	0.31%	0.00%
滨江集团 (002244.SZ)	2.10%	2.17%	0.38%	-
招商蛇口 (001979.SZ)	1.42%	1.77%	1.92%	1.31%
同行业上市公司平均值	1.19%	1.27%	0.68%	0.42%
建发股份 (房地产业务)	1.86%	1.96%	1.83%	0.81%

注：为保证数据可比性，房地产业务同行业上市公司存货跌价准备计提比例系根据各公司房地产开发业务相关存货数据计算得出。

报告期内，公司房地产业务经营稳健，开发成本、开发产品的跌价风险处于可控区间，公司一贯坚持审慎性原则，对房地产存货计提了充分的存货跌价准备，相应的计提比例位于同行业可比上市公司数值区间内。

综上所述，报告期内公司房地产业务存货周转率整体高于同行业上市公司平均值，报告期内公司开发项目的销售情况良好，不存在存货大量滞销的情形，且一贯坚持审慎性原则，存货跌价准备计提比例位于同行业可比上市公司数值区间内，公司房地产业务存货跌价准备计提充分。

#### **（五）公司各期大额预付账款的具体情况，包括但不限于预付账款对应的主要供应商、与公司的关联关系，是否构成资金占用，结合相关合同条款说明预付金额与相应业务规模的匹配性**

1、公司各期大额预付账款的具体情况，包括但不限于预付账款对应的主要供应商、与公司的关联关系，是否构成资金占用

报告期各期末，公司预付款项前五大具体情况如下：

单位：万元

预付对象	金额	比例	期后结转比例	与公司关系	账龄	款项性质	是否构成资金占用
<b>2021年12月31日</b>							
成都市公共资源交易服务中心	116,852.96	3.58%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
国家税务总局上海市宝山区税务局	107,425.00	3.29%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
宁德市公共资源交易中心	104,900.00	3.21%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
莆田市财政局	86,000.00	2.63%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
长沙公共资源交易中心	74,027.80	2.27%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
<b>合计</b>	<b>489,205.76</b>	<b>14.97%</b>			-		
<b>2022年12月31日</b>							
河钢集团有限公司	119,411.74	3.27%	100.00%	无关联关系	主要在1年以内	预付上游供应商采购款	否
南京市土地矿产市场管理中心	109,000.00	2.98%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
重庆钢铁股份有限公司	70,597.36	1.93%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付上游供应商采购款	否
汇金工贸(天津)有限公司	63,599.35	1.74%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付上游供应商采购款	否
广州宝钢南方贸易有限公司	60,807.82	1.66%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付上游供应商采购款	否
<b>合计</b>	<b>423,416.27</b>	<b>11.58%</b>			-		
<b>2023年12月31日</b>							
国家税务总局杭州市萧山区税务局	198,262.50	5.32%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
厦门市土地发展中心	188,300.00	5.05%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
上海市规划和自然资源局	114,071.00	3.06%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
杭州市规划和自然资源局萧山分局	110,175.00	2.96%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
国家税务总局厦门市集美区税务局	101,700.00	2.73%	100.00%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否



预付对象	金额	比例	期后结转比例	与公司关系	账龄	款项性质	是否构成资金占用
合计	712,508.50	19.11%			-		
2024年6月30日							
国家税务总局杭州市余杭区税务局	423,651.00	9.68%	39.84%	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
杭州市规划和自然资源局	406,837.00	9.30%	尚未结转	无关联关系	1年以内	预付土地款	否
吉林建龙钢铁有限责任公司	80,236.87	1.83%	46.58%	无关联关系	1年以内	预付上游供应商采购款	否
河钢集团有限公司	72,521.63	1.66%	73.96%	无关联关系	1年以内	预付上游供应商采购款	否
唐山中厚板材有限公司	50,310.45	1.15%	96.53%	无关联关系	1年以内	预付上游供应商采购款	否
合计	1,033,556.94	23.62%			-		

注：期后结转比例统计时间截至2024年7月31日。

报告期各期末，公司预付款项前五大供应商主要是各地政府土地出让相关单位及大宗商品供应商，与公司均不存在关联关系，相关预付款项系因公司房地产业务及大宗商品供应链运营业务形成，账龄基本集中在1年以内，最近三年末预付款项前五大在期后均已完成结转，最近一期末预付款项前五大期后未完全结转主要系期后结转统计时间间隔较短、尚未完全达到结转条件所致，不存在资金占用的情形。

## 2、结合预付款项合同条款情况、同行业情况，说明预付金额与相应业务规模的匹配性

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等。供应链运营业务预付上游供应商采购款是为了保持上游供应商的稳定性、保证到货及时性，采购合同对于预付款比例的约定根据不同产品品类所处行业的惯例而有所差异，具备稀缺或优势资源的供应商通常要求下游客户预付较大比例的款项；房地产业务预付土地款是土地投资拓储的惯例，土地出让合同通常约定在受让方预付部分或全部土地出让价款后才能交付土地。

报告期各期末，公司预付款项和业务规模匹配情况与同行业上市公司对比如下：

单位：万元

供应链同行业上市公司	项目	2024.6.30/ 2024年1-6月	2023.12.31/ 2023年度	2022.12.31/ 2022年度	2021.12.31/ 2021年度
厦门国贸	预付款项	<b>2,390,682.25</b>	2,154,467.06	2,164,122.02	1,550,691.27
	营业成本	<b>19,167,228.61</b>	46,183,464.31	51,243,228.01	45,674,774.81
	预付款项占营业成本比例	<b>6.24%</b>	4.67%	4.22%	3.40%
厦门象屿	预付款项	<b>2,802,679.38</b>	3,017,922.44	1,741,089.18	1,699,582.02
	营业成本	<b>19,926,689.78</b>	45,020,773.96	52,667,344.73	45,240,368.62
	预付款项占营业成本比例	<b>7.03%</b>	6.70%	3.31%	3.76%
物产中大	预付款项	<b>2,778,334.65</b>	2,100,456.95	1,752,085.90	1,278,942.08
	营业成本	<b>28,676,698.22</b>	56,485,619.80	56,270,791.49	54,789,188.39
	预付款项占营业成本比例	<b>4.84%</b>	3.72%	3.11%	2.33%
浙商中拓	预付款项	<b>1,131,657.56</b>	784,109.03	833,821.65	458,294.76
	营业成本	<b>9,752,076.18</b>	19,982,845.98	19,086,473.67	17,545,891.53
	预付款项占营业成本比例	<b>5.80%</b>	3.92%	4.37%	2.61%
供应链同行业上市公司预付款项占营业成本比例均值		<b>5.98%</b>	<b>4.75%</b>	<b>3.75%</b>	<b>3.03%</b>
房地产同行业上市公司	项目	2024.6.30/ 2024年1-6月	2023.12.31/ 2023年度	2022.12.31/ 2022年度	2021.12.31/ 2021年度
万科A	预付款项	<b>6,387,026.18</b>	5,674,478.79	6,048,353.84	6,723,033.51
	营业成本	<b>13,119,203.81</b>	39,478,385.95	40,531,928.70	35,397,713.80
	预付款项占营业成本比例	<b>24.34%</b>	14.37%	14.92%	18.99%
保利发展	预付款项	<b>2,035,949.80</b>	2,163,519.76	2,255,637.31	4,268,591.05
	营业成本	<b>11,694,108.63</b>	29,130,801.98	21,922,800.79	20,863,076.41
	预付款项占营业成本比例	<b>8.71%</b>	7.43%	10.29%	20.46%
华发股份	预付款项	<b>199,599.11</b>	162,761.87	343,459.36	371,981.19
	营业成本	<b>2,068,041.50</b>	5,906,071.41	4,724,271.60	3,802,048.70
	预付款项占营业成本比例	<b>4.83%</b>	2.76%	7.27%	9.78%
滨江集团	预付款项	<b>2,946.95</b>	168.79	644.10	4,586.47
	营业成本	<b>2,188,542.41</b>	5,863,781.47	3,424,926.17	2,854,651.02
	预付款项占营业成本比例	<b>0.07%</b>	0.00%	0.02%	0.16%
招商蛇口	预付款项	<b>378,132.57</b>	895,726.36	395,153.63	1,186,676.77
	营业成本	<b>4,512,789.04</b>	14,720,443.42	14,777,450.68	11,972,349.10

	预付款项占营业成本比例	4.19%	6.08%	2.67%	9.91%
房地产行业上市公司预付款项占营业成本比例均值		8.43%	6.13%	7.03%	11.86%
建发股份	预付款项	4,375,056.84	3,728,304.55	3,654,213.85	3,267,853.48
	营业成本	30,377,010.23	73,040,774.33	80,116,195.46	68,260,866.23
	预付款项占营业成本比例	7.20%	5.10%	4.56%	4.79%

注：2024年6月末预付款项占营业成本比例已年化处理。

从同行业上市公司预付款项占营业成本具体比例对比来看，由于公司的主营业务包括供应链运营和房地产业务，相应的预付账款除供应链运营业务预付上游供应商采购款外，还有房地产业务的预付土地款项等内容，因此公司预付款项占营业成本的比例小幅高于供应链同行业上市公司平均值，低于房地产同行业上市公司的平均值，符合公司业务特点，公司预付款项和业务规模相匹配。

综上，公司各期末大额预付款项系因公司房地产业务及大宗商品供应链运营业务形成，具有合理性，各期末前五大预付对象与公司不存在关联关系，最近三年末预付款项前五大在期后均已完成结转，最近一期末预付款项前五大期后未完全结转主要系期后结转统计时间间隔较短、尚未完全达到结转条件所致，且账龄主要在一年以内，不构成资金占用。公司预付款项和业务规模相匹配。

## 【保荐机构和申报会计师核查】

### （一）核查程序

1、获取发行人报告期各期营业收入明细表，分析营业收入波动的原因及合理性；结合利润表重要科目变动情况、非经常性损益变动情况，分析扣除非经常性损益后归属于母公司净利润的波动原因及合理性；

2、了解发行人与信用减值损失相关的会计政策，分析报告期内信用减值损失的具体情况，2022年度信用减值损失大幅上升的原因及合理性；

3、向发行人管理层了解报告期各期末应收账款的变动原因，复核应收账款与营业收入波动趋势的匹配性；获取并复核报告期内各期末应收账款账龄明细及应收账款期后回款情况；比较发行人应收账款坏账计提政策、计提比例是否与同行业可比上市公司存在明显差异；复核发行人应收账款预期信用损失的测算模型及坏账计提过程，复核坏账准备计提的充分性；

4、获取报告期各期末发行人存货的构成情况，核查存货余额上升的原因；了解房地产开发项目中是否存在推进困难而长时间暂停的项目，获取存在推进困难而长时间暂停的项目相关文件，核查其减值情况；获取开发成本、开发产品及成本的结转情况数据；计算发行人报告期各期房地产业务、供应链运营业务的存货周转率，并与同行业可比公司的存货周转率进行对比分析；取得报告期各期末供应链运营业务存货库龄明细表，结合存货特征等分析供应链运营业务长库龄存货的合理性；取得并分析发行人报告期各期末房地产业务可售存货的已售比例情况；取得并分析发行人报告期各期末库存商品的期后销售情况；复核发行人存货跌价相关会计政策是否符合《企业会计准则》的规定，获取并复核各期末存货跌价准备计算表，并与同行业可比公司进行比较，分析存货跌价准备计提的充分性；

5、抽取与主要预付对象签订的合同，了解预付款项的合同条款约定及性质；通过公开渠道查询主要预付对象的基本信息，结合公司公告等信息确认预付对象是否属于公司关联方或潜在关联方；查阅同行业可比公司公告文件，对比分析同行业可比公司预付款项相关情况；获取报告期各期末前五大预付款项期后结转情况，抽查部分期后入库凭证，核实交易是否真实发生；抽取部分预付款项交易对手方执行函证程序、访谈程序等。

## （二）核查意见

经核查，保荐机构和申报会计师认为：

1、报告期内发行人营业收入与扣非归母净利润波动趋势不一致具有合理性；最近一年发行人扣非归母净利润同比下滑主要系**发行人家居商场运营业务分部亏损、房地产业务分部计提存货跌价准备、供应链运营业务分部部分业务利润下降**等因素导致；

2、报告期内发行人信用减值损失计提政策未发生变化，2022年度信用减值损失大幅上升具有合理性，不存在大额集中确认信用减值损失从而调节利润的情形；

3、报告期内发行人应收账款逐期大幅增长的原因具有合理性，与营业收入波动相匹配，发行人不存在放松信用政策刺激销售的情形。发行人应收账款账龄

主要集中于1年以内，期后回款情况**整体良好**，且保持了较高水平的应收账款周转率；发行人根据《企业会计准则》相关规定制定了稳健的坏账准备计提政策并严格执行，坏账准备计提比例位于同行业可比上市公司计提比例的区间范围内，且高于行业平均值，坏账准备计提较为谨慎；

4、报告期内发行人存货余额随房地产业务规模增长而逐年上升；开发项目中存在因政府原因导致长时间无法开工建设的项目，相应的收回土地补偿款预计不低于发行人账面存货余额，因此相关存货项目不存在减值情况；开发成本、开发产品及成本均正常结转；**报告期内**发行人供应链运营业务存货周转率**整体均位于同行业公司区间之内**，存货库龄基本集中在一年以内，库存商品期后销售比例均较高，不存在存货大量滞销的情形，存货跌价准备计提比例与同行业上市公司不存在显著差异，发行人供应链运营业务存货跌价准备计提充分；**报告期内**发行人房地产业务存货周转率整体高于同行业上市公司平均值，存货跌价准备计提比例位于同行业可比上市公司数值区间内，发行人房地产业务存货跌价准备计提充分；

5、发行人各期末大额预付款项属于正常的商业行为，各期末前五大预付对象与发行人不存在关联关系，最近三年末预付款项前五大在期后均已完成结转，**最近一期末预付款项前五大期后未完全结转主要系期后结转统计时间间隔较短、尚未完全达到结转条件所致**，且账龄主要在一年以内，不构成资金占用；发行人预付款项和业务规模相匹配。

### 3.2 关于经营合规性与内部控制

根据申报材料，1) 报告期内，发行人及其子公司因未取得施工许可证而擅自施工等原因受到多次行政处罚；2) 发行人主要从事供应链运营业务及房地产业务，其中房地产业务涉及住宅类和商业类房地产开发项目，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；3) 本次募集资金将全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款。

请发行人说明：(1) 是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响，预计负债计提是否充分；(2) 报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法

权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为；是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；（3）公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况、土地储备、后续投资开发计划；报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案；（4）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；结合各类业务经营的独立性、相关内控制度及其有效性、本次募集资金具体用途等，说明是否能够保证本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务。

请保荐机构、发行人律师和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

#### 【发行人说明】

（一）是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响，预计负债计提是否充分

##### 1、是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁

《上海证券交易所股票上市规则》7.4.1 条规定：“上市公司发生的下列诉讼、仲裁事项应当及时披露：（一）涉案金额超过 1,000 万元，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上；（二）涉及公司股东大会、董事会决议被申请撤销或者宣告无效的诉讼；（三）证券纠纷代表人诉讼。未达到前款标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司也应当及时披露。”《上海证券交易所股票上市规则》7.4.2 条规定：“上市公司连续 12 个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计达到第 7.4.1 条第一款第（一）项所述标准的，适用该条规定。”

根据公司的自查，并经登录中国执行信息公开网、中国裁判文书网等公开信息平台查询，报告期内，公司不存在单笔及累计诉讼、仲裁涉案金额达到《上海证券交易所股票上市规则》关于重大诉讼仲裁认定标准的案件，不存在应披露未披露的重大诉讼或仲裁事项。

## 2、相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响，预计负债计提是否充分

在本次发行的申报材料中，公司已经在配股说明书中披露了截至报告期末公司及其下属重要子公司作为被告、尚未了结的主要诉讼、仲裁案件，具体情况如下：

### ① 供应链运营业务板块重要子公司主要诉讼、仲裁案件

截至报告期末，公司供应链运营业务板块重要子公司作为被告、尚未了结的涉案金额在 1,000 万元以上的主要诉讼、仲裁案件的进展情况如下：

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	福州鼓凤供应链发展有限公司	香港恒裕通、建发物流	11,130.78	买卖合同纠纷	原告福州鼓凤供应链发展有限公司以被告香港恒裕通、建发物流未按照《产品购销合同》及相关补充协议、《协议书》约定履行交货义务为由向福建省福州市中级人民法院起诉。	(1) 判令解除福州鼓凤供应链发展有限公司与香港恒裕通签订的《产品购销合同》；(2) 判令被告香港恒裕通、建发物流共同向福州鼓凤供应链发展有限公司返还货款、支付逾期交货违约金、一审律师费、证据公证费等共计11,130.78万元。	一审审理中

上述案件目前尚在审理过程中，诉讼结果存在较大不确定性，案件所涉款尚未构成公司承担的现时义务，公司未就该诉讼计提预计负债，符合《企业会计准则第 13 号—或有事项》的相关规定。

### ② 房地产业务板块重要子公司主要诉讼、仲裁案件

截至报告期末，公司房地产业务板块重要子公司不存在作为被告、尚未了结的涉案金额在 1,000 万元以上的主要诉讼、仲裁案件。

### ③ 家居商场运营业务板块重要子公司主要诉讼、仲裁案件

截至报告期末，公司家居商场运营业务板块重要子公司作为被告、尚未了结的涉案金额在 1,000 万元以上，且占公司最近一年末经审计合并归母净资产 0.1% 以上的主要诉讼、仲裁案件的进展情况如下：

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	常州东方新城建设集团有限公司	美凯龙、红星控股	8,230.38	框架协议纠纷	申请人常州东方新城建设集团有限公司以被申请人美凯龙、红星控股未按照《合作框架协议》及相关补充协议约定履行承租义务为由向中国国际贸易仲裁委员会申请仲裁。	(1) 确认《常州经开区商场项目合作框架协议》中项目租赁部分已解除；(2) 裁决美凯龙向常州东方新城建设集团有限公司支付租金、违约金、律师费等共计8,230.38万元；(3) 裁决美凯龙向常州东方新城建设集团有限公司偿付为办理本案支出的差旅费；(4) 裁决红星控股对美凯龙的上述债务承担连带清偿责任等。	中国国际经济贸易仲裁委员会已于2024年8月19日作出裁决：(1) 《常州经开区商场项目合作框架协议》中项目租赁部分的效力于2017年1月22日终止；(2) 驳回申请人常州东方新城建设集团有限公司的其他仲裁请求；(3) 本案仲裁费全部由申请人承担。
2	深圳市蛇口湾厦置业有限公司	上海红星美凯龙商贸有限公司、深圳红星美凯龙商业管理有限公司、美凯龙、红星控股	11,127.38	房屋租赁合同纠纷	原告深圳市蛇口湾厦置业有限公司以被告上海红星美凯龙商贸有限公司、深圳红星美凯龙商业管理有限公司未按照《租赁合同》及相关补充协议约定支付租金且被告美凯龙、红星控股承担连带责任为由向广东省深圳市南山区人民法院起诉。	(1) 判令被告上海红星美凯龙商贸有限公司、深圳红星美凯龙商业管理有限公司向深圳市蛇口湾厦置业有限公司支付欠付的租金及应付违约金等共计11,127.38万元； (2) 判令被告美凯龙、红星控股对上述债务承担连带责任等。	广东省深圳市南山区人民法院已于2024年5月31日作出裁定：本案移送广东省深圳市中级人民法院处理。 目前案件在一审审理中。

上述第 1 项案件裁决结果显示公司及其下属公司不涉及承担经济责任。公司未就该仲裁计提预计负债，符合《企业会计准则第 13 号—或有事项》的相关规定。

上述第 2 项案件目前尚在审理过程中，诉讼结果存在较大不确定性，案件所涉款尚未构成公司承担的现时义务，公司未就该诉讼计提预计负债，符合《企业会计准则第 13 号—或有事项》的相关规定。

截至本回复出具日，上述尚未了结的主要案件涉案总金额占公司 2023 年末经审计合并归母净资产的比例为 0.44%，不会对公司生产经营、财务状况、未来发展等产生重大不利影响。



截至 2024 年 6 月 30 日，公司结合案件审理进程、案件事实及诉讼风险等，对上述诉讼事项进行会计处理，符合企业会计准则的相关规定。

**（二）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为；是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况**

**1、报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为**

中国证监会《证券期货法律适用意见第 18 号》第二条明确了“严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为”的理解与适用意见，主要内容如下：

“重大违法行为是指违反法律、行政法规或者规章，受到刑事处罚或者情节严重行政处罚的行为。

有以下情形之一且中介机构出具明确核查结论的，可以不认定为重大违法行为：（1）违法行为轻微、罚款金额较小；（2）相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形；（3）有权机关证明该行为不属于重大违法行为。违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。

发行人合并报表范围内的各级子公司，如对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五），其违法行为可不视为发行人存在重大违法行为，但违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。”

报告期期初至本回复出具日，公司境内重要子公司受到的罚款金额在 10 万元以上的行政处罚共 4 项，根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，该等受处罚行为不属于重大违法行为，相关行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况如下：

序号	公司名称	处罚机关	处罚决定书文号	处罚事由	处罚金额 (万元)
1	上海兆仁房地产开发有限公司	上海市宝山区建设和管理委员会	第2520210036号	施工图设计文件未经审查或者审查不合格，	20.00

序号	公司名称	处罚机关	处罚决定书文号	处罚事由	处罚金额 (万元)
	限公司			擅自施工	
2	长沙兆禧房地产有限公司	长沙市岳麓区城市管理综合执法大队	长综罚字岳17【2021】第166号	未经许可拆除燃气设施	10.00
3	长沙兆禧房地产有限公司	长沙市岳麓区住房和城乡建设局	岳住建〔2022〕决字第F2-1号	使用不具备耐根穿刺性能防水卷材	50.00
4	厦门建发金融有限公司	中华人民共和国钦州港海关	钦港关缉违字〔2023〕1138号	出口货物税则号列申报不实	12.00

**(1) 序号1行政处罚**

**①处罚具体事由和处罚情况**

根据上海市宝山区建设和管理委员会第 2520210036 号《行政处罚决定书》，上海兆仁房地产开发有限公司（以下简称“上海兆仁”）存在施工图设计文件未经审查或审查不合格，擅自施工的行为，违反了《建设工程质量管理条例（2019 修订）》第十一条第二款的规定，依据《建设工程质量管理条例（2019 修订）》第五十六条第一款第（四）项规定，上海兆仁被处以责令改正，并罚款 20 万元。

**②整改情况**

上海兆仁受到上述行政处罚后及时足额缴纳罚款，已完成违法行为整改。

**③该项违法行为不构成重大违法行为**

《建设工程质量管理条例（2019 修订）》第五十六条规定：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（四）施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的……”

根据上述规定，罚款 20 万元为法定罚款幅度的下限，且不属于《建设工程质量管理条例（2019 修订）》中规定的情节严重的情形。此外，根据处罚机关上海市宝山区建设和管理委员会出具的《证明》，“当事人上海兆仁房地产开发有限公司已及时足额缴纳罚款，并完成相应整改。当事人的前述受处罚行为不属于重大违法违规行为。”

综上，上海兆仁已及时足额缴纳罚款，并完成相应整改，相关违法事项不属于处罚依据法规规定的情节严重的情形，处罚机关上海市宝山区建设和管理委员会

会已出具证明确认受处罚行为不属于重大违法行为，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，上海兆仁上述违法行为不构成严重损害上市公司利益、投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

## (2) 序号2行政处罚

### ①处罚具体事由和处罚情况

根据长沙市岳麓区城市管理综合执法大队长综罚字岳 17【2021】第 166 号《行政处罚决定书》，长沙兆禧房地产有限公司存在未经许可拆除燃气设施的行为，违反了《城镇燃气管理条例》第三十六条第一款的规定，依据《城镇燃气管理条例》第五十一条第一款的规定，长沙兆禧房地产有限公司被处以责令采取补救措施，并罚款 10 万元。

### ②整改情况

长沙兆禧房地产有限公司受到上述行政处罚后及时足额缴纳罚款，积极采取措施进行整改。

### ③该项违法行为不构成重大违法行为

《城镇燃气管理条例》第五十一条第一款规定：“违反本条例规定，侵占、毁损、擅自拆除、移动燃气设施或者擅自改动市政燃气设施的，由燃气管理部门责令限期改正，恢复原状或者采取其他补救措施，对单位处 5 万元以上 10 万元以下罚款，对个人处 5000 元以上 5 万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任……”

根据上述规定，罚款 10 万元不属于《城镇燃气管理条例》中规定的情节严重的情形。此外，根据长沙市岳麓区城市管理综合执法大队出具的《证明》，长沙兆禧房地产有限公司该项受处罚行为不属于重大违法违规行为。

综上，长沙兆禧房地产有限公司已及时足额缴纳罚款，积极采取措施进行该整改，相关违法事项不属于处罚依据法规规定的情节严重的情形，长沙市岳麓区城市管理综合执法大队已出具证明确认该受处罚行为不属于重大违法行为，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，长沙兆禧房地产有限公司上述违法行为不构成严重损害上市公司利益、投资者合

法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

### (3) 序号3行政处罚

#### ①处罚具体事由和处罚情况

根据长沙市岳麓区住房和城乡建设局岳住建〔2022〕决字第F2-1号《行政处罚决定书》，长沙兆禧房地产有限公司存在使用不具备耐根穿刺性能防水卷材的行为，违反了《建设工程质量管理条例（2019修订）》第十四条第二款的规定，依据《建设工程质量管理条例（2019修订）》第五十六条第（三）项规定，长沙兆禧房地产有限公司被处以责令改正，并罚款50万元。

#### ②整改情况

长沙兆禧房地产有限公司受到上述行政处罚后及时足额缴纳罚款，已完成违法行为整改。

#### ③该项违法行为不构成重大违法行为

《建设工程质量管理条例（2019修订）》第五十六条规定：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处20万元以上50万元以下的罚款：……（三）明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的……”

根据上述规定，罚款50万元不属于《建设工程质量管理条例（2019修订）》中规定的情节严重的情形。此外，根据承接处罚机关长沙市岳麓区住房和城乡建设局行政职能的行政机关湖南湘江新区开发建设局出具的《企业违法违规行为查询证明》，长沙兆禧房地产有限公司该项处罚不构成重大违法违规处罚记录。

综上，长沙兆禧房地产有限公司已及时足额缴纳罚款，并完成相应整改，相关违法事项不属于处罚依据法规规定的情节严重的情形，承接处罚机关长沙市岳麓区住房和城乡建设局行政职能的行政机关湖南湘江新区开发建设局已出具证明确认该项处罚不构成重大违法违规处罚记录，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，长沙兆禧房地产有限公司上述违法行为不构成严重损害上市公司利益、投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

#### (4) 序号4行政处罚

##### ①处罚具体事由和处罚情况

根据中华人民共和国钦州港海关钦港关缉违字〔2023〕1138号《行政处罚决定书》，厦门建发金属有限公司存在出口货物税则号列申报不实的情形，违反了《中华人民共和国海关法》第二十四条、第八十六条第三项的规定，依据《中华人民共和国海关行政处罚实施条例》第十五条第五项、第十六条的规定，厦门建发金属有限公司被处以罚款12万元。

##### ②整改情况

厦门建发金属有限公司受到上述行政处罚后及时足额缴纳罚款，已完成违法行为整改。

##### ③该项违法行为不构成重大违法行为

《中华人民共和国海关行政处罚实施条例》第十五条第五项规定：“进出口货物的品名、税则号列、数量、规格、价格、贸易方式、原产地、启运地、运抵地、最终目的地或者其他应当申报的项目未申报或者申报不实的，分别依照下列规定予以处罚，有违法所得的，没收违法所得：……（五）影响国家外汇、出口退税管理的，处申报价格10%以上50%以下罚款。”第十六条规定：“进出口货物收发货人未按照规定向报关企业提供所委托报关事项的真实情况，致使发生本实施条例第十五条规定情形的，对委托人依照本实施条例第十五条的规定予以处罚”。

根据上述规定，罚款12万元系按申报价格（不含税金额）的10%进行处罚，属于该违法行为对应罚则中法定罚款比例下限，且不属于《中华人民共和国海关行政处罚实施条例》中规定的情节严重情形所对应的法定处罚后果。

综上，厦门建发金属有限公司已及时足额缴纳罚款，并完成相应整改，相关违法事项不属于处罚依据法规规定的情节严重的情形，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，厦门建发金属有限公司上述违法行为不构成严重损害上市公司利益、投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

## 2、是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

截至报告期末，公司合并报表范围内从事房地产开发业务的境内控股子公司在报告期内开发经营的房地产项目共 398 个（以下简称“核查范围内房地产项目”），其中拟建项目共 18 个，在建项目共 163 个，竣工项目共 217 个。报告期内涉及的房地产开发项目具体情况如下：

### （1）关于是否存在闲置土地情形之核查

关于闲置土地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）（以下简称《城市房地产管理法》）、《闲置土地处置办法》（2012 年修订）等。此外，《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”。

报告期内，公司子公司开发建设的联发·红莲半岛项目（立项核准文号华容发改（2016）31号）取得的6宗地块存在因政府原因导致超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年无法动工开发、自然资源主管部门拟协议有偿收回土地的情形，其具体情况如下：

#### ①联发·红莲半岛项目土地取得及开发情况

2013年1月，公司子公司武汉联鼎投资建设有限公司、武汉红莲海悦投资建设有限公司、武汉联越房地产开发有限公司、武汉联永房地产开发有限公司、武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司与鄂州市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》并取得红莲湖东岸红莲半岛7-12号地块的使用权用于建设联发·红莲半岛项目，合同约定7-8号地块在2014年4月7日之前开工，9-11号地块在2013年6月4日之前开工，12号地块在2013年9月7日之前开工。

土地出让合同签订后，因鄂州市华容区政府划定和调整湖泊保护规划，上述6宗地块均受到红莲湖湖泊保护区范围影响，截至本回复出具日，该6宗地块仍无法开工建设；鉴于该6宗地块无法按期动工主要系因政府规划调整的原因所致，

相关子公司正在与**当地政府协商后续解决方案**，截至报告期末，相关子公司未因上述情形收到自然资源主管部门下发的《闲置土地认定书》《征缴土地闲置费决定书》或受到行政处罚。

## ②协议有偿收回土地的进展情况

2022年12月12日，鄂州市华容区人民政府向鄂州市人民政府报送《关于协议有偿收回联发集团国有建设用地使用权的请示》（华容政文〔2022〕56号），2023年2月23日，鄂州市自然资源和规划局向鄂州市人民政府报送《关于〈华容区人民政府关于协议有偿收回联发集团国有建设用地使用权的请示〉的回复》（〔2023〕187号），2023年4月6日，鄂州市财政局向鄂州市人民政府报送《市财政局关于鄂州市华容区人民政府〈关于协议有偿收回联发集团国有建设用地使用权的请示〉的回复》，前述请示文件等函件中载明，联发·红莲半岛项目土地协议有偿收回事宜已取得鄂州市自然资源和规划局及鄂州市财政局的同意，尚待取得鄂州市人民政府、华容区人民政府出具的同意协议有偿收回土地的批复文件并签订收回土地的有关协议。2023年12月，公司子公司联发集团武汉投资建设有限公司向华容区人民政府提交请示，请示华容区政府加快推进6宗地块有偿收回，规避土地闲置风险，同时建议组织召开专题会议研究土地出让价款及补偿资金占用损失化解方式。2024年8月6日，鄂州市人民政府与联发集团召开联席会议专题研究联发红莲半岛开发问题解决方案，根据相关会议纪要，后续将通过如下方案妥善解决遗留问题：**A、政府积极协调相关部门，争取调整湖泊蓝线范围，最大程度保留红莲半岛项目相关地块红线内的可开发土地面积及完整性，并给予技术规范 and 资金等政策支持，解决企业开发障碍；B、继续推进土地有偿收回，政府编制财政预算，制定分期偿还计划，同时提供优质地块供联发集团筛选，通过土地置换抵偿部分退地款项。**

报告期内，公司及其下属子公司核查范围内房地产项目不存在被自然资源主管部门认定为闲置土地的情形，不存在因国务院房地产调控政策相关规定禁止的土地闲置的违法违规行为而被自然资源主管部门作出行政处罚或被立案调查的情形。

## **(2) 关于是否存在捂盘惜售、炒地炒房情形之核查**

关于捂盘惜售、炒地炒房认定的法律依据主要有《城市房地产管理法》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称国发〔2010〕10号文）、国务院办公厅于2011年1月26日发布的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、国务院办公厅于2013年3月26日发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称国办发〔2013〕17号）、住房和城乡建设部于2010年4月13日发布的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、国务院办公厅2010年1月7日发布的《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）等规定。

报告期内，公司及其下属子公司取得预售许可证具备销售条件的相关房地产开发项目不存在因国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的捂盘惜售的违法违规行为而受到主管部门行政处罚或被主管部门立案调查的情形；报告期内，公司及其控股子公司核查范围内房地产项目不存在因国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的炒地炒房的违法违规行为而受到行政处罚或被主管部门立案调查的情形。

## **(3) 关于是否存在违规融资情形之核查**

### **①违规融资有关依据文件**

关于违规融资认定的法律依据主要有《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》及《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等。

根据前述规定，关于房地产融资的主要要求包括：商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对于未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，以及项目资本金（所有者权益）比例达不到20%的保障性和普通商品住房项目或者项目资本金（所有者权益）比例达不到25%的其他房地产开发项目，商业银行不得发放任何



形式的贷款；对经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业银行不得对其发放贷款；对空置 3 年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物等情形。

## ②公司房地产业务的融资概况

公司房地产业务两大平台建发房产、联发集团已就外部融资及资金使用事宜制定了《资金管理规定》《财务资金制度》等一系列内部控制制度，就对外融资的原则、管理及审批程序等事项进行了规定。报告期内，公司房地产业务严格按照相关法律法规及公司内部控制制度要求进行融资，主要融资方式包括银行借款、公司债券、企业债券、债务融资工具和债权融资计划等，相关融资均具有明确的资金用途，公司亦按照要求使用融资资金。报告期各期末，公司房地产业务主要融资余额情况如下表所示：

单位：万元

主要债务融资科目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
银行借款	5,924,550.84	5,443,548.28	7,049,389.20	7,058,029.27
其中：短期借款	278,722.63	208,824.65	191,187.13	187,356.01
长期借款	4,759,907.03	4,088,907.42	5,608,375.20	6,070,144.73
一年内到期的长期借款	885,921.18	1,145,816.20	1,249,826.87	800,528.53
应付债券	4,129,162.92	3,910,266.22	3,289,538.54	2,804,180.01
一年内到期的应付债券	382,304.29	236,192.21	463,585.37	401,578.15
其他非流动负债	1,102,020.00	1,212,370.00	1,253,940.00	1,410,000.00
一年内到期的其他非流动负债	5,611.38	2,160.39	1,426.57	2,590.21
合计	11,543,649.44	10,804,537.09	12,057,879.68	11,676,377.64

## ③公司房地产业务不存在因违规融资而受到行政处罚的情形

经公司自查并登录国家金融监督管理总局网站查询确认，报告期内，公司核查范围内房地产项目公司不存在因违规融资行为受到金融监管部门行政处罚的情形。

### (4) 关于是否存在违规拿地情形之核查

#### ①违规拿地有关依据文件

关于违规拿地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》

《协议出让国有土地使用权规定》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，土地使用权出让可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

## ②公司房地产业务的拿地概况

报告期内，公司核查范围内房地产项目共 398 个，其中 393 个项目的土地使用权系通过招标、拍卖或者挂牌出让方式取得，均已按规定履行相应的招拍挂程序；5 个项目的土地使用权系基于贵阳市人民政府推进白云区贵铝电解铝老工业区低效土地再开发建设的整体规划而通过协议出让方式取得，相关协议出让事项已取得贵阳市人民政府的批准并已按照相关协议的约定缴纳了土地出让价款。

## ③公司房地产不存在因违规拿地而受到行政处罚的情形

经公司自查并登录自然资源部、公司及其子公司所在地及地产项目所在地省级、市级、区县级自然资源部门的网站及百度搜索引擎查询确认，报告期内，公司及其下属子公司核查范围内房地产项目不存在因违规拿地行为受到国土资源管理部门行政处罚的情形。

## (5) 关于是否存在违规建设情形之核查

### ①违规建设有关依据文件

关于违规建设认定的法律依据主要有《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》及《中华人民共和国消防法》等。

《中华人民共和国建筑法》第七条第一款：建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证…；

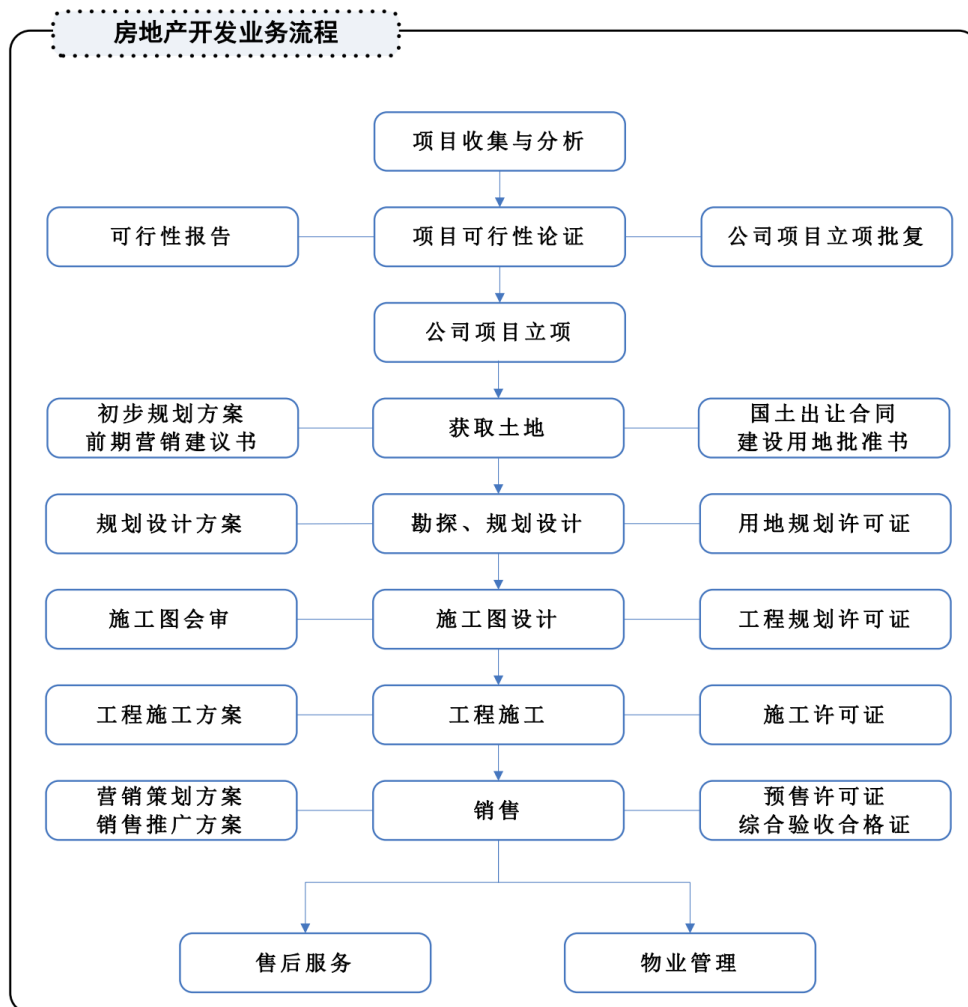
《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款：本办法规定应当申请领取施

工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工；

《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条第二款：以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

### ②公司房地产业务的建设概况

根据房地产项目开发的特点，报告期内，公司下属房地产开发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。根据前述规定，公司从事房地产开发业务的子公司需取得的主要建设文件包括但不限于立项批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等。



### ③公司房地产业务的违规建设情况

经公司自查并登录住房和城乡建设部、房地产项目所在地房屋建设管理部门网站查询确认，报告期内，公司从事房地产开发业务的境内重要子公司存在施工图设计文件未经审查或者审查不合格擅自施工等违规建设行为，上述违规建设行为均不属于《注册管理办法》第十一条第（六）项规定的严重损害投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，具体情况详见本回复“3.2 关于经营合规性与内部控制”之“（二）/1、报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为”的具体内容。

**（三）公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况、土地储备、后续投资开发计划；报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案**

**1、公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况、土地储备、后续投资开发计划**

#### （1）公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况

报告期内，公司核查范围内房地产项目中，住宅类房地产项目共 **388** 个、商业类项目 8 个。报告期内，公司开发的房地产项目以住宅类为主，部分住宅类项目按照建设规划，需要配建少量商业用房等。报告期内，公司住宅类和商业类房地产开发和经营业务的基本情况如下表所示：

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
1	苏州兆玥房地产开发有限公司	苏园土挂（2022）06 号/一批次	住宅	苏州市	在建
2	南京兆祥房地产开发有限公司	南京缦云	住宅	南京市	在建
3	武汉兆启房地产有限公司	中北路项目一期	住宅	武汉市	在建
4	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平 B14 地块	住宅	南平市	在建
5	泉州兆翔置业有限公司	泉州鲤城江南地块	住宅	泉州市	在建
6	贵州浩宇房地产开发有限公司	贵阳 B 地块	住宅	贵阳市	<b>在建</b>
7	贵州聚合房地产开发有限公司	贵阳聚合	住宅	贵阳市	拟建
8	永泰开成房地产开发有限公司	福州永泰世外梧桐三期	住宅	福州市	拟建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
9	永泰开成房地产开发有限公司	福州永泰世外梧桐四期	住宅	福州市	拟建
10	永泰开成房地产开发有限公司	福州永泰世外梧桐五期	住宅	福州市	拟建
11	柳州联发置业有限公司	柳州炮团路以南 K 地块	住宅	柳州市	在建
12	南昌泽美房地产开发有限公司	南昌悦玺府（宏悦小区）	住宅	南昌市	拟建
13	南通兆发房地产开发有限公司	南通鸿璟园	住宅	南通市	竣工
14	南通兆祥房地产开发有限公司	南通御珑湾	住宅	南通市	竣工
15	上海古锋房地产开发有限公司	上海古美华庭	住宅	上海市	在建
16	上海兆钊房地产开发有限公司	上海苏河望	住宅	上海市	竣工
17	上海兆珑房地产开发有限公司	上海璟院	住宅	上海市	在建
18	上海兆闵房地产开发有限公司	上海浦上湾	住宅	上海市	竣工
19	上海兆乾房地产开发有限公司	上海熙和府	住宅	上海市	竣工
20	上海兆仁房地产开发有限公司	上海云锦湾	住宅	上海市	竣工
21	上海兆祥崇房地产开发有限公司	上海和玺	住宅	上海市	竣工
22	上海兆琰房地产开发有限公司	上海观唐府	住宅	上海市	在建
23	苏州兆创房地产开发有限公司	苏州缦云澜庭	住宅	苏州市	在建
24	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州园玺	住宅	苏州市	竣工
25	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州云锦湾	住宅	苏州市	竣工
26	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港和玺	住宅	张家港市	竣工
27	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港御璟湾	住宅	张家港市	竣工
28	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴和玺	住宅	宜兴市	竣工
29	江阴建瓴房地产开发有限公司	江阴天敌湾	住宅	江阴市	在建
30	江阴鑫茂房地产有限公司	江阴珺和府	住宅	江阴市	在建
31	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡金玥湾	住宅	无锡市	竣工
32	无锡建升房地产开发有限公司	无锡静学和鸣	住宅	无锡市	竣工
33	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡上院	住宅	无锡市	竣工
34	南京兆坤房地产开发有限公司	南京和章	住宅	南京市	竣工
35	南京兆盛房地产开发有限公司	南京和著	住宅	南京市	竣工
36	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁文瀚府	住宅	宿迁市	在建
37	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁誉璟湾	住宅	宿迁市	在建
38	徐州兆祥房地产开发有限公司	徐州和玺	住宅	徐州市	在建
39	黄石悦发房地产有限公司	黄石和玺	住宅	黄石市	在建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
40	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安天玺湾	住宅	淮安市	在建
41	济南兆发房地产开发有限公司	济南天玺	住宅	济南市	在建
42	济南兆泉房地产开发有限公司	济南玺园	住宅	济南市	竣工
43	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南玖熙府	住宅	济南市	竣工
44	北京兆昌房地产开发有限公司	北京珺和府	住宅	北京市	在建
45	北京兆新房地产开发有限公司	北京璟院	住宅	北京市	在建
46	北京兆悦房地产开发有限公司	北京望京养云	住宅	北京市	竣工
47	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠磐龙院	住宅	蚌埠市	在建
48	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥珺和府	住宅	合肥市	竣工
49	六安兆顺房地产开发有限公司	六安玖熙府	住宅	六安市	在建
50	福清兆锦房地产开发有限公司	福清璟云（建发养云公馆二期）	住宅	福州市	竣工
51	福清兆荣房地产开发有限公司	福清养云	住宅	福州市	竣工
52	福州兆汇房地产开发有限公司	福州汇成新时代大厦	商业	福州市	在建
53	福州兆晋房地产开发有限公司	福州璟园（央璟公馆）	住宅	福州市	竣工
54	福州兆坤房地产开发有限公司	福州朗云一区（央座公馆一区）	住宅	福州市	竣工
55	福州兆升房地产开发有限公司	福州市台江区上海西地块三	住宅	福州市	在建
56	福州兆硕房地产开发有限公司	福州缦云	住宅	福州市	在建
57	福州兆玺房地产开发有限公司	福州朗云二区（央座公馆二区）	住宅	福州市	竣工
58	福州兆鑫房地产开发有限公司	福州玺云（玺云公馆）	住宅	福州市	竣工
59	福州兆裕房地产开发有限公司	福州璟云公馆	住宅	福州市	竣工
60	永泰开成房地产开发有限公司	福州山外山二期	商业	福州市	竣工
61	杭州兆顺房地产有限公司	杭州缦云	住宅	杭州市	竣工
62	杭州兆越房地产有限公司	杭州江华玺云	住宅	杭州市	在建
63	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴棠颂和鸣	住宅	绍兴市	在建
64	桐庐兆禧房地产有限公司	杭州天悦云庐	住宅	杭州市	竣工
65	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	建阳叁里云庐二期（建发望玥里）	住宅	南平市	竣工
66	武夷山兆益房地产有限公司	武夷山文澜府	住宅	南平市	竣工
67	宁波兆汇房地产有限公司	宁波春江悦	住宅	宁波市	竣工
68	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波养云	住宅	宁波市	竣工
69	宁波兆信房地产有限公司	宁波缦云	住宅	宁波市	在建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
70	台州兆汇房地产有限公司	台州玖珑和玺一期	住宅	台州市	竣工
71	福安兆禾房地产有限公司	福安和玺（和璟小区）	住宅	宁德市	在建
72	宁德兆恒房地产有限公司	宁德天行缙云	住宅	宁德市	竣工
73	宁德兆鸣房地产有限公司	宁德书香府邸（书香花园）	住宅	宁德市	竣工
74	宁德兆裕房地产有限公司	宁德和玺	住宅	宁德市	竣工
75	宁德兆裕房地产有限公司	宁德时代璟城	住宅	宁德市	竣工
76	霞浦兆顺房地产有限公司	霞浦望潮府（望潮花园）	住宅	宁德市	在建
77	温州兆家房地产有限公司	温州文澜府邸	住宅	温州市	竣工
78	永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司	福州山外山酒店	商业	福州市	竣工
79	南平市兆荣房地产有限公司	延平玺悦	住宅	南平市	竣工
80	连江兆瑞房地产开发有限公司	连江山海大观一区	住宅	福州市	竣工
81	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁央著	住宅	南宁市	竣工
82	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁养云	住宅	南宁市	在建
83	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁和玺	住宅	南宁市	竣工
84	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁北大珑廷二期	住宅	南宁市	竣工
85	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州磐龙府	住宅	柳州市	竣工
86	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁和鸣	住宅	南宁市	竣工
87	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁和悦（五象和悦）	住宅	南宁市	竣工
88	江西恒融晨房地产开发有限公司	南昌养云	住宅	南昌市	在建
89	江西兆玺房地产开发有限公司	南昌缙云	住宅	南昌市	在建
90	九江兆益房地产有限公司	九江八里府	住宅	九江市	在建
91	上饶兆颂置业有限公司	上饶楮溪府	住宅	上饶市	在建
92	上饶兆昱置业有限公司	上饶央著一期	住宅	上饶市	竣工
93	上饶兆昱置业有限公司	上饶央著二期	住宅	上饶市	竣工
94	厦门添鹭房地产开发有限公司	厦门文澜春晓	住宅	厦门市	竣工
95	厦门添兴房地产开发有限公司	厦门书香泊月	住宅	厦门市	在建
96	厦门兆百俐房地产开发有限公司	厦门叁里云庐	住宅	厦门市	竣工
97	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门缙云	住宅	厦门市	竣工
98	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门五缘樾月	住宅	厦门市	竣工
99	厦门兆和源房地产开发有限公司	厦门湖畔九境	住宅	厦门市	在建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
	司				
100	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门缦玥长滩	住宅	厦门市	在建
101	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门悦府	住宅	厦门市	竣工
102	厦门兆腾达房地产开发有限公司	厦门壹里	住宅	厦门市	在建
103	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门五缘灏月	住宅	厦门市	在建
104	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门五缘湾玺	住宅	厦门市	竣工
105	南安市园区置业发展有限公司	南安和玺	住宅	南安市	竣工
106	泉州兆恒置业有限公司	石狮央座	住宅	石狮市	竣工
107	泉州兆磊置业有限公司	南安映月	住宅	南安市	竣工
108	泉州兆隆置业有限公司	泉州玺院	住宅	泉州市	竣工
109	泉州兆鹏置业有限公司	泉州安溪天纶纺织地块	住宅	泉州市	在建
110	泉州兆昇置业有限公司	南安缦云	住宅	南安市	在建
111	泉州兆熙置业有限公司	泉州和著	住宅	泉州市	在建
112	泉州兆源置业有限公司	永春泊月	住宅	泉州市	竣工
113	石狮兆裕置业有限公司	石狮泱著	住宅	石狮市	竣工
114	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	东山玺悦	住宅	漳州市	竣工
115	福建兆丰房地产有限公司	漳州和悦	住宅	漳州市	竣工
116	龙岩利惠房地产开发有限公司	漳平文著	住宅	漳平市	竣工
117	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩云著	住宅	龙岩市	竣工
118	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩和鸣	住宅	龙岩市	竣工
119	漳州泛华实业有限公司	长泰山湖院	住宅	漳州市	竣工
120	漳州泛华实业有限公司	长泰 C03 地块	商业	漳州市	竣工
121	漳州利盛房地产开发有限公司	云霄南湖印	住宅	漳州市	竣工
122	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州西湖观澜	住宅	漳州市	竣工
123	漳州兆澄房地产有限公司	漳浦鹿溪映月	住宅	漳州市	竣工
124	漳州兆赫房地产开发有限公司	漳州养云	住宅	漳州市	竣工
125	漳州兆捷房地产开发有限公司	漳州缦云	住宅	漳州市	在建
126	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州映月	住宅	漳州市	竣工
127	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州和玺	住宅	漳州市	竣工



序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
128	漳州兆言房地产开发有限公司	漳州西湖泊月	住宅	漳州市	在建
129	漳州兆源房地产有限公司	云霄云玺	住宅	漳州市	在建
130	福建兆睿房地产有限公司	漳浦玺院二期（漳浦建发玺院）	住宅	漳州市	竣工
131	福建兆睿房地产有限公司	漳浦玺院	住宅	漳州市	竣工
132	莆田兆涵壹置业有限公司	莆田文著	住宅	莆田市	竣工
133	莆田兆璟置业有限公司	莆田玖华府（霞梧磐龙小区）	住宅	莆田市	竣工
134	莆田兆融置业有限公司	仙游悦鸣苑	住宅	莆田市	竣工
135	莆田兆万置业有限公司	莆田缦云（缦云轩）	住宅	莆田市	在建
136	莆田兆鑫置业有限公司	莆田和鸣兰溪（和鸣兰溪郡）	住宅	莆田市	竣工
137	莆田兆宇置业有限公司	莆田书香府（书香府邸A区及B区）	住宅	莆田市	竣工
138	益阳悦发房地产有限公司	益阳央著	住宅	益阳市	在建
139	长沙兆辰房地产有限公司	长沙玖洲观澜	住宅	长沙市	在建
140	长沙兆祥房地产有限公司	长沙玖洲和玺	住宅	长沙市	在建
141	长沙兆欣房地产有限公司	长沙养云	住宅	长沙市	在建
142	株洲悦发房地产有限公司	株洲央著	住宅	株洲市	在建
143	成都盛和城置业有限公司	成都麓岭汇四期	住宅	成都市	竣工
144	成都兆和璟房地产开发有限公司	成都养云	住宅	成都市	在建
145	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	成都映月	住宅	成都市	在建
146	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都央玺	住宅	成都市	竣工
147	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都央著	住宅	成都市	竣工
148	贵州浩宇房地产开发有限公司	贵阳央著	住宅	贵阳市	竣工
149	贵州浩宇房地产开发有限公司	贵阳和玺	住宅	贵阳市	竣工
150	贵州瑞铭房地产开发有限公司	贵阳书香府	住宅	贵阳市	在建
151	重庆兆祥房地产开发有限公司	重庆书香府	住宅	重庆市	在建
152	成都盛和城置业有限公司	成都麓岭汇三期	商业	成都市	竣工
153	成都盛和城置业有限公司	成都麓岭汇二期	商业	成都市	竣工
154	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山和玺	住宅	佛山市	竣工
155	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山三堂院	住宅	佛山市	在建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
156	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州明珠湾玺	住宅	广州市	在建
157	江门市骏腾房地产开发有限公司	蓬江玖云府	住宅	江门市	在建
158	江门市建鑫置业有限公司	新会和玺	住宅	江门市	竣工
159	福建心家泊房地产开发有限公司	福州领墅	住宅	福州市	在建
160	西安新联发房地产开发有限公司	西安悦春山	住宅	西安市	在建
161	上海锦宝发置业有限公司	上海光合臻园	住宅	上海市	在建
162	江苏联辰置业有限公司	南京云启雅庭	住宅	南京市	竣工
163	南京新劲联房地产开发有限公司	南京云樾观山府	住宅	南京市	竣工
164	南京旭江置业发展有限公司	南京都会江来府	住宅	南京市	<b>竣工</b>
165	徐州美屏房地产发展有限公司	徐州翠屏风华嘉苑	住宅	徐州市	在建
166	杭州联毓房地产开发有限公司	杭州檀境里	住宅	杭州市	竣工
167	杭州绿城浙芷置业有限公司	杭州春来雅庭	住宅	杭州市	竣工
168	杭州联锦房地产开发有限公司	杭州臻和雅颂	住宅	杭州市	在建
169	联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆龙洲湾1号二期三期	住宅	重庆市	竣工
170	重庆联欣盛置业有限公司	重庆黛山璟悦	住宅	重庆市	在建
171	重庆诚毅房地产开发有限公司	重庆南山山晓	住宅	重庆市	在建
172	深圳联臻房地产开发有限公司	深圳臻著雅居	住宅	深圳市	在建
173	深圳联明房地产开发有限公司	深圳悦尚居	住宅	深圳市	在建
174	深圳联粤房地产开发有限公司	深圳天境	住宅	深圳市	<b>竣工</b>
175	广州联立房地产开发有限公司	广州悦璞园	住宅	广州市	在建
176	江门联粤房地产开发有限公司	江门悦澜山	住宅	江门市	竣工
177	泉州金联房地产开发有限公司	泉州都会之光	住宅	泉州市	竣工
178	联悦泰（厦门）置业有限公司	厦门君领学府	住宅	厦门市	竣工
179	厦门联正悦投资有限公司	厦门臻华府	住宅	厦门市	在建
180	厦门联招和悦投资有限公司	厦门悦鹭湾	住宅	厦门市	在建
181	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	厦门臻樾	住宅	厦门市	在建
182	漳州联嘉置业有限公司	漳州君樾西湖北区	住宅	漳州市	竣工
183	漳州联嘉置业有限公司	漳州君樾西湖南区	住宅	漳州市	<b>竣工</b>
184	漳州联宸置业有限公司	漳州和園	住宅	漳州市	在建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
185	漳州联宸置业有限公司	漳州君领壹号	住宅	漳州市	竣工
186	南宁联发置业有限公司	南宁联发臻境	住宅	南宁市	竣工
187	柳州联泰置业有限公司	柳州联发山水间	住宅	柳州市	在建
188	桂林茁荣房地产开发有限公司	桂林春天颂一期	住宅	桂林市	在建
189	桂林茁荣房地产开发有限公司	桂林春天颂二期	住宅	桂林市	在建
190	桂林安君房地产开发有限公司	桂林沁园春	住宅	桂林市	竣工
191	南昌红悦联房地产开发有限公司	南昌藏珑大境	住宅	南昌市	竣工
192	南昌红悦联房地产开发有限公司	南昌藏珑府	住宅	南昌市	竣工
193	江西洪都新府置业有限公司	南昌时代天阶	住宅	南昌市	在建
194	南昌万坤置业有限公司	南昌四季光年	住宅	南昌市	在建
195	南昌联誉房地产开发有限公司	南昌悦玺台	住宅	南昌市	在建
196	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	南昌悦禧府	住宅	南昌市	在建
197	新余市永越置业有限公司	新余状元府西地块	住宅	新余市	竣工
198	合肥联辉房地产开发有限公司	合肥君悦风华	住宅	合肥市	竣工
199	合肥联滨房地产开发有限公司	合肥滨语听湖	住宅	合肥市	在建
200	南昌联耀置业有限公司	南昌云玺台	住宅	南昌市	竣工
201	莆田联正宏置业有限公司	莆田玉湖天镜	住宅	莆田市	竣工
202	莆田联融盛置业有限公司	莆田龙德井壹号	住宅	莆田市	竣工
203	莆田联中百置业有限公司	莆田禧悦公馆	住宅	莆田市	竣工
204	福州榕裕置业有限公司	福州君樾府	住宅	福州市	竣工
205	福州榕裕置业有限公司	福州臻榕府	住宅	福州市	竣工
206	福州榕盛置业有限公司	福州臻品公馆	住宅	福州市	竣工
207	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	武汉璞悦府	住宅	武汉市	竣工
208	武汉联瑞发房地产开发有限公司	武汉云璟	住宅	武汉市	在建
209	武汉联瑞兴房地产开发有限公司	武汉悦府	住宅	武汉市	在建
210	鄂州联诚房地产开发有限公司	武汉阅山湖	住宅	鄂州市	拟建
211	武汉联齐房地产开发有限公司	鄂州红墅东方	住宅	鄂州市	在建
212	上海益坤房地产开发有限公司	上海金玥湾	住宅	上海市	竣工
213	上海兆承房地产开发有限公司	上海西郊金茂府	住宅	上海市	竣工

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
214	常熟建尚房地产开发有限公司	常熟尚虞院	住宅	常熟市	竣工
215	苏州兆瑞房地产开发有限公司	苏州春江泊月	住宅	苏州市	竣工
216	苏州兆悦房地产开发有限公司	苏州悦江南	住宅	苏州市	竣工
217	太仓建仓房地产开发有限公司	太仓天镜湾	住宅	太仓市	竣工
218	太仓建晋房地产开发有限公司	太仓泱誉	住宅	太仓市	竣工
219	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓都会之光	住宅	太仓市	竣工
220	张家港建祥房地产开发有限公司	张家港泱誉	住宅	张家港市	竣工
221	张家港建丰房地产开发有限公司	张家港御珑湾	住宅	张家港市	竣工
222	无锡建新房地产开发有限公司	无锡泊月湾	住宅	无锡市	竣工
223	无锡建悦房地产开发有限公司	无锡玖里湾	住宅	无锡市	竣工
224	南京美业房地产发展有限公司	南京润锦园	住宅	南京市	竣工
225	南京兆祥房地产开发有限公司	南京珺和府	住宅	南京市	竣工
226	武汉兆悦茂房地产开发有限公司	武汉玺悦	住宅	武汉市	竣工
227	北京兆丰建融置业有限公司	北京长安和玺	住宅	北京市	竣工
228	福州平晋房地产有限公司	福州央著	住宅	福州市	竣工
229	福州兆裕房地产开发有限公司	福州养云（养云公馆）	住宅	福州市	竣工
230	福州兆臻房地产开发有限公司	福州榕墅湾（建发领江公馆）	住宅	福州市	竣工
231	连江兆汇沣置业有限公司	连江书香府	住宅	福州市	竣工
232	连江兆悦房地产开发有限公司	连江书香里	住宅	福州市	竣工
233	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州紫璋台	住宅	杭州市	竣工
234	杭州兆欣房地产有限公司	杭州书香印翠	住宅	杭州市	竣工
235	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨养云（养云府）	住宅	绍兴市	竣工
236	南平嘉达房地产有限公司	建阳和玺	住宅	南平市	竣工
237	南平嘉达房地产有限公司	建阳和鸣	住宅	南平市	竣工
238	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	建阳叁里云庐一期（建发·书香里）	住宅	南平市	竣工
239	宁德兆荣房地产有限公司	宁德书香府	住宅	宁德市	竣工
240	宁德兆投房地产有限公司	宁德天行玺院	住宅	宁德市	竣工
241	永安兆顺房地产有限公司	三明央著二期	住宅	永安市	竣工
242	连江兆瑞房地产开发有限公司	连江山海大观三区	住宅	福州市	竣工

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
243	连江兆瑞房地产开发有限公司	连江山海大观四区	商业	福州市	竣工
244	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁央玺	住宅	南宁市	竣工
245	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁五象印月（双玺项目）	住宅	南宁市	竣工
246	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门养云	住宅	厦门市	竣工
247	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门五缘映月	住宅	厦门市	竣工
248	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门和玺	住宅	厦门市	竣工
249	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	厦门玺樾	住宅	厦门市	竣工
250	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门央著二期	住宅	厦门市	竣工
251	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门书香府邸一期	住宅	厦门市	竣工
252	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门书香府邸二期	住宅	厦门市	竣工
253	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门湾璟	住宅	厦门市	竣工
254	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门和著二期	住宅	厦门市	竣工
255	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门和著一期	住宅	厦门市	竣工
256	福建兆驰房地产有限公司	龙海珑玺	住宅	漳州市	竣工
257	福建兆发房地产有限公司	漳州文昌府	住宅	漳州市	竣工
258	福建兆和房地产有限公司	漳州玺院	住宅	漳州市	竣工
259	福建兆嘉房地产有限公司	长泰山外山二期	住宅	漳州市	竣工
260	福建兆联房地产有限公司	漳州央著	住宅	漳州市	竣工
261	福建兆盛房地产有限公司	漳州央誉	住宅	漳州市	竣工
262	福建兆悦房地产开发有限公司	漳州和著	住宅	漳州市	竣工
263	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩津湖印	住宅	龙岩市	竣工
264	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩文璟（文著小区）	住宅	龙岩市	竣工
265	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩泱著	住宅	龙岩市	竣工
266	莆田兆玺置业有限公司	霞梧磐龙项目三期	住宅	莆田市	竣工
267	莆田兆玺置业有限公司	莆田磐龙府一期	住宅	莆田市	竣工
268	莆田兆玺置业有限公司	莆田玉湖壹号	住宅	莆田市	竣工
269	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆和玺	住宅	重庆市	竣工
270	成都兆城房地产开发有限公司	成都浅水湾三期	住宅	成都市	竣工

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
271	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山和鸣	住宅	佛山市	竣工
272	广州建穗房地产开发有限公司	广州央玺	住宅	广州市	竣工
273	珠海悦发置业有限公司	珠海央璟	住宅	珠海市	竣工
274	珠海斗门益发置业有限公司	珠海悦玺	住宅	珠海市	竣工
275	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	杭州藏珑大境	住宅	杭州市	竣工
276	杭州联宸房地产开发有限公司	杭州北秀观云	住宅	杭州市	竣工
277	苏州联憬房地产开发有限公司	苏州棠颂	住宅	苏州市	竣工
278	重庆联欣发房地产开发有限公司	重庆西城首府二期	住宅	重庆市	竣工
279	重庆联欣发房地产开发有限公司	重庆君领西城	住宅	重庆市	竣工
280	联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆玺悦	住宅	重庆市	竣工
281	泉州世茂世悦置业有限公司	泉州晋江云城	住宅	晋江市	竣工
282	厦门联永盛置业有限公司	厦门嘉和府	住宅	厦门市	竣工
283	厦门联发城铁置业有限公司	厦门时代天境	住宅	厦门市	竣工
284	沧鑫（厦门）置业有限公司	厦门中央公园	住宅	厦门市	竣工
285	漳州联悦置业有限公司	漳州君领首府	住宅	漳州市	竣工
286	天津联达房地产开发有限公司	天津锦里	住宅	天津市	竣工
287	联发集团天津联和房地产开发有限公司	天津静湖壹号	住宅	天津市	竣工
288	柳州联发置业有限公司	柳州联发君悦天成	住宅	柳州市	竣工
289	柳州联发置业有限公司	柳州联发君悦华庭	住宅	柳州市	竣工
290	柳州联发置业有限公司	柳州联发君悦朝阳	住宅	柳州市	竣工
291	柳州联欣置业有限公司	柳州联发君悦天御	住宅	柳州市	竣工
292	桂林欣联业置业有限公司	桂林乾景御府一期	住宅	桂林市	竣工
293	桂林欣联业置业有限公司	桂林乾景御府二期	住宅	桂林市	竣工
294	桂林联欣置业有限公司	桂林悦溪府一期	住宅	桂林市	竣工
295	桂林联欣置业有限公司	桂林悦溪府二期	住宅	桂林市	竣工
296	南昌联悦置业有限公司	南昌时代天骄	住宅	南昌市	竣工
297	南昌联颐置业有限公司	南昌西岸春风	住宅	南昌市	竣工
298	南昌联盈置业有限公司	南昌时代天悦	住宅	南昌市	竣工
299	九江联旅置业有限公司	九江君悦江山	住宅	九江市	竣工

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
300	九江市桂联房地产开发有限公司	九江浔阳府	住宅	九江市	竣工
301	联发集团九江房地产开发有限公司	九江君悦湖	住宅	九江市	竣工
302	新余市永越置业有限公司	新余状元府东地块	住宅	新余市	竣工
303	莆田联欣泰置业有限公司	莆田君领天玺一期	住宅	莆田市	竣工
304	莆田联欣泰置业有限公司	莆田君领天玺二期	住宅	莆田市	竣工
305	莆田联茂置业有限公司	联发世茂云图	住宅	莆田市	竣工
306	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁缦云	住宅	南宁市	在建
307	泉州兆润置业有限公司	南安朗云	住宅	泉州市	在建
308	泉州兆润置业有限公司	南安璞云	住宅	泉州市	在建
309	泉州兆拓置业有限公司	石狮璞玥东方	住宅	石狮市	在建
310	漳州兆裕房地产有限公司	漳州朗云	住宅	漳州市	在建
311	漳州兆瑞房地产开发有限公司	漳州西湖望月	住宅	漳州市	在建
312	龙岩利兆房地产开发有限公司	长汀央玺	住宅	龙岩市	在建
313	莆田兆骏鑫置业有限公司	莆田璞云	住宅	莆田市	在建
314	丽水兆瑞房地产开发有限公司	丽水养云	住宅	丽水市	在建
315	杭州启原置业有限公司	杭州云启之江一期	住宅	杭州市	在建
316	杭州启坤置业有限公司	杭州云启之江二期	住宅	杭州市	在建
317	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡青江悦府	住宅	无锡市	在建
318	无锡兆昕房地产开发有限公司	无锡玺云	住宅	无锡市	在建
319	张家港建昕房地产开发有限公司	张家港云湖上	住宅	张家港市	在建
320	苏州益恒房地产开发有限公司	苏州青云上	住宅	苏州市	在建
321	杭州兆睿房地产有限公司	杭州云熙	住宅	杭州市	在建
322	苏州兆锦房地产开发有限公司	苏州朗云	住宅	苏州市	在建
323	杭州滨贸房地产开发有限公司	杭州萃栖云庐	住宅	杭州市	在建
324	台州方远兆诚房地产开发有限公司	台州缦云	住宅	台州市	在建
325	莆田兆悦联置业有限公司	莆田兰溪云悦	住宅	莆田市	在建
326	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	南宁玺院三期	住宅	南宁市	在建
327	厦门弘富智悦房地产开发有限公司	厦门五缘湾海	住宅	厦门市	在建
328	宁波兆诚房地产有限公司	宁波璞云	住宅	宁波市	在建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
329	重庆兆衡房地产开发有限公司	重庆观音桥 18 亩地块	住宅	重庆市	在建
330	长沙兆顺房地产有限公司	长沙缦云	住宅	长沙市	在建
331	成都兆玥璟房地产开发有限公司	成都缦云	住宅	成都市	在建
332	南京兆瀚房地产开发有限公司	南京璞云府	住宅	南京市	在建
333	苏州兆发房地产开发有限公司	苏州黄桥虎丘湿地公园北地块	住宅	苏州市	在建
334	莆田联涵泰置业有限公司	莆田玉湖宸悦	住宅	莆田市	在建
335	重庆联欣发房地产开发有限公司	重庆观音桥地块	住宅	重庆市	<b>在建</b>
336	厦门联欣泰投资有限公司	厦门集美西亭项目 A6 地块	住宅	厦门市	<b>在建</b>
337	厦门联欣泰投资有限公司	厦门集美西亭项目 A4 地块	住宅	厦门市	拟建
338	南京联华房地产开发有限公司	南京嘉和华府	住宅	南京市	在建
339	上海兆至房地产开发有限公司	上海青云上	住宅	上海市	在建
340	天津联投房地产开发有限公司	天津梅江和悦	住宅	天津市	在建
341	莆田联兆润置业有限公司	莆田玉湖二十四地块	住宅	莆田市	拟建
342	福州兆旭房地产开发有限公司	福州瑞云（云熙公馆）	住宅	福州市	<b>在建</b>
343	福州兆悦房地产开发有限公司	福州臻园（凤栖公馆）	住宅	福州市	在建
344	福州兆臻房地产开发有限公司	福州云启紫宸（云启公馆）	住宅	福州市	<b>在建</b>
345	杭州兆驰房地产有限公司	杭州璞云	住宅	杭州市	在建
346	杭州兆旭房地产有限公司	杭州朗云	住宅	杭州市	在建
347	嘉兴兆裕房地产有限公司	桐乡缦云	住宅	桐乡市	在建
348	宁波兆越房地产有限公司	宁波朗云	住宅	宁波市	在建
349	宁德兆安房地产有限公司	宁德云熙（云熙公馆）	住宅	宁德市	在建
350	台州兆润房地产有限公司	台州养云	住宅	台州市	在建
351	台州兆信房地产有限公司	台州璞云	住宅	台州市	在建
352	温州兆城房地产有限公司	温州缦云	住宅	乐清市	<b>在建</b>
353	北京兆嘉房地产开发有限公司	北京观堂府	住宅	北京市	在建
354	济南兆丰房地产开发有限公司	济南雍泉府	住宅	济南市	<b>在建</b>
355	南通兆昌房地产开发有限公司	南通观云府	住宅	南通市	<b>在建</b>
356	上海兆玖房地产开发有限公司	上海朗玥	住宅	上海市	<b>在建</b>
357	上海兆钦房地产开发有限公司	普陀区桃浦社区 W061101 单元 H8 街坊 H8-1 地块项目	住宅	上海市	<b>在建</b>



序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
358	成都兆欣晟房地产开发有限公司	成都望江云启	住宅	成都市	在建
359	成都兆弘房地产开发有限公司	成都璞云	住宅	成都市	在建
360	东莞市兆禧房地产开发有限公司	东莞南城雅园	住宅	东莞市	在建
361	佛山市悦福房地产开发有限公司	佛山天峯	住宅	佛山市	在建
362	佛山市兆祥房地产开发有限公司	佛山缦云花园	住宅	佛山市	在建
363	江西兆骏房地产有限公司	南昌九龙观唐	住宅	南昌市	在建
364	江西兆旭房地产开发有限公司	南昌朗云	住宅	南昌市	在建
365	泉州兆赫置业有限公司	晋江和悦	住宅	晋江市	在建
366	泉州兆颂置业有限公司	晋江湾海	住宅	晋江市	在建
367	泉州兆卓置业有限公司	石狮观唐府	住宅	石狮市	在建
368	泉州兆驰置业有限公司	安溪央玺二期	住宅	泉州市	在建
369	泉州兆润置业有限公司	南安璞玥云山	住宅	泉州市	在建
370	厦门市泓垚盛房地产开发有限公司	厦门钟宅 D03 地块	住宅	厦门市	在建
371	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩缦云	住宅	龙岩市	在建
372	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩观唐映月	住宅	龙岩市	在建
373	漳州兆达房地产有限公司	漳州璞云	住宅	漳州市	在建
374	太仓建盛房地产开发有限公司	太仓朗月	住宅	太仓市	在建
375	成都兆蓉晟房地产开发有限公司	成都书香云锦	住宅	成都市	在建
376	北京兆祥房地产开发有限公司	北京观云	住宅	北京市	在建
377	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州央玺	住宅	柳州市	在建
378	厦门嘉富投资有限公司	厦门嘉富酒店公寓	商业	厦门市	在建
379	南昌联捷置业有限公司	南昌九龙和悦	住宅	南昌市	在建
380	武汉联榕房地产开发有限公司	武汉悦榕华	住宅	武汉市	在建
381	中冶置业（福建）有限公司	漳州桃李春风	住宅	漳州市	竣工
382	福州兆顺房地产开发有限公司	福州灏云（云畔公馆）	住宅	福州市	在建
383	杭州兆源房地产有限公司	杭州云栖上宸	住宅	杭州市	在建
384	杭州兆东房地产有限公司	杭州下沙地块	住宅	杭州市	拟建
385	杭州兆呈房地产有限公司	杭州云城之上	住宅	杭州市	在建
386	杭州兆乾房地产有限公司	杭州云湖之城	住宅	杭州市	拟建

序号	项目公司	项目名称/地块	项目分类	项目所在地	截至报告期末项目状态
387	杭州启欣置业有限公司	杭州云涌之江二期	住宅	杭州市	在建
388	杭州启欣置业有限公司	杭州云涌之江一期	住宅	杭州市	在建
389	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩养云	住宅	龙岩市	拟建
390	厦门兆焱盈房地产开发有限公司	厦门湖边水库 P07 地块	住宅	厦门市	拟建
391	厦门兆融晨房地产开发有限公司	厦门湾墅	住宅	厦门市	拟建
392	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门钟宅 D05 地块	住宅	厦门市	拟建
393	武汉兆弘房地产有限公司	武汉 P (2024) 31 号地块	住宅	武汉市	拟建
394	武汉兆恒房地产有限公司	武汉璞玥	住宅	武汉市	拟建
395	长沙兆禧房地产有限公司	长沙观沙岭 7 号地块	住宅	长沙市	拟建
396	厦门添樾房地产开发有限公司	厦门侨英 4 号地块	住宅	厦门市	拟建

## (2) 土地储备、后续投资开发计划

### ①土地储备

公司房地产业务坚持“布局全国、区域聚焦、城市深耕”战略，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、长沙、成都、杭州、苏州、厦门等经济增长好、人口净流入的高能级一二线城市，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。截至 2024 年 6 月 30 日，公司住宅类及商业类房地产开发相关的土地储备情况如下：

分类	土地储备面积（权益口径，单位：万平方米）
住宅类	1,615.19
商业类	10.15
合计	1,625.34

注：1、权益口径的计算方式为并表项目和非并表项目均乘以股权比例再计入；2、期末土地储备包含待开发的和已开发的所有尚未出售的项目建筑面积，但不包含公司开发的一级土地。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司土地储备主要为住宅类项目，土地储备主要分布在高能级一二线城市，良好的土储结构为公司房地产业务的稳定发展提供了坚实保障。

### ②后续投资开发计划

公司后续投资开发计划的项目主要为公司“开发成本”科目中的项目。截至

2024年6月30日，公司“开发成本”中的主要项目如下：

单位：万元

项目名称	所属城市	预计竣工时间	期末余额
上海·璟院	上海	2025年	626,315.96
厦门·缦玥长滩	厦门	2024年	563,536.91
淮安·天玺湾	淮安	2023年-2025年	333,229.57
江阴·天敌湾	江阴	2024年-2026年	349,018.81
成都·观唐映月	成都	2024年	299,110.31
杭州·江华玺云	杭州	2025年	482,431.52
厦门·湖畔九境	厦门	2024年	447,932.45
宿迁·文瀚府	宿迁	2023年-2026年	201,340.36
厦门·壹里	厦门	2025年	376,035.24
北京·璟院	北京	2025年	395,958.00
合肥·滨语听湖	合肥	2024年	416,890.59
宁波·缦云	宁波	2024年	417,417.47
厦门·叁里云庐	厦门	2024年	367,457.45
北京·珺和府	北京	2024年	349,325.22
厦门·臻华府	厦门	2024年	326,220.13
福州·玺云	福州	2024年	349,913.48
深圳·天境雅居	深圳	2024年	324,895.31
上海·古美华庭	上海	2026年	348,908.04
宿迁·誉璟湾	宿迁	2024年-2026年	118,296.43
绍兴·棠颂和鸣	绍兴	2024年	328,319.20
厦门·五缘灏月	厦门	2024年	288,688.70
北京·望京养云	北京	2024年	317,683.66
上海·熙和府	上海	2024年	308,284.81
株洲·央著	株洲	2023年-2028年	224,494.22
上海·观唐府	上海	2026年	332,307.45
杭州·臻和雅颂	杭州	2024年	278,303.99
莆田·书香府	莆田	2024年	144,976.39
江阴·珺和府	江阴	2024年	271,702.47
佛山·三堂锦园	佛山	2024年	267,228.77
广州·明珠湾玺	广州	2024年	268,698.02
上海·光合臻园	上海	2024年	279,074.67

项目名称	所属城市	预计竣工时间	期末余额
泉州·和著	泉州	2024 年	286,427.58
龙岩·云著	龙岩	2023 年-2024 年	150,804.04
长沙·养云	长沙	2025 年	244,160.60
苏州·缦月华庭	苏州	2025 年	195,525.20
成都·天府养云	成都	2024 年	199,869.76
深圳·悦尚居	深圳	2024 年	193,500.89
南昌·缦云	南昌	2024 年	206,010.65
黄石·和玺	黄石	2023 年-2026 年	101,843.94
漳州·缦云	漳州	2025 年	196,597.48
杭州·缦云	杭州	2024 年	169,252.06
贵阳·书香府	贵阳	2026 年	185,531.14
徐州·和玺	徐州	2024 年	169,906.87
长沙·玖洲观澜	长沙	2024 年	204,170.09
济南·玖熙府	济南	2024 年	165,119.46
深圳·联发臻著雅居	深圳	2024 年	140,834.89
悉尼·西南地块	悉尼	待定	126,441.20
厦门·悦鹭湾	厦门	2024 年	135,026.50
南昌·养云	南昌	2024 年	156,184.16
广州·悦璞园	广州	2024 年	121,611.57
厦门·书香泊月	厦门	2024 年	127,091.21
徐州·翠屏风华	徐州	2024 年	118,015.58
福州·朗云	福州	2025 年	124,846.64
苏州·朗云	苏州	2025 年	371,638.00
南京·缦云	南京	2025 年	270,253.28
厦门·五缘湾海	厦门	2025 年	226,792.58
福州·璞云	福州	2025 年	236,360.65
杭州·云熙	杭州	2025 年	242,489.39
杭州·萃栖云庐	杭州	2026 年	211,999.85
无锡·玺云	无锡	2026 年	204,290.18
台州·缦云	台州	2026 年	201,222.54
武汉·朗玥	武汉	2025 年	179,208.59
宁波·璞云	宁波	2025 年	129,991.38
莆田·璞云	莆田	2027 年	134,654.90

项目名称	所属城市	预计竣工时间	期末余额
漳州·养云	漳州	2024 年	117,850.03
泉州·养云	泉州	2025 年	126,312.54
杭州·云启之江一期	杭州	2026 年	644,759.60
杭州·云启之江二期	杭州	2026 年	595,159.48
北京·观堂府	北京	2026 年-2027 年	580,713.47
<b>厦门·五缘鲤</b>	厦门	<b>2026 年</b>	<b>513,686.65</b>
苏州·缦云澜庭	苏州	2025 年	447,135.79
成都·书香云锦	成都	2026 年	351,587.18
南京·璞云	南京	2026 年	331,349.85
佛山·缦云	佛山	2026 年	302,596.28
<b>上海·海阅首府</b>	上海	<b>2026 年</b>	<b>272,813.58</b>
<b>福州·紫宸</b>	福州	2026 年	<b>252,786.39</b>
南昌·九龙观唐	南昌	2027 年	227,103.15
杭州·璞云	杭州	2026 年	223,802.68
北京·观云	北京	2025 年	195,091.54
长沙·缦云	长沙	2025 年	197,541.12
宁波·朗云	宁波	2026 年	194,201.08
太仓·朗月	太仓	2025 年	196,798.58
温州·缦云	温州	<b>2026 年</b>	<b>188,589.26</b>
东莞·缦云	东莞	2025 年	168,658.39
苏州·檀府	苏州	2025 年	165,761.90
上海·青云上	上海	2025 年	160,608.33
南京·嘉和华府	南京	2025 年	310,541.26
江西·朗云	江西	2025 年	148,635.96
成都·璞云	成都	2026 年	142,049.31
成都·缦云	成都	2025 年-2026 年	134,312.40
漳州·朗云	漳州	2025 年	134,698.37
丽水·养云	丽水	2027 年	125,947.57
嘉兴·桐乡缦云	嘉兴	2026 年	122,427.67
台州·养云	台州	2026 年	118,042.43
福州·建发领墅	福州	待定	106,546.17
佛山·天峯	佛山	2026 年	111,392.65
无锡·青江悦府	无锡	2025 年	108,160.54

项目名称	所属城市	预计竣工时间	期末余额
杭州·朗云	杭州	2027年	670,611.85
厦门·钟宅D05地块	厦门	2026年	576,000.00
厦门·西亭	厦门	待定	364,242.41
厦门·湖边水库P07地块	厦门	2027年	303,000.00
上海·朗玥	上海	2027年	301,346.44
福州·灏云	福州	2027年	287,305.60
张家港·港云湖上	张家港	2026年	191,013.29
杭州·云栖上宸	杭州	2027年	190,859.27
厦门·海沧缙玥北地块	厦门	2026年	142,235.80
福州·瑞云	福州	2027年	139,225.23
厦门·鲤悦	厦门	2027年	129,447.31
厦门·集美区J2023P02 (侨英储备4号)地块	厦门	暂未制定计划	125,590.89
天津·梅江和悦	天津	2026年	114,822.29
福州·汇成新时代大厦	福州	2024年	113,280.82
霞浦·望潮府	宁德	2024年	112,002.41
济南·历城区23028号恒 大城地块	济南	2026年	107,907.91
泉州·南安缙云	泉州	2024年	107,320.67
台州·璞云	台州	2026年	105,707.51
武汉·璞玥	武汉	2026年	105,382.19
龙岩·缙云	龙岩	2026年	104,491.66
莆田·玉湖天境	莆田	2024年	101,655.34

截至2024年6月30日,公司比较明确的后续计划投资开发的项目主要集中在国内一、二线城市(如厦门、上海、杭州、成都、北京、南京、宁波、苏州)以及福建省内其他核心城市,公司目前在建项目的预计竣工时间主要集中在2024年-2026年,亦有部分项目竣工时间分布在2027年及以后,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,在优质土地储备的支撑下,确保未来房地产业务的持续增长。

2、报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况,如是,是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案

报告期内,公司核查范围内房地产项目共398个,其中竣工项目共217个,

在建项目共 163 个，拟建项目共 18 个，截至报告期末，公司前述房地产项目的交付情况如下：

截至报告期末项目状态	项目数量	截至报告期末项目交付情况
竣工项目	217个	已全部交付的项目193个，已部分交付项目8个，16个项目因尚未达到约定的交付条件暂未交付
在建项目	163个	在建已部分交付的项目22个，在建未交付项目141个
拟建项目	18个	已拿地待开发项目，均未交付

报告期内，公司开发的房地产项目通常采用分期施工、分期销售、分期交付的开发方案，毛坯交付的项目建设期一般在 2 年至 2.5 年，精装交付的项目建设期一般在 3 年左右，因此，同一项目如涉及分期施工、分期销售，则各期的销售合同约定的交付条件亦不同。截至报告期末，公司竣工项目 217 个，其中 193 个项目已全部完成交付，已竣工尚未完成交付的项目 24 个，其中 16 个项目尚未达到约定的交付条件，8 个项目根据销售合同约定已完成部分交付，未交付的部分尚未达到约定的交付条件；截至报告期末，公司在建项目 163 个，按照分期开发节奏已有 22 个项目完成部分交付，在建未交付的项目 141 个，截至报告期末，在建尚未交付的项目均还未达到约定交付条件，项目开发工作进展正常，不存在推进困难而长期停工的项目；截至报告期末，公司拟建项目 18 个，处于已拿地待开发阶段，尚未达到交付条件。

经查询中国裁判文书网、通过百度进行公开检索并自查，报告期内，公司及其从事房地产业务的子公司不存在因房地产项目交付困难而引发的重大纠纷或诉讼情况。

**（四）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；结合各类业务经营的独立性、相关内控制度及其有效性、本次募集资金具体用途等，说明是否能够保证本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务**

#### 1、公司内部控制健全有效

##### （1）公司已制定相关内部控制制度

截至本回复出具日，公司已按照《企业内部控制基本规范》《企业内部控制配套指引》等有关法律法规的规定制定了《内部控制管理手册》，对公司内部控

制涉及的内部环境、控制活动、控制手段、持续监督作出了详细规定。

## **(2) 公司已建立法人治理结构及内部控制管理机构**

截至本回复出具日，公司已按照《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的规定建立了法人治理结构及内部控制管理机构，设立了股东大会、董事会、监事会并在董事会下设了审计委员会、薪酬与考核委员会、战略与可持续发展委员会、风险控制委员会和投资决策委员会。其中，董事会审计委员会负责内外部审计的沟通、监督和核查工作，促进公司建立健全内部控制制度。

截至本回复出具日，公司设置了财务部、资金部、运营管理部、物流管理部、信用管理部、期货管理部、法律部、数字化中心、总经理办公室、人力资源部、培训中心、品牌管理部、工程管理部、企业发展部、证券部、审计监察中心和风控稽查部等职能部门，涵盖了业务流程中的各个环节，建立了相应的职责分工制度体系，相关部门各司其职。

## **(3) 公司已建立内部控制监督评价体系**

截至本回复出具日，公司根据《企业内部控制基本规范》《企业内部控制配套指引》等有关法律法规的规定并结合中国证监会相关要求以及公司自身内部控制机制建设情况制定了《内部控制评价手册》，对公司内部控制的评价方法、缺陷认定标准、各业务及流程风险矩阵作出了详细规定。

公司定期开展内部控制自我评价并形成内部控制评价报告，评价范围涵盖组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化等公司层面流程，以及资金活动、担保业务、资产管理、供应链业务运营、房地产开发与运营、工程项目、业务外包、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统等重要业务层面流程。

## **(4) 公司对报告期内存在的个别子公司合同用印审批不规范等事项进行了积极整改**

因公司报告期初存在个别子公司合同用印审批不规范等事项，厦门证监局于2024年4月10日对公司采取出具警示函的监管措施，对相关责任人员采取监管谈话的监管措施。上述监管措施不属于行政处罚，具体内容详见公司2024年4月13日刊载于上交所网站的相关公告。公司对上述监管措施中指出的问题高度



重视，已经由公司领导牵头成立专项小组落实相应整改事项，通过全面梳理及自查、完善用印用章相关制度、强化使用智能印控系统、组织培训和学习等方式进行了积极整改，进一步健全了公司内部控制的完整性及有效性、增强了公司规范运作能力。公司已于2024年5月完成整改并向厦门证监局、上交所正式提交了整改报告，相关人员亦已经根据要求接受了厦门证监局的监管谈话。

#### **(5) 报告期内《内部控制审计报告》的情况**

根据容诚所出具的《内部控制审计报告》（容诚审字[2022]361Z0238号），容诚所认为：“建发股份公司于2021年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。”

根据容诚所出具的《内部控制审计报告》（容诚审字[2023]361Z0253号），容诚所认为：“建发股份公司于2022年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。”

根据容诚所出具的《内部控制审计报告》（容诚审字[2024]361Z0296号），容诚所认为：“建发股份公司于2023年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。”

综上所述，截至报告期末，公司内部控制健全有效。

### **2、公司已建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行**

截至本回复出具日，公司已建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，相关内部控制制度得到有效执行，具体情况如下：

#### **(1) 资金管控**

针对资金管控相关事宜，为保障资金管控合法合规，公司及建发房产、联发集团制定了《资金管理规定》《财务资金制度》等一系列内部控制制度，设置了财务部、资金部等管理机构并配备了相关工作岗位，对现金管理、存款管理、资金预算及资金计划、对外付款及内部资金调拨、应收账款管理、融资及担保管理、抵押和保函管理、结算账户管理、关联方资金往来管理、财务印鉴及网银密钥管

理等环节设置了关键控制节点，报告期内严格按照制度规定及相关权限标准执行资金管控有关事宜，保障资金管控合法合规。

## **(2) 拿地拍地**

针对拿地拍地相关事宜，为保障拿地拍地程序合法合规，建发房产和联发集团制定了《项目运营制度》《投资管理规定》《房地产业新项目拓展管理规定》等一系列内部控制制度，在新项目立项、土地竞买、土地出让合同签订、土地出让款支付、土地权证办理及合同执行等环节设置了关键控制节点，保障拿地拍地事宜有序进行。报告期内，建发房产和联发集团按照相关内控管理制度的规定统筹拿地拍地相关的土地竞买、土地合同签订、地价款支付、土地权证办理及土地合同执行等各项执行工作，相关内部控制制度得到有效执行。

## **(3) 项目开发建设**

针对项目开发建设相关事宜，为保障项目开发建设有序进行，建发房产、联发集团制定了《项目运营制度》《房地产运营管理规定》《工程管理规定》《房地产项目工程变更管理办法》等一系列内部控制制度，在方案设计管理、工程进度管理、质量安全、工程变更管理、项目重大技术方案管理等环节设置了关键控制节点，保障项目开发建设规范运行。报告期内，建发房产和联发集团严格按照相关制度规定执行相关内控事宜，相关内部控制制度有效执行。

## **(4) 项目销售**

针对项目销售相关事宜，为保障项目销售规范运行，建发房产、联发集团制定了《项目运营制度》《地产销售业务管理规定》《营销管控标准化手册》等一系列内部控制制度，在商品房销售行为管理、销售代理机构管理、销售方案、合同管理、价格管理、销售工作计划管理、档案管理等环节设置了关键控制节点，保障项目销售有序进行。报告期内，建发房产和联发集团按照相关制度规定在项目销售各主要环节设置了控制流程并严格按照审批权限执行签约、结算等相关程序，保障项目销售的规范运行，相关内部控制制度得到有效执行。

综上所述，截至本回复出具日，公司已经建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度，相关内部控制制度得到有效执行。

**3、结合各类业务经营的独立性、相关内控制度及其有效性、本次募集资金具体用途等，发行人能够保证本次募集资金投向主业而不变相流入房地产业务**

**(1) 公司供应链运营业务及房地产业务经营具有独立性**

报告期内，公司主要从事供应链运营业务及房地产业务，两项业务之间差异非常明显，专业投资者群体、管理和运营人员的专业要求亦不同，两大业务板块在业务、人员、机构、财务、资产等方面相对独立，具体情况如下：

**① 业务相对独立**

公司供应链运营业务与房地产业务的经营主体存在明确区分，公司的房地产业务主要由子公司建发房产和联发集团运营，其余的子公司主要经营供应链运营业务。

公司供应链运营业务和房地产业务在业务内容方面差异明显。其中，供应链运营业务持续深化“专业化”经营战略，以浆纸、钢铁、汽车、农产品、消费品、矿产品和能化产品七大专业集团和新兴事业部从事细分品类的运营，为客户提供以物流、信息、金融、商务四大要素为基础的定制化供应链运营服务；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。两项业务类型存在明显差异，业务端口基本没有交集，两大业务板块具有直接面向市场独立经营的能力，业务相对独立。

**② 与业务相匹配的人员、机构、财务、资产等方面亦相对独立**

人员方面，公司、建发房产和联发集团分别建立了独立的人事管理体系，人员薪酬、社会保险、员工福利均保持独立核算，各自的董事、监事和高级管理人员不存在在对方单位及其控制的其他企业担任除董事、监事以外其他职务的情况，亦不存在财务人员在对方单位及其控制的其他企业兼职的情况。

机构方面，公司供应链运营业务板块和房地产业务板块分别建立了符合经营发展需要的组织机构和管理体系，日常经营管理、财务管理、人事管理、投融资管理等重大方面的经营管理机构相互独立，不存在机构混同的情况。

财务方面，公司供应链运营业务板块和房地产业务板块分别设立了独立的财务部门并配备了独立的财务人员，分别建立了符合各自行业特点的财务内控制度

和资金管理制度，使用独立的财务系统并执行独立核算。供应链运营业务和房地产业务分别在银行单独开立银行账户、设立独立的资金池进行管理，相互之间不进行资金归集，财务相对独立。

资产方面，公司供应链运营业务板块和房地产业务板块分别拥有独立的业务运营系统和配套设施，经营发展所需要的配套设施、土地使用权、房屋建筑物、知识产权等主要资产不存在混同的情况。

综上所述，公司供应链运营业务与房地产业务经营相对独立。

## **(2) 相关内控制度及其有效性**

公司已建立法人治理结构、内部控制管理机构及内部控制监督评价体系，内部控制健全有效，具体详见本回复“3.2 关于经营合规性与内部控制”之“(四) 1、公司内部控制健全有效”的具体内容。

在募集资金管理方面，公司按照有关法律法规的要求制定了《募集资金管理规定》，对募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督等进行了明确的规定。公司历次募集资金的管理与使用均按有关法律法规和规范性文件的要求执行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

根据《募集资金管理规定》，公司将在本次配股的募集资金到位后一个月内与保荐人、存放募集资金的商业银行签订募集资金专户存储三方监管协议并将募集资金集中存放于募集资金专户，由保荐人和商业银行对募集资金的存储和使用情况进行监督，公司也将严格按照有关法律法规及《募集资金管理规定》的相关要求严格执行募集资金使用的审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求，并按照配股说明书中披露的募集资金投资计划将募集资金用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，保证募集资金的安全、提高募集资金的使用效率，保护投资者的合法权益。

综上所述，公司已建立了募集资金管理的相关内控制度并能够有效执行。

## **(3) 本次配股的募集资金用途**

### **①本次配股募集资金用途概况**

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。而公司自 2014 年配股完成至今已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，资产负债率处于较高水平。因此，为解决公司供应链运营业务的资金需求，公司于 2024 年 4 月 22 日召开第九届董事会 2024 年第七次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》，经调整后，本次配股预计募集资金不超过 498,000.00 万元，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。

## ②本次配股募集资金具体使用安排

根据公司供应链运营业务整体资金安排，本次配股所募集资金中，公司拟使用 394,769.00 万元补充供应链运营业务流动资金，使用 103,231.00 万元偿还供应链运营业务相关银行借款。具体使用安排如下：

### A、补充供应链运营业务流动资金

结合日常运营需求、货币资金余额及使用安排、未来三年自身经营积累可投入自身营运金额等因素，公司未来三年新增营运资金需求为 **292.57** 亿元，高于本次募集资金总额 498,000.00 万元，具体测算过程详见本回复“2.关于融资必要性与合理性”的具体内容。且公司供应链运营业务及房地产业务差异明显，两大业务板块在经营、人员、机构、财务、资产等方面均相对独立。因此，为保障公司供应链运营业务持续高效运营，公司拟使用 394,769.00 万元募集资金补充供应链运营业务流动资金，用于公司及下属供应链全资子公司的日常经营，包括但不限于采购金属及金属矿产品、农林产品、能源化工等大宗商品、支付仓储物流费用等供应链主营业务支出。

### B、偿还供应链运营业务相关银行借款

报告期内，银行借款系公司重要融资方式之一。截至 **2024 年 6 月末**，公司短期借款余额为 **4,215,802.56** 万元、一年内到期的非流动负债 **2,114,788.03** 万元、长期借款余额 **6,951,348.68** 万元，整体借款规模较大。其中，供应链运

营业务相关银行借款主要以 1 年以内的短期借款为主，且银行借款合同中通常会明确具体用途；房地产业务相关借款则通常以长期项目借款为主，且借款合同中通常会明确指定用于具体地块的开发建设。因此，公司在综合考虑供应链运营业务的资金安排后，本着有利于尽快优化债务结构、减少公司利息费用的原则，拟使用 103,231.00 万元募集资金偿还供应链运营业务相关短期银行借款，拟偿还的具体借款明细如下：

单位：万元

序号	银行名称	借款主体	起始日	到期日	借款金额	拟使用募集资金还款金额	用途
1	中国农业发展银行厦门市分行	建发股份	2024/1/2	2024/11/15	100,000.00	100,000.00	公司及下属供应链子公司日常粮油采购流动资金需求
2	中国农业发展银行厦门市分行	建发股份	2024/1/29	2024/12/27	70,000.00	3,231.00	公司及下属供应链子公司日常粮油采购流动资金需求
<b>合计</b>					<b>170,000.00</b>	<b>103,231.00</b>	—

注：在募集资金到位之前，公司用自有资金偿还相应的银行贷款的，将在募集资金到位后予以置换，或对相关银行借款予以续借，待募集资金到账后归还。

公司本次拟以募集资金偿还的银行借款均明确其借款用途为供应链日常经营所需营运资金，不存在变相流入房地产业务的情形。公司将于借款到期后使用募集资金正常偿还或以自有资金先行偿还、后续以募集资金置换，或对相关银行借款予以续借，待募集资金到账后归还。

### ③公司已出具承诺函保证本次配股的募集资金不投入或变相投入房地产业务

此外，公司已出具《关于本次配股募集资金使用用途的承诺函》，承诺“本次配股的募集资金扣除相关发行费用后全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款。公司承诺在本次募集资金使用完毕前，建发股份母公司及下属供应链运营企业不会通过任何方式，包括但不限于向从事房地产相关业务的公司进行增资或提供资金拆借等方式变相将募集资金投入房地产相关业务。公司已积极建立有效的隔断机制，确保本次配股的募集资金不存在投入或变相投入相关房地产业务的情形”。

综上所述，公司供应链运营业务及房地产业务具有明显区别，与之相匹配的人员、机构、财务、资产等方面亦相对独立；公司已建立了募集资金管理的相关

内控制度并得到有效执行；本次配股的募集资金在扣除相关发行费用后全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，具体资金安排方面，拟用于公司及下属供应链全资子公司采购大宗商品、支付相关仓储物流费用等供应链运营业务日常经营所需，以及偿还明确用途为供应链日常经营所需营运资金的银行借款等；且公司已出具承诺函保证本次配股的募集资金不投入或变相投入房地产业务。因此，在相关内控制度得到有效执行的情况下，公司能够保证本次配股的募集资金不变相流入房地产业务。

## 【保荐机构、发行人律师和申报会计师核查】

### （一）核查程序

- 1、查阅发行人提供的主要诉讼、仲裁案件清单及相关案件资料；
- 2、网络查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网等网站，核查发行人及下属重要子公司的诉讼、案件公开信息；
- 3、查阅发行人提供的行政处罚决定书及罚款缴纳凭证等资料；
- 4、查阅有关行政机关出具的证明文件；
- 5、查阅报告期内涉及的房地产开发经营项目立项备案证明、土地出让合同、土地权属证书、不动产登记查询档案、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表、房价备案表、项目销售资料等；
- 6、登录相关政府主管部门网站检索行政处罚情况；
- 7、查阅发行人出具的书面说明；
- 8、查阅发行人提供的相关制度文件、组织机构图及各机构职责说明；
- 9、查阅发行人报告期内的内部控制评价报告及《内部控制审计报告》；
- 10、查阅并取得发行人出具的承诺函；
- 11、访谈发行人、建发房产及联发集团财务部、资金部、人力资源部等负责人，对发行人相关内部控制的设计和运行情况进行了解；
- 12、查阅《建设工程质量管理条例（2019 修订）》《建筑工程施工许可管理办法（2021 修订）》《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关规定；

13、查阅并取得发行人报告期内核查范围内房地产项目交付情况说明；

14、查阅本次配股相关审议资料并访谈发行人，了解发行人本次募集资金用于供应链补流和还贷的具体用途；

15、查阅厦门证监局对发行人及相关人员出具的监管措施相关文件，并了解发行人的相关整改情况等。

16、**查阅发行人向厦门证监局正式提交的《厦门建发股份有限公司关于厦门证监局对公司出具<警示函>的整改报告》以及发行人同步向上交所提交的相关报告等。**

## **（二）核查意见**

经核查，保荐机构、发行人律师和申报会计师认为：

1、报告期内，发行人不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定的应披露未披露的诉讼、仲裁。截至本回复出具日，报告期内发行人及其重要子公司作为被告尚未完结主要的诉讼案件，涉诉金额占发行人 2023 年末经审计归母净资产的比例较小，不会对发行人生产经营、财务状况、未来发展等产生重大不利影响；截至 2024 年 6 月末，发行人结合案件审理进程、案件事实及诉讼风险等，对上述涉诉事项进行会计处理，符合企业会计准则的相关规定；

2、报告期内，发行人境内重要子公司受到的罚款金额在 10 万元以上的行政处罚不构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为；报告期内，发行人不存在因违反闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地的违法违规行为受到主管部门行政处罚或被立案调查的情况；报告期内，发行人存在因违规建设行为受到住房建设主管部门的行政处罚的情形，但相关违规建设行为不属于重大违法违规行为；

3、经查询中国裁判文书网、通过百度进行公开检索，报告期内，发行人及下属子公司不存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况；

4、发行人内部控制健全有效，已建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；发行人供应链运营业务与房地产业务经营相对独立，已建立了募集资金管理的相关内控制度并能够有效执



行，本次配股的募集资金在扣除相关发行费用后全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，具体资金安排方面，拟用于发行人及下属供应链全资子公司采购大宗商品、支付相关仓储物流费用等供应链运营业务日常经营所需，以及偿还明确用途为供应链日常经营所需营运资金的银行借款等；且发行人已出具承诺函保证本次配股的募集资金不投入或变相投入房地产业务。因此，发行人能够保证本次募集资金全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款而不变相流入房地产业务。

#### 4.关于境外销售

根据申报材料，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。

请发行人说明：（1）境外销售具体分布情况，外销主要客户情况，境内境外销售金额、占比及毛利率情况，境内境外销售毛利率是否存在显著差异，结合报告期内海关数据、出口退税金额等与外销收入的匹配性说明境外销售的真实性；（2）汇率变动对发行人生产经营的影响，相关风险披露是否充分。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并说明对境外经营主体、境外销售及存货情况、外销收入真实性的核查过程及核查结论。

回复：

##### 【发行人说明】

（一）境外销售具体分布情况，外销主要客户情况，境内境外销售金额、占比及毛利率情况，境内境外销售毛利率是否存在显著差异，结合报告期内海关数据、出口退税金额等与外销收入的匹配性说明境外销售的真实性；

报告期各期，公司境外收入分别为10,549,741.53万元、13,929,061.24万元、14,846,571.63万元和6,893,716.46万元，占各期营业收入比例分别为14.90%、16.72%、19.44%和21.61%。其中，供应链运营业务境外销售收入分别为10,528,385.18万元、13,921,502.77万元、14,846,571.63万元和6,893,716.46万元，占公司各期境外销售收入的比例均在99%以上。因此，以下内容将对公司供应链运营业务境外销售进行具体分析。

公司供应链运营业务境外销售收入包括公司的出口供应链运营业务和转口供应链运营业务收入。其中，出口供应链业务指公司及子公司向境内供应商采购商品并销售往境外客户，需由公司及子公司履行境内出口报关手续；转口供应链业务指公司及子公司境外采购货物并进行境外销售，系国际大宗商品贸易中常见的业务模式，该模式下一般由生产国与消费国客商自行履行报关手续，公司及下属子公司作为转口业务经营主体不涉及报关及出口退税程序。

### 1、境外销售分布情况

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，积极融入国内国际双循环新发展格局，目前公司供应链服务辐射全球超过170个国家和地区。截至**2024年6月末**，公司已在RCEP成员国、金砖国家及“一带一路”沿线国家设立了超**50**个海外公司和办事处。

最近三年一期，公司出口供应链运营业务收入分别为1,423,541.71万元、2,082,082.66万元、2,055,271.29万元和**975,968.38万元**，转口供应链业务收入分别为9,104,843.47万元、11,839,420.11万元、12,791,300.34万元和**5,917,748.08万元**。

报告期各期，公司出口供应链运营业务模式的销售区域分布如下：

单位：万元

地区	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
亚洲	<b>470,021.52</b>	<b>48.16%</b>	1,102,840.80	53.66%	932,749.72	44.80%	494,846.44	34.76%
欧洲	<b>360,573.29</b>	<b>36.95%</b>	628,722.95	30.59%	677,662.90	32.55%	370,016.03	25.99%
北美洲	<b>93,347.67</b>	<b>9.56%</b>	194,278.91	9.45%	196,415.34	9.43%	183,887.94	12.92%
南美洲	<b>26,170.02</b>	<b>2.68%</b>	66,047.84	3.21%	162,336.56	7.80%	224,035.84	15.74%
非洲	<b>15,771.86</b>	<b>1.62%</b>	45,282.50	2.20%	90,262.14	4.34%	132,836.68	9.33%
大洋洲	<b>10,084.02</b>	<b>1.03%</b>	18,098.29	0.88%	22,656.01	1.09%	17,918.80	1.26%
合计	<b>975,968.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,055,271.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,082,082.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,423,541.71</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期，公司转口供应链运营业务模式的销售区域分布如下：

单位：万元

地区	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
亚洲	4,623,923.06	78.14%	9,897,992.15	77.38%	9,650,297.95	81.51%	8,231,107.36	90.40%
欧洲	735,323.88	12.43%	2,137,551.75	16.71%	1,762,615.72	14.89%	640,883.17	7.04%
北美洲	282,220.72	4.77%	298,959.16	2.34%	188,510.21	1.59%	101,747.74	1.12%
南美洲	137,741.71	2.33%	163,138.68	1.28%	81,214.97	0.69%	83,566.02	0.92%
非洲	132,992.38	2.25%	222,596.90	1.74%	82,530.13	0.70%	38,004.57	0.42%
大洋洲	5,546.33	0.09%	71,061.70	0.56%	74,251.14	0.63%	9,534.60	0.10%
合计	5,917,748.08	100.00%	12,791,300.34	100.00%	11,839,420.11	100.00%	9,104,843.47	100.00%

如上表所示，报告期内，公司境外销售主要集中于亚洲、欧洲、北美洲等区域，销往亚洲以外的区域比例总体呈上升趋势。随着公司积极践行走出去的发展战略、融入国内国际双循环的新发展格局，公司境外销售在深耕亚洲市场的基础上，不断拓展欧美、非洲等区域，通过设立境外平台公司、推动团队人员本土化等方式，持续完善多元稳健的全球供应链体系。

## 2、境外销售主要客户情况

报告期各期，公司境外销售的主要客户情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	客户基本情况	是否为公司关联方	销售金额	占当期供应链运营业务外销收入比重
<b>2024年1-6月</b>					
1	第一名	成立于2005年，系知名综合性农产品贸易公司，主营产品包括大豆等。	否	454,509.71	6.59%
2	第二名	成立于2020年的能化国际贸易商，主营产品包括原油、燃料油等能源化工产品。	否	275,191.00	3.99%
3	第三名	知名跨国农产品贸易与加工企业，成立于1851年，系全球“四大粮商”之一，主营油脂、谷物、棉花等各种农产品。	否	227,780.94	3.30%
4	第四名	全球领先的综合性农产品与食品配料经营集团成员企业，成立于2021年，主要从事大豆、谷物等农产品的采购、加工、包装和销售等全产业链运	否	171,178.27	2.48%

序号	客户名称	客户基本情况	是否为公司关联方	销售金额	占当期供应链运营业务外销收入比重
		营。			
5	第五名	成立于2007年的大型国际粮商,主要产品有谷类和豆类等农产品。	否	159,314.51	2.31%
合计				1,287,974.43	18.68%
<b>2023年度</b>					
1	第一名	成立于2005年,系知名综合性农产品贸易公司,主营产品包括大豆等。	否	1,516,165.22	10.21%
2	第二名	成立于2001年的大型国际粮商,主营产品有大豆、玉米等农产品。	否	881,346.84	5.94%
3	第三名	成立于2007年的大型国际粮商,主要产品有谷类和豆类等农产品。	否	614,779.24	4.14%
4	第四名	知名跨国农产品贸易与加工企业,成立于1851年,系全球“四大粮商”之一,主营油脂、谷物、棉花等各种农产品。	否	485,896.32	3.27%
5	第五名	全球领先的综合性农产品与食品配料经营集团成员企业,成立于2021年,主要从事大豆、谷物等农产品的采购、加工、包装和销售等全产业链运营。	否	175,488.15	1.18%
合计				3,673,675.77	24.74%
<b>2022年度</b>					
1	第一名	成立于2005年,系知名综合性农产品贸易公司,主营产品包括大豆等。	否	1,265,026.26	9.09%
2	第二名	成立于2007年的大型国际粮商,主要产品有谷类和豆类等农产品。	否	689,511.55	4.95%
3	第三名	知名跨国农产品贸易与加工企业,成立于1851年,系全球“四大粮商”之一,主营油脂、谷物、棉花等各种农产品。	否	606,667.34	4.36%
4	第四名	成立于2001年的大型国际粮商,主营产品有大豆、玉米等农产品。	否	291,442.93	2.09%
5	第五名	成立于1818年的跨国农产品与食品生产及贸易商,系全球“四大粮商”之一,主营产品有大豆、谷物、油籽等。	否	238,046.49	1.71%

序号	客户名称	客户基本情况	是否为公司关联方	销售金额	占当期供应链运营业务外销收入比重
合计				3,090,694.56	22.20%
<b>2021年度</b>					
1	第一名	成立于2005年，系知名综合性农产品贸易公司，主营产品包括大豆等。	否	628,316.17	5.97%
2	第二名	全球领先的综合性农产品与食品配料经营企业，成立于1995年，主要从事大豆、谷物等农产品的采购、加工、包装和销售等全产业链运营。	否	613,300.25	5.83%
3	第三名	知名跨国农产品贸易与加工企业，成立于1851年，系全球“四大粮商”之一，主营油脂、谷物、棉花等各种农产品。	否	333,593.14	3.17%
4	第四名	成立于2007年，系知名农业综合集团成员公司，主营产品包括大豆、粮油、饲料等。	否	276,637.27	2.63%
5	第五名	成立于2007年的大型国际粮商，主要产品有谷类和豆类等农产品。	否	180,865.28	1.72%
合计				2,032,712.11	19.31%

报告期内，公司主要境外客户结构相对稳定，各期前五大境外客户销售收入占当期境外销售收入比例分别为 19.31%、22.20%、24.74% 和 18.68%。上述主要境外客户以全球知名粮商、贸易集团为主，整体资信状况良好，且均与公司无关联关系。

### 3、境内境外销售金额、占比及毛利率情况，境内境外销售毛利率是否存在显著差异

报告期各期，公司供应链运营业务境内境外销售金额、占比及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月		
	金额	占比	毛利率
境内	19,463,173.26	73.84%	2.18%
境外	6,893,716.46	26.16%	2.55%
合计	26,356,889.72	100.00%	2.27%

项目	2023年度		
	金额	占比	毛利率
境内	44,490,076.56	74.98%	1.94%
境外	14,846,571.63	25.02%	2.31%
<b>合计</b>	<b>59,336,648.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>2.04%</b>
项目	2022年度		
	金额	占比	毛利率
境内	55,710,962.76	80.01%	1.67%
境外	13,921,502.77	19.99%	1.71%
<b>合计</b>	<b>69,632,465.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>1.68%</b>
项目	2021年度		
	金额	占比	毛利率
境内	50,626,864.36	82.78%	1.49%
境外	10,528,385.18	17.22%	1.49%
<b>合计</b>	<b>61,155,249.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>1.49%</b>

最近三年一期，公司供应链运营业务境内外销售收入合计分别为61,155,249.54万元、69,632,465.53万元、59,336,648.19万元及**26,356,889.72万元**，业务规模波幅相对较小，整体相对平稳。主要原因为：经过前期的业务规模快速扩展阶段，公司供应链运营业务的市场优势地位更加稳固。报告期内，在市场环境复杂多变、大宗商品价格剧烈波动的大环境下，作为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，公司更加注重和强调供应链运营业务的高质量、稳健化发展。其立足于自身“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。结构方面，随着公司加快国际化布局，报告期内公司境外供应链运营业务占比呈现稳步增长趋势。

因供应链运营业务产品附加值与全球经济形势、上下游市场行情关系密切，报告期内受境内外宏观经济环境变化较快等不稳定和不确定因素影响，公司供应链运营业务毛利率存在一定的波动。**报告期内**公司境内外销售毛利率的波动趋势整体一致，呈现逐年上升趋势。具体来看，受公司境内外供应链运营业务销售的主要产品结构及境内外市场竞争程度不同等因素影响，公司供应链运营业务境内销售毛利率与境外销售毛利率存在一定差异，但相关差异不显著，具

有合理性。

#### 4、结合报告期内海关数据、出口退税金额等与外销收入的匹配性说明境外销售的真实性

报告期内，公司供应链运营业务境外销售中，如下业务需由公司及其下属子公司履行境内出口报关和退税手续：（1）公司境内业务主体将境内商品直接销售给境外客户（即境内业务主体直接出口）；（2）公司境内业务主体将境内商品销售给公司境外经营主体（其后由该境外业务主体实现对外销售）。而转口供应链业务根据国际贸易惯例，一般由生产国与消费国客商自行履行报关手续，公司及下属子公司作为转口业务经营主体不涉及报关及出口退税程序。

最近三年一期，公司境内业务主体外销收入与海关数据的匹配分析如下：

单位：万元

项目	测算过程	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
境内业务主体直接出口收入	(1)	<b>975,968.38</b>	2,055,271.29	2,082,082.66	1,423,541.71
境内业务主体销售给境外业务主体的出口收入	(2)	<b>123,179.40</b>	357,205.88	399,236.48	153,905.59
境内业务主体外销收入	(3) = (1) + (2)	<b>1,099,147.78</b>	2,412,477.17	2,481,319.14	1,577,447.30
海关出口数据	(4)	<b>1,173,957.02</b>	2,598,666.48	2,552,307.02	1,657,349.79
差异金额	(5) = (3) - (4)	<b>-74,809.24</b>	-186,189.31	-70,987.88	-79,902.49
差异率	(6) = (5) / (3)	<b>-6.81%</b>	-7.72%	-2.86%	-5.07%
核算差异	(7)	<b>-62,793.46</b>	-162,336.36	-69,459.06	-74,190.56
剔除核算差异影响后差异金额	(8) = (5) - (7)	<b>-12,015.78</b>	-23,852.95	-1,528.82	-5,711.93
剔除核算差异影响后差异率	(9) = (8) / (3)	<b>-1.09%</b>	-0.99%	-0.06%	-0.36%

注：上表中的核算差异金额主要包含公司外贸综合运营服务和来料加工业务的核算差异金额。

##### (1) 报告期内公司外销收入与海关数据的匹配性分析

最近三年一期，公司境内业务主体外销收入与海关出口数据之间存在一定差异，差异率分别为-5.07%、-2.86%、-7.72%和**-6.81%**，相关差异主要由外贸综合运营服务和来料加工业务等核算差异导致：

①公司下属部分子公司根据客户需要提供外贸综合运营服务，即可为客户提供货物购销、物流、报关、出口信保、退税等外贸全流程增值业务，业务过程中海关电子口岸数据中按公司为客户代理报关出口的总额记录，但公司财务核算则只按服务费确认收入，两者之间存在一定差异；

②公司下属部分子公司经营来料加工业务，海关数据按货物出口离岸金额记录，但公司根据《企业会计准则》要求按加工费确认收入，两者之间存在一定差异。

上述核算差异的存在具有合理性，如不考虑上述核算差异，将其进行模拟调整后，最近三年一期，公司境内业务主体外销收入与海关出口数据的差异率将收窄至-0.36%、-0.06%、-0.99%和-1.09%，总体差异较小，其他差异原因主要包括公司及下属子公司因进口采购退货导致海关电子口岸数据记录了该部分不构成收入的退货金额、部分成交方式为目的地交货（DAP）和完税后交货（DDP）的收入确认晚于报关单上的出口日期而形成时间性差异、汇率折算差异、出口不免税也不退税商品的增值税差异等。

综上，报告期内，公司境内业务主体外销收入与海关出口数据之间的差异主要系外贸综合运营服务、来料加工等业务导致的核算差异，剔除该项影响因素后境内业务主体外销收入与海关出口数据差异较小，系由于采购进口退货、时间性差异、汇率折算差异、出口不免税也不退税商品的增值税差异等因素导致，实际境内业务主体外销收入与海关出口数据之间具有匹配性。

## （2）报告期内公司外销收入与出口退税金额的匹配性分析

公司作为经营多种品类的供应链综合运营商，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，种类丰富。报告期内，公司根据《财政部国家税务总局关于出口货物劳务增值税和消费税政策的通知》（财税〔2012〕39号）对符合退税政策的外销收入申请退税，对不符合退税政策的产品外销收入未计入申请免退税收入金额。此外，2020年1月20日起，《财政部 税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第2号）取消了申报出口退税的时间期限限制，公司申请退税时间与外销收入确认时间会存在一定的时间差。上述因素使得公司境内经营主体外销收入与申请免退税申报收入金额之间存



在一定差异。

报告期内，公司符合退税政策的主要出口产品的出口退税率为 13%，少部分适用 9% 的出口退税率，具体匹配情况分析如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
申请免退税申报收入金额	<b>437,430.46</b>	1,473,629.28	1,319,922.55	1,119,253.61
申请免退税税额	<b>53,620.98</b>	175,497.51	149,901.42	131,865.39
测算退税率	<b>12.26%</b>	12.19%	11.55%	11.96%
公司适用的退税率	<b>13%、9%</b>	13%、9%	13%、9%	13%、9%

经测算，最近三年一期，公司实际出口退税率分别为 11.96%、11.55%、12.19% 和 **12.26%**，均处于公司各期主要出口产品退税率区间范围，具有匹配性。

综上所述，报告期内公司境内业务主体外销收入与公司海关数据、出口退税金额等数据相匹配。此外，在转口供应链运营业务中，公司获取了海运提单、箱单发票等完整贸易单据，且在信用证、银行托收等银行结算过程中该类单据均通过了结算银行的合规性、反洗钱、业务背景等审核流程。因此，公司境外收入真实。

## （二）汇率变动对发行人生产经营的影响，相关风险披露是否充分

### 1、报告期内，公司汇兑损益占利润总额比例情况

报告期各期，公司境外销售收入占比分别为 14.90%、16.72%、19.44% 和 **21.61%**，境外采购占比分别为 30.20%、30.86%、29.89% 和 **33.95%**，境外销售、采购业务均主要以美元结算为主。因此，美元等外币兑人民币的汇率变动会对公司以外币结算的营业收入和营业成本产生影响，从而对利润总额产生影响。

报告期内，公司汇兑损益占利润总额比例情况具体如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
汇兑损益（收益以“-”列示）（a）	<b>-6,017.35</b>	15,818.19	6,655.95	-21,984.89
营业收入（b）	<b>31,901,451.17</b>	76,367,815.48	83,282,965.74	70,787,447.70
汇兑损益占营业收入的比	<b>-0.02%</b>	0.02%	0.01%	-0.03%

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
例 (a/b)				
利润总额 (c)	<b>267,550.37</b>	2,079,211.94	1,616,624.11	1,580,053.94
汇兑损益占利润总额比例 (d) = (a/c)	<b>-2.25%</b>	0.76%	0.41%	-1.39%

最近三年一期,公司汇兑损益占营业收入的比例分别为-0.03%、0.01%、0.02%和-0.02%,汇兑损益占利润总额的比例分别为-1.39%、0.41%、0.76%和-2.25%,整体占比较低。总体来看,汇率波动对公司业绩有一定的影响,但是报告期内汇率波动未对公司生产经营及财务状况产生重大不利影响。

## 2、积极开展外汇衍生品业务以规避汇率波动风险

为更好地规避和防范外汇汇率波动风险,增强财务稳健性,报告期内公司密切关注外汇市场波动,不断加强外汇风险管理研究,通过提升议价能力、调整产品报价、在风险可控的前提下适时与境内外金融机构开展外汇套期保值业务、调整外币货币性资产负债规模等方式避免汇兑损失,具体交易情况详见本回复“8.6请发行人说明:公司从事金融衍生品业务的具体情况,锁定汇率及套期保值等操作对公司生产经营的影响,与相关业务收入的匹配性,是否存在重大不确定性风险”的具体内容。同时,公司已建立了较为完善的外汇衍生品内部控制制度及风险控制体系,各期投资金额不得超过经董事会或股东大会批准的授权额度上限,始终严格遵循锁定利润原则,根据预计收付汇的规模及日期,结合市场行情选择适配的金融衍生品,并及时跟踪业务交易情况,严格监控业务流程。

## 3、公司已对汇率变动对发行人经营的影响进行了风险提示

公司已在配股说明书“第三节 风险因素”之“一/(三)/2、汇率波动风险”部分对相关风险进行披露,具体如下:

“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-21,984.89万元、6,655.95万元、15,818.19万元和**-6,017.35万元**。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。”

## 【保荐机构和申报会计师核查】

### （一）核查程序

1、获取发行人报告期各期销售明细表，分析发行人境外销售的分布及变动情况、外销主要客户情况；分析发行人境内外销售金额、占比及毛利率情况；

2、访谈发行人相关负责人并查阅公开市场信息，了解发行人报告期内境外销售分布情况及变动原因、境内外销售毛利率情况及变动原因；

3、了解发行人报告期内境外销售主要客户情况，获取相关客户的资信报告、通过网络查询主要境外客户的公开信息等形式对主要境外客户进行背景调查，核对客户资信、营业范围等信息、确认客户与发行人是否存在关联关系，了解分析发行人报告期内主要外销客户的基本情况，分析其与发行人开展业务合作的合理性；

4、获取发行人报告期内海关出口报关数据、出口退税数据，与发行人外销收入进行匹配性分析，核查发行人报告期内境内业务主体出口收入的真实性；

5、复核、分析汇率变动对发行人生产经营的影响。

### （二）核查意见

经核查，保荐机构和申报会计师认为：

1、报告期内，发行人境外销售主要集中于亚洲、欧洲、北美等区域，随着发行人积极践行走出去的发展战略，销往亚洲以外区域的占比呈上升趋势；

2、报告期内，发行人境外销售主要客户以知名粮商、贸易集团为主，整体资信情况良好；

3、报告期内，发行人供应链运营业务境内外销售收入波幅相对较小，整体相对平稳，结构方面，随着发行人加快国际化布局，报告期内发行人境外供应链运营业务金额及占比呈现稳步增长趋势；**报告期内**供应链运营业务境内外销售毛利率变动趋势一致；具体来看，受发行人境内外供应链运营业务销售的主要产品结构及境内外市场竞争程度不同等因素影响，发行人供应链运营业务

境内销售毛利率与境外销售毛利率存在一定差异，但相关差异不显著，具有合理性；

4、报告期内发行人实际境内业务主体外销收入与发行人海关数据、出口退税金额等数据相匹配，存在的差异主要系外贸综合运营服务、来料加工等业务导致的核算差异等因素影响所致，具有合理性。

5、总体来看，汇率波动对发行人业绩有一定的影响，但是报告期内汇兑损益未对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响。

### **（三）对境外经营主体、境外销售及存货情况、外销收入真实性的核查过程及核查结论**

#### **1、境外经营主体情况**

##### **（1）核查程序**

①获取境外律师针对发行人报告期内主要境外经营主体的法律意见书；

②与发行人管理层进行沟通，了解发行人境外业务的开展方式、报告期内主要境外经营主体的基本情况、经营情况等；

③查阅发行人主要境外经营主体报告期内的审计报告、财务报表，了解主要境外主体财务状况。

##### **（2）核查意见**

经核查，保荐机构和申报会计师认为：发行人报告期内主要境外经营主体运营情况良好。

#### **2、境外存货情况**

##### **（1）核查程序**

①访谈发行人物流管理部相关负责人，了解发行人境外存货的主要品类、存放原则、变动趋势，对境外存货的日常管理、盘点、对账情况，以及与境外第三方存货保管方的合作背景、甄选原则等；

②获取报告期内发行人与境外第三方存货保管方签订的存货仓储物流合同或协议，检查货物运输、货物保管、款项支付等重要条款；

③了解发行人境外存货盘点及对账情况,获取发行人境外存货盘点及对账记录,获取期末时点境外存货明细表,选取样本执行境外存货函证程序;

④结合存货周转率、库龄情况、期后销售情况等分析发行人期末存货余额的合理性等。

## **(2) 核查意见**

经核查,保荐机构和申报会计师认为:报告期内发行人境外存货真实、完整。

### **3、境外销售及外销收入真实性**

#### **(1) 核查程序**

①了解发行人与境外客户销售相关的销售流程和关键控制点设计情况,并对关键控制点执行穿行测试、控制测试,获取销售合同、报关单、提单、发票、银行回单等,检查相关内部控制制度得到有效执行;

②获取发行人境内外销售收入明细表,结合市场行情、产品类型、客户类型等对营业收入和毛利率执行分析性程序,分析复核发行人报告期内境内外收入金额、占比、毛利率等变动情况及合理性;

③对发行人报告期内主要境外客户执行细节测试,在抽样的基础上获取相关合同、出仓单、提单、报关单、结算单(发票)、收款银行回单等支持性凭证,核查外销业务收入真实性;

④对发行人报告期内主要境外客户实施函证程序,核实其与发行人的交易额及往来余额的真实性、完整性与准确性,并对未回函及回函不符的情况执行替代性程序;

⑤对发行人报告期内主要境外客户执行访谈程序,了解其基本情况、与发行人的合作背景、业务流程、与发行人是否存在关联关系等;

⑥获取并查阅发行人报告期内主要境外客户的资信报告,并通过网络查询主要境外客户的公开信息等形式对主要境外客户进行背景调查,了解其基本情况、经营状况等,进一步分析其与发行人开展合作的合理性;

⑦获取报告期内发行人海关出口报关数据、出口退税数据,核查相关数据

与外销收入的匹配情况，分析差异原因并核查境外销售的真实性；

⑧检查发行人报告期内主要境外客户当期回款及重大余额期后回款情况。

## (2) 核查意见

经核查，保荐机构和申报会计师认为：报告期内发行人境外销售收入真实。

## 5.关于财务状况及偿债能力

根据申报材料，截至2022年9月末，公司短期借款为86,549.76万元，一年内到期的非流动负债为131,037.27万元，其他流动负债为17,675.94万元，长期借款为314,823.00万元，资产负债率为71.33%，速动比率为0.14。

请发行人说明：(1)剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内；(2)最近一期末银行授信、债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况；(3)结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期、长期偿债资金安排，是否面临较大的债务偿付风险，并完善相关风险提示。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

### 【发行人说明】

(一)剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内

报告期各期末，公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标如下表所示：

项 目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
剔除预收款后的资产负债率	<b>63.95%</b>	60.15%	60.45%	64.75%
净负债率	<b>39.18%</b>	24.17%	20.47%	29.71%
现金短债比(倍)	<b>1.56</b>	2.77	3.44	3.53

注1：剔除预收款后的资产负债率=（负债总额-预收款项-合同负债-待转销项税）/（资产总额-预收款项-合同负债-待转销项税）；

注2：净负债率=（有息负债-货币资金）/所有者权益；

注3：现金短债比=货币资金/短期有息债务。

根据上表, 报告期各期末, 公司剔除预收款后的资产负债率分别为 64.75%、60.45%、60.15% 和 **63.95%**, 均低于 70%; 公司净负债率分别为 29.71%、20.47%、24.17% 和 **39.18%**, 均低于 100%; 公司现金短债比分别为 3.53、3.44、2.77 和 **1.56**, 均大于 1.0 倍。

综上所述, 公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内, “三道红线” 指标稳居绿档, 财务状况较为稳健。

## (二) 最近一期末银行授信、债券信用评级情况和还本付息情况, 是否存在大额债务违约、逾期等情况

截至 2024 年 6 月 30 日, 公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 **4,438.92** 亿元, 尚未使用的授信额度为 **1,895.51** 亿元, 未使用银行授信额度充足。

截至 2024 年 6 月 30 日, 公司在应付债券科目核算的已发行尚处于存续期内的债券情况如下:

序号	债券简称	债券代码	发行主体	发行日期	发行规模 (亿元)	债券 评级	截至2024年6月 30日的还本付 息情况
1	22建发01	185248.SH	建发股份	2022/1/11	5.00	AAA	已按期付息
2	19联发02	155601.SH	联发集团	2019/8/9	15.00	AAA	已按期付息
3	20联发01	149214.SZ	联发集团	2020/8/21	20.00	AAA	已按期付息
4	21联发集 MTN001	102101793.IB	联发集团	2021/9/1	9.00	AAA	已按期付息
5	21联发集 MTN002	102101940.IB	联发集团	2021/9/22	4.30	AAA	已按期付息
6	22联发集 MTN001	102280357.IB	联发集团	2022/2/23	5.00	AAA	已按期付息
7	22联发集 MTN002	102281663.IB	联发集团	2022/8/8	7.50	AAA	已按期付息
8	22联发01	137691.SH	联发集团	2022/8/24	5.00	AAA	已按期付息
9	22联发03	137876.SH	联发集团	2022/10/28	10.80	AAA	已按期付息
10	23联发集 MTN001	102380200.IB	联发集团	2023/2/14	8.20	AAA	已按期付息
11	23联发集 MTN002	102380345.IB	联发集团	2023/2/27	8.20	AAA	已按期付息
12	23联发01	115072.SH	联发集团	2023/3/16	10.00	AAA	已按期付息
13	23联发02	115073.SH	联发集团	2023/3/16	5.00	AAA	已按期付息
14	19建房01	155518.SH	建发房产	2019/7/4	10.00	AAA	已按期付息

序号	债券简称	债券代码	发行主体	发行日期	发行规模 (亿元)	债券 评级	截至2024年6月 30日的还本付 息情况
15	19建房02	155519.SH	建发房产	2019/7/4	10.00	AAA	已按期付息
16	19建房03	155586.SH	建发房产	2019/8/6	5.00	AAA	已按期付息
17	19建房04	155587.SH	建发房产	2019/8/6	5.00	AAA	已按期付息
18	19建房05	155661.SH	建发房产	2019/8/28	10.00	AAA	已按期付息
19	20建发地产 MTN001	102001046.IB	建发房产	2020/5/20	10.00	AAA	已按期付息
20	20建发地产 MTN002	102001194.IB	建发房产	2020/6/15	5.00	AAA	已按期付息
21	20建房01	163681.SH	建发房产	2020/6/18	7.00	AAA	已按期付息
22	20建发地产 MTN003	102001450.IB	建发房产	2020/7/29	8.00	AAA	已按期付息
23	20建发地产 MTN004	102001712.IB	建发房产	2020/9/01	7.00	AAA	已按期付息
24	20建发地产 PPN004	032000867.IB	建发房产	2020/10/13	3.00	/	已按期付息
25	20建发地产 MTN005	102001941.IB	建发房产	2020/10/19	7.00	AAA	已按期付息
26	21建发地产 PPN001	032100255.IB	建发房产	2021/2/26	4.20	/	已按期付息
27	21建发地产 PPN003	032180091.IB	建发房产	2021/12/22	5.00	/	已按期付息
28	21建发地产 MTN001	102100566.IB	建发房产	2021/3/24	5.10	AAA	已按期付息
29	21建发地产 MTN002	102100696.IB	建发房产	2021/4/14	5.00	AAA	已按期付息
30	21建发地产 MTN003	102100928.IB	建发房产	2021/4/30	10.00	/	已按期付息
31	21建发地产 MTN004	102101000.IB	建发房产	2021/5/26	3.00	AAA	已按期付息
32	21建发地产 MTN005	102103045.IB	建发房产	2021/11/18	4.40	AAA	已按期付息
33	21建房01	149539.SZ	建发房产	2021/7/8	6.95	AAA	已按期付息
34	22建发地产 MTN001A(并 购)	102280205.IB	建发房产	2022/1/24	6.00	AAA	已按期付息
35	22建发地产 MTN001B(并购)	102280206.IB	建发房产	2022/1/24	4.00	AAA	已按期付息
36	22建发地产 MTN002A(并 购)	102280327.IB	建发房产	2022/2/21	10.30	AAA	已按期付息
37	22建发地产 MTN002B(并购)	102280328.IB	建发房产	2022/2/21	5.00	AAA	已按期付息
38	22建发地产 MTN003A	102280666.IB	建发房产	2022/3/25	9.60	AAA	已按期付息
39	22建发地产 MTN003B	102280667.IB	建发房产	2022/3/25	5.00	AAA	已按期付息



序号	债券简称	债券代码	发行主体	发行日期	发行规模 (亿元)	债券 评级	截至2024年6月 30日的还本付 息情况
40	22建房债01	2280213.IB	建发房产	2022/4/26	10.00	AAA	已按期付息
41	22建房F1	149933.SZ	建发房产	2022/6/1	6.00	AAA	已按期付息
42	22建房F2	149934.SZ	建发房产	2022/6/1	12.00	AAA	已按期付息
43	22建房债02	2280289.IB	建发房产	2022/6/23	10.00	AAA	已按期付息
44	22建发地产 MTN004	102281279.IB	建发房产	2022/6/14	6.50	AAA	已按期付息
45	22建发地产 MTN005	102200182.IB	建发房产	2022/7/15	10.00	AAA	已按期付息
46	22建房01	185453.SH	建发房产	2022/7/14	3.70	AAA	已按期付息
47	23建发地产 MTN001	102380513.IB	建发房产	2023/3/13	10.00	AAA	已按期付息
48	23联发03	115338.SH	联发集团	2023/4/27	5.00	AAA	已按期付息
49	23建房F2	148234.SZ	建发房产	2023/4/3	10.00	AAA	已按期付息
50	23建房债01	2380158.IB	建发房产	2023/4/25	10.00	AAA	已按期付息
51	23建房F4	148345.SZ	建发房产	2023/6/19	8.00	AAA	已按期付息
52	23联发集 MTN003	102383099.IB	联发集团	2023/11/17	10.00	AAA	尚未到还本付 息日期
53	23联发集 MTN004	102383371.IB	联发集团	2023/12/15	4.00	AAA	尚未到还本付 息日期
54	23联发05	240447.SH	联发集团	2023/12/25	10.09	AAA	尚未到还本付 息日期
55	23联发06	240448.SH	联发集团	2023/12/25	9.20	AAA	尚未到还本付 息日期
56	23建房债02	2380346.IB	建发房产	2023/11/21	9.00	AAA	尚未到还本付 息日期
57	23建房01	115914.SH	建发房产	2023/12/13	6.70	AAA	尚未到还本付 息日期
58	红星美凯龙 5.2% N20250826	5454.HK	美凯龙	2022/8/26 <sup>5</sup>	16.98	/	已按期付息
59	24联发集MTN001	102480220. IB	联发集团	2024/1/17	10.00	AAA	尚未到还本付息 日期
60	24联发集MTN002	102481138. IB	联发集团	2024/3/21	4.50	AAA	尚未到还本付息 日期
61	24联发集MTN003	102481436. IB	联发集团	2024/4/10	11.50	AAA	尚未到还本付息 日期
62	24建发地产 MTN001	102480239. IB	建发房产	2024/1/18	10.00	AAA	尚未到还本付息 日期
63	24建发地产 MTN002	102480690. IB	建发房产	2024/3/4	10.00	AAA	尚未到还本付息 日期

截至 2024 年 6 月 30 日，公司已发行尚处于存续期内的债券评级均为 AAA

<sup>5</sup> 此处列示的是起息日期。

级（部分债务融资工具根据规定可不进行债项评级）。报告期内，公司均按期还本、付息，不存在大额债务违约、逾期等情况。

**（三）结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期、长期偿债资金安排，是否面临较大的债务偿付风险，并完善相关风险提示**

**1、目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力**

**（1）目前公司负债规模及结构、货币资金情况**

报告期各期末，公司负债规模及结构和货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2024.6.30		2023.12.31		2022.12.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	10,404,253.01	100.00%	9,834,646.65	100.00%	9,653,633.17	100.00%	9,028,429.80	100.00%
其中：不受限货币资金	8,880,028.65	85.35%	8,596,061.72	87.41%	8,875,714.70	91.94%	8,493,056.61	94.07%
负债总额	67,313,180.54	100.00%	59,621,282.22	100.00%	49,958,740.63	100.00%	46,569,525.63	100.00%
其中：短期借款	4,215,802.56	6.26%	961,281.40	1.61%	907,395.00	1.82%	899,908.85	1.93%
一年内到期的非流动负债	2,114,788.03	3.14%	2,336,903.80	3.92%	1,917,968.52	3.84%	1,680,631.39	3.61%
长期借款	6,951,348.68	10.33%	6,323,189.00	10.61%	5,642,421.59	11.29%	6,110,293.78	13.12%
应付债券	4,306,406.68	6.40%	4,136,082.82	6.94%	3,339,470.66	6.68%	2,804,180.01	6.02%
长期应付款	69,742.09	0.10%	63,265.30	0.11%	13,420.95	0.03%	218,734.62	0.47%
其他非流动负债	1,590,925.49	2.36%	1,398,882.45	2.35%	1,253,940.00	2.51%	1,410,000.00	3.03%

截至2024年6月末，公司货币资金余额合计为10,404,253.01万元，其中，不受限货币资金余额为8,880,028.65万元；负债总额为67,313,180.54万元，其中短期借款为4,215,802.56万元，占负债总额的比例为6.26%；一年内到期的非流动负债为2,114,788.03万元，占负债总额的比例为3.14%；长期借款为6,951,348.68万元，占负债总额的比例为10.33%；应付债券为4,306,406.68万元，占负债总额的比例为6.40%；长期应付款为69,742.09万元，占负债总额的比例为0.10%；其他非流动负债为1,590,925.49万元，占负债总额的比例为2.36%。

报告期内公司业务快速发展，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，公司需提前储备并在账上保持一定的流动资金，以满足日常经营需求。

## (2) 公司盈利能力

报告期内，公司盈利能力情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	<b>31,901,451.17</b>	76,367,815.48	83,282,965.74	70,787,447.70
净利润	<b>166,642.55</b>	1,684,955.68	1,125,885.36	1,112,080.75
归属于母公司股东的净利润	<b>119,884.05</b>	1,310,399.84	627,503.67	613,766.63
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	<b>84,768.75</b>	240,650.32	369,679.89	430,238.47

最近三年一期，公司营业收入分别为 70,787,447.70 万元、83,282,965.74 万元、76,367,815.48 万元和 **31,901,451.17 万元**，扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润分别为 430,238.47 万元、369,679.89 万元、240,650.32 万元和 **84,768.75 万元**。公司报告期内的营业收入存在一定的波动，报告期内经营业绩的变动情况及其原因分析详见本回复“3.1 关于经营业绩”之“(一) 报告期内公司营业收入与扣非归母净利润波动趋势不一致的原因与合理性，最近一期公司扣非归母净利润大幅下滑的原因，是否存在重大不确定性风险并完善相关风险提示”的具体内容。

## (3) 公司现金流状况

报告期内，公司经营活动现金流量及筹资活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动现金流入	<b>36,817,903.39</b>	93,016,089.31	101,356,705.88	96,357,660.49
其中：销售收款	<b>34,087,412.35</b>	80,848,918.93	93,915,809.33	86,753,473.03
经营活动现金流出	<b>39,029,151.33</b>	90,076,592.53	99,809,125.06	96,316,521.53
经营活动产生的现金流量净额	<b>-2,211,247.94</b>	2,939,496.78	1,547,580.83	41,138.96
筹资活动现金流入	<b>14,550,753.52</b>	23,336,632.46	26,505,078.18	28,527,249.49
筹资活动现金流出	<b>11,624,120.83</b>	26,477,786.72	26,814,245.44	24,200,345.44

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
筹资活动产生的现金流量净额	2,926,632.69	-3,141,154.25	-309,167.26	4,326,904.05
经营+筹资活动产生的现金流量净额	715,384.75	-201,657.47	1,238,413.57	4,368,043.01

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额持续扩大，经营性现金回流是公司业务持续增长的重要动力，也是公司偿还有息债务的资金来源和安全保障之一。报告期各期公司经营活动和筹资活动现金净流入累计为**6,120,183.85**万元，保证公司有充足的能力偿还债务本金和利息。

#### （4）公司外部融资能力

公司与多家银行建立了长期、稳定的合作关系，并获得较大力度的借款支持，截至**2024年6月30日**，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为**4,438.92**亿元，已使用额度**2,543.41**亿元，尚未使用的授信额度为**1,895.51**亿元，未使用银行授信额度充足。公司信用良好，在公开市场持续获得外部评级机构及投资者认可，公司及子公司建发房产主体信用评级均为**AAA**级，子公司联发集团主体信用评级为**AA+**级，主体展望均为“稳定”，报告期内公司取得借款累计收到的现金为**6,977.84**亿元。

公司系**A**股上市公司，截至本回复出具日，合并范围内还拥有美凯龙（601828.SH）、建发合诚（603909.SH）、建发国际集团（1908.HK）、建发物业（2156.HK）和建发新胜（0731.HK）等多家上市公司，具有相对便利的融资渠道。公司本次配股募集资金到位后，资产负债率将有所下降，流动比率和速动比率将有所上升，有利于优化公司资本结构，公司资本实力和偿债能力将进一步增强，有利于保障公司持续健康的发展，降低偿债风险。

## 2、公司的短期、长期偿债资金安排，不存在较大的债务偿付风险

### （1）公司短期、长期偿债资金安排

公司定期制定年度及季度资金预算，并跟踪运行，在预计资金存在缺口时，综合考虑资金筹集能力、资金成本和资产管理能力等因素，通过短期借款、长期借款、债务工具融资等渠道筹集资金以满足资金需求。因此，在相关债务到期前，公司会提前进行预算资金计划，以确保按时偿还到期债务。

偿债资金来源方面，一方面，公司主体信用良好、融资渠道通畅，能够利用

多种融资渠道获得资金。其中，截至 2024 年 6 月 30 日，公司及子公司在主要银行尚未使用的授信额度为 1,895.51 亿元，额度充足；截至 2024 年 6 月 30 日，公司及子公司建发房产、联发集团、美凯龙已于 2024 年完成了多轮债券发行，一般公司债、一般中期票据、超短期融资债券等产品累计发行规模 173.41 亿元，其中大部分资金亦可用于偿还现有债务；公司本次配股募集资金亦规划部分用于供应链运营业务偿还银行借款。另一方面，公司主营业务盈利能力较强，经营活动现金流状况较好，可以通过日常业务经营偿还有息负债。

## （2）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	2024.6.30/ 2024年1-6月	2023.12.31/ 2023年度	2022.12.31/ 2022年度	2021.12.31/ 2021年度
资产负债率（合并）	74.60%	72.63%	75.13%	77.28%
资产负债率（母公司）	63.83%	58.05%	51.60%	51.14%
流动比率（倍）	1.35	1.38	1.53	1.55
速动比率（倍）	0.55	0.57	0.61	0.57

报告期各期末，公司的资产负债率（合并）分别为 77.28%、75.13%、72.63% 和 74.60%，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：报告期内，公司主要从事供应链运营和房地产业务，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股权直接融资，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 1.3 以上，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 58% 以上，速动资产占流动资产比例相对偏低；②报告期内公司房地产业务稳步发展，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。

公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内，“三道红线”指标稳居绿档，财务状况较为稳健。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，进一步增强公司的偿债能力。

### （3）公司不存在较大的债务偿付风险

综上所述，公司具有良好的偿债能力，业务经营和财务稳健性较强，短期、长期偿债资金安排妥当，不存在重大债务偿付风险。

### 3、完善债务偿付风险提示

为充分提示可能存在的债务风险，公司已在配股说明书“重大事项提示”及“第三节 风险因素”之“一/（三）/1、资产负债率偏高、偿债压力较大的风险”补充完善了债务偿付风险提示：

#### “1、资产负债率偏高、偿债压力较大的风险

报告期内，公司主要从事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 77.28%、75.13%、72.63% 和 **74.60%**。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，另一方面随着公司主营业务持续发展，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。截至 **2024 年 6 月 30 日**，公司短期借款金额为 **4,215,802.56** 万元、一年内到期的非流动负债金额为 **2,114,788.03** 万元、长期借款金额为 **6,951,348.68** 万元、应付债券金额为 **4,306,406.68** 万元、其他非流动负债金额为 **1,590,925.49** 万元。

公司目前经营和财务状况良好，偿债能力和流动性的保持主要依靠经营活动产生现金流量的能力、资金管理能力和债权融资渠道的通畅性等因素，如未来公司经营情况发生重大不利变化、公司管理层不能有效管理资金、未来宏观经济环境、资本市场状况或国家相关政策等外部因素导致公司的运营情况、盈利能力、现金流量和融资渠道等发生不利变化，公司将面临一定的债务偿付风险。”

## 【保荐机构和申报会计师核查】

### （一）核查程序

- 1、获取发行人财务报表及审计报告，计算发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标，判断指标是否处于合理区间；
- 2、获取发行人银行授信情况台账，查阅发行人已发行债券的募集说明书、最新评级报告及相关债券公告，了解债券信用评级及还本付息情况，向管理层了解发行人是否存在大额债务违约、逾期等情况；
- 3、了解发行人偿债资金安排，复核计算发行人资产负债率、流动比率、速动比率等偿债能力指标，对发行人短期、长期偿债能力进行分析。

### （二）核查意见

经核查，保荐机构和申报会计师认为：

- 1、发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内，财务状况较为稳健；
- 2、截至 2024 年 6 月 30 日，发行人及其下属子公司未使用银行授信额度充足，发行人已发行尚处于存续期内的债券评级良好。报告期内，发行人均按期还本、付息，不存在大额债务违约、逾期等情况；
- 3、发行人具有良好的偿债能力，业务经营和财务稳健性较强，短期、长期偿债资金安排妥当，不存在重大债务偿付风险。

## 6.关于同业竞争

根据申报材料，发行人房地产业务涉及住宅、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。发行人控股股东建发集团的部分下属一级子公司涉及城市公共服务和更新改造，以及酒店等旅游产业的投资、经营和管理等业务。建发集团分别于 1998 年、2007 年和 2009 年出具了避免同业竞争的承诺。

请发行人说明：（1）结合相关公司的主营业务及目前经营情况、与发行人业

务之间的替代性与竞争性、同类业务收入或毛利占发行人主营业务收入或者毛利的比例、未来发展战略等，说明相关公司与发行人是否存在同业竞争，存在的同业竞争是否构成重大不利影响；报告期内建发集团及其控制的其他企业与公司之间不存在同业竞争的认定是否准确；(2) 控股股东已做出的关于避免同业竞争承诺的履行情况，是否存在违反承诺的情形。

请保荐机构及发行人律师对上述事项进行核查，并就发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

### 【发行人说明】

(一) 结合相关公司的主营业务及目前经营情况、与发行人业务之间的替代性与竞争性、同类业务收入或毛利占发行人主营业务收入或者毛利的比例、未来发展战略等，说明相关公司与发行人是否存在同业竞争，存在的同业竞争是否构成重大不利影响；报告期内建发集团及其控制的其他企业与公司之间不存在同业竞争的认定是否准确

#### 1、公司主营业务情况

报告期内，公司主要从事供应链运营业务及房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙主要经营家居商场运营业务。公司房地产业务拥有建发房产和联发集团两大业务平台，以建发房产、联发集团房地产开发业务为主，开发产品涉及住宅、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。最近三年一期，公司房地产业务规模分别为 9,632,198.16 万元、13,650,500.21 万元、16,645,030.78 万元和 5,122,075.27 万元。

#### 2、控股股东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

公司的控股股东为建发集团，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，其主营业务涵盖了供应链运营、房地产、旅游会展、城市公共服务、医疗健康等业务。其中，建发股份系其供应链运营和房地产业务的经营主体。截至本回复出具日，除建发股



份外，建发集团控制的其他主要下属一级企业中，厦门建发城服发展股份有限公司（以下简称“建发城服”）的主营业务为城市公共服务和更新改造，厦门建发旅游集团股份有限公司、福建嘉悦投资发展有限公司、武夷山大红袍山庄开发有限公司（三家公司以下简称“建发旅游等公司”）的主营业务为酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营和管理等业务，其他企业主要经营会展、医疗健康等业务，前述公司主营业务与建发股份均不存在替代性及实质性同业竞争，具体分析如下：

### （1）建发城服主营业务与发行人不存在实质性同业竞争

建发城服是建发集团的全资子公司，其主营业务的核心经营主体为其下属子公司厦门湖里建发城建集团有限公司（以下简称“湖里城建”）。湖里城建设立于2016年11月，系在超强台风“莫兰蒂”登陆厦门对城市基础设施及环境造成不同程度破坏，以及金砖国家领导人第九次会晤拟于2017年在厦门市召开，对城市公共服务的建设提出新要求的背景下，由建发集团与厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司共同出资设立的公司，拟以城市公共服务为基础业务，致力于成为行业领先、社会信赖、专业高效的城市运营服务商。其设立时的股权结构如下：

股东名称	出资比例
建发集团（实际控制人为厦门市国资委）	80%
厦门市湖里区国有资产投资集团有限公司（实际控制人为厦门市湖里区财政局）	20%

注：建发集团于2018年设立建发城服并以其为平台发展城市公共服务业务，该过程中，建发集团原持有的湖里城建80%股权转由建发城服持有。

建发城服最近三年的主要业务经营情况如下：

单位：万元

项目	2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、城市公共服务和更新改造	87,475.93	69.03%	85,897.44	68.80%	69,932.17	81.14%
其中：城市公共服务	84,513.99	66.69%	82,583.39	66.15%	65,411.46	75.90%
更新改造业务	2,961.94	2.34%	3,314.05	2.65%	4,520.72	5.25%
2、工程施工业务	39,254.26	30.97%	38,946.90	31.20%	16,253.58	18.86%
合计	<b>126,730.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>124,844.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>86,185.75</b>	<b>100.00%</b>

#### ①城市公共服务和更新改造业务

A、建发城服的核心业务是城市公共服务，主要包括环卫一体化、公园及步

道景区管理、泊车管理等业务，最近三年的营业收入分别为 65,411.46 万元、82,583.39 万元、84,513.99 万元。建发股份未涉及此类业务，两者不存在替代性及实质性竞争。

B、最近三年，建发城服延续执行了 2018 年承担的湖里体育公园片区更新改造业务，并因此产生了少量的更新改造业务收入。该项目系特定背景下由政府主导的、规划作为城市公共配套方向的更新改造项目。根据相关会议纪要、湖里区人民政府与建发城服下属公司签署的《项目委托协议》等资料，该项目的背景情况为：2018 年 2 月，为贯彻落实市委、市政府关于旧村改造的战略决策部署、加快推进厦门岛内旧村整村改造，扎实推进经济、城市和社会的三个转型，湖里东部旧村整村改造启动，涉及七大片区共 1,360 万平方米的拆迁任务，整体工作任务重、时间紧。在该背景下，为提高征迁效率，湖里区人民政府通过直接委托的方式分别与七家市、区属国有企业签订东部更新改造项目委托协议。七大片区中的湖里体育公园片区未来拟规划为城市公共配套方向，计划打造为厦门休闲运动与健康生活兼顾的新地标，与建发城服以城市公共服务为基础的定位具有匹配性，湖里区人民政府将湖里体育公园片区更新改造项目直接委托给建发城服执行。除湖里体育公园片区外，其他六大片区拆改后规划用途主要为商品住宅及办公等方向，由湖里区人民政府直接委托给了包括建发房产、联发集团在内的其他六家市、区属国有企业。

此次湖里东部城市更新改造过程中，建发房产和联发集团受托执行的五缘湾北片区和湖边水库东片区更新改造项目的规划用途为商品住宅及办公方向，与建发城服受托执行的湖里体育公园片区更新改造项目规划用途不同，且自设立至本回复出具日，除湖里体育公园片区更新改造项目外，建发城服未再承接及开展其他更新改造项目。而建发房产和联发集团则围绕核心主业，持续拓展与房地产开发业务相关的更新改造业务。最近三年，建发房产和联发集团的城市更新改造收入合计为 440,999.30 万元、596,433.82 万元、353,107.70 万元。

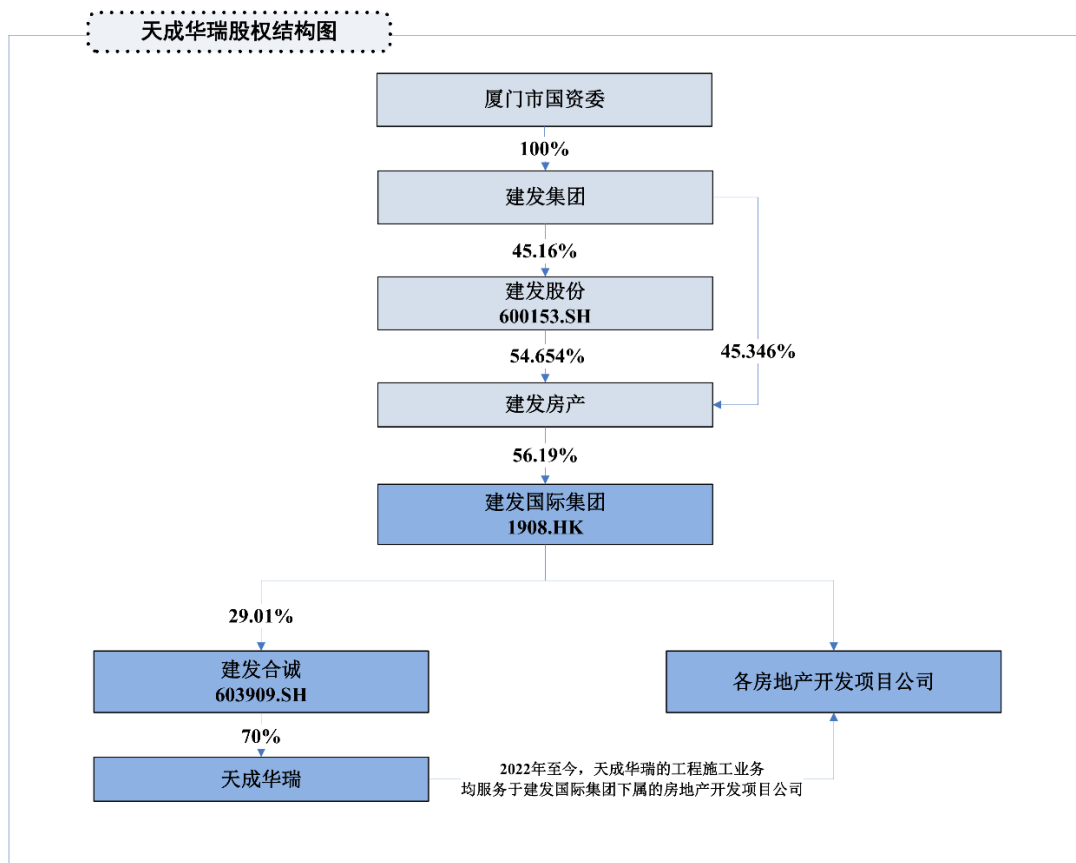
综上，报告期内建发城服的更新改造业务收入均系其 2018 年承接的湖里体育公园片区更新改造业务的持续执行。该更新改造项目由湖里区政府直接委托给建发城服，实质上系特定背景下建发城服结合自身企业定位配合落实政府城市公共配套更新改造任务而产生的偶发性业务。其后至今建发城服未再承接及开展其

他更新改造项目，截至本回复出具日，湖里体育公园片区更新改造业务已经处于收尾阶段，且建发城服已承诺未来不会主动承接更新改造项目，与建发房产、联发集团的更新改造业务不存在替代性或实质性竞争，亦不构成重大不利影响。

## ②工程施工业务

报告期内，建发城服开展少量的工程施工业务，在建发城服设立初期即开始持续经营，但并非建发城服的核心业务，主要以配套城市公共服务的市政园林施工项目、专业装修施工项目为主，最近三年的收入分别为 1.63 亿元、3.89 亿元、3.93 亿元，金额极小。

报告期初，建发股份体内没有房地产建筑施工公司，房地产项目的工程施工建设系由外部专业建筑施工公司完成。直至 2021 年末公司下属子公司建发国际集团（股票代码：1908.HK）收购建发合诚（股票代码：603909.SH）后，基于提高房地产开发项目效率的战略考量，公司开始布局房地产项目配套的工程施工业务，以建发合诚下属子公司天成华瑞装饰有限公司（以下简称“天成华瑞”，2024 年 3 月更名为合诚（厦门）建设工程有限公司）为业务主体并于 2022 年上半年开始开展建筑工程施工总承包业务。就业务来源而言，2022 年至今，天成华瑞工程施工业务均服务于建发国际集团下属房地产开发项目公司，与建发城服的客户不存在重叠情形；就业务类型而言，天成华瑞开展的均是房地产项目的建筑工程施工总承包业务，其中除建筑工程主体结构外的其他可对外分包的专业类工程（如专业装修等），全部发包给具有相应资质条件的专业施工单位完成，天成华瑞自身并未实施装修等专业类工程施工业务。2023 年，天成华瑞工程施工业务营业收入为 29.91 亿元，占当年建发股份房地产业务收入的 1.80%，仅覆盖了部分建发国际集团下属房地产开发项目配套施工需求。



综上，报告期内，建发城服先于公司进入工程施工领域，业务规模较小，相关项目以配套城市公共服务的市政园林施工项目、专业装修施工项目为主；建发股份自 2022 年开始以天成华瑞为主体，开展房地产项目配套的建筑工程施工总承包业务，且均服务于建发国际集团体内下属房地产开发项目，目前处于业务发展初期，业务规模占建发股份房地产业务规模的比例极低，并非公司核心业务。此外，公司于 2023 年 8 月完成对美凯龙的收购，美凯龙主要经营家居商场运营业务，存在少量与其家居商场运营业务相配套的、附属性较强的建造施工业务。因此，报告期内建发城服和上市公司虽然均涉及工程施工业务，但相关业务在来源、客户结构及业务类型方面均具有明显区别，且规模及占比均极小，不存在替代性及实质性同业竞争，亦不构成对上市公司的重大不利影响。

从长期发展规划来看，随着天成华瑞业务的不断发展和成熟，未来不排除其对外开展各类建筑工程施工业务的可能性，为了避免未来可能存在的潜在同业竞争，建发集团进一步出具了《关于避免同业竞争的补充承诺函》：

“1、截至本承诺出具日，本公司及本公司控制的其他下属企业与建发股份及其下属企业之间不存在实质性同业竞争情形；

2、在作为建发股份控股股东期间，本公司将积极履行前期出具的关于避免同业竞争的相关承诺。若在本次发行后，本公司及本公司控制的其他企业新增直接或间接从事与建发股份及其下属企业业务构成同业竞争业务的，则本公司将及时采取以下措施避免竞争：（1）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（2）将构成竞争或可能构成竞争的业务依法转让给建发股份；（3）将构成竞争或可能构成竞争的业务依法转让给与本公司及建发股份无关联关系的第三方；（4）其他可有效解决同业竞争的方式”。

### （2）建发旅游等公司主营业务与发行人不存在实质性同业竞争

建发旅游等公司专注于中高端旅游酒店及其相关产业链的投资、运营、管理与服务，运营管理高端商务及度假酒店 19 家、城市精品商务酒店 9 家，拥有“悦华”、“颐豪”等知名酒店品牌，同时参与旅行社等旅游产业的投资，致力于成为旅游行业综合实力龙头企业。最近三年，建发旅游合并口径的业务规模如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	157,189.17	101,524.53	112,393.22

公司房地产业务以房地产开发为核心主业，同时布局商业管理、物业管理等业务。公司房地产开发业务涉及住宅、写字楼、酒店、会议场馆、大型购物商场以及其他各类型公共建筑，所开发项目以对外销售为主，自持运营和对外出租为辅。商业管理业务所负责的就是前述自持项目的运营，运营项目主要为核心商业购物中心，不涉及酒店运营管理。物业管理业务是在业主入住后，提供物业维护、修整等全面物业管理业务，达成物业的增值，亦不涉及酒店运营管理。因此，公司房地产业务虽然涉及酒店项目的开发，但不涉及酒店的运营管理业务。

综上，建发旅游等公司主营业务是酒店的投资运营管理，而公司虽涉及酒店项目开发，但不参与酒店的运营管理，双方业务不存在替代性或竞争性。因此，建发旅游等公司与建发股份之间不存在实质性同业竞争，亦不构成对上市公司的重大不利影响。

### （3）建发集团及其控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争

如上所述，截至本回复出具日，除建发股份外，建发集团控制的其他主要下属一级企业中，建发城服报告期内的主营业务为城市公共服务及更新改造，此外

还有少量工程施工业务，建发旅游等公司报告期内的主营业务为酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营和管理等业务。结合相关业务实际经营情况，前述公司主营业务与建发股份不存在替代性及实质性竞争。除上述公司及其下属子公司、建发股份及其下属子公司外，建发集团控制的其他下属公司报告期内主要经营会展、医疗健康等业务，与建发股份的供应链运营、房地产及家居商场运营业务之间亦不存在替代性及竞争性。

因此，报告期内，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。针对未来业务发展规划可能出现的潜在同业竞争，建发集团亦已经出具了《关于避免同业竞争的补充承诺函》，明确了具体的处置原则和方案。

## **（二）控股股东已做出的关于避免同业竞争承诺的履行情况，是否存在违反承诺的情形**

如前文内容所述，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形。

## **（三）公司符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定**

1、发行人与控股股东建发集团及其控制的其他企业是否存在同业竞争，已存在的同业竞争是否构成重大不利影响。已存在的构成重大不利影响的同业竞争是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排。

如前文内容所述，报告期内，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。

2、已做出的关于避免或解决同业竞争承诺的履行情况及是否存在违反承诺的情形，是否损害上市公司利益

如前文内容所述，报告期内，建发集团积极履行其做出的关于避免同业竞争的承诺，不存在违反承诺的情况，不存在侵害上市公司利益的情形。

3、募投项目实施后是否新增同业竞争，新增同业竞争是否构成重大不利影响

公司本次配股募集资金将全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银

行借款，服务于公司主营业务，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。因此，本次募投项目实施不会新增同业竞争。

#### 4、公司关于同业竞争的信息披露情况

公司已在配股说明书“第六节 合规经营与独立性”之“三、同业竞争情况”中披露了公司与控股股东建发集团及其控制的其他企业之间是否存在同业竞争的具体情况、建发集团出具的相关承诺及其履行情况，以及独立董事对公司的同业竞争情况和避免同业竞争措施的有效性的独立意见等内容。

综上，公司符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第1条的相关规定。

### 【保荐机构及发行人律师核查】

#### （一）核查程序

1、查阅发行人的营业执照、公司章程、工商档案、最近三年的年度报告及**2024年半年度报告**、相关研究报告等资料，核查发行人的主营业务情况；

2、取得并查阅控股股东建发集团及其控制的其他下属企业清单，并通过企查查对建发集团及其控制的其他下属企业情况进行查询；

3、取得并查阅控股股东建发集团及其下属一级子公司的营业执照、公司章程、审计报告或财务报表等工商资料和财务资料；

4、查阅控股股东建发集团出具的关于下属一级子公司主营业务的说明、涉及业务板块情况以及与发行人不存在实质性同业竞争的确认文件；

5、访谈建发城服、建发旅游相关人员，并获取相关业务协议等资料；

6、取得并查阅建发城服关于主营业务的相关说明、网络查询建发城服更新改造项目背景资料；

7、查阅建发合诚关于天成华瑞业务定位涉及的相关公告文件以及《厦门市人民政府关于印发促进建筑业高质量发展若干意见的通知》等文件。查阅美凯龙相关公告文件等；

8、取得并查阅发行人控股股东出具的关于避免同业竞争的承诺函以及补充承诺函；

9、查询独立董事对发行人的同业竞争情况和避免同业竞争措施的有效性的独立意见；

10、核查发行人配股说明书对相关内容的披露情况等。

## **(二) 核查意见**

经核查，保荐机构和发行人律师认为：

1、截至本回复出具日，除建发股份外，建发集团控制的其他主要下属一级企业中，建发城服报告期内的主营业务为城市公共服务及更新改造，此外还有少量建筑工程施工业务，建发旅游等公司报告期内的主营业务为酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营和管理等业务。结合相关业务实际经营情况，前述公司主营业务与发行人不存在替代性及实质性竞争。除上述公司及其下属子公司、发行人及其下属子公司外，建发集团控制的其他下属公司主要经营会展、医疗健康等业务，与发行人的供应链运营、房地产及家居商场运营业务亦不存在替代性及竞争性。因此，报告期内建发集团及其控制的其他企业与发行人之间不存在实质性同业竞争。

2、报告期内，建发集团不存在利用控股股东地位损害发行人利益的竞争行为，建发集团及其控制的其他企业与发行人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。

3、发行人符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第1条的相关规定。

## **7.关于财务性投资与类金融业务**

**根据申报材料，截至2023年3月31日，公司财务性投资金额为199,194.72万元。**

**请发行人说明：(1)自本次董事会决议日前六个月至今，公司实施或拟实施财务性投资（含类金融业务）的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除；(2)最近一期末公司是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形。**

**请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并就发行人是否符合《证**



券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

### 【发行人说明】

（一）自本次董事会决议日前六个月至今，公司实施或拟实施财务性投资（含类金融业务）的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

#### 1、财务性投资的认定依据

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）。

6、本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前新投入和拟投入的财务性

投资金额应当从本次募集资金总额中扣除。投入是指支付投资资金、披露投资意向或者签订投资协议等。

7、发行人应当结合前述情况，准确披露截至最近一期末不存在金额较大的财务性投资的基本情况。”

## 2、类金融业务的监管要求

中国证监会《监管规则适用指引——发行类第7号》第1条明确了对类金融业务的监管要求，具体如下：

“一、除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

二、发行人应披露募集资金未直接或变相用于类金融业务的情况。对于虽包括类金融业务，但类金融业务收入、利润占比均低于30%，且符合下列条件后可推进审核工作：

（一）本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前新投入和拟投入类金融业务的金额（包含增资、借款等各种形式的资金投入）应从本次募集资金总额中扣除。

（二）公司承诺在本次募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内，不再新增对类金融业务的资金投入（包含增资、借款等各种形式的资金投入）。

三、与公司主营业务发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策的融资租赁、商业保理及供应链金融，暂不纳入类金融业务计算口径。发行人应结合融资租赁、商业保理以及供应链金融的具体经营内容、服务对象、盈利来源，以及上述业务与公司主营业务或主要产品之间的关系，论证说明该业务是否有利于服务实体经济，是否属于行业发展所需或符合行业惯例。

四、保荐机构应就发行人最近一年一期类金融业务的内容、模式、规模等基本情况及相关风险、债务偿付能力及经营合规性进行核查并发表明确意见，律师应就发行人最近一年一期类金融业务的经营合规性进行核查并发表明确意见。”

### 3、公司的类金融业务情况

#### (1) 配套公司主营业务实施的类金融业务

截至本回复出具日，配套公司主营业务实施的类金融业务内容、模式、规模等情况如下：

序号	公司名称	类金融业务类型	业务概述	是否并表	2023 年经营情况	2024 年 1-6 月经营情况
1	厦门万鑫联商业保理有限公司	商业保理	以建发房产项目为基础，开展上下游供应链应收账款保理业务	是	营业收入：2,834.80 万元 净利润：-1,075.72 万元	营业收入：0 万元 净利润：10.14 万元
2	厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	融资租赁	围绕建发股份汽车产业链提供融资租赁服务	是	营业收入：7,832.23 万元 净利润：3,295.72 万元	营业收入：3,417.44 万元 净利润：2,172.35 万元
3	香港建发海事有限公司及其下属项目公司	融资租赁	围绕建发股份船舶供应链开展船舶融资租赁业务	是	营业收入：3,412.18 万元 净利润：180.11 万元	营业收入：533.25 万元 净利润：-1,136.63 万元
4	香港海裕有限公司及其下属项目公司	融资租赁	围绕建发股份船舶供应链开展船舶融资租赁业务	是	营业收入：15,221.56 万元 净利润：10,369.96 万元	营业收入：7,872.50 万元 净利润：7,685.97 万元
5	天津建发融资租赁有限公司及其下属项目公司	融资租赁	拟围绕建发股份船舶供应链开展船舶融资租赁业务	是	营业收入：0 万元 净利润：-23.54 万元	营业收入：0 万元 净利润：62.47 万元
6	厦门建发融资租赁有限公司及其下属项目公司	融资租赁	主要围绕建发股份供应链上下游开展机器设备的融资租赁服务	是	营业收入：58,726.75 万元 净利润：6,018.69 万元	营业收入：47,754.58 万元 净利润：4,428.09 万元
7	厦门建发融资担保有限公司	融资担保	为建发股份供应链上下游企业及其他客户提供融资性担保、阶段性担保和保函业务	是	营业收入：10,435.00 万元 净利润：4,346.78 万元	营业收入：5,732.40 万元 净利润：3,006.43 万元

注：厦门金原融资担保有限公司已更名为“厦门建发融资担保有限公司”。

2023年、2024年1-6月，配套公司主营业务实施的类金融业务的营业收入合计为98,462.52万元、65,310.17万元，占当期营业收入的比重较低，分别为0.13%、0.20%；配套公司主营业务实施的类金融业务的净利润合计为23,112.01万元、16,228.83万元，占当期合并净利润的比重分别为1.37%、9.74%。

最近一年一期，配套公司主营业务实施的类金融企业不存在因违反监管规定被主管部门处罚的情形，且境内类金融企业均已经取得主管部门合规证明，境外类金融企业均已经取得境外律师出具的签章版法律意见书。具体情况如下：

序号	公司名称	业务类型	地方金融主管部门合规证明或境外法律意见书出具情况
1	厦门万鑫联商业保理有限公司	商业保理	已取得合规证明
2	厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	融资租赁	已取得合规证明
3	香港建发海事有限公司及其下属项目公司	融资租赁	已取得境外律师出具的签章版法律意见书
4	香港海裕有限公司及其下属项目公司	融资租赁	已取得境外律师出具的签章版法律意见书
5	天津建发融资租赁有限公司及其下属项目公司	融资租赁	已取得合规证明
6	厦门建发融资租赁有限公司及其下属项目公司	融资租赁	已取得合规证明
7	厦门建发融资担保有限公司	融资担保	已取得合规证明

前述类金融企业与公司主营业务的配套相关性分析如下：

#### ①厦门万鑫联商业保理有限公司（以下简称“万鑫联”）

报告期内，万鑫联围绕建发房产体内业务，以建发房产上游供应商对建发房产各项目公司的应收账款等相关资产包为底层资产、发行资产支持证券化产品进行融资，服务对象均为建发房产内部各项目公司。从建发房产合并范围来看，万鑫联没有盈利，系建发房产体内的融资平台，其业务与公司房地产主营业务紧密相关，有效促进了建发房产与供应商在资金与业务方面的良性联动，提高了建发房产与供应商的资金周转效率，有利于服务实体经济。除公司外，其他房地产行业上市公司也存在设立商业保理公司的情形，公司从事商业保理业务符合行业惯例。因此，根据《监管规则适用指引——发行类第7号》，万鑫联商业保理业务暂不纳入类金融计算口径。

#### ②厦门恒驰汇通融资租赁有限公司（以下简称“恒驰汇通”）

报告期内，恒驰汇通主要围绕公司汽车供应链提供配套的融资租赁服务，相应的收入主要来源于公司下属建发汽车集团各门店渠道。汽车业务板块是公司供应链运营业务的核心板块之一。建发汽车集团致力于成为中国汽车产业优秀的综合服务商，在乘用车品牌销售和售后服务的核心业务基础上，为客户提供金融、保险、精品、二手车、汽车生活馆等价值链升级服务。恒驰汇通作为汽车金融服务的提供主体，是公司“汽车服务生态圈”中重要环节，对于促进汽车销售起到了重要作用，是推动“汽车服务生态圈”闭环的重要部分。主要体现在：A、汽车融资租赁业务增加了客户在购车模式上的选择，有效提升客户购买力，提高了

门店汽车销售成交率，从而促进汽车销售公司市场竞争力的提升；B、汽车融资租赁业务开展期间，因同客户在日常租金收付、车辆使用的管理和服务上均保持密切沟通和联系，从而提升客户对公司的信任度和用户粘性，这为汽车供应链企业在售后维修引流、车辆升级置换等方面都提供了有力支持，帮助汽车供应链企业对客户进行精准营销；C、同处于汽车生态链内，同体系内的汽车融资租赁公司和汽车供应链公司之间更容易进行互相的业务引流、共同的品牌积累等。汽车融资租赁业务广泛存在于汽车经销行业，属于行业惯例。

综上所述，恒驰汇通开展的汽车融资租赁业务与公司整体汽车业务板块发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策，有利于服务实体经济。根据《监管规则适用指引——发行类第7号》，恒驰汇通汽车融资租赁业务暂不纳入类金融计算口径。

**③香港建发海事有限公司及其下属项目公司（以下简称“香港海事”）、香港海裕有限公司及其下属项目公司（以下简称“香港海裕”）、天津建发融资租赁有限公司及其下属项目公司（以下简称“天津建发”）**

厦门建发船舶贸易有限公司（以下简称“建发船舶”）是公司船舶贸易业务的实施主体。建发船舶自1997年起从事船舶贸易，了解各类船舶的特性及船舶的市场价值，能通过专业知识和经验对客户拟购买的目标船提出合理的建议，且与超过20家布局在山东、江苏、浙江、福建和广东的造船厂建立了良好的合作关系。

报告期内，建发船舶通过子公司香港海事、香港海裕的下属项目公司向境外客户销售船舶。船舶属于大型固定资产，单位价值较高，对于无法一次性全额付款的船东，香港海事、香港海裕可以融资租赁模式进行销售，从而增加了船东在购船模式上的选择，减轻船东资金压力，提高了船舶销售成交率，是公司船舶贸易业务的重要组成部分。同时，物流服务是供应链运营业务的重要环节，公司为供应链上下游合作伙伴提供综合物流服务过程中，亦需要相应的运力保证。而在融资租赁业务开展期间，公司与船东在日常租金收付、船舶使用的管理和服务上均保持密切沟通和联系，从而亦有利于双方在物流服务方面的业务合作，促进公司供应链运营业务发展。

报告期内，香港海事、香港海裕的融资租赁服务全部围绕建发船舶供应链业

务展开。2023年5月，建发船舶、香港海裕在境内设立天津建发，未来拟在境内围绕船舶供应链开展融资租赁业务，目前尚未实际经营。船舶融资租赁业务广泛存在于船舶贸易及航运相关行业，属于行业惯例。

综上所述，香港海事、香港海裕开展的船舶融资租赁业务与公司整体船舶供应链板块发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策，有利于服务实体经济。根据《监管规则适用指引——发行类第7号》，香港海事、香港海裕的船舶融资租赁业务暂不纳入类金融计算口径。

#### ④厦门建发融资租赁有限公司及其下属公司（以下简称“建发租赁”）

建发租赁提供的设备融资租赁服务与公司供应链运营业务紧密相关，是公司“LIFT”供应链服务体系的重要组成部分。一方面，对于设备投资金额较大的供应链上下游合作伙伴，公司在围绕其采购、销售端等方面提供供应链服务外，通过建发租赁的设备融资租赁业务进一步实现金融赋能，增加合作伙伴在核心生产设备采购模式上的选择，有效解决其资金压力，协助其快速提升产能，增加“LIFT”供应链服务体系对合作伙伴的粘性，有利于服务实体经济；另一方面，设备融资租赁业务开展期间，因同客户在日常资金收付，设备使用的管理和服务上保持着密切沟通和联系，提升了客户对公司的信任度和用户粘性，对后续供应链服务的切入起到了有效的引流作用。

报告期内，建发租赁的主要经营内容为大型设备类融资租赁服务，主要设备类型包括智能装备、物流装备和节能环保装备，服务对象主要为中小企业，以公司供应链业务现有或潜在的合作伙伴为主，盈利主要来源于融资租赁业务产生的利息收入。除公司外，供应链运营同行业上市公司物产中大也存在设立物产中大融资租赁集团有限公司从事公用与新兴产业、工程机械、盾构机等融资租赁业务的情形，公司从事融资租赁业务符合行业惯例。

综上所述，建发租赁开展的设备融资租赁业务与公司供应链业务发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策，有利于服务实体经济。根据《监管规则适用指引——发行类第7号》，建发租赁融资租赁业务暂不纳入类金融计算口径。

#### ⑤厦门建发融资担保有限公司（以下简称“建发担保”）

报告期内，**建发**担保的主要经营内容包括融资性担保业务、阶段性担保业务和保函业务，服务对象为需要担保服务的中小企业和个人，以公司供应链及房地产业务现有或潜在的合作伙伴为主；盈利主要来源于担保服务费收入。**建发**担保致力于为公司供应链、房地产产业链上的优质合作伙伴提供担保服务，增强双方合作粘性、提高公司综合服务能力。

**建发**担保秉承公司的良好信誉，致力于提升企业和个人信用，创建银企沟通桥梁，已与17家银行开展业务合作，推动地方信用体系的完善和经济的发展，有利于服务实体经济。根据《监管规则适用指引——发行类第7号》，**建发**担保融资担保业务暂不纳入类金融计算口径。

综上所述，万鑫联、恒驰汇通、香港海事、香港海裕、天津建发、建发租赁、**建发**担保所从事的类金融业务与公司主营业务发展密切相关，是构建供应链运营生态圈和房地产业务生态圈的重要组成部分，且符合行业发展惯例，暂不纳入类金融业务计算口径。公司投资的类金融业务符合《监管规则适用指引——发行类第7号》的相关规定。

## （2）其他类金融业务

报告期内，公司下属子公司曾经持有广州建信小额贷款有限公司（以下简称“建信小贷”）76%的股权以及厦门华登小额贷款股份有限公司（以下简称“华登小贷”）10%的股权，基于经营管理需要，公司已经对外转让了相关股权。截至报告期末，公司及下属子公司已不再持有建信小贷、华登小贷的股权。

## （3）公司对类金融业务出具的相关承诺

针对前述配套公司主营业务实施的类金融业务，公司出具了如下承诺：

“1、本公司本次向原股东配售股份发行完成后，募集资金将不会直接或变相用于类金融业务。

2、在本次募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内，本公司不以增资、借款等任何形式新增对类金融业务的资金投入”。

#### 4、公司实施或拟实施财务性投资（含类金融业务）的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

2023年4月28日，公司召开第九届董事会第五次会议，审议通过了本次配股的相关议案，自本次发行相关董事会决议日前六个月（即2022年10月29日）至本回复出具之日，公司实施或拟实施财务性投资情况具体如下：

##### ① 投资类金融业务

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，公司已实施或拟实施的对类金融业务的新增投资情况具体如下：

类金融公司名称	类金融业务	新增财务性投资金额
天津建发融资租赁有限公司（新设）	拟围绕建发股份船舶供应链开展船舶融资租赁业务	出资12,750.00万元
厦门建发融资租赁有限公司	主要围绕建发股份供应链上下游开展机器设备的融资租赁服务	增资102,757.93万元
厦门建发融资担保有限公司	为建发股份供应链上下游企业及其他客户提供融资性担保、阶段性担保和保函业务	计划增资25,000.00万元，实际增资5,000.00万元
宁波建发融资担保有限公司（暂定名，新设）	拟为建发股份供应链上下游企业及其他客户提供融资性担保、阶段性担保和保函等业务	拟出资20,000.00万元
<b>合计</b>		<b>160,507.93万元</b>

上述投资属于本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前对类金融业务的新增投资，经公司第九届董事会2023年第二十二次临时会议、第九届董事会2024年第七次临时会议审议，已经全部从本次募集资金总额中扣除。

除此之外，公司不存在其他实施或拟实施对融资租赁、融资担保、商业保理和小额贷款等类金融业务新增投入的情形。

##### ②非金融企业投资金融业务

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，公司不存在投资金融业务的情况，亦无拟投资金融业务的计划。

##### ③与公司主营业务无关的股权投资

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，公司新增与主营业务无关的股权投资具体情况如下：



单位：万元

公司名称	新增财务性投资金额
苏文电能科技股份有限公司（300982.SZ）	4,000.00
宜宾五粮液基金管理有限公司	206.00
Cameleer II L.P.	6,826.00
<b>合计</b>	<b>11,032.00</b>

**④投资产业基金、并购基金**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，公司新增投资产业基金、并购基金中，基于审慎原则，被认定为财务性投资的项目如下：

基金名称	基金主要投向	新增财务性投资金额
太仓市钟鼎六号股权投资合伙企业（有限合伙）	主要对供应链创新领域企业进行权益性投资，审慎认定为财务性投资	1,000.00万元，按协议后续还需要实缴1,000.00万元，新投入及拟投入合计2,000.00万元
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	主要投资于物流供应链以及相关的消费升级、科技创新领域，审慎认定为财务性投资	15,000.00万元
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	主要投资与供应链业务相关的项目或子基金项目，审慎认定为财务性投资	23,369.40万元，按协议后续还需要实缴13,905.60万元，新投入及拟投入合计37,275.00万元
苏州厚玖股权投资合伙企业（有限合伙）	专注投资于泛农业、食品供应链和消费相关企业，审慎认定为财务性投资	<b>3,500.00万元，按协议后续还需要投入6,500.00万元，新投入及拟投入合计10,000.00万元</b>
<b>合计</b>		<b>64,275.00万元</b>

**⑤拆借资金**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，公司不存在应当从本次募集资金总额中扣除的拆借资金。

**⑥委托贷款**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，公司不存在对合并范围以外的公司委托贷款的情况。

**⑦购买收益波动大且风险较高的金融产品**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复出具之日，公司不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情况。

综上所述，自本次发行相关董事会决议日前六个月至本回复出具之日，公司

新增对类金融业务投资金额160,507.93万元，实施或拟实施财务性投资金额75,307.00万元，合计235,814.93万元。除上述情况外，公司不存在其他实施或拟实施的财务性投资。

根据股东大会的授权，公司于2023年8月8日召开第九届董事会2023年第二十二次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》及《关于公司向原股东配售股份预案（修订稿）的议案》等相关议案；于2024年4月22日召开第九届董事会2024年第七次临时会议，审议通过了《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》及《关于公司向原股东配售股份预案（二次修订稿）的议案》等相关议案。经前述董事会审议，基于谨慎性原则，公司将本次发行董事会决议日前六个月至今新投入和拟投入的财务性投资金额（含类金融业务）235,814.93万元全部从本次发行的募集资金总额中进行调减。

## （二）最近一期末公司是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形

报告期内，公司的主营业务为供应链运营业务、房地产业务。此外，公司于2023年收购了美凯龙的控制权，美凯龙主要经营家居商场运营业务。截至2024年6月30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	234,575.25	124,596.33
衍生金融资产	39,639.88	-
债权投资	10,483.51	-
长期股权投资	3,710,010.59	275,250.06
其他权益工具投资	149,477.08	103,418.62
其他非流动金融资产	74,267.21	38,177.94
美凯龙财务资助（注）	209,106.32	50,989.72
财务性投资金额合计		592,432.67
截至2024年6月30日公司合并报表归属于母公司的净资产		7,074,281.93
占比		8.37%

注：美凯龙财务资助是子公司美凯龙对其自营或委管项目等单位提供的财务资助，主要用于支持自营或委管项目建设，涉及到的美凯龙及公司财务报表科目包括其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他非流动资产。

从上表看出，截至2024年6月30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**8.37%**，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2024年6月30日，公司持有的交易性金融资产金额为**234,575.25**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	100,267.68	-
权益投资	119,210.97	119,210.97
信托业保障基金	1,500.00	-
自持资产支持专项计划次级	8,211.24	-
信托计划	5,385.36	5,385.36
合计	234,575.25	124,596.33

#### (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2024年6月30日，公司交易性金融资产中权益投资金额为**119,210.97**万元，具体情况如下表：

单位：万元

序号	投资标的	主营业务	期末账面价值	财务性投资金额
1	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，审慎认定为财务性投资	7,796.95	7,796.95
2	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，公司是其IPO战略投资者，审慎认定为财务性投资	1,400.48	1,400.48

序号	投资标的	主营业务	期末账面价值	财务性投资金额
3	北京首钢股份有限公司 (000959.SZ)	首钢股份是国内知名钢厂, 审慎认定为财务性投资	2,661.45	2,661.45
4	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, 审慎认定为财务性投资	10,383.10	10,383.10
5	Cameleer II L.P.	Cameleer II L.P.系专项投资于瑞幸咖啡的基金, 审慎认定为财务性投资	10,443.36	10,443.36
6	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, 审慎认定为财务性投资	216.78	216.78
7	宏发科技股份有限公司 (600885.SH)	基于历史原因, 系公司下属子公司联发集团通过发起设立形成的投资, 审慎认定为财务性投资	86,308.85	86,308.85
合计			119,210.97	119,210.97

### (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, 应按照相关规定的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。

### (5) 信托计划

截至2024年6月30日, 公司下属子公司美凯龙持有信托计划5,385.36万元, 根据相关信托计划的底层资产预期收益率及产品风险等级, 公司将其审慎认定为财务性投资。

## 2、衍生金融资产

截至2024年6月30日，公司持有的衍生金融资产金额为**39,639.88**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，公司经营的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、债权投资

截至2024年6月30日，公司持有的债权投资金额**10,483.51**万元为安全性较高的大额定期存单，年利率分别为3.20%、**2.60%**，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。

## 4、长期股权投资

报告期内，公司主要从事供应链运营和房地产业务。其中，供应链运营业务持续深化“专业化”经营战略，成立“七大专业集团（钢铁、浆纸、汽车、农产品、消费品、矿产、能化）+新兴事业部”从事细分品类的经营，并拥有了良好的品牌影响力；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。此外，公司于2023年收购了美凯龙的控制权，美凯龙主要经营家居商场运营业务。

截至2024年6月末，公司长期股权投资共涉及**181**个项目，账面金额合计**3,710,010.59**万元，其中，**164**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：与公司供应链业务相关的长期股权投资项目**38**个，与公司房地产业务相关的长期股权投资项目**101**个，与公司家居商场运营业务相关的长期股权投资项目**25**个。因此，

前述164个长期股权投资项目不认定为财务性投资。除此之外，经审慎认定，公司其余17个长期股权投资项目涉及财务性投资，账面金额合计275,250.06万元。

对于相关认定的具体分析如下：

### (1) 与公司供应链运营业务密切相关的38个项目

公司共有38个长期股权投资项目与公司主营的供应链运营业务密切相关，均不认定为财务性投资。具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
1	建发骐骥新能源科技(福建)有限责任公司	445.35	物流运输行业电动化运营服务	是
2	厦门现代码头有限公司	18,013.34	码头运营	是
3	张家港恒运仓储有限公司	1,626.54	仓储服务	是
4	商舟航空物流有限公司	40,150.02	航空物流	是
5	厦门汉发供应链管理有限公司	9,069.80	供应链运营	是
6	中电建国际贸易服务(福建)有限公司	592.80	供应链运营	是
7	厦门瑞达源发供应链管理有限公司	4,001.00	供应链运营	是
8	厦门同顺供应链管理有限公司	1,731.37	供应链运营	是
9	宜宾鑫金发供应链管理有限公司	4,408.66	供应链运营	是
10	和易通(厦门)信息科技有限公司	510.36	供应链运营软件研发	是
11	北海源发生物科技有限公司	1,075.36	农产品加工	是
12	广东高顺现代农业科技有限公司	492.35	农产品加工	是
13	厦门建禾油脂有限公司	84.76	农产品加工	是
14	四川永丰浆纸股份有限公司	70,286.14	纸制品的生产和销售	是
15	福建超弦织造有限公司	502.54	服装等消费品生产	是
16	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	17,167.96	铜矿开采及贸易	是
17	时代智慧科技(福建)有限公司	1,105.51	新能源汽车运营	是
18	厦门锦岳祥实业有限公司	406.38	消费品销售	是
19	辛宜实业(上海)有限公司	843.15	消费品销售	是
20	璞发(上海)电子商务有限公司	626.64	消费品销售	是
21	迁安恒茂新材料有限公司	2,800.00	光伏玻璃防霉垫纸生产	是
22	BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	2,673.05	铝加工	是
23	广西鑫凯隆新能源科技有限公司	5,521.97	生物柴油生产	是

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
24	侨益物流股份有限公司	4,356.03	大宗农产品供应链物流服务	是
25	厦门鑫五发供应链管理有限公司	8,002.32	供应链运营	是
26	上海卓跃达国际物流有限公司	2,455.19	物流运输	是
27	厦门锦粮源贸易有限公司	491.74	供应链运营	是
28	山东汇科能源发展有限责任公司	1,935.42	LNG储配加气站经营	是
29	上海建名实业有限公司	392.94	供应链运营	是
30	厦门新吉悦国际贸易有限公司	8,160.86	供应链运营	是
31	中国阳光纸业控股有限公司	66,630.54	纸制品的生产和销售	是
32	厦门建泰硅业有限公司	350.00	硅粉加工	是
33	上海燧酷供应链科技有限公司	306.00	供应链运营	是
34	建威驰通(成都)信息科技有限公司	196.00	汽车经营租赁	是
35	HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	1,065.98	物流运输	是
36	厦门翔启供应链管理有限公司	200.00	供应链运营	是
37	厦门翔盛达国际贸易有限公司	200.00	供应链运营	是
38	数智世界(新疆)纺织科技有限公司	40,000.00	棉纱生产	是
合计		318,878.07	-	

## (2) 与公司房地产业务密切相关的101个项目

公司共有101个长期股权投资项目与公司主营的房地产业务密切相关，主要以公司房地产开发业务相关的参股项目公司为主，此外还有少量的物业、装修、智慧城市管理、工程施工等房地产全链条业务体系相关的长期股权投资项目。前述101项投资项目均与公司房地产业务密切相关，符合公司房地产业务战略发展方向，因此均不认定为财务性投资，具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
1	成都润兆欣房地产开发有限公司	53,813.64	房地产开发相关业务	是
2	莆田兆隼置业有限公司	24,012.69	房地产开发相关业务	是
3	泉州兆京置业有限公司	6,322.21	房地产开发相关业务	是
4	厦门兆特置业有限公司	3,302.86	房地产开发相关业务	是
5	温州兆发恒企业管理有限公司	60,251.91	房地产开发相关业务	是
6	温州兆顺企业管理有限公司	20,553.76	房地产开发相关业务	是

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
7	台州兆裕恒企业管理有限公司	51,862.94	房地产开发相关业务	是
8	义乌兆华企业管理有限公司	49,886.30	房地产开发相关业务	是
9	杭州铎裕企业管理有限公司	247,259.90	房地产开发相关业务	是
10	杭州锦祥房地产有限公司	1,462.52	房地产开发相关业务	是
11	杭州星汀商务咨询有限公司	6,391.22	房地产开发相关业务	是
12	盐城建悦房地产开发有限公司	12,335.31	房地产开发相关业务	是
13	南京德建置业有限公司	44,570.98	房地产开发相关业务	是
14	苏州合赢房地产开发有限公司	40,824.17	房地产开发相关业务	是
15	南昌悦佰企业管理有限公司	93,305.97	房地产开发相关业务	是
16	莆田中玺投资有限公司	95,051.30	房地产开发相关业务	是
17	厦门润岳房地产开发有限公司	58,629.15	房地产开发相关业务	是
18	长沙展图房地产开发有限公司	67,462.43	房地产开发相关业务	是
19	龙岩利荣房地产开发有限公司	16,282.10	房地产开发相关业务	是
20	厦门益武地置业有限公司	25,025.74	房地产开发相关业务	是
21	武夷山嘉恒房地产有限公司	5,966.74	房地产开发相关业务	是
22	南京嘉阳房地产开发有限公司	3,656.67	房地产开发相关业务	是
23	宁德嘉行房地产开发有限公司	5,482.55	房地产开发相关业务	是
24	长沙芙茂置业有限公司	91,716.94	房地产开发相关业务	是
25	无锡嘉合置业有限公司	85,069.80	房地产开发相关业务	是
26	中交（长沙）置业有限公司	17,703.90	房地产开发相关业务	是
27	长沙楚茂企业管理有限公司	25,999.92	房地产开发相关业务	是
28	长沙兆泽房地产有限公司	79,873.69	房地产开发相关业务	是
29	上海铎铷房地产开发有限公司	103,322.57	房地产开发相关业务	是
30	福州市鸿腾房地产开发有限公司	19,580.48	房地产开发相关业务	是
31	厦门益润投资有限公司	121,799.69	房地产开发相关业务	是
32	无锡建源房地产开发有限公司	109.34	房地产开发相关业务	是
33	桐庐兆银建设发展有限公司	93.22	房地产开发相关业务	是
34	杭州绿城凤起置业有限公司	3,971.44	房地产开发相关业务	是
35	福建厦门高铁综合开发有限公司	1,939.15	房地产开发相关业务	是
36	南京荟宏置业有限公司	34,129.24	房地产开发相关业务	是
37	厦门利盛中泰房地产有限公司	8,678.78	房地产开发相关业务	是
38	上海浦锋房地产开发有限公司	145,057.64	房地产开发相关业务	是



序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
39	上海浦骁房地产开发有限公司	45,175.49	房地产开发相关业务	是
40	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	3,802.09	房地产开发相关业务	是
41	上海众承房地产开发有限公司	18,633.00	房地产开发相关业务	是
42	杭州致烁投资有限公司	2,041.13	房地产开发相关业务	是
43	连江融建房地产开发有限公司	26,469.53	房地产开发相关业务	是
44	北京兆兴建城房地产开发有限公司	44,205.24	房地产开发相关业务	是
45	宁德乾行房地产开发有限公司	77.78	房地产开发相关业务	是
46	重庆融联盛房地产开发有限公司	21,288.77	房地产开发相关业务	是
47	厦门蓝城联发投资管理有限公司	712.55	房地产开发相关业务	是
48	南昌万湖房地产开发有限公司	232.75	房地产开发相关业务	是
49	厦门蓝联欣企业管理有限公司	1.90	房地产开发相关业务	是
50	广西盛世泰房地产开发有限公司	1,613.99	房地产开发相关业务	是
51	苏州屿秀房地产开发有限公司	6,258.99	房地产开发相关业务	是
52	南宁招商汇众房地产开发有限公司	2,148.52	房地产开发相关业务	是
53	南昌建美房地产有限公司	1,916.75	房地产开发相关业务	是
54	镇江扬启房地产开发有限公司	5,040.40	房地产开发相关业务	是
55	赣州碧联房地产开发有限公司	11,470.18	房地产开发相关业务	是
56	南昌联碧旅置业有限公司	3,028.04	房地产开发相关业务	是
57	赣州航城置业有限公司	4,796.19	房地产开发相关业务	是
58	重庆金江联房地产开发有限公司	28,175.93	房地产开发相关业务	是
59	南昌联高置业有限公司	52,398.72	房地产开发相关业务	是
60	莆田联福城房地产有限公司	5,859.82	房地产开发相关业务	是
61	南京金宸房地产开发有限公司	48,028.32	房地产开发相关业务	是
62	南京联锦悦房地产开发有限公司	10,495.51	房地产开发相关业务	是
63	厦门悦琴海联建设发展有限公司	52,159.74	房地产开发相关业务	是
64	厦门金联保房地产开发有限公司	22,250.23	房地产开发相关业务	是
65	三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	1,091.94	房地产开发相关业务	是
66	杭州铎容房地产开发有限公司	17,663.42	房地产开发相关业务	是
67	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	30,657.93	房地产开发相关业务	是
68	莆田中嘉置业有限公司	28,357.52	房地产开发相关业务	是

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
69	徐州市和锦置业有限公司	55,167.13	房地产开发相关业务	是
70	厦门海耀地产有限公司	59,519.91	房地产开发相关业务	是
71	长泰马洋溪水务有限公司	6.29	房地产开发相关业务	是
72	上海盛兆荟房地产开发有限公司	171,365.67	房地产开发相关业务	是
73	厦门宏佑房地产开发有限公司	37,966.26	房地产开发相关业务	是
74	莆田联悦盛置业有限公司	3,989.12	房地产开发相关业务	是
75	徐州天晟和置业有限公司	45,987.22	房地产开发相关业务	是
76	福州中瀚置业有限公司	10,113.86	房地产开发相关业务	是
77	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	24,495.67	房地产开发相关业务	是
78	合肥建润房地产开发有限公司	73,374.83	房地产开发相关业务	是
79	成都润和玥房地产开发有限公司	14,992.19	房地产开发相关业务	是
80	南昌贸联地产有限公司	23,630.49	房地产开发相关业务	是
81	莆田和汇兴装修工程有限公司	1,832.73	房地产装修业务	是
82	莆田中利建筑装修工程有限公司	906.92	房地产装修业务	是
83	厦门辉煌装修工程有限公司	2,732.82	房地产装修业务	是
84	南京品悦汇装修工程有限公司	63.45	房地产装修业务	是
85	福州新投怡家园物业管理有限公司	64.14	物业服务	是
86	张家港市和玺物业服务有限公司	114.57	物业服务	是
87	厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	11.44	园区策划等	是
88	厦门联发天地园区开发有限公司	1,331.95	物业租赁及管理	是
89	东山闽西南文旅发展有限公司	745.79	园区管理	是
90	同联科（福建）科技有限公司	175.00	智慧城市服务平台软件研发	是
91	珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,036.62	专项投资与公司房地产业务具有明显业务协同性的智能建造企业厦门安科科技有限公司	是
92	厦门兆祥城市建设投资有限公司	0.41	城市更新改造	是
93	九江利阳房地产有限公司	43.84	房地产开发相关业务	是
94	南京灏盛置业有限公司	-	房地产开发相关业务	是
95	厦门谐醴置业有限公司	20,446.18	房地产开发相关业务	是
96	上海锦兆利置业有限公司	29,008.64	房地产开发相关业务	是
97	上海屿发房地产开发有限公司	57,876.06	房地产开发相关业务	是
98	厦门欣思盛房屋征迁服务有限公司	60.00	城市更新改造	是

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
	司			
99	厦门黄金之厝运营管理有限公司	68.00	城市更新改造	是
100	厦门市荣虹置业有限公司	1,176.00	房地产开发相关业务	是
101	厦门好柿发生商业运营管理有限公司	84.60	园区策划等	是
合计		2,869,199.05	-	

### (3) 与公司家居商场运营业务密切相关的25个项目

公司共有25个长期股权投资项目与公司主营的家居商场运营业务密切相关，均不认定为财务性投资。具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
1	成都东泰商城有限公司	75,556.15	家居商场经营	是
2	上海名艺商业企业发展有限公司	11,935.91	投资家居商场经营公司	是
3	芜湖明辉商业管理有限公司	3,033.55	家居商场经营	是
4	山东银座家居有限公司	43,780.09	家居商场经营	是
5	亚细亚新材料科技股份公司	23,333.97	瓷砖生产销售	是
6	广东三维家信息科技有限公司	11,246.61	全屋定制设计软件开发	是
7	武汉市正凯物流有限公司	10,817.71	家居商场经营	是
8	潍坊滨星置业有限公司	8,874.37	家居商场经营	是
9	浙江中广电器集团股份有限公司	10,288.41	智能家居解决方案商	是
10	上海鑫诚安建设有限公司	5,810.34	消防有关的项目工程施工和技术咨询	是
11	上海天合智能科技股份有限公司	8,823.19	智能家居系统服务商	是
12	苏州市苏品宅配文化有限公司	1,676.69	现代新中式家具设计、生产、销售	是
13	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	6,260.76	家居商场经营	是
14	上海墙尚环保科技有限公司	844.38	软装一体化解决方案供应商	是
15	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	4,213.57	全屋智能家居系统产品的研发、生产、销售	是
16	成都艾格家具有限公司	1,965.95	全屋定制家具生产制造	是
17	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	4,099.97	全屋定制家具生产制造	是
18	晟葆（上海）智能科技有限公司	-	全屋定制家具生产制造	是
19	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	188.75	室内装修	是

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
20	深圳华生大家居集团有限公司	712.72	家具生产销售	是
21	安咖家居用品（上海）有限公司	93.33	全屋定制家具生产制造	是
22	星派商业物业经营（广州）有限公司	0.00	商业管理	是
23	上海美凯龙物业管理服务有限公司	8,992.49	物业管理服务	是
24	西安佳和兴家居有限责任公司	4,077.11	家居商场经营	是
25	上海丽浩创意设计有限公司	57.38	装修设计	是
合计		246,683.41	-	

#### (4) 认定为财务性投资的17个项目

经审慎认定，公司共有17个长期股权投资项目认定为财务性投资，账面金额合计275,250.06万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	所属业务分部	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否为财务性投资
1	供应链运营业务板块	华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	167.50	数字科技业务	是
2		普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	48,482.09	股权投资	是
3		宜宾五粮液基金管理有限公司	223.27	私募基金管理人	是
4		厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	57,623.36	股权投资	是
5		厦门亚泰鑫贸易有限公司	-	已无实际经营业务	是
6	房地产业务板块	J-Bridge Investment Co.,Ltd.	2,926.15	股权投资	是
7		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）	6,507.84	股权投资	是
8		厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	19,745.06	股权投资	是
9		厦门华联电子股份有限公司	31,766.89	系公司下属子公司联发集团基于历史原因，通过发起设立形成的投资，审慎认定为财务性投资	是
10	家居商场运营业务板块	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	8,060.08	展览展示服务	是
11		海尔消费金融有限公司	63,684.80	消费金融服务	是

序号	所属业务分部	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否为财务性投资
12		神玉岛文化旅游控股股份有限公司	17,635.04	酒店及园区管理	是
13		Sunsea parking Inc	9,388.62	停车场管理	是
14		北京比邻弘科科技有限公司	261.81	以技术创新和提炼数据价值为核心的大数据企业	是
15		广州火数银花信息科技有限公司	423.22	大数据产品营销	是
16		美尚（广州）化妆品股份有限公司	2,675.91	美妆产品生产销售商	是
17		中船邮轮产业发展（上海）有限公司	5,678.42	邮轮产业相关业务	是
合计			275,250.06	-	

### 5、其他权益工具投资

截至 2024 年 6 月末，公司其他权益工具投资科目均为家居商场运营业务分部投资项目，其中 11 个其他权益工具投资项目与家居商场运营业务密切相关，均不认定为财务性投资。具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否与公司主业密切相关
1	慕思健康睡眠股份有限公司	17,729.80	健康睡眠产品	是
2	深圳远超智慧生活股份有限公司	7,885.78	精品家居产品	是
3	广东皇派定制家居集团股份有限公司	4,317.12	系统门窗	是
4	箭牌家居集团股份有限公司	3,009.35	卫浴产品生产销售	是
5	深圳市建筑装饰（集团）有限公司	2,033.28	建筑装饰	是
6	深圳市欧瑞博科技股份有限公司	3,223.83	智能家居	是
7	浙江喜尔康智能家居股份有限公司	2,038.40	智能马桶	是
8	青岛易来智能科技股份有限公司	2,412.00	智能照明产品及控制系统	是
9	良木道门窗集团有限公司	1,656.70	节能门窗系统	是
10	斑斓信息科技（上海）有限公司	1,426.60	软装家具定制及家居供应链服务	是
11	美材（武汉）科技有限公司	325.61	建材销售平台	是
合计		46,058.46	-	

经审慎认定，公司共有 12 个其他权益工具投资项目认定为财务性投资，账面

金额合计**103,418.62**万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资企业名称	账面价值	主营业务	是否为财务性投资
1	宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业（有限合伙）	23,413.70	投资青岛海尔生物医疗股份有限公司	是
2	济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	18,323.32	股权投资	是
3	Aibbe Inc.	17,423.41	人工智能整体解决方案	是
4	Black Sesame International Holding Limited	14,569.08	智能驾驶芯片	是
5	Weride Inc	10,844.10	无人驾驶技术	是
6	北京停简单信息技术有限公司	8,185.71	停车场管理	是
7	宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	4,569.76	股权投资	是
8	深圳市安思疆科技有限公司	3,458.28	AI 3D视觉感知整体技术方案提供商	是
9	北京蓝海华业科技股份有限公司	278.72	专业音视频智能系统、专业音视频系统运维服务	是
10	广州美神生物科技有限公司	300.00	护肤品生产销售	是
11	上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	1,989.91	专项投资与公司家居商场运营业务具有明显业务协同性的木地板制造企业书香门地集团股份有限公司，审慎认定为财务性投资	是
12	北京源码智能技术有限公司	62.63	智能窗	是
合计		103,418.62	-	

## 6、其他非流动金融资产

截至2024年6月30日，公司持有的其他非流动金融资产金额为**74,267.21**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	35,384.68	35,384.68
房地产业务企业股权投资	12,453.80	-
家居商场运营业务企业股权投资	16,360.48	-
信托业保障基金	7,175.00	-

科目构成	期末账面价值	财务性投资金额
信托计划	2,793.25	2,793.25
自持资产支持专项计划次级	100.00	-
合计	74,267.21	38,177.94

### (1) 基金投资

截至2024年6月30日，公司其他非流动金融资产中的基金投资余额为**35,384.68**万元，具体情况如下表：

单位：万元

序号	基金名称	期末账面价值	财务性投资金额
1	南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	3,871.69	3,871.69
2	上海麓麟投资管理中心（有限合伙）	3,683.40	3,683.40
3	芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	<b>1,218.27</b>	<b>1,218.27</b>
4	厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	<b>1,436.08</b>	<b>1,436.08</b>
5	太仓市钟鼎六号股权投资合伙企业（有限合伙）	4,650.24	4,650.24
6	海南省重点产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	2,000.00	2,000.00
7	厦门建发长椿股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00	3,000.00
8	厦门建发金旦股权投资合伙企业（有限合伙）	<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>
9	宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	6,573.87	6,573.87
10	歌斐改造增值并购私募基金	4,451.14	4,451.14
11	<b>苏州厚玖股权投资合伙企业（有限合伙）</b>	<b>3,500.00</b>	<b>3,500.00</b>
	合计	<b>35,384.68</b>	<b>35,384.68</b>

上述基金投资中，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贵州凤集生态农业科技有限公司与公司农产品供应链业务具有业务协同性；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。基于谨慎性原则，公司将**全部**基金投资均认定为财务性投资，金额为**35,384.68**万元。

### (2) 房地产业务企业股权投资

截至2024年6月30日，公司其他非流动金融资产中的房地产业务企业股权投资账面金额合计**12,453.80**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	财务性投资金额
厦门建承房地产开发有限公司	500.00	房地产开发项目公司	-
厦门兆利茂房地产开发有限公司	300.00	房地产开发项目公司	-
杭州臻禄投资有限公司	<b>8,600.00</b>	房地产开发项目公司	-
厦门思明城建工程建设有限公司	2,500.00	建筑工程	-
大连湾海底隧道有限公司	437.90	PPP投资项目主体，建发合诚为该项目提供工程勘察设计服务	-
大连市国能能源科技有限公司	115.90	PPP投资项目主体，建发合诚为该项目提供工程勘察设计服务	-

上述项目均属于《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）家居商场运营业务企业股权投资

截至2024年6月30日，公司其他非流动金融资产中的家居商场运营业务企业股权投资账面金额合计**16,360.48**万元，系子公司美凯龙对部分委管商场项目公司的少数股权出资款。美凯龙在提供委管服务的同时持有该等委管商场项目公司股权，主要目的为确保其对委管商场项目公司重大事项的知情权，更好地促进与合作方的长期稳定合作，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，符合美凯龙主营业务及战略发展方向，因此不认定为财务性投资。

### （4）信托业保障基金

截至2024年6月30日，公司其他非流动金融资产包含信托业保障基金**7,175.00**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。

### （5）信托计划

截至2024年6月30日，公司其他非流动金融资产包含信托计划**2,793.25**万元，分别为华鑫信托·鑫吴72号（永续债）集合资金信托计划、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、广农天双1号债券投资集合资金



信托计划，根据相关信托计划预期收益率及产品风险等级等情况，公司将其全部审慎认定为财务性投资。

#### (6) 自持资产支持专项计划次级

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。

### 7、美凯龙财务资助

子公司美凯龙是国内领先的家居商场运营服务商,主要通过自营和委托管理两种模式经营家居商场。自营模式是指就自营商场而言，美凯龙通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务；委管模式是指就委管商场而言，公司利用强大的渠道品牌心智和多年的经营管理经验，通过组建管理团队，为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及以“红星美凯龙”品牌名称日常经营及管理合作方的家居装饰及家具商场。

截至 2024 年 6 月末，美凯龙对外财务资助总净额为 209,106.32 万元，主要用途为支持自营或委管项目建设，或为合联营商场提供的营运资金支持等。根据美凯龙对外财务资助性质，可细分为自营商场合作项目相关借款、合营联营家居商场项目公司借款、委管商场项目公司开业前借款、委管商场合作方开业后预支账面商户款项、其他往来款项等五大类。

其中，前三类的财务资助对象为美凯龙自营/委管商场项目的项目公司或项目的合作方，资助的相关款项均主要用于支持自营/联营项目前期建设或商场经营资金需求，系以满足美凯龙自营/委管商场业务布局及拓展为主要目的，与美凯龙主营业务紧密相关，并非以获取借款利息为主要目的；第四类的财务资助对象为委管商场合作方，该等款项系对委管合作方可享有所有权或支配权的资金的预支，且并非以获取借款利息为目的。综上，前述四类财务资助均不构成财务性投资。

除前述四类外的其他财务资助，均属于第五类“其他往来款项”，主要包括美凯龙向其他自营商场少数股东/合作方、委管商场合作方、家居装饰及家具

产业链上下游企业、参股投资企业等借出的资金。该等资金往来主要系考虑美凯龙与项目合作方的合作关系、与产业链上下游或被投资企业的业务合作机会、借款方的资信情况，在美凯龙资金充裕前提下，经美凯龙综合考虑所借出的款项。该类款项并未直接用于美凯龙自营/委管商场，与美凯龙主营业务不属于紧密相关的性质，因此认定为财务性投资。目前该类财务资助的期末余额主要系历史借款形成，最近一年未新增该类借款。

具体情况如下：

序号	财务资助类别	资助对象	款项资助背景	款项资助用途	期末净额 (万元)	是否构成财 务性投资
1	自营商场合作项目相关借款	美凯龙自营商场拟合作项目的合作方或项目公司	为加快区域市场布局,美凯龙与在当地具有一定资源禀赋的合作方进行合作,与合作方共同设立项目公司开展项目建设。根据美凯龙自营项目合作协议的相关约定,通常由项目的合作方负责提供土地、美凯龙提供商场建设相关的资金。于建设前期,美凯龙通过借款形式根据项目建设进度向合作方或项目公司提供所约定的资金投入,并在后续转为对项目公司的股权转让款或物业购置款。 该类型财务资助实质为美凯龙自营项目建设和经营资金。	主要用于支持自营项目建设,系为满足美凯龙自身业务经营的资金所需,符合美凯龙主营业务及战略发展方向,并非以获取借款利息为主要目的	96,040.48	否
2	合营联营家居商场项目公司借款	美凯龙合营联营家居商场项目公司	美凯龙合营联营项目公司各股东根据合作协议约定并参考各方持股比例提供股东借款,主要用于项目公司建设及经营。项目公司未来可通过经营性现金流入、取得经营物业贷款或其他方式向股东偿还并使股东收回所投入的资金。	主要用于合营联营家居商场经营资金需求,自营项目建设和经营,符合美凯龙主营业务及战略发展方向且相关借出款项通常不计息或约定美凯龙与其他股东借出款项按相同利率计息,并非以获取借款利息为目的	19,384.80	否
3	委管商场项目公司开业前借款	美凯龙尚未开业的委管商场项目公司	该类项目整体占地面积较大,拿地、建设等前期所需资金量较大,美凯龙向项目公司提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求,从而加快项目建设、更快满足其区域性布局商场的的需求	主要用于支持委管项目前期建设,系以满足美凯龙委管商场业务布局及拓展为主要目的,与美凯龙主营业务相关,并非以获取借款利息为主要目的	41,864.35	否
4	委管商场合作方开业后预支账面商户款项	已开业委管商场合作项目的合作方	对于美凯龙的委管项目,通常商户缴纳的租金、押金等款项由美凯龙控制的委管项目管理公司代收并在短时间内形成一定的沉淀资金。部分委管商场项目合作方可能因其与委管商场相关的资金	该等款项系对委管合作方享有所有权或支配权的资金的预支,且均未计息,并非以获取借款利息为目的	826.97	否

序号	财务资助类别	资助对象	款项资助背景	款项资助用途	期末净额 (万元)	是否构成财 务性投资
			使用需求而需提前预支商户的租金，美凯龙则考虑到委管商场项目合作方本身作为物业业主或出租方对对应款项可享有的最终的收益权，并结合委管项目合作方的资信状况、项目合作情况等要素，将该等后续将归属于委管合作方的资金提前预支给委管合作方，从而形成对合作方的财务资助			
5	其他往来款项	其他（包括但不限于自营商场合作方、产业链上下游企业、参股投资企业等）	该等资金往来主要系考虑美凯龙与项目合作方的合作关系、与产业链上下游或被投资的企业业务合作机会及借款方的资信情况，在美凯龙资金充裕前提下，经综合考虑所借出的款项。 目前该类财务资助的期末余额主要系历史借款形成，美凯龙不断强化对财务资助的管理，最近一年未新增该类借款		50,989.72	是

## 【保荐机构和申报会计师核查】

### （一）核查程序

1、获取发行人报告期内的财务报表及相关科目明细资料，查阅发行人自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日的公告、董事会、监事会、股东大会会议案及决议等。检查自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，发行人是否存在已实施或拟实施的财务性投资，以及最近一期末持有的财务性投资情况；

2、获取并查阅了发行人对外投资相关协议、公司章程、合伙协议等，判断相关投资是否属于财务性投资；

3、获取并核查了发行人购买的结构性存款、理财产品、信托计划的相关合同，判断相关投资是否属于财务性投资；

4、获取了发行人信托业保障基金的认购协议，判断相关投资是否属于财务性投资；

5、获取了发行人自持资产证券化次级的相关协议，判断相关投资是否属于财务性投资；

6、向发行人企业发展部人员了解各参股公司的主营业务情况；

7、获取并了解发行人期货管理业务的内部流程等；

8、查阅美凯龙财务资助台账及相关公告，获取财务资助相关协议；

9、取得并查阅了各类金融公司的资质文件及工商资料；

10、取得并查阅了合并范围内各类金融公司的审计报告或财务报表；

11、向各类金融公司经营管理层了解其经营内容、服务对象、盈利来源等经营情况；

12、获取了监管机构对于境内各类金融公司出具的合规证明以及境外律师对于境外类金融公司出具的法律意见书；

13、取得并查阅建信小贷、华登小贷的股权对外转让的相关程序文件；

14、获取了发行人关于类金融业务的承诺函等。

## （二）核查意见

经核查，保荐机构和申报会计师认为：

1、截至 2024 年 6 月 30 日，发行人财务性投资金额合计 592,432.67 万元，占最近一期末合并报表归属于母公司净资产的比重为 8.37%，远低于 30%，因此，发行人最近一期末不存在金额较大的财务性投资；自本次发行相关董事会决议日前六个月至本回复出具日，发行人新增对类金融业务投资金额 160,507.93 万元，实施或拟实施财务性投资金额合计 75,307.00 万元。经发行人 2023 年 8 月 8 日召开的第九届董事会 2023 年第二十二次临时会议、2024 年 4 月 22 日召开的第九届董事会 2024 年第七次临时会议审议，前述新增财务性投资（含类金融业务）金额已经全部从本次发行的募集资金总额中进行了调减。发行人符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条的相关规定。

2、万鑫联、恒驰汇通、香港海事、香港海裕、天津建发、建发租赁、建发担保所从事的类金融业务与发行人主营业务发展密切相关，是构建供应链运营生态圈和房地产业务生态圈的重要组成部分，且符合行业发展惯例，暂不纳入类金融业务计算口径。发行人已于 2023 年履行完毕建信小贷、华登小贷股权对外转让程序，不再持有建信小贷、华登小贷的股权。最近一年一期，发行人下属各类金融公司业务运作情况较好，风险可控，不存在因违反监管规定被主管部门处罚的情形。发行人符合《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定。

## 8.关于其他

8.1 根据申报材料，2020 年至 2023 年 3 月 31 日，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。

请发行人结合公司相关业务经营情况、相关房地产周边区域价格、租金及出租率变动趋势说明投资性房地产减值准备是否计提充分。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

## 【发行人说明】

### （一）公司投资性房地产的基本情况后续计量模式

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	2024.6.30		2023.12.31	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	9,592,635.72	85.03%	9,627,069.71	84.92%
在建工程	1,680,356.93	14.90%	1,700,608.36	15.00%
土地使用权	8,349.43	0.07%	8,349.43	0.07%
合计	11,281,342.08	100.00%	11,336,027.50	100.00%
项目	2022.12.31		2021.12.31	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	1,093,612.54	70.46%	1,145,214.35	80.79%
在建工程	456,125.30	29.39%	271,499.71	19.15%
土地使用权	2,389.51	0.15%	814.60	0.06%
合计	1,552,127.35	100.00%	1,417,528.66	100.00%

公司投资性房地产主要系家居商场运营业务分部持有的、用于出租的家居商场和房地产业务分部持有的、用于出租的商业广场、写字楼、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 1,417,528.66 万元、1,552,127.35 万元、11,336,027.50 万元和 11,281,342.08 万元，占总资产的比例分别为 2.35%、2.33%、13.81%和 12.50%。2023 年末相关金额及占比大幅增长，主要系公司 2023 年收购主营家居商场运营业务的美凯龙，其相应的主要资产为用于出租的家居商场所致。

报告期内，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。根据企业会计准则的要求，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，不计提减值准备，而以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

## **（二）结合相关业务经营情况、相关房地产周边区域价格、租金及出租率变动趋势，公司投资性房地产公允价值评估谨慎**

报告期内，公司投资性房地产状况良好，经营情况稳定。公司投资性房地产按建设状态可分为已完工投资性房地产和在建投资性房地产。

### **1、已完工投资性房地产**

公司于年末聘请资产评估机构对主要已完工投资性房地产出具评估报告，投资性房地产在资产负债表日的评估值即为其公允价值，公司按照经评估的公允价值调整其账面价值。

资产评估机构根据投资性房地产的用途、状态及所在地同类房地产的市场状况、资料收集情况选取不同的评估方法确定投资性房地产的公允价值，主要评估方法为市场法及收益法，具体如下：

#### **（1）市场法**

公司持有的厦门市湖里大道鸿发苑、上海星汇广场办公楼、厦门百脑汇科技大厦、绵阳市高新区华兴名城商业等投资性房地产，其所在区域同一供求圈内同类房地产数量较多，在评估基准日的近期有较多类似房地产的交易，并且具有一定可比性，属于有活跃市场价格的已完工投资性房地产，采用市场法能更直观反映该部分投资性房地产的公允价值，故评估机构采用市场法对该部分投资性房地产进行评估。

#### **①市场法主要参数**

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式为：

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

#### **②公司采用市场法评估过程的谨慎性**

通过将投资性房地产采用市场法评估测算的市场单价与同一供求圈内市场



挂牌价数据进行比较，可知公司有活跃市场价格的已完工投资性房地产公允价值评估基本在合理范围内，具体情况如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	项目	商业评估单价	参照物市场单价	评估对象及参照物商圈价格说明
1	厦门海光大厦车位	7,447.00	8,084.00	可比实例七星西路148号地下一层第32号车位50万元/个，七星西路148号地下一层第33号车位50万元/个，会展北里24号地下一层第324号车位55万元/个；参照物平均车位价格为51.67万元/个，面积为63.92平方米，折算后为8,084元/m <sup>2</sup> 。
2	绵阳市高新区华兴名城商业	3,437.00	4,061.00	商圈内商业房产市场价格水平为：花园星河湾店面成交单价4,118元/m <sup>2</sup> ，西蜀名居店面成交单价4,102元/m <sup>2</sup> ，临园路西段5号休闲中心店面成交单价3,962元/m <sup>2</sup> ；对参考价格修正说明：评估对象分别位于同一建筑物的地上1层和地上4层，评估选取1层相似的参照物求取1层商业价格，再通过楼层、面积修正求取评估对象4层建筑物的评估价值。
3	湖里大道鸿发苑	29,827.00	31,366.00	鸿发苑位于湖里大道华荣路地铁口附近，周边住宅价格水平为：永升新城临近湖里大道，中楼层成交价31,482元/m <sup>2</sup> 、30,491元/m <sup>2</sup> ；芙蓉苑六期临近湖里大道，低楼层成交价32,125元/m <sup>2</sup> 。
4	上海星汇广场21#	21,265.00	21,282.00	上海星汇广场位于上海杨浦区，周边为杨浦区新江湾核心办公圈，商圈内办公物业市场价格水平为：五角丰达商务广场21,000元/m <sup>2</sup> ，硕和国际21,111元/m <sup>2</sup> 、21,736元/m <sup>2</sup> 。
5	汇腾大厦	15,306.00	16,878.00	汇腾大厦位于莲坂路核心商圈，商圈内办公价格水平为：永同昌大厦15,528元/m <sup>2</sup> ；国贸金海岸写字楼16,281元/m <sup>2</sup> ；普利花园大厦18,824元/m <sup>2</sup> 。
6	百脑汇科技大厦	15,482.00	15,269.00	百脑汇科技大厦位于湖滨南路核心商圈，商圈内办公价格水平为：真浩阁14,844元/m <sup>2</sup> ，钻石海岸15,691元/m <sup>2</sup> 、15,272元/m <sup>2</sup> 。
7	乾景广场	6,031.00	9,973.00	联发乾景位于桂林市春江北路、站前路附近，一层成交价10,623元/m <sup>2</sup> ；联发欣悦位于春江北路、站前路附近，一层成交价9,500元/m <sup>2</sup> ；恒大江湾临近站前路，一层成交价9,796元/m <sup>2</sup> 。对参考价格的修正说明：一层参考价9,973元/平方米，2层及以上通过楼层、面积修正求取评估对象的评估单价。
8	苏州独墅湾二期商业中心	29,946.00	29,800.00	苏州独墅湾二期商业中心位于苏州独墅湖商圈，周边合景叠翠峰单价为30,200元/m <sup>2</sup> ，阳光天地单价为28,700元/m <sup>2</sup> ，尹山湖双湾花园单价为30,500元/m <sup>2</sup> 。

序号	项目	商业评估单价	参照物市场单价	评估对象及参照物商圈价格说明
9	兴港公寓	3,400.00	3,998.00	兴港公寓位于大连市长兴岛工业区内，区域内住宅供给较为充足，住宅价格水平为：东方波尔多一期4,581元/m <sup>2</sup> ，慧海湾4,138元/m <sup>2</sup> ，海景花园二期3,274元/m <sup>2</sup> 。
10	厦门海光大厦19#	14,369.00	15,561.00	可比商圈内商业房产市场价格水平为：国贸金海岸写字楼16,281元/m <sup>2</sup> 、帝豪大厦15,127元/m <sup>2</sup> ，立信广场15,274元/m <sup>2</sup> 。

(2) 收益法

公司持有的位于北京、厦门、上海、重庆、杭州等城市的整体运营的非居住房地产，主要是商业房地产，同时还有少量办公房地产及工业房地产等，该类投资性房地产的建筑规模比较大，缺乏足够数量的且相对可比的交易案例，属于没有活跃市场价格的已完工投资性房地产，不宜采用市场法。且公司管理层持有该类房地产的目的是用于赚取租金，具有潜在收益能力，并能量化预期收益，故评估机构对该部分投资性房地产采用收益法进行评估。

①收益法主要参数

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出，得出预期纯收益，以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和，从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。由于评估涉及的评估对象存在租赁情况，因此评估过程中应考虑租赁期内的收益，分别将租赁期内收益和租赁期外预测收益折现为现值，两者相加得出最终的评估值。对合法、有效并实际履行的租约，预测未来净收益所使用的租约期内的租金应采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用正常客观的租金。

其计算公式为：

$$V=A/(R-r) \times \{1-[(1+r)/(1+R)]^t\} + B$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

R——房地产的报酬率

r——净收益增长率

t——房地产的收益年限

B——土地使用权到期后可能存在的建筑物回收残值的折现值

## ②公司采用收益法评估过程的谨慎性

公司采用收益法评估的投资性房地产主要是子公司美凯龙所持有的用于赚取租金的商场。评估师从常见的房产网站选取与评估物业所在同一区域5公里之内（若挂牌案例较少则区域适当扩大到8-10公里内）、众数价格有效的商业物业挂牌价以间接验证美凯龙相应已完工投资性房地产公允价值评估的合理性。由于常见网站的挂牌价一般为一楼商铺的价格，因此针对2024年6月30日采用收益法评估的投资性房地产估值前十大物业，评估师选取该物业周边区域市场上一楼商铺的市场单价与其评估口径测算的一楼铺面估值进行对比。通过调查、对比可知，公司该部分投资性房地产公允价值基本在合理范围内，其公允价值审慎、合理。具体情况如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	商场名称	评估口径预测一楼市场单价	可供选择参照物标的市场单价	评估对象及可供选择参照物标的说明
1	上海全球家居1号店	33,200.00	41,400.00	上海全球家居1号店位于上海普陀区真北路，附近桃浦路商铺挂牌价44,709元/平方米；叶家宅路商铺挂牌价40,816元/平方米；江苏路商铺挂牌价38,583元/平方米。
2	上海浦东沪南商场	25,800.00	30,700.00	上海浦东沪南商场位于上海浦东新区御北路，附近北蔡大街商铺挂牌价31,199元/平方米；康士路商铺挂牌价31,746元/平方米；莲安东路商铺挂牌价29,085元/平方米。
3	上海汶水商场	35,600.00	43,200.00	上海汶水商场位于上海宝山区汶水路，附近大宁国际商铺挂牌价45,406元/平方米；宝山万达商铺挂牌价40,199元/平方米；万荣路商铺挂牌价43,956元/平方米。
4	江苏全球家居1号店	27,300.00	31,000.00	江苏全球家居1号店位于南京市秦淮区卡子门大街，附近马道街商铺挂牌价30,857元/平方米；金轮星立方商铺挂牌价31,693元/平方米；金轮星际中心商铺挂牌价30,581元/平方米。
5	中原全球家居1号店	28,400.00	32,800.00	中原全球家居1号店位于郑州市郑东新区商都路，附近郑东商业中心商铺挂牌价33,333元/平方米；南阳路商铺挂牌价30,930元/平方米；农业路商铺挂牌价33,993元/平方米。

序号	商场名称	评估口径预测一楼市场单价	可供选择参照物标的市场单价	评估对象及可供选择参照物标的说明
6	东北全球家居1号店	18,800.00	24,900.00	东北全球家居1号店位于沈阳市铁西区北二东路，附近 <b>铁西区云峰巴塞罗那</b> 商铺挂牌价 <b>24,578</b> 元/平方米， <b>欧尚一品</b> 商铺挂牌价 <b>24,136</b> 元/平方米， <b>铁西区铁西广场和工二街铁西百货</b> 商铺挂牌价 <b>25,904</b> 元/平方米。
7	西南全球家居1号店	22,600.00	26,100.00	西南全球家居1号店位于重庆市渝北区新南路，附近 <b>红旗河沟</b> 商铺挂牌价 <b>28,274</b> 元/平方米； <b>康田蔚蓝海</b> 商铺挂牌价 <b>25,019</b> 元/平方米； <b>松石北路</b> 商铺挂牌价 <b>25,109</b> 元/平方米。
8	北京至尊MALL	37,400.00	44,700.00	北京至尊MALL位于北京朝阳区东四环中路，附近 <b>光华路SOHO</b> 商铺挂牌价 <b>47,618</b> 元/平方米； <b>华贸商业街</b> 商铺挂牌价 <b>45,549</b> 元/平方米； <b>万达广场</b> 商铺挂牌价 <b>40,993</b> 元/平方米。
9	上海金桥商场	23,100.00	28,700.00	上海金桥商场位于上海浦东新区金藏路，附近 <b>枣庄路</b> 商铺挂牌价 <b>28,571</b> 元/平方米； <b>金杨路</b> 商铺挂牌价 <b>28,860</b> 元/平方米、 <b>28,571</b> 元/平方米。
10	山东全球家居1号店	12,200.00	18,100.00	山东全球家居1号店位于济南市天桥区板桥路，附近 <b>洪翔路</b> 商铺挂牌价 <b>17,335</b> 元/平方米； <b>金地湖城风华</b> 商铺挂牌价 <b>18,349</b> 元/平方米； <b>标山中</b> 路商铺挂牌价 <b>18,661</b> 元/平方米。

由上述分析可知，公司投资性房地产公允价值评估报告所选用的评估方法具有适用性，其中，市场法选取的案例可比性较高，测算结果能客观反映投资性房地产的市场价格，收益法的租金收入等取值合理，测算结果亦能客观反映投资性房地产的市场价格。

## 2、在建投资性房地产

截至报告期末，公司主要的在建投资性房地产主要为子公司美凯龙所持有的建成后拟用于赚取租金的商场，美凯龙根据在建投资性房地产的工程进度情况采用两种方法进行对其评估，具体如下：

(1) 对于尚在建设中已接近完工或已完工尚未交付物业，建成后收益能够合理预测的，美凯龙采用静态假设开发法进行评估，其中建成后的物业价值采用收益法进行评估；

(2) 对于实际完成工程量较少的在建工程，由于其后续建设周期具有一定

的不确定性,以及建成后收益在目前时点无法合理可靠的预测进而难以可靠估算建成后持有出租下的公允价值,美凯龙基于投资性房地产在当前状态下进行处置可获得的收益,采用房地分估的成本法估算公允价值。

除前述美凯龙计划通过经营和管理以获取租金收益的在建家居商场外,其他在建投资性房地产主要系子公司建发房产根据拍地要求在房地产开发完成后需长期持有才能对外整体出售的在建住宅及商办,由于市场交易极不活跃,且目前暂无租金收益,根据《企业会计准则讲解(2010)》及公司会计政策,公司暂按土地取得成本加前期已发生工程费作为其公允价值。

综上所述,公司投资性房地产期末账面价值确定过程采用了科学、合理的方法、参数及数据来源,能客观反映公司投资性房地产的公允价值。

### **【保荐机构及申报会计师核查】**

#### **(一) 核查程序**

1、了解发行人投资性房地产的构成及经营情况、投资性房地产公允价值的确定方法;

2、对报告期内发行人管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性 & 专业胜任能力进行评价;并与评估机构进行沟通,就其评估方法、评估依据、评估前提以及评估过程中所采用的可比实例进行讨论;

3、获取和查看由评估机构出具的投资性房地产评估报告;结合发行人投资性房地产的实际状况,复核评估机构选取的相关估值技术的相关性和合理性等。

#### **(二) 核查意见**

经核查,保荐机构及申报会计师认为:

报告期内,发行人对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,无需对投资性房地产计提减值准备;投资性房地产期末账面价值确定过程采用了科学、合理的方法、参数及数据来源,能客观反映发行人投资性房地产的公允价值。

8.2 根据申报材料，2020 年至 2023 年 3 月 31 日，公司其他应收款中往来款余额为 2,650,284.92 万元、4,709,456.88 万元、5,791,496.34 万元、6,563,819.26 万元，其他应付款中往来款余额为 1,219,816.91 万元、2,829,650.78 万元、2,177,937.07 万元、2,954,116.96 万元。

请发行人说明：其他应收款及其他应付款中往来款的具体情况，包括但不限于资金用途、往来对手方情况，与发行人的关联关系，是否存在资金占用的情形。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

### 【发行人说明】

（一）其他应收款中往来款的具体情况，包括但不限于资金用途、往来对手方情况，与发行人的关联关系，是否存在资金占用的情形

报告期各期末，公司其他应收款中往来款余额按款项类别列示如下：

单位：万元					
序号	款项类别	2024. 6. 30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1	房地产开发业务合作方经营往来款	5,956,672.59	5,346,347.20	4,802,525.25	3,846,486.92
2	房地产开发业务联营企业经营往来款	638,564.73	818,700.55	847,302.36	754,622.13
3	其他	242,262.97	246,302.00	141,712.61	108,357.72
合计		6,837,500.29	6,411,349.75	5,791,540.22	4,709,466.77

报告期内，公司其他应收款中往来款主要系公司适应房地产行业发展规律，以合作开发模式开展房地产业务形成的与合作方的经营往来款、与联营企业的经营往来款。报告期各期末，公司上述两类往来款合计分别为 4,601,109.05 万元、5,649,827.61 万元、6,165,047.74 万元和 6,595,237.32 万元，占其他应收款往来款总额比例分别为 97.70%、97.55%、96.16%和 96.46%。

#### 1、房地产开发业务合作方经营往来款情况

报告期内，公司顺应行业发展趋势与外部合作方共同开发房地产项目。对于由公司控制、并与合作方（作为少数股东）共同开发且已经建设达到预售条件的项目，在项目公司销售回款已经预计满足未来一定期限正常开发建设及运

营所需资金且有所富余的基础上，为减少资金沉淀、提高资金使用效率，项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配，但由于此时项目尚未交付确认收入、成本和利润，因而在公司账面上形成与合作方的经营往来款。以上业务模式均为房地产开发企业普遍存在的项目合作开发模式，符合行业惯例。

最近三年一期各期末，该类款项按主要往来对手方列示如下：

单位：万元

项目	交易对手方	期末余额	期末是否存在关联关系	对手方主营业务
2024.6.30	福州汇成佰悦投资有限公司	554,318.97	否	房地产开发相关业务
	杭州之江未来城开发建设有限公司	216,496.46	否	房地产开发相关业务
	厦门港务地产有限公司	197,314.80	否	房地产开发相关业务
	珠海华发实业股份有限公司	157,677.10	否	房地产开发相关业务
	招商局地产（厦门）有限公司	146,980.16	否	房地产开发相关业务
	合计	1,272,787.48	/	/
2023.12.31	福州汇成佰悦投资有限公司	474,268.04	否	房地产开发相关业务
	厦门港务地产有限公司	196,114.80	否	房地产开发相关业务
	珠海华发实业股份有限公司	157,677.10	否	房地产开发相关业务
	招商局地产（厦门）有限公司	146,980.16	否	房地产开发相关业务
	绍兴铎宜置业有限公司	146,844.97	否	房地产开发相关业务
	合计	1,121,885.07	/	/
2022.12.31	福州汇成佰悦投资有限公司	375,249.41	否	房地产开发相关业务
	北京融创建投房地产集团有限公司	293,999.90	否	房地产开发相关业务
	上海融创房地产开发集团有限公司	196,000.00	否	房地产开发相关业务
	厦门佳沃信投资有限责任公司	163,493.04	否	房地产开发相关业务
	珠海华发实业股份有限公司	152,777.10	否	房地产开发相关业务
	合计	1,181,519.45	/	/
2021.12.31	福州汇成和悦投资有限公司	314,259.96	否	房地产开发相关业务

项目	交易对手方	期末余额	期末是否存在关联关系	对手方主营业务
	北京融创建投房地产集团有限公司	271,431.90	否	房地产开发相关业务
	上海融创房地产开发集团有限公司	196,000.00	否	房地产开发相关业务
	深圳安创投资管理有限公司	154,585.15	否	房地产开发相关业务
	福州汇成佰悦投资有限公司	153,427.90	否	房地产开发相关业务
	合计	<b>1,089,704.91</b>	/	/

报告期各期末，上述对手方主要为全国或区域内知名的房地产开发或投资企业，相关款项的形成符合行业惯例及经营需要，不存在资金占用情形。

## 2、房地产开发业务联营企业经营往来款情况

报告期各期末，公司与联营企业的经营往来款项主要系公司因业务开展需要而形成的参股地产项目前期投入款。公司部分房地产业务系通过参股项目公司进行运营。根据房地产业务经营惯例，该类房地产参股项目公司在成立初期尚未形成销售回款，注册资本金通常无法覆盖土地款、工程款等前期运营支出，因此，公司与外部合作方以股东借款形式按权益比例向合作项目投入资金以支持项目运营，从而形成公司对联营公司的其他应收款。以上业务模式为房地产开发企业普遍存在的项目合作开发模式，符合行业惯例。

最近三年一期各期末，该类款项按主要往来对手方列示如下：

单位：万元

项目	交易对手方	期末余额	期末是否存在关联关系	对手方主营业务
2024. 6. 30	上海盛兆荟房地产开发有限公司	83,892.23	是	房地产开发相关业务
	上海屿发房地产开发有限公司	61,668.71	是	房地产开发相关业务
	温州兆瓯房地产有限公司	42,555.38	是	房地产开发相关业务
	厦门市荣联嘉置业有限公司	36,071.60	是	房地产开发相关业务
	厦门谐醴置业有限公司	35,264.97	是	房地产开发相关业务
	合计	<b>259,452.89</b>	/	/
2023.12.31	上海盛兆荟房地产开发有限公司	171,178.19	是	房地产开发相关业务



项目	交易对手方	期末余额	期末是否存在关联关系	对手方主营业务
	北京兆兴建城房地产开发有限公司	107,150.80	是	房地产开发相关业务
	厦门市荣联嘉置业有限公司	43,421.60	是	房地产开发相关业务
	温州兆瓯房地产有限公司	40,457.26	是	房地产开发相关业务
	南京灏盛置业有限公司	35,489.61	是	房地产开发相关业务
	<b>合计</b>	<b>397,697.47</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
2022.12.31	北京兆兴建城房地产开发有限公司	152,029.98	是	房地产开发相关业务
	温州兆发恒企业管理有限公司	95,238.10	是	房地产开发相关业务
	厦门润岳房地产开发有限公司	80,057.68	是	房地产开发相关业务
	福州兆瑞房地产开发有限公司	56,942.80	是	房地产开发相关业务
	南京灏盛置业有限公司	46,929.75	是	房地产开发相关业务
	<b>合计</b>	<b>431,198.31</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
2021.12.31	福州兆瑞房地产开发有限公司	94,507.22	是	房地产开发相关业务
	温州兆发恒企业管理有限公司	83,464.37	是	房地产开发相关业务
	苏州鑫城发房地产开发有限公司	63,501.01	是	房地产开发相关业务
	徐州市和锦置业有限公司	58,981.87	是	房地产开发相关业务
	台州兆裕恒企业管理有限公司	46,783.02	是	房地产开发相关业务
	<b>合计</b>	<b>347,237.49</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

报告期各期末，上述对手方主要为公司参股的房地产项目公司或其投资平台公司。报告期内，公司与联营企业的往来款项通常系各合作方股东按照出资比例向项目公司提供借款以覆盖前期投资成本，符合行业惯例及经营需要，不存在利益输送情形，不存在资金占用情形。

**（二）其他应付款中往来款的具体情况，包括但不限于资金用途、往来对手方情况，与发行人的关联关系，是否存在资金占用的情形**

报告期各期末，公司其他应付款中往来款余额按款项类别列示如下：

单位：万元

序号	款项类别	2024. 6. 30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1	房地产开发业务联营企业经营往来款	2,060,370.46	2,002,611.00	1,334,904.47	849,184.14
2	房地产开发业务合作方经营往来款	904,978.58	977,773.44	748,686.45	1,238,817.40
3	其他	239,057.47	584,756.41	104,958.98	742,464.13
	合计	3,204,406.52	3,565,140.85	2,188,549.90	2,830,465.67

报告期内，公司其他应付款中往来款主要系公司为适应房地产行业发展规律，以合作开发模式开展房地产业务形成的与合作方的经营往来款、与联营企业的经营往来款。报告期各期末，公司上述两项往来款合计分别为 2,088,001.54 万元、2,083,590.92 万元、2,980,384.45 万元和 **2,965,349.05 万元**，占其他应付款往来款余额的比例分别为 73.77%、95.20%、83.60% 和 **92.54%**。

### 1、房地产开发业务联营企业经营往来款情况

如前文所述，按行业惯例，房地产项目公司在充分预留项目开发建设、运营所需资金且有富余的基础上，为减少资金沉淀、提高资金使用效率，通常会将部分富余款项对各股东进行预分配。因此，对于公司参股的联营房地产项目，公司收到的预分配款项期末即会形成公司对房地产开发业务联营企业的其他应付款。

最近三年一期各期末，公司该类款项按主要往来对手方列示如下：

单位：万元

项目	交易对手方	期末余额	期末是否存在关联关系	对手方主营业务情况
2024. 6. 30	杭州铎裕企业管理有限公司	210,399.79	是	房地产开发相关业务
	上海浦锋房地产开发有限公司	165,041.80	是	房地产开发相关业务
	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	117,086.01	是	房地产开发相关业务
	长沙芙茂置业有限公司	94,271.90	是	房地产开发相关业务
	莆田中玺投资有限公司	92,610.00	是	房地产开发相关业务
	合计	679,409.50	/	/
2023.12.31	杭州铎裕企业管理有限公司	210,377.10	是	房地产开发相关业务
	上海浦锋房地产开发有限公司	171,166.80	是	房地产开发相关业务

项目	交易对手方	期末余额	期末是否存在关联关系	对手方主营业务情况
	北京兆城房地产开发有限公司	164,724.32	是	房地产开发相关业务
	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	102,187.15	是	房地产开发相关业务
	长沙芙茂置业有限公司	95,045.36	是	房地产开发相关业务
	<b>合计</b>	<b>743,500.73</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
2022.12.31	上海浦锋房地产开发有限公司	170,930.48	是	房地产开发相关业务
	杭州铎裕企业管理有限公司	136,674.58	是	房地产开发相关业务
	长沙芙茂置业有限公司	90,227.39	是	房地产开发相关业务
	上海铎铷房地产开发有限公司	84,133.00	是	房地产开发相关业务
	长沙天海易企业管理有限公司	80,948.00	是	房地产开发相关业务
	<b>合计</b>	<b>562,913.45</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
2021.12.31	长沙天海易企业管理有限公司	128,445.75	是	房地产开发相关业务
	上海铎铷房地产开发有限公司	103,390.00	是	房地产开发相关业务
	长沙芙茂置业有限公司	93,183.21	是	房地产开发相关业务
	厦门兆特置业有限公司	79,928.57	是	房地产开发相关业务
	南京德建置业有限公司	64,680.00	是	房地产开发相关业务
	<b>合计</b>	<b>469,627.53</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

报告期内，公司与房地产开发业务联营企业往来款项符合行业惯例及实际业务开展需要，不存在利益输送情形，亦不存在关联方资金占用情形。

## 2、房地产开发业务合作方经营往来款情况

如前文所述，按行业惯例，房地产项目公司运营初期通常需要各股东按权益比例以股东借款形式投入资金以支持项目运营。因此，对于由公司控制、并与合作方（作为少数股东）共同开发的房地产项目，项目公司收到的合作方股东借款期末即会形成公司对房地产业务合作方的其他应付款。

最近三年一期各期末，该类款项的具体情况按主要往来对手方列示如下：

单位：万元

项目	交易对手方	期末余额	期末是否存在关联关系	对手方主营业务情况
2024.6.30	招商局地产（厦门）有限公司	151,542.74	否	房地产开发相关业务
	宁德韬瑞企业管理有限公司	65,093.25	否	房地产开发相关业务
	厦门港务地产有限公司	45,532.18	否	房地产开发相关业务
	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	36,746.46	否	房地产开发相关业务
	金地（集团）股份有限公司	34,347.66	否	房地产开发相关业务
	合计	333,262.29	/	/
2023.12.31	招商局地产（厦门）有限公司	139,017.89	否	房地产开发相关业务
	深圳市创毅企业管理有限公司	87,773.40	否	房地产开发相关业务
	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	36,637.93	否	房地产开发相关业务
	厦门蓉万投资有限责任公司	36,300.00	否	房地产开发相关业务
	金地（集团）股份有限公司	33,738.73	否	房地产开发相关业务
	合计	333,467.96	/	/
2022.12.31	招商局地产（厦门）有限公司	114,002.61	否	房地产开发相关业务
	金地（集团）股份有限公司	50,858.72	否	房地产开发相关业务
	浙江保利城市发展有限公司	43,326.12	否	房地产开发相关业务
	宁波宁兴房地产开发集团有限公司	41,724.28	否	房地产开发相关业务
	江西万科益达置业投资有限公司	31,264.09	否	房地产开发相关业务
	合计	281,175.82	/	/
2021.12.31	金地（集团）股份有限公司	112,525.26	否	房地产开发相关业务
	融创房地产集团有限公司	78,828.21	否	房地产开发相关业务
	广州丰鹏企业管理有限公司	74,941.64	否	房地产开发相关业务
	绿城房地产集团有限公司	59,567.57	否	房地产开发相关业务
	深圳市花和置业有限公司	59,364.86	否	房地产开发相关业务
	合计	385,227.54	/	/

报告期各期末，上述对手方主要为全国或区域内知名的房地产开发或投资企业，相关往来款项的形成具有合理性、符合行业惯例，不存在资金占用情形。

综上，报告期各期末，公司其他应收款及其他应付款中的往来款项主要为房地产开发业务产生，整体符合行业惯例和实际业务需要，保利发展、华发股份、金科股份、滨江集团等上市房企相关文件中也披露了对于合作地产项目公司的该类相关拆借行为，具有合理性和必要性，不存在资金占用情形。

## 【保荐机构及申报会计师核查】

### （一）核查程序

1、获取其他应收款、其他应付款往来款明细表，了解主要往来款的性质、具体内容、往来对手方情况，关注往来对手方是否与发行人及其董监高、控股股东或实际控制人有关联关系，相关款项是否构成对外财务资助或者对发行人的非经营性资金占用，是否履行恰当的审议程序和披露义务；

2、获取并复核管理层提供的关联方清单及关联方交易明细；

3、通过公开渠道查询主要其他应收款项往来对手方的工商背景，核查确认与公司是否存在关联关系；

4、查看同行业公司相关公告中类似往来款情况；

5、对报告期各期末主要往来对手方执行函证程序等。

### （二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

报告期各期末，发行人其他应收款及其他应付款中往来款的资金用途和主要往来对手方的形成具有合理的商业背景，不存在资金占用的情形。

**8.3 根据申报材料，1)最近三年一期，发行人关联销售金额分别为 771,205.59 万元、932,635.70 万元、1,155,872.81 万元、231,245.09 万元；2) 关联采购金额分别为 86,447.82 万元、133,883.36 万元、255,525.92 万元、84,050.57 万元；3) 发行人存在大额向关联方拆出资金的情况。**

**请发行人说明：（1）报告期各期关联交易的具体情况，包括但不限于关联交**

易金额、交易对手方、与公司的关联关系、发生交易的原因；(2) 结合发行人与关联方和与其他客户、供应商发生交易的价格以及公开市场价格说明发行人关联销售与采购定价的公允性；(3) 发行人报告期各期向关联方拆出资金的具体情况，结合拆出资金的原因及必要性、相关资金计息与市场利息的对比情况、拆出资金的账龄及回款情况说明是否构成关联方资金占用或利益输送。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并对发行人是否存在违反《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》第五条规定的情形核查并说明结论。

回复：

### 【发行人说明】

**(一) 报告期各期关联交易的具体情况，包括但不限于关联交易金额、交易对手方、与公司的关联关系、发生交易的原因**

报告期内，公司主要经营供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于2023年收购了美凯龙的控制权，美凯龙主要经营家居商场运营业务。

从公司所处行业特点来看，供应链运营业务广泛存在于原材料、生产制造至最终消费者之间的流转过程中，是连接各行业上下游产业发展的重要纽带，担负着促使各种要素流通的重要职能；房地产业务则产业链长、覆盖面广，是国民经济的重要支柱产业，上下游关联产业众多。

从公司自身业务广度来看，公司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、物流行业等众多领域，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，初步实现了从大宗商品至消费品的全球化、多品类业务布局；公司房地产业务则形成了建发房产和联发集团两大业务平台，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。

因此，公司报告期内的两大主业所处行业关联的上下游产业众多，公司自身业务范围较广，且2023年收购的美凯龙亦是家居商场运营业务方面的龙头企业，

在日常经营中，公司基于业务需要与各关联方之间发生业务往来，具有合理性和必要性。

## 1、关联采购

报告期内，公司的关联采购交易具体情况如下：

单位：万元

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
福建超弦织造有限公司	公司的参股公司	商品采购	3,410.75	7,783.79	1,750.26	-
厦门汉发供应链管理有限公司	公司的参股公司	商品采购	-	44,488.69	32,563.28	-
厦门锦岳祥实业有限公司	公司的参股公司	商品采购	5.41	91.44	62.73	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	公司的参股公司	商品采购	22,510.69	6,974.02	74,810.99	3,030.78
同顺供应链	公司的参股公司	商品采购	-	-	3,104.00	151.89
辛宜实业（上海）有限公司	公司的参股公司	商品采购	4.72	2,902.13	2,872.58	7,263.95
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	公司的参股公司	商品采购	15,078.89	669.35	603.61	-
永丰浆纸及其子公司	公司的参股公司	商品采购	45,467.17	117,401.73	129,395.27	99,373.91
建发集团	控股股东	其他服务	1,021.36	2,203.90	-	-
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	商品采购	5.07	134.53	3,113.03	8,531.94
BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	公司的参股公司	商品采购	2,673.98	480.81	-	-
璞发（上海）电子商务有限公司	公司的参股公司	商品采购	-	2,491.33	-	-
浙江中广电器集团股份有限公司	公司的参股公司	商品采购	-	163.93	-	-
Sunsea parking Inc (含阳光海天停车控股有限公司)	公司的参股公司	商品采购	142.49	-	-	-
厦门建泰硅业有限公司	公司的参股公司	商品采购	6,158.45	-	-	-
厦门新吉悦国际贸易有限公司	公司的参股公司	商品采购	17,561.92	-	-	-
厦门鑫五发供应链管理有限公司	公司的参股公司	商品采购	1,730.58	-	-	-
山东汇科能源发展有限责任公司	公司的参股公司	商品采购	1,708.80	-	-	-

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
上海建名实业有限公司	公司的参股公司	商品采购	614.33	-	-	-
上海天合智能科技股份有限公司	公司的参股公司	商品采购	1.08	-	-	-
上海燧酷供应链科技有限公司	公司的参股公司	商品采购	0.89	-	-	-
数智世界(新疆)纺织科技有限公司及其子公司	公司的参股公司	商品采购	10,255.82	-	-	-
中国阳光纸业控股有限公司及其子公司	公司的参股公司	商品采购	11,706.68	-	-	-
厦门现代码头有限公司	公司的参股公司	物流服务	352.92	-	523.60	518.57
商舟航空物流有限公司	公司的参股公司	物流服务	155.07	-	178.23	61.58
侨益物流股份有限公司及其子公司	公司的参股公司	物流服务	23,368.75	50,914.48	63,129.01	50,897.93
上海卓跃达国际物流有限公司	公司的参股公司	物流服务	1,303.91	-	-	-
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	工程施工服务	-	4,286.60	640.04	1,369.32
厦门辉煌装修工程有限公司	公司的参股公司	装修施工服务	6,501.83	14,246.39	4,104.92	9,833.00
厦门蓝城联发投资管理有限公司	公司的参股公司	装修施工服务	-	723.58	-	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	公司的参股公司	装修施工服务	200.45	113.57	-	-
上海蓝漳企业管理有限公司	公司的参股公司	装修施工服务	-	943.40	-	-
上海鑫诚安建设有限公司	公司的参股公司	装修施工服务	-	824.56	-	-
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	交通服务	1,370.51	1,507.40	1,017.58	1,591.67
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	住宿、交通服务	1,029.66	168.35	42.38	236.37
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	住宿服务等	0.66	25.39	3.80	175.64
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	会展服务	24.91	51.35	81.87	106.55
和易通(厦门)信息科技有限公司	公司的参股公司	信息技术服务	56.60	303.49	109.17	567.22



关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	员工体检	-	24.55	97.20	-
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	公司的参股公司	策划服务等	-	-	442.12	809.43
成都东泰商城有限公司	公司的参股公司	联合营销	25.39	82.60	-	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	公司的参股公司	联合营销	8.85	12.83	-	-
山东银座家居有限公司（含滨州银座家居有限公司）	公司的参股公司	联合营销	224.52	407.95	-	-
芜湖明辉商业管理有限公司	公司的参股公司	联合营销	67.01	152.27	-	-
武汉市正凯物流有限公司	公司的参股公司	联合营销	116.31	137.81	-	-
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司	公司的参股公司	物业管理服务	33,540.77	16,536.09	-	-
张家港市和玺物业服务服务有限公司	公司的参股公司	物业管理服务	-	273.60	-	-
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	公司的参股公司	存款结息	8.81	6.43	-	-
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	其他服务	2.86	14.38	-	-
合计			208,418.87	277,542.72	318,645.67	184,519.75
关联采购总额占营业成本的比例			0.69%	0.38%	0.40%	0.27%

注：“与公司的关联关系”为关联交易发生当期关联方与公司的关联关系。

从总体上看，最近三年一期，公司关联采购金额分别为184,519.75万元、318,645.67万元、277,542.72万元和208,418.87万元，占各期营业成本的比例分别为0.27%、0.40%、0.38%和0.69%，相对公司业务规模而言，金额及占比均较小。

报告期内，公司关联采购以商品采购为主，所采购的商品主要包括竹浆、钢材、天然橡胶等大宗商品，相应的关联供应商主要系知名的生产制造商及供应链企业，具备良好的生产制造能力和货源渠道，能够及时响应公司的采购需求。公司基于日常经营需要向关联方采购商品，具有合理性、必要性。此外，公司根据业务及管理需要，亦存在向相关关联方采购物业管理服务、装修施工服务、物流服务、交通服务的情形，具有合理性、必要性。

## 2、关联销售

报告期内，公司的关联销售交易具体情况如下：

单位：万元

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
同顺供应链	公司的参股公司	商品销售	180,899.49	315,596.37	468,365.34	805,470.54
北海源发生物科技有限公司	公司的参股公司	商品销售	9,587.95	27,355.91	15,063.07	-
福建超弦织造有限公司	公司的参股公司	商品销售	24.44	243.97	159.90	-
和易通（厦门）信息科技有限公司	公司的参股公司	商品销售等	22.89	100.36	2.90	97.95
建发骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	公司的参股公司	商品销售	-	276.53	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）	公司的参股公司	商品销售	-	-	3.11	-
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）	公司的参股公司	商品销售	-	-	3.94	-
南平市汇禾物业管理有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	-	-	110.75
宁德嘉行房地产开发有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	-	-	1.01
璞发（上海）电子商务有限公司	公司的参股公司	商品销售	41,978.25	73,713.90	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）	公司的参股公司	商品销售	-	-	1.49	-
厦门汉发供应链管理有限公司	公司的参股公司	商品销售	715.12	9,862.52	237,139.69	-
厦门华联电子股份有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	-	6.38	1.14
厦门辉煌装修工程有限公司	公司的参股公司	商品销售等	21.98	37.27	97.65	2,657.48
厦门建禾油脂有限公司	公司的参股公司	商品销售	51,087.21	184,899.90	191,220.45	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	公司的参股公司	商品销售	8,764.83	3,996.24	3,582.27	1,215.09
厦门润岳房地产开发有限公司	公司的参股公司	商品销售等	-	1.68	3.43	-
厦门现代码头有限公司	公司的参股公司	商品销售	11.04	8.55	15.28	2,745.57
商舟航空物流有限公司	公司的参股公司	商品销售等	22.48	-	0.90	2,545.60

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
上海众承房地产开发有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	-	1.67	6.85
同联科(福建)科技有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	-	-	15.58
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)	公司的参股公司	商品销售	-	-	-	2.22
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)	公司的参股公司	商品销售	-	-	1.36	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	5.30	1.03	1.09
武夷山嘉恒房地产有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	0.03	-	-
辛宜实业(上海)有限公司	公司的参股公司	商品销售	415.30	1,442.59	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)	公司的参股公司	商品销售	0.61	-	1.84	-
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	公司的参股公司	商品销售	17,737.64	69,223.66	115,130.08	-
长沙楚茂企业管理有限公司(含长沙源茂置业有限公司)	公司的参股公司	商品销售	-	-	0.74	-
长沙芙茂置业有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	-	0.67	-
建发集团	控股股东	商品销售	47.46	-	419.20	497.46
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	商品销售	2,014.93	1,033.47	372.36	389.30
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	商品销售	11.01	67.41	89.62	51.37
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	商品销售	162.14	306.95	71.73	106.12
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	控股股东控制的其他企业	商品销售	1.06	10.96	1.44	0.64
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	商品销售	1,352.09	2,245.24	8,833.73	34,800.63
银川市宁闽建发酒店管理有限公司	控股股东控制的其他企业	商品销售	-	-	-	6.32

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
	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	商品销售等	7.64	12.59	3.75	10.65
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	商品销售	-	0.76	-	-
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	商品销售	-	0.26	-	-
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	商品销售	-	-	0.90	9.71
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	商品销售	156.08	415.29	481.50	802.33
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	商品销售	38.18	14.05	11.30	26.30
BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	公司的参股公司	商品销售	1,900.75	9,036.13	-	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	公司的参股公司	商品销售	0.02	0.14	-	-
迁安恒茂新材料有限公司	公司的参股公司	商品销售	2.96	5.60	-	-
安咖家居用品（上海）有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	0.21	-	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	公司的参股公司	商品销售等	31.69	30.72	-	-
莆田中嘉置业有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	13.70	-	-
山东银座家居有限公司（含滨州银座家居有限公司）	公司的参股公司	商品销售	13.08	12.46	-	-
上海威来适装饰科技有限公司	公司的参股公司	商品销售、其他服务	6.36	4.49	-	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	公司的参股公司	商品销售	-	6.99	-	-
厦门软件职业技术学院	联发集团投资的无法获	商品销售	-	12.91	-	-

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
	取可变回报的行政事业单位					
成都东泰商城有限公司	公司的参股公司	商品销售	2.73	-	-	-
侨益物流股份有限公司及其子公司	公司的参股公司	商品销售	10.46	-	-	-
厦门建泰硅业有限公司	公司的参股公司	商品销售	241.11	-	-	-
厦门锦粮源贸易有限公司	公司的参股公司	商品销售	18,166.03	-	-	-
厦门新吉悦国际贸易有限公司	公司的参股公司	商品销售	45,355.22	-	-	-
厦门鑫五发供应链管理集团有限公司	公司的参股公司	商品销售	417.97	-	-	-
上海建名实业有限公司	公司的参股公司	商品销售	25.35	-	-	-
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司	公司的参股公司	商品销售	101.54	-	-	-
上海燧酷供应链科技有限公司	公司的参股公司	商品销售	292.33	-	-	-
数智世界(新疆)纺织科技有限公司及其子公司	公司的参股公司	商品销售	1,028.51	-	-	-
西安红星佳鑫家居有限公司(含西安佳和兴家居有限责任公司)	公司的参股公司	商品销售	1.35	-	-	-
中国阳光纸业控股有限公司及其子公司	公司的参股公司	商品销售	11,288.24	-	-	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	公司的参股公司	商品销售	0.07	-	-	-
广州建信小额贷款有限公司	控股股东控制的其他企业	商品销售	1.95	-	-	-
北京兆兴建城房地产开发有限公司及其子公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	218.16	685.51	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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	37.60	42.18	-	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	12.83	267.68	404.07	76.24
赣州航城置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	-	-	1,276.91

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
杭州铎容房地产开发有限公司(含杭州铎旭置业有限公司)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	889.76	1,720.88	11.27	-
杭州铎裕企业管理有限公司(含杭州兆裕房地产有限公司)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	24.98	139.40	161.83	-
杭州锦祥房地产有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	23.11	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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	219.55	180.17	257.99	-
九江利阳房地产有限公司(含九江兆弘房地产有限公司)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	128.62	15.27	151.11	1.69
龙岩利荣房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	7.27	19.53	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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	6.78	20.28	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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	351.03	2,374.89	133.35	-
南京德建置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	48.57	804.16	395.21	353.92
南京灏盛置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	171.36	722.87	69.00	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	12.61	246.50	188.42	344.98
南京金宸房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	474.14	-	-	140.09
南京兆凯房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	9.78	-	108.48	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	56.43	180.07	376.01
宁德嘉行房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	2.84	80.26	199.13	417.20
宁德乾行房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	169.10	394.50	115.60	-
莆田兆隼置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	48.82	146.70	232.97	-
莆田中玺投资有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	121.96	361.34	212.77	-
泉州北京置业有限公司(含泉州兆铭置业有限公司)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	29.25	174.25	33.96	-
三明市尤溪县闽西南城市建设有	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	-	1.46	-

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
限公司						
厦门金联保房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	7.17	703.30	169.69	-
厦门联宏泰投资有限公司(含中冶置业(福建)有限公司)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	-	340.12	158.87
厦门润岳房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	226.89	139.94	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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	23.30	-	96.74	405.90
厦门禹联泰房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	-	2.09	-
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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	153.27	26.33	519.35	148.25
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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	82.41	1,418.45	630.12	573.59
上海浦锋房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	14.89	26.28	73.41	-
上海众承房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	29.83	238.24	687.43	1,059.00
苏州合赢房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	188.41	-	276.65	71.24
苏州屿秀房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	-	-	75.04
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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	142.46	114.60	-	11.38
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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	145.00	246.66	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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	0.89	7.98	-
无锡嘉合置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	59.45	441.33	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	公司的参股公司	房地产项目合作服务	-	39.38	258.25	49.37

关联方	与公司的关 联关系	主要交易 内容	2024年1-6 月	2023年	2022年	2021年
公司)						
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)	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	58.45	98.32	60.46	-
武汉兆悦城房地产 开发有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	143.71	265.83	395.70	389.68
武夷山嘉恒房地产 有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	-	91.87	179.39	426.76
徐州市和锦置业有 限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	451.24	204.72	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)	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	115.17	446.99	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)	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	257.41	558.86	486.42	-
长沙楚茂企业管理 有限公司(含长沙源 茂置业有限公司)	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	-	-	149.59	165.60
长沙芙蓉置业有限 公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	-	-	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)	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	1.24	182.65	1,186.27	666.70
长沙展图房地产开 发有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	42.50	351.59	301.14	97.72
长汀闽西南文旅发 展有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	-	-	4.42	-
中交(长沙)置业有 限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	-	-	389.48	331.96
重庆金江联房地产 开发有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	-	-	64.80	32.73
重庆融联盛房地产 开发有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	-	-	-	59.44
重庆铁渝兆华房地 产开发有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	81.60	17.75	104.26	-
南京联锦悦房地产 开发有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	50.74	905.38	-	-
上海浦骁房地产开 发有限公司	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	24.35	113.83	-	-
合肥建润房地产开 发有限公司(含合肥 兆胜房地产开发有	公司的参股 公司	房地产项目 合作服务	339.39	533.11	-	-



关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
限公司)						
莆田联悦盛置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	32.51	2,312.70	-	-
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	638.88	1,357.39	-	-
厦门海耀地产有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	341.68	1,025.98	-	-
厦门市荣虹置业有限公司(含厦门市荣联嘉置业有限公司)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	47.17	471.70	-	-
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)	公司的参股公司	房地产项目合作服务	1,224.80	1,105.72	-	-
徐州天晟和置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	207.06	665.50	-	-
成都润和玥房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	5.66	-	-	-
莆田中嘉置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	7.26	-	-	-
厦门宏佑房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	180.04	-	-	-
厦门谐醴置业有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	200.89	-	-	-
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	公司的参股公司	房地产项目合作服务	1.63	-	-	-
和易通(厦门)信息科技有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	-	0.26	-	4.23
厦门华联电子股份有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	-	-	330.63	-
厦门辉煌装修工程有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理、商品销售	13.85	0.99	151.82	185.56
张家港市和玺物业服务服务有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	2.64	28.80	-	1.52
上海兆御投资发展有限公司	控股股东控制的其他企业	物业及租赁管理	-	129.22	-	123.98
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	控股股东控制的其他企业	物业及租赁管理	-	104.79	-	8.11
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	物业及租赁管理	13.08	26.51	-	40.37
福州新投怡家园物业管理有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	-	35.00	-	-

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	48.65	59.34	-	-
晟葆（上海）智能科技有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	-	0.78	-	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	1.78	5.96	-	-
上海盛兆荟房地产开发有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	311.92	166.21	-	-
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	物业及租赁管理	-	0.03	-	-
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	物业及租赁管理	-	866.41	-	-
广州建信小额贷款有限公司	控股股东控制的其他企业	物业及租赁管理	-	5.90	-	-
厦门联发天地园区开发有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	77.25	-	-	-
厦门市荣虹置业有限公司(含厦门市荣联嘉置业有限公司)	公司的参股公司	物业及租赁管理	48.47	-	-	-
上海丽浩创意设计有限公司	公司的参股公司	物业及租赁管理	0.80	-	-	-
建发集团	控股股东	代建服务、物业及租赁管理	2,769.80	1,139.91	7,500.66	813.27
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	代建服务、物业及租赁管理等	-	41.00	538.88	110.74
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	物业及租赁管理	-	1,523.60	84.76	33.01
厦门软件职业技术学院	联发集团投资的无法获取可变回报的行政事业单位	代建服务、物业及租赁管理等	464.17	517.02	483.36	2,183.82
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	代建服务	-	-	-	0.03
厦门悦兆投资有限公司(含厦门兆析房地产开发有限公司)	公司的参股公司	建筑施工服务	5,483.69	7,573.65	5,246.26	-

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
成都东泰商城有限公司	公司的参股公司	建筑施工服务	31.93	33.28	-	-
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	公司的参股公司	建筑施工服务	-	51.26	-	-
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司	公司的参股公司	建筑施工服务、其他服务	7,182.89	4,744.42	-	-
芜湖明辉商业管理有限公司	公司的参股公司	品牌委管服务	99.43	61.09	-	-
武汉市正凯物流有限公司	公司的参股公司	品牌委管服务	296.77	336.25	-	-
西安红星佳鑫家居有限公司(含西安佳和兴家居有限责任公司)	公司的参股公司	品牌委管服务、建筑施工服务	161.23	62.89	-	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	0.48	8.73	-
莆田中嘉置业有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	-	146.23	-
莆田中玺投资有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	3.36	81.51	-
厦门锦岳祥实业有限公司	公司的参股公司	商品销售等	531.68	35.35	1.98	-
厦门联宏泰投资有限公司(含中冶置业(福建)有限公司)	公司的参股公司	其他服务	-	-	-	2.49
厦门新永联航运有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	-	-	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)	公司的参股公司	其他服务	-	-	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)	公司的参股公司	其他服务	-	-	6.00	3.51
建发集团(香港)有限公司	控股股东控制的其他企业	其他服务	-	2.72	4.00	3.27
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	控股股东控制的其他企业	代建服务、综合管养服务等	-	4,013.62	134.47	0.50
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	其他服务	-	-	4.22	-
北京兆兴建城房地产开发有限公司及	公司的参股公司	其他服务	-	1.82	-	-

关联方	与公司的关联关系	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
<b>其子公司</b>						
宁德乾行房地产开发有限公司	公司的参股公司	商品销售、其他服务	0.51	3.04	-	-
厦门益润投资有限公司(含厦门兆绮盛房地产开发有限公司)	公司的参股公司	其他服务	35.52	562.41	-	-
Sunsea parking Inc (含阳光海天停车控股有限公司)	公司的参股公司	商品销售、其他服务	4.33	250.91	-	-
福州中瀚置业有限公司	公司的参股公司	其他服务	1.98	136.80	-	-
南京兆凯房地产开发有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	0.24	-	-
厦门联发天地园区开发有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	7.75	-	-
上海天合智能科技股份有限公司	公司的参股公司	其他服务	1.63	0.56	-	-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	公司的参股公司	其他服务	152.45	89.26	-	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	4.87	-	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	公司的参股公司	其他服务	-	46.95	-	-
杭州铎裕企业管理有限公司(含杭州兆裕房地产有限公司)	公司的参股公司	其他服务	3.53	-	-	-
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	公司的参股公司	其他服务	0.12	-	-	-
山东汇科能源发展有限责任公司	公司的参股公司	其他服务	11.62	-	-	-
上海卓跃达国际物流有限公司	公司的参股公司	其他服务	13.61	-	-	-
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)	公司的参股公司	其他服务	12.32	-	-	-
新疆睿灏纺织有限公司	公司的参股公司	其他服务	26.56	-	-	-
合计			420,283.22	745,251.02	1,154,032.54	931,830.99
关联销售总额占营业收入的比例			1.32%	0.98%	1.39%	1.32%

注：上述关联关系为关联交易发生当期关联方与公司的关联关系。

从总体上看，最近三年一期，公司关联销售总额分别为931,830.99万元、

1,154,032.54万元、745,251.02万元和**420,283.22万元**，占各期营业收入的比例较小，分别为1.32%、1.39%、0.98%和**1.32%**，相对公司业务规模而言，金额及占比均较小。

报告期内，公司关联销售以供应链大宗商品销售、提供房地产业务相关服务为主。其中，供应链大宗商品销售主要包括农产品、纸浆等产品，公司的主要关联客户包括知名的生产加工企业以及供应链企业，具备良好的生产加工能力以及丰富的下游销售渠道资源，信用较好、回款及时；公司向关联方提供的房地产业务相关服务主要包括房地产项目合作服务、代建服务、物业及租赁管理服务等内容。前述关联销售系公司基于主营业务发展并结合关联方的经营采购需求与之发生业务往来，具有合理性及必要性。

## （二）结合发行人与关联方和与其他客户、供应商发生交易的价格以及公开市场价格说明发行人关联销售与采购定价的公允性

### 1、发行人关联采购定价公允性分析

如前文所述，最近三年一期，公司关联采购总额及占各期营业成本的比例均较小，其中公司主要关联采购（报告期内向同一关联方采购总额合计5亿元以上）具体情况如下：

单位：万元

关联方	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
永丰浆纸及其子公司	竹浆	45,467.17	117,401.73	129,395.27	99,373.91
厦门汉发供应链管理有限公司	钢材、铁矿石、石油焦	-	44,488.69	32,563.28	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	天然橡胶、棉花	22,510.69	6,974.02	74,810.99	3,030.78
侨益物流股份有限公司及其子公司	物流服务	23,368.75	50,914.48	63,129.01	50,897.93
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司	物业管理服务	33,540.77	16,536.09	-	-
公司主要关联采购金额合计		124,887.38	236,315.01	299,898.55	153,302.62
主要关联采购占关联采购总额的比例		59.92%	85.15%	94.12%	83.08%

报告期内，公司及其下属子公司与关联方之间的采购业务往来遵循公平、公正、公开、诚实、信用的原则，产品价格均以市场公允价格为基础，与非关联方

交易价格不存在重大差异，不存在利益输送，不存在损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

报告期各期，公司主要关联采购金额合计占当期关联采购总额的比例分别为83.08%、94.12%、**85.15%**和**59.92%**，相关定价具有公允性，具体分析如下：

### （1）永丰浆纸及其子公司（以下简称“永丰浆纸集团”）

永丰浆纸集团是国内知名的竹浆生产企业，报告期内，公司向参股公司永丰浆纸集团采购的商品均为竹浆产品。公司所采购的竹浆主要来自永丰浆纸集团，因此暂无稳定的无关联竹浆供应商进行直接比价。鉴于竹浆的性能介于针叶木浆与阔叶木浆之间，公司定价时系根据针叶木浆与阔叶木浆的市场价格确定，价格公允性分析如下：

单位：元/吨

期间	交易内容	关联方平均价格	公开市场价格区间
2024年1-6月	竹浆	4,563.50	4,424.78~5,663.72
2023年		4,363.88	3,584.07~6,592.92
2022年		5,264.47	4,475.22~6,772.57
2021年		4,347.52	3,590.27~6,530.09

注：上述价格均为不含税价格。公开市场价格根据Wind金融终端针叶木浆和阔叶木浆的参考价格整理。

如上表所示，公司向永丰浆纸集团采购竹浆产品的平均价格位于针叶木浆与阔叶木浆的公开市场价格区间内，价格合理，关联采购定价公允，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

### （2）厦门汉发供应链管理有限公司（以下简称“汉发供应链”）

报告期内，公司向汉发供应链采购的商品主要为钢材、铁矿石、石油焦，采购价格系参考市场价格确定，与公司向非关联方采购的定价原则一致。具体公允性分析如下：

单位：元/吨

期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
2023年	钢材	3,854.32	3,483.29~3,918.58	3,390.27~4,032.74
2022年		3,746.05	3,522.50~3,814.48	3,471.68~4,700.00
2023年	铁矿石	812.61	677.69~821.66	678.76~923.45
2023年	石油焦	3,187.29	2,184.26~3,422.70	1,008.85~5,179.65

注：上述价格均为不含税价格。钢材公开市场价格根据Wind金融终端中厚板20的参考价格整理；铁矿石公开市场价格根据Wind金融终端铁矿石的参考价格整理；石油焦公开市场价格根据Wind金融终端中国石油焦主流价格整理。

如上表所示，公司向汉发供应链采购的钢材、铁矿石、石油焦平均价格与公司向非关联方采购的同类商品平均价格不存在明显差异，且位于公开市场价格区间内。关联采购定价公允，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

### （3）厦门瑞达源发供应链管理有限公司（以下简称“瑞达源发”）

报告期内，公司向瑞达源发采购的商品主要为天然橡胶和棉花，其价格在市场价格基础上参考商品具体品质确定，相关定价原则与公司向非关联方采购天然橡胶、棉花的定价原则一致。具体公允性分析如下：

单位：元/吨

期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
<b>2024年1-6月</b>	天然橡胶	<b>12,713.06</b>	<b>12,298.07~13,302.75</b>	<b>11,422.02~13,899.08</b>
2023年		11,081.15	10,981.65~12,119.27	10,321.10~12,385.32
2022年		11,533.17	11,412.84~11,748.08	10,000.00~13,027.52
2021年		12,633.94	11,877.21~12,783.48	11,100.92~15,022.94
<b>2024年1-6月</b>	棉花	<b>15,206.20</b>	<b>14,812.87~15,260.19</b>	<b>12,944.95~15,220.18</b>
2022年		20,373.52	17,616.93~20,916.44	12,160.55~20,541.28
2021年		16,741.62	14,967.90~16,848.59	13,334.86~20,087.16

注：上述价格均为不含税价格。天然橡胶公开市场价格根据Wind金融终端云南国营全乳胶（SCRWF）上海市场价整理；棉花公开市场价格根据郑州商品交易所棉花期货价整理。

如上表所示，公司向瑞达源发采购的天然橡胶、棉花平均价格与公司向非关联方采购的同类商品平均价格不存在明显差异，且位于公开市场价格区间内。关联采购定价公允，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

### （4）侨益物流股份有限公司及其子公司（以下简称“侨益物流”）

报告期内，公司向侨益物流采购的服务主要为农产品的第三方综合物流服务，该类服务的价格是物流服务商根据作业成本、难度提出的市场化报价，每吨货物的服务价格受包含服务项目的种类影响，同时货物的种类、具体港口或码头的位置、货物的集散形式等也会影响每吨服务的价格。

对于第三方综合物流服务，公司根据供应商报价情况并结合行业标准、服务

质量（打分评价）等因素在供应商白名单中选定供应商。公司向侨益物流采购综合物流服务时，定价方式与非关联方采购一致。侨益物流提供的报价与其他农产品物流服务商提供的报价相比基本一致或略低，主要是由于公司与侨益物流保持长期稳定的战略合作关系，且公司作为侨益物流的主要客户，侨益物流在定价时会考虑一定的战略优惠，具有合理性，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

**(5) 上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子公司（以下简称“美凯龙物业”）**

报告期内，公司向美凯龙物业采购的服务主要为商场物业管理服务，该类服务的价格是物业服务提供商根据各个商场的物业服务成本加成合理的利润后提出的市场化报价，每平方米的服务单价受服务项目所包含的具体种类、商场所处区位等多因素影响。报告期内，美凯龙物业的商场物业管理服务价格区间与其母公司永升服务集团有限公司（1995.HK）对外提供的同类型物业管理服务价格区间接近，物业服务定价合理，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

**2、发行人关联销售定价公允性分析**

如前文所述，最近三年一期，公司关联销售总额及占各期营业收入的比例均较小，其中公司主要关联销售（报告期内向同一关联方关联销售总额合计5亿元以上）的具体情况如下：

单位：万元

关联方	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
同顺供应链	玉米、大豆、菜籽、菜油	180,899.49	315,596.37	468,365.34	805,470.54
汉发供应链	纸浆	715.12	9,862.52	237,139.69	-
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	玉米、菜籽、菜油、芝麻、花生	17,737.64	69,223.66	115,130.08	-
厦门建禾油脂有限公司	大豆	51,087.21	184,899.90	191,220.45	-
璞发（上海）电子商务有限公司	手机、空调	41,978.25	73,713.90	73,922.73	65,572.03
北海源发生物科技有限公司	玉米	9,587.95	27,355.91	15,063.07	-



关联方	主要交易内容	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
公司主要关联销售金额合计		302,005.66	680,652.26	1,100,841.36	871,042.57
主要关联销售金额占关联销售总额的比例		71.86%	91.33%	95.39%	93.48%

报告期内，公司及其下属子公司与关联方之间的销售业务往来遵循公平、公正、公开、诚实、信用的原则，产品价格均以市场公允价格为基础，与非关联方交易价格不存在重大差异，不存在利益输送，不存在损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

最近三年一期，公司主要关联销售金额合计占各期关联销售总额的比例分别为93.48%、95.39%、91.33%和71.86%，相关定价具有公允性，具体分析如下：

### (1) 同顺供应链

报告期内，公司向同顺供应链销售的商品主要为玉米、大豆、菜籽、菜油等大宗商品，其价格参考相应大宗商品的市场价格确定，与公司向非关联方销售玉米、大豆、菜籽、菜油的定价原则一致。具体公允性分析如下：

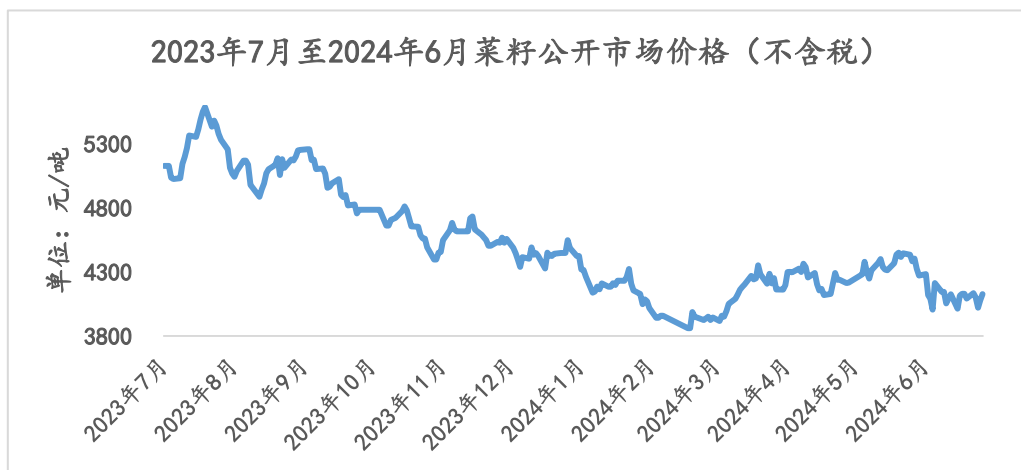
单位：元/吨

期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
2023年	玉米	2,665.70	2,463.75~2,670.37	2,177.06~2,683.49
2022年		2,552.30	2,492.34~2,738.93	2,364.22~2,777.06
2021年		2,431.27	2,259.15~2,536.82	2,239.45~2,651.38
<b>2024年1-6月</b>	大豆	<b>3,893.77</b>	<b>3,698.75~4,175.57</b>	<b>3,556.49~4,188.08</b>
2023年		4,582.85	4,050.46~4,739.48	3,632.11~4,876.15
2022年		4,820.27	4,620.30~5,747.29	4,074.31~5,250.46
2021年		4,020.58	3,989.90~4,290.63	3,663.30~4,285.32
<b>2024年1-6月</b>	菜籽	<b>5,024.53</b>	<b>4,601.02</b>	<b>3,860.55~4,450.46</b>
2023年		5,409.97	5,132.75~5,446.79	4,326.61~5,603.67
2022年		6,102.72	5,573.33~7,186.94	5,247.71~7,655.96
2021年		5,204.33	4,722.94~5,823.27	4,100.00~6,782.57
2021年	菜油	9,208.99	8,582.24~9,420.28	7,950.95~12,471.61

注：上述价格均为不含税价格。玉米公开市场价格根据Wind金融终端大连商品交易所黄玉米期货结算价整理；大豆公开市场价格根据Wind金融终端进口大豆CNF折合价整理；菜籽公开市场价格根据Wind金融终端进口菜籽成本价整理；菜油公开市场价格根据iFind金融数据终端菜油（初榨）进口成本价整理。

如上表所示，2024年1-6月公司向同顺供应链销售菜籽的价格高于公司向非

关联方销售菜籽的价格，且两者均高于2024年1-6月菜籽的公开市场价格，系由于公司2024年上半年向同顺供应链销售菜籽实现收入的合同签订时间主要在2023年三季度，向非关联方销售菜籽实现收入的合同签订时间主要在2023年四季度，而2023年下半年至2024年上半年菜籽市场价格持续下滑。2023年7月至2024年6月菜籽公开市场价格走势如下：



数据来源：Wind金融终端进口菜籽成本价。

2023年三季度菜籽公开市场价格为4,756.88元/吨~5,587.16元/吨，公司2024年上半年向同顺供应链销售菜籽的价格位于该公开市场价格区间内，具有公允性。除此之外，公司销售给同顺供应链的商品平均价格与公司销售给非关联方同类商品的平均价格均不存在明显差异，且均位于公开市场价格区间内。综上，报告期内公司向同顺供应链的关联销售定价公允，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

## （2）汉发供应链

报告期内，公司向汉发供应链销售的商品主要为纸浆等大宗商品，其价格参考相应大宗商品的市场价格确定，与公司向非关联方销售纸浆的定价原则一致。具体公允性分析如下：

单位：元/吨				
期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
2022年	纸浆	6,514.30	5,626.86~6,959.37	5,295.58~6,539.82

注：上述价格均为不含税价格。纸浆公开市场价格根据Wind金融终端上海期货交易所纸浆期货结算价整理。

如上表所示，公司销售给汉发供应链的产品平均价格与公司销售给非关联方

同类商品平均价格不存在明显差异，且均位于公开市场价格区间内。报告期内公司向汉发供应链的关联销售定价公允，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

### (3) 宜宾鑫金发供应链管理有限公司（以下简称“鑫金发”）

报告期内，公司向鑫金发销售的商品主要为玉米、菜籽、菜油、芝麻、花生等大宗商品，其价格参考相应大宗商品的市场价格确定，与公司向非关联方销售玉米、菜籽、菜油、芝麻、花生的定价原则一致。具体公允性分析如下：

单位：元/吨

期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
2022年	玉米	2,514.60	2,492.34~2,738.93	2,364.22~2,777.06
2023年	菜籽	5,489.52	5,132.75~5,446.79	4,326.61~5,603.67
2022年		6,496.17	5,573.33~7,186.94	5,247.71~7,655.96
2023年	菜油	9,392.25	8,475.18~12,128.84	8,707.88~13,371.33
2024年1-6月	芝麻	<b>13,163.59</b>	<b>12,273.72~13,469.18</b>	<b>11,875.23~13,908.26</b>
2024年1-6月	花生	<b>8,577.98</b>	<b>8,332.62~8,728.22</b>	<b>8,027.52~9,003.67</b>

注：上述价格均为不含税价格。玉米公开市场价格根据Wind金融终端大连商品交易所黄玉米期货结算价整理；菜籽公开市场价格根据Wind金融终端进口菜籽成本价整理；菜油公开市场价格根据iFind金融数据终端菜油（初榨）进口成本价整理；芝麻公开市场价格根据中国粮油商务网进口白麻现货价格整理；花生公开市场价格根据郑州商品交易所花生期货价格整理。

如上表所示，公司销售给鑫金发的产品平均价格与公司销售给非关联方同类商品平均价格不存在明显差异，且均位于公开市场价格区间内。报告期内公司向鑫金发的关联销售定价公允，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

### (4) 厦门建禾油脂有限公司（以下简称“建禾油脂”）

报告期内，公司向建禾油脂销售的商品主要为大豆等大宗商品，其价格参考相应大宗商品的市场价格确定，与公司向非关联方销售大豆的定价原则一致。具体公允性分析如下：

单位：元/吨

期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
2024年1-6月	大豆	<b>4,406.58</b>	<b>3,698.75~4,175.57</b>	<b>3,556.49~4,188.08</b>
2023年		4,221.72	4,050.46~4,739.48	3,632.11~4,876.15

期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
2022年		4,973.95	4,620.30~5,747.29	4,074.31~5,250.46

注：上述价格均为不含税价格。大豆公开市场价格根据Wind金融终端进口大豆CNF折合价整理。

如上表所示,2024年1-6月公司向建禾油脂销售大豆的价格略高于2024年1-6月大豆的公开市场价格,系由于公司2024年上半年大豆业务实现收入的合同签订时间主要在2023年下半年。2023年下半年大豆公开市场价格为4,069.61元/吨~4,551.38元/吨,公司2024年上半年向建禾油脂销售大豆的价格位于该公开市场价格区间内,具有公允性。除此之外,公司销售给建禾油脂的产品平均价格与公司销售给非关联方同类商品平均价格不存在明显差异,且位于公开市场价格区间内。报告期内公司向建禾油脂的关联销售定价公允,不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

#### (5) 璞发(上海)电子商务有限公司(以下简称“璞发上海”)

璞发上海在京东、天猫、拼多多等平台开设店铺零售3C产品及家用电器产品。报告期内,公司向璞发上海销售的商品主要为手机、空调等各类电器产品,销售价格根据批量采购成本加成一定利润确定。报告期内,公司销售手机、空调的主要客户为璞发上海,因此暂无稳定的同类产品无关联客户进行直接比价,但相关商品均有公开的零售市场价格,具体如下:

单位:元/台

期间	交易内容	关联方平均价格	公开市场零售价格区间
2022年	手机	6,670.15	5,366.37~8,317.70
2021年		5,683.97	
<b>2024年1-6月</b>	空调	<b>1,879.01</b>	<b>1,680.53~4,600.88</b>
2023年		1,857.08	1,610.62~3,859.29
2022年		1,760.95	1,610.62~2,866.37
2021年		1,921.57	

注1:上述价格均为不含税价格。手机公开市场价格根据公司销售的主要手机品牌型号网店零售价格整理,空调公开市场价格根据公司销售的主要空调品牌型号网店零售价格整理;

注2:公司向璞发上海销售的价格与公开市场零售价之间会存在合理价差,系网店零售商的合理利润空间。

如上表所示,公司销售给璞发上海的产品平均价格位于公开市场零售价格区间内。报告期内公司向璞发上海的关联销售定价公允,不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

## (6) 北海源发生物科技有限公司（以下简称“北海源发”）

报告期内，公司向北海源发销售的商品主要为玉米，其价格参考相应大宗商品的市场价格确定，与公司向非关联方销售玉米的定价原则一致。具体公允性分析如下：

单位：元/吨

期间	交易内容	关联方平均价格	非关联方平均价格区间	公开市场价格区间
2024年1-6月	玉米	1,743.26	1,701.16~1,761.23	1,531.83~1,766.50
2023年		2,103.69	1,955.81~2,166.43	1,706.74~2,359.69
2022年		2,069.54	1,915.65~2,441.07	1,882.07~2,449.77

注：上述价格均为不含税价格。玉米公开市场价格根据Wind金融终端进口玉米CNF价格整理。

如上表所示，公司销售给北海源发的商品平均价格与公司销售给非关联方同类商品的平均价格均不存在明显差异，且均位于公开市场价格区间内。综上，报告期内公司向北海源发的关联销售定价公允，不存在利益输送、损害上市公司和中小投资者合法权益的情形。

综上所述，结合公司与关联方和与其他客户、供应商发生交易的价格以及公开市场价格，公司关联销售与采购定价具有公允性。

### （三）发行人报告期各期向关联方拆出资金的具体情况，结合拆出资金的原因及必要性、相关资金计息与市场利息的对比情况、拆出资金的账龄及回款情况说明是否构成关联方资金占用或利益输送

#### 1、报告期各期向关联方拆出资金的具体情况

最近三年一期，公司向关联方资金拆出的具体情况如下：

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
<b>2021年度</b>			
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	403.28	-	1.86
厦门新永联航运有限公司	-	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

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
杭州绿城凤起置业有限公司	-	12,600.00	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	20,955.00	-
<b>2022年度</b>			
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	10.00	6,115.00	-

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
州兆盛房地产有限公司)			
泉州兆京置业有限公司 (含泉州兆铭置业有限公司)	5.13	23,605.30	-
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
莆田兆隼置业有限公司	-	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	-
<b>2023年度</b>			
厦门悦琴房地产有限公司	58,445.04	60,112.64	2,712.90
北京兆城房地产开发有限公司	57,499.97	189,163.32	-
厦门海耀地产有限公司	47,183.44	91,779.70	1,934.68
宁德乾行房地产开发有限公司	69,892.07	92,782.40	2,655.08
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)	9,732.49	18,117.75	-
厦门软件职业技术学院	24,500.00	29,277.00	-
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	2,331.58	-
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)	5,002.00	-	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	78.21	3,675.00	-
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	-	3,027.62	-



关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门金联保房地产开发有限公司	-	26,000.91	1,216.02
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）	485.10	4,508.00	-
南京灏盛置业有限公司	-	14,000.00	-
莆田兆隽置业有限公司	-	20,000.00	-
厦门润岳房地产开发有限公司	-	119,805.00	1,205.89
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
南京金宸房地产开发有限公司	-	14,025.00	-
南京兆凯房地产开发有限公司	-	1,626.80	-
苏州鑫城发房地产开发有限公司	-	3,663.00	-
厦门宏佑房地产开发有限公司	203,427.46	164,619.46	6,333.86
杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	-	6,800.00	-
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）	4,481.73	4,481.73	-
厦门益润投资有限公司	184,607.64	295,573.64	-
上海盛兆荟房地产开发有限公司	184,867.20	203,487.20	-
上海浦锋房地产开发有限公司	152,145.00	152,145.00	236.32
徐州天晟和置业有限公司	95,927.22	49,490.00	-
南昌贸联地产有限公司（含南昌国展地产有限公司）	33,989.17	24,500.00	-
福州中瀚置业有限公司	25,518.41	4,068.90	-
上海浦骁房地产开发有限公司	14,210.00	51,450.00	335.70
西安红星佳鑫家居有限公司（含西安佳和兴家居有限责任公司）	4,940.00	-	-
张家港恒运仓储有限公司	1,600.00	-	28.37
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	500.00	-	-
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	422.44	-	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	-	41,000.68	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	-	1,960.00	-
<b>2024年1-6月</b>			
上海屿发房地产开发有限公司	119,564.41	57,895.71	-
厦门谐醴置业有限公司	60,696.34	91,773.75	-

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
上海锦兆利置业有限公司	29,123.15	-	-
厦门软件职业技术学院	28,568.03	21,169.92	-
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）	9,565.00	-	-
宁德乾行房地产开发有限公司	3,400.00	3,400.00	203.49
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,025.00	-	-
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）	1,752.00	1,752.00	-
南昌贸联地产有限公司（含南昌国展地产有限公司）	1,127.00	15,574.32	840.68
西安红星佳鑫家居有限公司（含西安佳和兴家居有限责任公司）	700.00	-	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	165.00	-	-
上海盛兆荟房地产开发有限公司	-	90,160.00	-
厦门宏佑房地产开发有限公司	-	61,348.00	-
合肥建润房地产开发有限公司（含合肥兆胜房地产开发有限公司）	-	41,371.89	-
徐州天晟和置业有限公司	-	34,300.00	-
成都润和玥房地产开发有限公司	-	12,066.76	-
厦门市荣虹置业有限公司（含厦门市荣联嘉置业有限公司）	-	7,350.00	-
南京金宸房地产开发有限公司	-	4,785.00	-
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	-	4,616.33	-
福州中瀚置业有限公司	-	1,485.00	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	-	1,470.00	-
苏州鑫城发房地产开发有限公司	-	999.00	-
杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	-	680.00	-
莆田联悦盛置业有限公司	-	579.83	-

2、结合拆出资金的原因及必要性、相关资金计息与市场利息的对比情况、拆出资金的账龄及回款情况说明是否构成关联方资金占用或利益输送

最近三年一期，公司关联方资金拆出主要是公司房地产业务板块因业务开展需要而形成的参股地产项目前期投入款，除此之外，供应链运营业务板块、房地产业务板块及家居商场运营业务板块也存在少量拆借资金给其他关联方的情况，金额及占比均较小。

## 公司房地产业务板块向参股地产项目的资金拆借具体分析如下：

### (1) 拆出资金的原因及必要性

为适应房地产行业发展规律，公司部分房地产业务系通过参股项目公司进行运营。根据房地产业务经营惯例，该类房地产参股项目公司在成立初期尚未形成销售收入，注册资本金通常无法覆盖土地款、工程款等前期运营支出，因此，项目公司各合作方股东通常按照出资比例向项目公司提供借款以覆盖相关成本，并根据不同项目与合作方的商务谈判情况，综合考虑项目资质、项目运营费的收取情况、资金成本等因素确定借款利息。该模式属于房地产开发行业惯例，保利发展、华发股份、金科股份、滨江集团等上市房企定期报告等相关文件中也披露了对于参股地产项目公司的该类相关拆借行为，具有合理性和必要性。

### (2) 相关资金计息与市场利息的对比情况

上述公司房地产业务分部对参股项目公司的资金拆出中，相关拆借利率因项目实际情况及合作方的不同有所差异。资金拆借是否收取利息以及相应的拆借利率系合作方双方根据具体项目实际情况，综合考虑项目资质、项目运营费的收取情况、资金成本等因素后协商确定，拆借利率一般在8%以内。因此，拆借利率系参股项目合作中，各合作方结合项目特点商谈一致的结果，且各合作方均同比例向该项目公司提供借款，不存在损害公司利益或显失公平的情形。

### (3) 拆出资金的账龄及回款情况

一般情况下，房地产参股项目公司的开发流程如下：首先，在拿地及建设阶段，项目公司需要尽快支付土地出让金并开工建设，因此短期内存在较大的资金需求，此时，项目公司各方股东以股东借款形式按权益比例向项目公司投入除注册资本以外的资金，从而形成对项目公司的其他应收款；其后，经过6至12个月的前期建设，房地产项目达到预售条件，房地产参股项目公司在收到售房款且有资金盈余后陆续归还前期借款；最终，经过两年半至三年的开发销售周期，项目公司在项目竣工交付后还清前期借款。

公司向参股地产项目提供的前期投入款期末余额均体现在公司其他应收款科目，从公司其他应收款的账龄综合来看，报告期各期末，公司其他应收款的账龄在2年以内的款项占比分别为92.83%、88.00%、70.96%和**74.27%**，3年以内

的款项占比分别为 96.51%、96.01%、89.94% 和 90.29%，整体与房地产开发销售周期相匹配。此外，报告期内，公司向参股项目公司的大额关联资金拆出不存在坏账的情形。

综上，报告期内，为支持房地产参股项目公司经营，公司与参股公司的其他股东同比例、同商业条款向参股公司拆出资金，相关事项及时履行了相应的董事会、股东大会的审议程序并进行了信息披露，相关借款的账龄及回款情况合理，不构成关联方资金占用或利益输送。

## 【保荐机构及申报会计师核查】

### （一）核查程序

- 1、对发行人报告期内的主要关联方进行访谈，了解关联交易业务背景、定价机制等情况；
- 2、向发行人相关业务人员、财务人员了解报告期内关联交易、资金拆借的业务背景、定价机制等情况；
- 3、获取了发行人与报告期内主要关联方的交易合同；
- 4、获取了主要关联方的审计报告或财务报表、营业执照等；
- 5、查阅了发行人与非关联方的交易情况及市场价格，对关联交易价格的公允性进行核查；
- 6、查阅发行人定期报告、临时报告等公开披露文件；
- 7、抽取发行人向关联方拆出资金的主要交易凭证，核查其真实性等。

### （二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、报告期内，发行人的关联采购总额及占各期营业成本的比例、关联销售总额及占各期营业收入的比例均较小，相关关联采购和关联销售具有必要性与合理性；
- 2、报告期内，发行人关联采购和关联销售定价公允，不存在利益输送情形，不存在损害上市公司和中小投资者合法权益的情形；

3、报告期内，发行人向关联方拆出资金主要是房地产业务板块拆借资金给各参股地产项目公司，除此之外，供应链运营业务板块、房地产业务板块及家居商场运营业务板块也存在拆借资金给其他类型参股公司的情况，均具有合理性和必要性，不构成关联方资金占用或利益输送；

4、根据《上海证券交易所股票上市规则》6.3.10条规定及《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》第五条规定，报告期内，发行人存在向关联参股公司拆出资金的情形，但相关参股公司的其他股东均同比例、同商业条款提供了相应的资金支持，且该类参股公司非发行人控股股东、实际控制人控制的公司。综上，发行人关联方资金拆出不存在违反《上海证券交易所股票上市规则》6.3.10条规定及《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》第五条规定的情形。

#### **8.4 根据申报材料，发行人其他应收款包含在期货公司存放的保证金。**

**请发行人说明：期货公司的具体情况，与发行人的关系，期货业务的规模、经营情况、与发行人主业的协同性等，相关业务是否合法合规。**

**请保荐机构、申报会计师及发行人律师核查并发表明确意见。**

**回复：**

#### **【发行人说明】**

##### **（一）期货公司的具体情况及与发行人的关系**

报告期内，公司为防范供应链运营业务中的大宗商品价格波动风险，以套期保值为原则与具有商品衍生品交易资质的金融机构开展期货等商品衍生品交易，从而形成一定金额的保证金。最近三年一期，公司未从事期货经纪业务，亦未持有任何期货公司的股权，与开展商品衍生品业务的期货公司间不存在其他关联关系。

报告期内，公司主要与以下期货公司开展期货业务交易，具体情况如下：

## 1、2024年1-6月

序号	期货公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	是否取得《经营证券 期货业务许可证》
1	光大期货有限公司	150,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、公开 募集证券投资基金销售	是
2	瑞达期货股份有限公司	44,502.66	金融期货经纪;商品期货经纪; 期货投资咨询;资产管理	是
3	国泰君安期货有限公司	500,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理	是
4	银河期货有限公司	450,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、基金 销售	是
5	中信期货有限公司	760,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、基金 销售	是

## 2、2023年

序号	期货公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	是否取得《经营证券 期货业务许可证》
1	国泰君安期货有限公司	500,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理	是
2	瑞达期货股份有限公司	44,502.66	金融期货经纪;商品期货经纪;期 货投资咨询;资产管理	是
3	光大期货有限公司	150,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、公开 募集证券投资基金销售	是
4	银河期货有限公司	450,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、基金 销售	是
5	华泰期货有限公司	393,900	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、基金 销售	是

## 3、2022年

序号	期货公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	是否取得《经营证券 期货业务许可证》
1	国泰君安期货有限公司	500,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理	是
2	银河期货有限公司	450,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、基金 销售	是
3	兴证期货有限公司	160,000	商品期货经纪、金融期货经纪; 基金销售;资产管理	是
4	瑞达期货股份有限公司	44,502.66	金融期货经纪;商品期货经纪; 期货投资咨询;资产管理	是
5	光大期货有限	150,000	商品期货经纪、金融期货经纪、	是

序号	期货公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	是否取得《经营证券 期货业务许可证》
	公司		期货投资咨询、资产管理、公开 募集证券投资基金销售	

#### 4、2021年

序号	期货公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	是否取得《经营证券 期货业务许可证》
1	光大期货有限公司	150,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、公开 募集证券投资基金销售	是
2	瑞达期货股份有限公司	44,502.66	金融期货经纪；商品期货经纪； 期货投资咨询；资产管理	是
3	国泰君安期货有限公司	500,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理	是
4	银河期货有限公司	450,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、基金 销售	是
5	广发期货有限公司	190,000	商品期货经纪、金融期货经纪、 期货投资咨询、资产管理、基金 销售(具体按本公司许可证经营)	是

#### (二) 期货业务的规模及经营情况

报告期内，公司期货等商品衍生品业务均以对冲大宗商品的价格波动风险、减少相关商品价格波动给业务经营带来的影响等为目的，交易坚持套期保值，确保商品衍生品交易与公司现货业务经营相匹配，尽可能选择与公司持有的现货品种价格相关性较高的商品衍生品开展交易。最近三年一期，公司开展期货业务的规模及具体匹配情况详见本回复“8.6/（二）/2、公司开展金融衍生品业务与主营业务规模匹配情况”的具体内容。通过开展期货等商品衍生品套期保值业务，公司有效降低大宗商品市场价格波动给公司供应链运营业务带来的不利影响，以实现长期稳定经营与发展。

#### (三) 发行人期货业务与发行人主业的协同性

公司供应链运营业务以大宗商品为载体，为有效防范大宗商品经常性价格波动带来的影响，公司灵活运用期货、期权、掉期、远期等衍生品工具进行套期保值，管控风险敞口，系出于主营业务发展所需，亦符合行业惯例。供应链运营业务可比上市公司开展期货套期保值业务的情况如下：

公司名称	业务开展情况
物产中大	物产中大主要从事智慧供应链集成服务，业务范围包括金属、能源、化

公司名称	业务开展情况
(600704.SH)	工等。公司立足现货，积极利用期货等金融衍生工具的避险保值作用，帮助产业链客户平抑现货商品价格波动。其中，期货业务立足公司供应链集成服务，在大宗商品价格波动加剧的背景下，为成员公司及产业客户提供定制化的期现结合、场外衍生品、基差等系统风险管理服务，并在研究、行业资源共享、现期管理数字化等方面提供支持。
厦门象屿 (600057.SH)	厦门象屿主要从事大宗商品经营业务及大宗商品物流业务，大宗商品供应链主要经营业务的品种包括金属矿产、农产品、能源化工等。公司为配套主营业务现货经营，运用期货合约对冲大宗商品价格波动，一定程度上对抵公司大宗商品采购与供应业务因价格剧烈变动产生的风险。
厦门国贸 (600755.SH)	厦门国贸主要从事供应链管理业务，主要经营品种包括铁矿、钢材、能源化工、天然橡胶、纸张纸浆、有色金属、农产品等大宗商品。公司经过多年对大宗商品市场研究的积淀，利用商品衍生品工具防范价格波动风险，延伸供应链上下游综合服务，打造出集资源整合、渠道开拓、价格管理、金融服务、物流配送、风险管控、品牌维护、产业投资等于一体的高附加值综合平台。
浙商中拓 (000906.SZ)	浙商中拓从事大宗商品供应链集成服务业务，业务规模大，终端客户多。为满足客户保供需求、日常需保有必要的现货自营库存，同时出于为客户锁定成本考虑，浙商中拓经营过程也会存在远期交货的锁价订单。为有效控制经营风险，提高抵御大宗商品市场价格波动的能力，实现稳健经营，浙商中拓开展商品期现结合业务。开展的商品期现结合业务与日常业务经营紧密联系，以套期保值、库存管理、基差管理为交易目的，规避大宗商品价格波动风险，提升整体盈利能力。

综上，公司报告期内开展的期货等商品衍生品业务与主营业务具有协同性，符合行业惯例。

#### (四) 相关业务是否合法合规

##### 1、期货交易从事期货交易的相关规定

截至本回复出具日，公司作为期货交易者开展期货交易需遵守的主要法律法规情况如下：

法律法规名称	主要内容
《中华人民共和国期货和衍生品法》	第十一条期货交易应当在依法设立的期货交易所或者国务院期货监督管理机构依法批准组织开展期货交易的其他期货交易场所（以下统称期货交易场所），采用公开的集中交易方式或者国务院期货监督管理机构批准的其他方式进行。禁止在期货交易场所之外进行期货交易。
	第十二条任何单位和个人不得操纵期货市场或者衍生品市场。禁止以下列手段操纵期货市场，影响或者意图影响期货交易价格或者期货交易量：（一）单独或者合谋，集中资金优势、持仓优势或者利用信息优势联合或者连续买卖合约；（二）与他人串通，以事先约定的时间、价格和方式相互进行期货交易；（三）在自己实际控制的账户之间进行期货交易；（四）利用虚假或者不确定的重大信息，诱导交易者进行期货交易；（五）不以成交为目的，频繁或者大量申报并撤销申报；（六）对相关期货交易或者合约标的物的交易作出公开评价、预测或者投资建议，并进行反向操作或者相关操作；（七）为影响期货市场行情囤积现货；（八）在交割月或者临近交割月，利用不正



法律法规名称	主要内容
	当手段规避持仓限额，形成持仓优势；（九）利用在相关市场的活动操纵期货市场；（十）操纵期货市场的其他手段。
	第十三条期货交易和衍生品交易的内幕信息的知情人和非法获取内幕信息的人，在内幕信息公开前不得从事相关期货交易或者衍生品交易，明示、暗示他人从事与内幕信息有关的期货交易或者衍生品交易，或者泄露内幕信息。
	第二十二条期货交易实行保证金制度，期货结算机构向结算参与者收取保证金，结算参与者向交易者收取保证金。保证金用于结算和履约保障。
	第五十二条参与期货交易的法人和非法人组织，应当建立与其交易合约类型、规模、目的等相适应的内部控制制度和风险控制制度。
《期货交易管理条例》	第二十八条期货交易应当严格执行保证金制度。期货交易所向会员、期货公司向客户收取的保证金，不得低于国务院期货监督管理机构、期货交易所规定的标准，并应当与自有资金分开，专户存放。
	第三十九条任何单位或者个人不得编造、传播有关期货交易的虚假信息，不得恶意串通、联手买卖或者以其他方式操纵期货交易价格。
	第四十一条国有以及国有控股企业进行境内外期货交易，应当遵循套期保值的原则，严格遵守国务院国有资产监督管理机构以及其他有关部门关于企业以国有资产进入期货市场的有关规定。
《中华人民共和国刑法》	第一百八十二条[操纵证券、期货市场罪]有下列情形之一，操纵证券、期货市场，影响证券、期货交易价格或者证券、期货交易量，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金；情节特别严重的，处五年以上十年以下有期徒刑，并处罚金：（一）单独或者合谋，集中资金优势、持股或者持仓优势或者利用信息优势联合或者连续买卖的；（二）与他人串通，以事先约定的时间、价格和方式相互进行证券、期货交易的；（三）在自己实际控制的帐户之间进行证券交易，或者以自己为交易对象，自买自卖期货合约的；（四）不以成交为目的，频繁或者大量申报买入、卖出证券、期货合约并撤销申报的；（五）利用虚假或者不确定的重大信息，诱导投资者进行证券、期货交易的；（六）对证券、证券发行人、期货交易标的公开作出评价、预测或者投资建议，同时进行反向证券交易或者相关期货交易的；（七）以其他方法操纵证券、期货市场的。单位犯前款罪的，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依照前款的规定处罚。

经自查，报告期内，公司不存在因违反上述期货交易的相关法律法规被行政主管部门立案调查、处以行政处罚或被司法机关判处刑事责任的情形。

## 2、公司相关内控制度的制定及执行情况

公司针对期货业务已制定较为完善的内部控制制度及风险控制体系，以规范期货业务的运作。根据《期货业务管理规定》等内控管理制度，公司已就期货业务相关管理原则、期货账户管理、交易审批管理、账户资金管理、标准仓单管理、业务报告制度等环节的具体管理进行了规定。报告期内，公司开展期货业务过程中执行的内控措施包括但不限于：

- （1）根据市场及实际经营情况制定期货交易计划，并严格按照相关规定对

业务各环节进行相应管理；

(2) 坚持套期保值，确保商品衍生品交易与公司现货业务经营相匹配，尽可能选择与公司持有的现货品种价格相关性较高的期货产品开展交易；

(3) 选择持有资质牌照、操作运营规范透明的交易所及金融机构作为期货交易平台；

(4) 选择市场成交量可满足套期保值数量需求的合约进行交易；

(5) 根据《期货业务管理规定》中规定的权限下达资金调拨指令，严格控制保证金余额；

(6) 在业务操作过程中，定期对商品衍生品交易的规范性、内控制度的有效性等方面进行监督检查。

综上，报告期内，公司针对期货业务已建立完善的内部控制制度并得到了有效执行。

### 3、发行人开展期货业务履行的内部决策程序

报告期内，公司开展期货业务均已按照《公司章程》的规定履行了必要的内部决策程序，具体情况如下：

会议时间	会议届次	议案名称	主要内容	表决结果
2021.05.21	2020年年度股东大会	《关于开展商品衍生品业务的议案》	衍生品业务概述、必要性、风险分析、风险管理策略、会计核算原则	表决通过
2022.05.23	2021年年度股东大会	《关于开展商品衍生品业务的议案》	衍生品业务概述、必要性、风险分析、风险管理策略、会计核算原则	表决通过
2023.05.22	2022年年度股东大会	《关于开展商品衍生品交易的议案》	衍生品交易概述、风险分析及风险控制措施、对公司的影响及相关会计处理	表决通过
2023.12.21	2023年第五次临时股东大会	《关于开展商品衍生品交易的议案》	衍生品交易概述、风险分析及风险控制措施、对公司的影响及相关会计处理	表决通过

报告期内，公司开展期货业务已按照《公司章程》的规定履行了必要的内部决策程序。

综上，报告期内，公司不存在因违反期货交易的相关法律法规的规定被行政主管部门立案调查、处以行政处罚或被司法机关判处刑事责任的情形；公司已制

定了开展期货业务相关的内控管理制度并得到有效执行；报告期内，公司开展的期货业务均已按照《公司章程》的规定履行了必要的内部决策程序，公司开展的期货业务合法合规。

## **【保荐机构、申报会计师及发行人律师核查】**

### **（一）核查程序**

- 1、查阅发行人出具的期货业务相关说明；
- 2、查阅发行人报告期内的《审计报告》；
- 3、登录中国证监会网站、中国期货业协会网站、企查查网站、有关期货公司官方主页网站查询；
- 4、访谈发行人期货管理部负责人；
- 5、查阅《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国期货和衍生品法》《期货交易管理条例》等法律法规；
- 6、查阅发行人《期货业务管理规定》；
- 7、针对套期保值业务，获取报告期内的建仓明细，抽样获取与业务相关的合同、期货交易记录等支持性文件，检查业务是否与公司的生产经营活动相关；
- 8、查阅发行人报告期内的董事会及股东大会会议资料及相关公告等。

### **（二）核查意见**

经核查，保荐机构、申报会计师及发行人律师认为：

- 1、报告期内，发行人未从事期货经纪业务，未持有任何期货公司的股权，发行人与报告期内发生交易的期货公司之间不存在关联关系；
- 2、报告期内，发行人开展期货业务与其主营业务具有协同性，符合行业惯例；
- 3、报告期内，发行人不存在因违反期货交易的相关法律法规的规定被行政主管部门立案调查、处以行政处罚或被司法机关判处刑事责任的情形，发行人已制定了开展期货业务相关的内控管理制度并得到有效执行，开展期货业务已按照《公司章程》的规定履行了必要的内部决策程序，发行人开展的期货业务合法合

规。

**8.5 根据申报材料，发行人拟现金收购美凯龙 29.95%的股份，美凯龙主营家装零售业务，2022 年度扣非后净利润大幅下滑 62%**

**请发行人说明：美凯龙业绩下滑的原因，经营业绩是否存在持续下滑风险，是否可能对发行人业绩构成重大不利影响；是否存在募集资金变相用于收购的潜在风险。**

**请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。**

**回复：**

### **【发行人说明】**

**（一）发行人收购美凯龙的背景和目的、收购进展以及收购事项对发行人的影响分析**

#### **1、公司收购美凯龙的背景和目的**

公司是以供应链运营和房地产为主业的现代服务型企业，联发集团是公司房地产开发的重要业务平台之一。美凯龙作为国内领先的家居装饰及家具商场运营商，与公司及联发集团的主营业务有明显的协同效应。

公司看好美凯龙的未来发展前景，本次收购目的是助力公司拓展新业务领域，并与现有业务形成协同支持，提升公司的综合竞争能力。

#### **2、收购进展**

2023 年 6 月 21 日，公司及子公司联发集团收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，美凯龙 23.95%、6.00% 股份已分别过户至公司、联发集团名下，本次交易对应的标的资产美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份已过户完成。

截至 2023 年 8 月末，美凯龙已履行相应程序完成董事会换届选举，公司已取得美凯龙的控制权并将美凯龙及其控股子公司纳入合并报表范围。

#### **3、收购事项对公司的影响分析**

##### **（1）对公司主营业务的影响**

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，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。

本次交易完成后，美凯龙成为公司的控股子公司。供应链业务方面，依托美凯龙所积累的丰厚品牌商资源，公司的消费品供应链业务边界得到有利拓展，提升客户服务能力；地产业务方面，美凯龙所处家居装饰及家具零售行业与房地产业紧密相关，将增强公司在房地产产业链中的业务价值及业内影响力。

自2000年第一家“红星美凯龙”商场于上海开业以来，经过20余年发展，美凯龙以上海为支点，已成为经营网络覆盖全国、品牌深入人心的家庭装饰及家居商场运营商。通过本次交易，美凯龙将成为公司品牌中的重要序列和组成部分，两家上市公司品牌双轮驱动，推动公司提升行业地位，向具备全国影响力的综合性企业进一步迈进。

## (2) 对公司股权结构的影响

本次交易为公司及联发集团支付现金购买资产，不涉及发行股份，不会导致公司股权结构发生变化，对公司股权结构无影响。

## (二) 美凯龙业绩下滑的原因

报告期内，美凯龙主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度
	金额	同期变动	金额	同期变动	金额	同期变动	金额
营业收入	<b>422,486.19</b>	<b>-25.35%</b>	1,151,498.29	-18.55%	1,413,831.98	-8.86%	1,551,279.22
营业成本	<b>166,156.41</b>	<b>-27.63%</b>	498,164.87	-15.79%	591,591.68	-0.98%	597,436.50
毛利	<b>256,329.78</b>	<b>-23.80%</b>	653,333.42	-20.54%	822,240.30	-13.80%	953,842.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	<b>-58,456.74</b>	<b>-836.22%</b>	-122,802.50	-306.46%	59,480.95	-63.66%	163,684.12

根据上表，最近三年一期，美凯龙营业收入、扣除非经常性损益后的归母净利润等经营业绩呈现阶段性下滑趋势。

美凯龙系业务范围覆盖全国的知名家居装饰及家居商场运营商，其所处的家居装饰及家具零售行业与房地产市场及整体宏观经济景气度密切相关。2023年至今，受整体经济下行影响，短期国内房地产市场复苏缓慢，美凯龙的经营业绩亦呈现经营亏损状态。具体原因分析如下：1、受宏观经济环境持续波动影响，短期国内房地产和整体经济仍处于弱复苏阶段，家居装饰及家具零售市场仍处于短期低迷状态，美凯龙商场租金、管理费和出租率出现阶段性下滑，叠加稳商留商及吸引新消费品类入驻商场的优惠不断增加的影响，使得本期美凯龙收入下降的同时，投资性物业估值亦相应下调；2、在行业上下游均低迷状况下，结合管理层的经营决策、各项资产最新可回收情况，美凯龙对各类资产的可回收金额进行了测算了新增计提了相应的资产减值准备；3、因战略性布局调整，美凯龙对个别回报率预估低于预期的门店主动进行战略性调整收缩，相应的已投入的沉没成本及终止项目预计可能带来的相关赔偿形成了美凯龙的一次性损失。

### **（三）美凯龙经营业绩是否存在持续下滑风险，是否可能对发行人业绩构成重大不利影响**

建发股份于2023年8月底将美凯龙纳入合并报表范围。建发股份2023年合并归母净利润为1,310,399.84万元（含对美凯龙的重组收益），剔除重组收益影响后的合并归母净利润为358,160.35万元，其中，美凯龙业务分部2023年对建发股份归母净利润的影响金额为-56,306.95万元；2024年1-6月，美凯龙业务分部对建发股份归母净利润的影响金额为-37,744.82万元。

虽然报告期内美凯龙业绩受到宏观经济周期性波动等暂时性因素影响存在阶段性下滑情形，但从中长期来看，行业经营环境和市场需求不存在现时或可预见的重大不利变化。随着宏观经济持续复苏、消费刺激政策密集出台，消费新业态新模式逐步培育壮大，城乡居民收入不断增长，消费市场扩大态势将得到巩固增强。长期来看，居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长等因素，都将为家居装饰及家具零售行业持续稳步发展奠定坚实基础。而美凯龙作为家居装饰及家具零售行业龙头企业，将发挥其优势，积极把握家居产业高质量发展、家居消费需求逐步回暖的机遇窗口期。其行业

**龙头优势及近年来的积极业务发展举措主要体现在如下方面：**首先，其在服务质量、产品品质和业务品牌上长期保持较高市场竞争力，**不断夯实**的业务基础；其次，近年来美凯龙通过不断优化完善商场内的品类及业务布局、推行家居消费新零售模式、强化消费者购物体验等方式积极寻求业务优化和创新，**同时对部分回报率低于预期的商场或业务进行了主动的战略性调整收缩**；再次，建发股份收购美凯龙控制权后，不仅有助于优化美凯龙股东结构及公司治理结构、提升经营管理效率，**助力其拓宽融资渠道并降低融资成本**，也有助于家居商场运营业务与消费供应链、地产业务的协同及赋能发展。

本次重组完成后，公司的总资产、净资产规模均得到大幅提高，合并资产负债率**有所下降**。本次重组完成后公司和美凯龙在商业运营、品牌资源、供应链服务、渠道拓展、精装服务等多个方面正在逐步形成协同效应。

**综上，短期内，受宏观经济形势影响，国内房地产和整体经济仍处于弱复苏阶段，家居装饰及家具零售市场仍处于短期低迷状态，美凯龙业绩亏损会给发行人业绩带来一定的阶段性不利影响；**但中长期来看，家居装饰及家具零售行业不存在现时或可预见的重大不利变化，美凯龙作为行业龙头企业，将发挥其优势，积极把握行业和公司发展的良好机遇，收购美凯龙事项预计不会对公司业绩构成重大不利影响。基于谨慎性考虑，公司已在配股说明书“第三节 风险因素”中提示了相关风险，具体内容如下：

### **1、并购整合风险**

“报告期内，公司已完成对建发合诚、建发新胜**等企业**的收购事项，进一步完善了公司在工程管理服务产业链、浆纸**等**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。公司现金收购美凯龙 29.95%股份事项已于 2023 年完成，美凯龙已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。”

### **2、业绩波动风险**

“最近三年一期，公司营业收入分别为 70,787,447.70 万元、83,282,965.74 万元、76,367,815.48 万元及 31,901,451.17 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 613,766.63 万元、627,503.67 万元、1,310,399.84 万元及 119,884.05 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 430,238.47 万元、369,679.89 万元、240,650.32 万元及 84,768.75 万元，存在一定的波动。公司供应链运营业务、房地产业务以及家居商场运营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。”

#### **（四）是否存在募集资金变相用于收购的潜在风险**

根据本次收购签订的相关协议，交易对价总额为 628,644.8542 万元，第一期交易对价为 578,644.8542 万元，第二期交易对价为 42,581.24 万元，余下 7,418.76 万元根据约定的承诺事项的解决进展支付。截至本回复出具之日，本次交易第一期、第二期交易对价均已支付完毕，本次交易对应的美凯龙 23.95%、6.00% 股份已分别过户至公司、联发集团名下。

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，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。

综上，公司不存在使用本次配股募集资金用于支付收购款项的潜在风险。

#### **【保荐机构及申报会计师核查】**

##### **（一）核查程序**

- 1、查阅了发行人收购美凯龙的相关公告，了解发行人收购美凯龙的最新进展情况，以及发行人本次收购美凯龙的相关背景、收购目的；
- 2、获取了发行人支付第一期交易对价、第二期交易对价的相关凭证及说明。

##### **（二）核查意见**

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、美凯龙业绩下滑主要系受总体宏观经济波动、**房地产行业底部调整**等暂



时性因素影响所致，短期内，美凯龙业绩亏损会给发行人经营业绩带来一定的阶段性不利影响；但中长期来看，家居装饰及家具零售行业不存在现时或可预见的重大不利变化，美凯龙作为龙头企业，将发挥其优势，积极把握行业和公司的发展机遇，收购美凯龙事项预计不会对发行人业绩构成重大不利影响；

2、交易完成后发行人和美凯龙在商业运营、品牌资源、供应链服务、渠道拓展、精装服务等多个方面积极形成协同效应；

3、发行人收购美凯龙的主要价款已支付完毕，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，发行人不存在使用本次配股募集资金用于支付收购款项的潜在风险。

**8.6 请发行人说明：公司从事金融衍生品业务的具体情况，锁定汇率及套期保值等操作对公司生产经营的影响，与相关业务收入的匹配性，是否存在重大不确定性风险。**

**请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。**

**回复：**

### **【发行人说明】**

#### **（一）公司从事金融衍生品业务的具体情况**

报告期内，公司开展的金融衍生品业务主要包括商品衍生品及外汇衍生品，主要为应对供应链运营业务大宗商品价格波动及外汇汇率波动风险而开展的套期保值，符合行业惯例及业务发展需要，具体情况如下：

##### **1、商品衍生品业务开展情况**

报告期内，公司为有效防范大宗商品价格风险，在开展大宗商品供应链运营业务的同时，利用自身资源和平台优势，以套期保值为原则从事相关的商品衍生品交易，品种包括但不限于：金属、纸浆、农产品、矿产品、化工产品等品种。交易工具包括期货、期权、远期、掉期、互换等金融产品及上述金融产品的组合。公司开展商品衍生品交易的场所为境内外正规商品衍生品交易所，包括但不限于上海期货交易所、大连商品交易所、郑州商品交易所、上海国际能源交易中心、广州期货交易所、伦敦金属交易所（LME）、芝加哥期货交易所（CBOT）、洲际

交易所（ICE）、新加坡交易所（SGX）等具有商品衍生品交易资质的金融机构。

报告期内，公司开展的商品衍生品交易计划系根据市场及实际经营情况制定，坚持套期保值原则，尽可能选择与公司持有的现货品种价格相关性较高的商品衍生品开展交易。

## 2、外汇衍生品业务开展情况

随着公司业务的发展和国际化布局加快，外币结算量逐渐增大，金融市场风险对公司的影响也随之增大，为规避本外币融资、结算业务中的汇率风险和利率风险，公司使用外汇衍生品规避金融市场风险，有助于公司锁定利润，稳健经营。公司在外汇衍生品的交易过程中，始终严格遵循锁定利润原则，根据预计收付汇的规模及日期，结合市场行情选择适配的金融衍生品，并及时跟踪业务交易情况，严格监控业务流程。

### （二）锁定汇率及套期保值等操作对公司生产经营的影响，与相关业务收入的匹配性

#### 1、锁定汇率及套期保值等操作对公司生产经营的影响

报告期内，公司通过开展金融衍生品业务产生的损益情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年	2021年
商品衍生品	11,506.18	41,595.55	52,452.87	21,923.00
外汇衍生品	-4,046.10	7,996.17	-3,074.43	-1,982.94
合计	7,460.07	49,591.72	49,378.44	19,940.06

最近三年一期，公司通过开展商品衍生品、外汇衍生品业务产生的损益分别为19,940.06万元、49,378.44万元、49,591.72万元和**7,460.07万元**，占公司利润总额比例分别为1.26%、3.05%、2.39%和**2.79%**。

报告期内，公司开展锁定汇率及套期保值等操作的目的主要系应对现货商品及在手订单的价格风险及汇率波动风险，而非赚取投资收益，各期投资收益存在波动由市场行情等因素决定，期现损益抵消后有助于公司防范市场风险，保障公司长期平稳健康发展，不会对公司生产经营产生重大不利影响。

#### 2、公司开展金融衍生品业务与主营业务规模匹配情况

**(1) 商品衍生品业务**

报告期内，公司开展的商品衍生品交易主要包括农林产品、金属及金属矿产、能源化工等相关品种，具体情况如下：

方向	合约种类	项目	2024年 1-6月	2023年	2022年	2021年	合计
销售/ 多单	农林产品	商品衍生品建仓量(万吨)	17.23	104.56	708.04	87.97	917.80
		当期销售量(万吨)	466.30	4,113.50	3,330.37	2,954.43	10,864.59
		占比	3.69%	2.54%	21.26%	2.98%	8.45%
	金属及金属矿产	商品衍生品建仓量(万吨)	718.96	967.13	1,310.93	1,122.22	4,119.24
		当期销售量(万吨)	3,183.85	6,025.29	6,122.04	6,616.50	21,947.68
		占比	22.58%	16.05%	21.41%	16.96%	18.77%
	能源化工	商品衍生品建仓量(万吨)	19.96	45.76	70.07	37.84	173.63
		当期销售量(万吨)	119.98	528.54	388.07	414.25	1,450.83
		占比	16.64%	8.66%	18.06%	9.14%	11.97%
采购/ 空单	农林产品	商品衍生品建仓量(万吨)	1,578.41	3,157.27	1,046.86	1,971.18	7,753.72
		当期采购量(万吨)	2,188.64	3,871.31	3,402.87	3,064.73	12,527.55
		占比	72.12%	81.56%	30.76%	64.32%	61.89%
	金属及金属矿产	商品衍生品建仓量(万吨)	768.84	1,300.00	1,359.37	1,626.73	5,054.94
		当期采购量(万吨)	4,150.14	6,334.56	6,327.01	6,788.01	23,599.72
		占比	18.53%	20.52%	21.49%	23.96%	21.42%
	能源化工	商品衍生品建仓量(万吨)	125.87	353.01	191.24	124.76	794.88
		当期采购量(万吨)	438.40	699.75	616.86	423.21	2,178.22
		占比	28.71%	50.45%	31.00%	29.48%	36.49%

注：上述业务规模仅包含各期使用商品衍生品进行套期保值的相关产品。

公司及控股子公司围绕日常经营优势大宗商品品类，适度地开展商品衍生品交易业务，能够一定程度上防范大宗商品价格波动给公司带来的价格波动风险，有利于公司供应链运营业务稳健发展，增强公司盈利稳定性。

**(2) 外汇衍生品**

报告期内，公司开展的外汇衍生品交易主要为美元，具体情况如下：

方向	币种	项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
销售/ 结汇	美元	外汇衍生品规模（万美元）	<b>73,880.19</b>	175,722.48	216,592.42	180,318.48
		外币销售规模（万美元）	<b>847,224.36</b>	1,852,370.37	1,979,945.17	1,525,591.53
		占比	<b>8.72%</b>	<b>9.49%</b>	<b>10.94%</b>	<b>11.82%</b>
采购/ 购汇	美元	外汇衍生品规模（万美元）	<b>196,978.73</b>	303,231.71	674,541.98	642,378.53
		外币采购规模（万美元）	<b>1,643,171.43</b>	3,687,155.33	3,498,864.57	3,255,368.09
		占比	<b>11.99%</b>	<b>8.22%</b>	<b>19.28%</b>	<b>19.73%</b>

综上，报告期内公司开展金融衍生品的业务规模均未超过对应业务的规模，不存在超过套期保值范围进行高风险投机交易的行为，业务规模较为合理。

### （三）是否存在重大不确定性风险

#### 1、公司已建立相关内控制度，有效防范风险

针对金融衍生品交易，公司已制定了《期货业务管理规定》《资金管理规定》等内部控制制度并严格遵照执行，以有效防范风险。通过制度建设，公司对金融衍生品交易的业务操作原则、品种范围、审批权限、保证金规模、内部审核流程、责任部门及责任人、风险控制、信息报告等方面均进行了要求和规范，并明确各经营单位开展金融衍生品业务须严守套期保值原则，不得开展任何形式的投机交易。同时，公司就金融衍生品业务执行了有效的风险管理措施，定期对业务交易的规范性、内部控制的有效性方面进行监督检查。

报告期内，公司依照相关内控制度开展金融衍生品业务，在大宗商品价格及汇率波动的市场行情下仍保持相对稳健的经营情况，说明上述业务的开展为有效对冲风险、锁定风险敞口起到了一定效果，不存在重大不确定性风险。

#### 2、公司已对金融衍生品投资风险进行了披露

公司已在配股说明书“重大事项提示”及配股说明书“第三节 风险因素”之“一/（一）/1/（5）金融衍生品投资风险”部分对相关风险进行披露，具体如下：

“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。”

## 【保荐机构及申报会计师核查】

### （一）核查程序

1、访谈商品衍生品及外汇衍生品的相关负责人，就商品衍生品及外汇衍生品交易的目的、品类、相关制度、决策程序及采取的风险管理措施进行了解；

2、获取并查阅发行人开展衍生品投资业务相关的管理办法或实施细则，了解发行人针对该项业务的内部控制制度；

3、对发行人的投资活动内部控制循环进行了解并执行穿行测试，并对关键控制点执行了控制测试；

4、针对套期保值业务，抽样获取与业务相关的合同、期货交易记录等支持性文件，检查业务是否与公司的生产经营活动相关。

### （二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

报告期内，发行人为应对大宗商品市场价格汇率及利率大幅波动风险，合理运用期权期货、外汇合约等金融衍生品控制风险敞口，交易规模均在其日常的销售和采购业务规模内进行，具有合理性。发行人已就金融衍生品业务建立相关内控制度并严格执行，有效防范风险，并对金融衍生品投资风险进行了披露。

**8.7 请发行人说明，公司是否存在教育培训、互联网、新能源汽车制造等业务，若是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况，以及后续业务开展的规划安排。**

**请保荐机构核查并发表明确意见。**

**回复：**

## 【发行人说明】

### （一）发行人的教育培训业务情况

#### 1、总体情况

截至报告期末，根据经营范围筛选并经公司确认，公司及公司控股子公司经营范围涉及教育培训相关表述，且存在教育培训相关业务的企业共有 3 家。此外，公司下属子公司联发集团投资的无法获取可变回报的行政事业单位厦门软件职业技术学院亦涉及教育培训业务。以上公司和单位均未开展九年制义务教育或学科类培训业务，涉及开展教育培训业务的公司和单位具体情况如下：

序号	企业名称	是否并表	是否从事教育培训相关业务	是否涉及学科类教育
1	厦门市海沧区建发汽车职业培训学校	是	是	否
2	厦门醇醉教育咨询有限公司	是	是	否
3	厦门市佰睿健康产业有限公司	是	是	否
4	厦门软件职业技术学院	否	是	否

#### 2、教育培训业务具体情况

##### ①具体内容、经营模式、收入利润占比情况

厦门市海沧区建发汽车职业培训学校登记在厦门市海沧区民政局，属于民办非企业单位，主要从事汽修类职业教育培训，招生范围不包括义务教育阶段的学生，不涉及学前教育、义务教育及学科类培训业务。2023年，厦门市海沧区建发汽车职业培训学校实现营业收入29.71万元，净利润-2.12万元，占公司同期营业收入和净利润的比重分别为0.00004%和-0.00013%，占比极低。

厦门醇醉教育咨询有限公司主要从事品酒师培训业务，参与培训的人员不包括义务教育阶段的学生，厦门醇醉教育咨询有限公司不涉及学前教育、义务教育及学科类培训业务。2023年，厦门醇醉教育咨询有限公司实现营业收入9.51万元，净利润21.74万元，占公司同期营业收入和净利润的比重分别为0.00001%和0.00129%，占比极低。

厦门市佰睿健康产业有限公司承接厦门市养老护理员的培训工作，参与培训的人员主要为养老机构的护理人员，不包括义务教育阶段的学生，厦门市佰睿健康产业有限公司不涉及学前教育、义务教育及学科类培训业务。2023年，厦门市

佰睿健康产业有限公司实现培训营业收入8.60万元，净利润6.45万元，占公司同期营业收入和净利润的比重分别为0.00001%和0.00038%，占比极低。

此外，公司下属子公司联发集团投资的无法获取可变回报的行政事业单位厦门软件职业技术学院亦涉及教育培训业务。厦门软件职业技术学院是经福建省人民政府批准、国家教育部备案、具有独立建制的全日制高等院校，招生范围不包括义务教育阶段的学生，不涉及学前教育、义务教育及学科类培训业务，2016年9月，经厦门市人民政府决定，由联发集团作为举办单位，支持其办学。

截至报告期末，除上述企业/单位外，公司不存在其他实质性经营教育培训业务的情形。

## ②公司教育培训业务不属于学前教育、义务教育及学科类培训业务

2021年7月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》（以下简称“《双减意见》”），坚持从严治理，全面规范校外培训行为，要求“各地不再审批新的面向义务教育阶段学生的学科类校外培训机构，现有学科类培训机构统一登记为非营利性机构。对非学科类培训机构，各地要区分体育、文化艺术、科技等类别，明确相应主管部门，分类制定标准、严格审批。依法依规严肃查处不具备相应资质条件、未经审批多址开展培训的校外培训机构。学科类培训机构一律不得上市融资，严禁资本化运作；上市公司不得通过股票市场融资投资学科类培训机构，不得通过发行股份或支付现金等方式购买学科类培训机构资产。”

2021年7月，教育部办公厅发布《关于进一步明确义务教育阶段校外培训学科类和非学科类范围的通知》，规定：“一、根据国家义务教育阶段课程设置的规定，在开展校外培训时，道德与法治、语文、历史、地理、数学、外语（英语、日语、俄语）、物理、化学、生物按照学科类进行管理。对涉及以上学科国家课程标准规定的学习内容进行的校外培训，均列入学科类进行管理。二、在开展校外培训时，体育（或体育与健康）、艺术（或音乐、美术）学科，以及综合实践活动（含信息技术教育、劳动与技术教育）等按照非学科类进行管理。”

报告期内，公司上述3家控股子公司及举办的厦门软件职业技术学院开展的主要是职业教育培训，招生范围均不含义务教育阶段的学生，不涉及学前教育、

义务教育及学科类培训业务，不存在违反双减政策的情形。

### ③后续业务开展的规划安排

截至报告期末，公司后续无任何涉及学前教育、义务教育或学科类培训业务的开展规划安排。

## （二）发行人的互联网业务情况

### 1、总体情况

截至报告期末，根据经营范围筛选并经公司确认，公司及下属控股子公司经营范围涉及互联网相关表述，且存在通过互联网开展相关业务的公司共有 18 家。具体情况如下：

序号	企业名称	互联网相关业务具体内容	是否属于互联网平台业务
1	厦门建发美酒汇酒业有限公司	通过天猫、京东等第三方平台销售酒类产品	否
2	厦门建发优客会生活科技有限公司	通过微信小程序等平台销售家居日用产品等	否
3	厦门建发通商有限公司	通过亚马逊等跨境电商平台销售服装等	否
4	厦门建发恒融供应链有限公司	通过微信公众号、小程序等销售日常生活用品	否
5	厦门建发生活物产有限公司	通过天猫、拼多多等第三方平台销售咖啡、饮料等产品	否
6	厦门联客荟社区服务有限公司	通过微信公众号、小程序等销售日常生活用品	否
7	厦门建发国际酒业集团有限公司	通过天猫、京东等第三方平台销售酒类产品	否
8	厦门新纸源电子商务有限公司	通过天猫、京东等第三方平台销售生活用纸	否
9	厦门建发食品供应链有限公司	通过拼多多等第三方平台销售食品	否
10	香港信科有限公司	通过拼多多等第三方平台销售玩具等	否
11	厦门元晟恒科技有限公司	通过微信小程序、APP 等销售日常生活用品、物业服务等	否
12	厦门在家怡居信息科技有限公司	通过有赞、微信小程序等平台销售日常生活用品	否
13	厦门建发生活资材有限责任公司	通过拼多多等第三方平台销售酒类产品	否
14	厦门建发酒业销售管理有限公司	通过抖音、有赞等第三方平台销售酒类产品	否
15	厦门建发通商电子商务有限公司	通过亚马逊等跨境电商平台销售服装等	否



序号	企业名称	互联网相关业务具体内容	是否属于互联网平台业务
16	厦门建发恒远文化发展有限公司	通过微信小程序销售日常生活用品	否
17	红星到家（上海）科技有限公司	通过天猫、微信小程序等销售家电清洗、保洁服务、安装维修等服务产品	否
18	上海安家网络科技有限公司	通过天猫平台为美凯龙线下商场、商户引流	否

截至报告期末，除上述企业/单位外，公司不存在其他实质性通过互联网开展相关业务的情形。

## 2、具体情况

### ①具体内容、经营模式、收入利润占比情况

报告期内，上表中序号 1-16 的建发股份控股子公司及序号 17 的美凯龙下属控股子公司通过入驻天猫、京东、微信公众号、微信小程序等第三方平台或自有 APP，向客户销售酒类、食品、服装家电等日常生活商品或提供家电清洗等服务，相关商品实现销售前，其所有权均属于公司。其具体业务模式为：公司通过天猫、京东、微信公众号、微信小程序等第三方平台或自有 APP 向客户展示商品或服务信息，客户通过第三方平台或公司自有 APP 下单后，公司或公司指定的供应商通过合作的物流商将商品配送至客户，公司对于交易的商品承担退、换货等售后责任，或者由公司或公司指定的供应商为客户提供服务。客户通过线上平台下单并线上支付后，货款进入公司控股子公司的相关账户，公司控股子公司直接向客户开具增值税发票。上述线上销售均以公司控股子公司的名义销售产品或服务，不存在第三方商家入驻线上商城并销售产品或服务的情形，也不存在撮合交易并收取服务费用的情形。

上表序号 18 的上海安家网络科技有限公司（以下简称“安家科技”）系美凯龙下属控股子公司，美凯龙是国内领先的家居商场运营商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场等，为合作商户、合作方提供场地租赁管理、市场营销等综合服务，并收取场地租金及相关服务收入。美凯龙的合作商户或合作方均系国内知名的家居装饰及家具品牌商或经销商，该类商户通过入驻美凯龙线下商场，向消费者展示、销售商品或服务。因此，区别于生产制造型企业，美凯龙为客户提供的系商场运营服务，其客户为家居装饰及家具领域的合作商户或合作方。而安

家科技系美凯龙的线上运营主体，其主要负责在天猫平台上将美凯龙的线下商场业务升级为线上数字化的卖场。美凯龙线下商场与安家科技主营的线上业务模式具体对比如下：

项目	美凯龙线下商场业务经营模式	安家科技线上业务经营模式
销售的商品或提供的服务	美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商，合作商户入驻美凯龙线下商场，向消费者展示及销售商品或服务。美凯龙本身并无自有商品，除下属家装子公司作为合作商户入驻线下商场、向消费者提供家装服务外，美凯龙不存在其他面向消费者销售商品或提供服务的情形，其主要通过经营和管理自营商场、委管商场等，为合作商户、合作方提供场地租赁管理、市场营销等综合服务	安家科技在天猫平台开设美凯龙官方旗舰店，为美凯龙线下商场部分合作商户提供线上商品信息的展示，合作商户入驻美凯龙在天猫平台的旗舰店，向消费者展示并销售商品或服务。安家科技本身并无自有商品，亦不存在向线上消费者销售商品或提供服务的情形
入驻商户	国内知名的家居装饰及家具品牌商或经销商	国内知名的家居装饰及家具品牌商或经销商，且仅服务于美凯龙线下商场的合作商户，非美凯龙线下商场合作商户无法在天猫平台开设的美凯龙官方旗舰店展示并销售商品或服务
交易商品的所有权	合作商户	合作商户
承担交易的商品退、换货等售后责任的主体	合作商户	合作商户
商品配送	消费者线下商场自提产品或由合作商户配送安装	消费者线下商场自提产品或由合作商户配送安装
交易过程资金结算	在线下商场消费时，消费者根据自身结算习惯，主要通过支付宝、银联等第三方支付平台进行消费结算，相关货款进入第三方支付平台账户，第三方支付平台根据自身交易规则，将货款最终划转至线下合作商户相关账户	消费者通过安家科技在天猫平台开设的美凯龙官方旗舰店消费时，按照天猫平台的统一交易规则，货款先进入支付宝备付金账户（该账户所有权系支付宝），交易达成后，相关资金从支付宝备付金账户直接划转至线上合作商户相关账户
收取的费用情况	根据相关协议，美凯龙向合作商户收取场地租金及相关服务收入	安家科技指导、扶持、协助相关商户的产品展示、陈列等线上运营服务，并根据交易商品金额的一定比例向合作商户收取服务费

综上，安家科技的互联网业务的实质系将美凯龙线下商场业务实现线上化，线上业务经营模式与美凯龙线下商场的业务经营模式基本一致。

2023年、2024年1-6月，公司上表中的控股子公司通过互联网实现产品销售收入分别为60,051.02万元、26,873.68万元，分别占公司同期营业收入比重

为 0.08%、**0.08%**，占比极低。

## ②公司互联网业务不属于平台业务

根据《国务院反垄断委员会关于平台经济领域的反垄断指南》(以下简称“反垄断指南”)第二条:

“(一)平台,本指南所称平台为互联网平台,是指通过网络信息技术,使相互依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互,以此共同创造价值的商业组织形态。

(二)平台经营者,是指向自然人、法人及其他市场主体提供经营场所、交易撮合、信息交流等互联网平台服务的经营者。

(三)平台内经营者,是指在互联网平台内提供商品或者服务(以下统称商品)的经营者。”

《反垄断指南》所述之平台经营者为提供商家进驻、交易撮合、提供商家信息推广的主体。报告期内,上表中序号 1-16 的建发股份控股子公司及序号 17 的美凯龙控股子公司主要依托天猫、京东、微信公众号、微信小程序等第三方平台开展线上销售,为直接向消费者、商户提供商品或服务的一方,属于平台内经营者。上述公司互联网业务中,不存在作为互联网平台提供交易撮合并收取服务费用的情形。上述公司该类业务系向客户提供具体的商品及服务,不涉及提供互联网平台服务以供商家信息推广、信息交流的情况。因此上述公司不属于《反垄断指南》规定的“平台经营者”;报告期内,上述公司所处行业竞争状况公平有序、合法合规,不存在垄断协议、限制竞争、滥用市场支配地位等不正当竞争情形。

上表中序号 18 的安家科技系借助天猫互联网平台进行线上展业并为美凯龙线下业务引流,其互联网业务的实质系将美凯龙线下商场业务实现线上化,不涉及提供互联网平台服务的情况、亦不属于平台经营者,主要原因如下:

A、安家科技互联网业务系在天猫互联网平台开设美凯龙官方旗舰店以开展业务,该旗舰店的性质与天猫平台其他入驻商家类似,属于天猫互联网平台的平台内经营者。区别于需要通过独立域名访问的自建网站和 APP,用户只能通过天猫提供的入口访问该旗舰店,不能脱离天猫互联网平台单独访问。且访问入口涉及的天猫 APP、天猫网站等所有权均归属于天猫平台,安家科技不涉及搭建互联

网平台的情形，亦不涉及互联网平台需要的服务器等软、硬件支出；

B、安家科技在天猫互联网平台的经营活动需遵守天猫平台的协议及规范，即天猫平台系平台数据、算法及规则的制定方，安家科技开设的美凯龙官方旗舰店系相应规则的接受方，而非网络信息技术的提供方；

C、美凯龙官方旗舰店的消费者来源于天猫平台注册用户，消费者在天猫平台搜索相应品牌或产品时，不同天猫商铺的同类相关产品页面将会向消费者进行展示（含美凯龙官方旗舰店商铺），消费者根据自己的需求在具体的商铺进行购买消费。消费者个人信息资料存储于天猫平台的服务器，和其他天猫平台商家一样，美凯龙官方旗舰店可以通过天猫平台的标准功能查看该平台根据其规则提供的用户画像等相关信息。因此，美凯龙线上业务中，实质上提供商家信息推广、交易撮合的系天猫平台。

综上，安家科技不属于《反垄断指南》规定的“平台经营者”，其所处行业竞争状况公平有序、合法合规，不存在垄断协议、限制竞争、滥用市场支配地位等不正当竞争情形。

### ③公司参与运营的网站、APP、小程序、公众号及第三方电商平台情况

截至报告期末，公司上述控股子公司参与运营的网站、APP、小程序、公众号及第三方电商平台情况如下：

#### A、自有网站情况

截至报告期末，公司上述控股子公司注册的主要域名情况如下：

序号	域名	主体公司	网站备案/许可证号	主要用途/功能	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
1	happywine.cn	厦门建发美酒汇酒业有限公司	闽ICP备10204097号-2	公司基本情况及动态展示	否
2	cndwine.com	厦门建发国际酒业集团有限公司	闽ICP备10029431号-1	公司基本情况及动态展示	否
3	cndmeihuaxiang.com	厦门建发食品供应链有限公司	闽ICP备2021009261号-1	公司基本情况及动态展示	否
4	cndmerchandise.com	厦门建发生活资材有限责任公司	闽ICP备2021013775号-1	公司内部管理使用	否
5	cndenterprise.cn	厦门建发通商电子商务有限公司	闽ICP备2023019948号-1	公司基本情况及动态展示	否

序号	域名	主体公司	网站备案/许可证号	主要用途/功能	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
6	jffczshtest.com	厦门元晟恒科技有限公司	闽ICP备2022009010号-2	公司内部测试环境备用网站	否
7	jffczsh.com	厦门元晟恒科技有限公司	闽ICP备2022009010号-3	公司内部测试环境备用网站	否
8	hongxingdaojia.com	红星到家（上海）科技有限公司	沪ICP备19038959号-1	公司基本情况及动态展示	否
9	mmall.com	安家科技	沪ICP备15019580号-2	公司基本情况及动态展示	否

### B、自有 APP 情况

截至报告期末，公司上述控股子公司正在运营的 APP 具体情况如下：

序号	主体公司	互联网载体	名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
1	厦门元晟恒科技有限公司	APP	建发钻石会	销售日常生活用品、物业服务等	否
2	红星到家（上海）科技有限公司	APP	红星到家星匠师	红星到家服务商招募认证的专业服务人员用于承接C端客户订单	否
3	红星到家（上海）科技有限公司	APP	红星到家服务商	红星到家招募认证的服务商用于承接来自红星到家的服务订单	否

注：建发钻石会 APP 由开发单位厦门兆慧网络科技有限公司完成 ICP 备案。

### C、小程序及公众号情况

截至报告期末，公司上述控股子公司正在运营的主要小程序及公众号情况如下：

序号	运营主体	互联网载体	名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
1	厦门建发美酒汇酒业有限公司	公众号	厦门建发美酒汇	公司基本情况及动态展示	否
2	厦门建发美酒汇酒业有限公司	公众号	建发美酒汇	公司基本情况及动态展示	否
3	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	美酒汇mall	销售酒类商品	否
4	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	美酒汇导购助手	内部管理使用	否
5	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	i美酒汇	内部管理使用	否

序号	运营主体	互联网载体	名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
6	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	数字国际酒平台	销售酒类商品	否
7	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	美酒汇会员中心	销售酒类商品	否
8	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	Happywine Mall	销售酒类商品	否
9	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	Happywine CRM	内部测试使用	否
10	厦门建发美酒汇酒业有限公司	小程序	Happywine Store	内部测试使用	否
11	厦门建发优客会生活科技有限公司	公众号	建发优客会	公司基本情况及动态展示	否
12	厦门建发优客会生活科技有限公司	小程序	建发优客会	销售家居日用品等	否
13	厦门建发通商有限公司	公众号	建发通商	公司基本情况及动态展示	否
14	厦门建发恒融供应链有限公司	公众号	建发恒融	公司基本情况及动态展示	否
15	厦门建发恒融供应链有限公司	公众号	万福千家	销售日常生活用品	否
16	厦门建发恒融供应链有限公司	公众号	恒融诚	公司基本情况及动态展示	否
17	厦门建发恒融供应链有限公司	小程序	恒融诚	销售日常生活用品	否
18	厦门建发恒融供应链有限公司	小程序	万福千家消费帮扶	销售日常生活用品	否
19	厦门建发生活物产有限公司	公众号	INFO饮否咖啡	公司基本情况及动态展示	否
20	厦门建发生活物产有限公司	小程序	INFO饮否	销售咖啡商品	否
21	厦门联客荟社区服务有限公司	公众号	联客荟商企服务	销售日常生活用品	否
22	厦门联客荟社区服务有限公司	公众号	联客荟社区服务	销售日常生活用品	否
23	厦门联客荟社区服务有限公司	公众号	联发生活所需	销售日常生活用品	否
24	厦门联客荟社区服务有限公司	小程序	联发生活所需	销售日常生活用品	否
25	厦门联客荟社区服务有限公司	小程序	联发悦享充	提供充电服务	否
26	厦门联客荟社区服务有限公司	小程序	联发充	提供充电服务	否
27	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发酒业招聘	公司招聘信息展示	否
28	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发酒业直营中心	公司基本情况及动态展示	否
29	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发酒业	公司基本情况及动态展示	否
30	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发酒业特卖汇	销售酒类产品	否

序号	运营主体	互联网载体	名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
31	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发酒业微店	销售酒类产品	否
32	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	圣意酱酒	公司基本情况及动态展示	否
33	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发酒业跨境商城	销售酒类产品	否
34	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	莫堡葡萄酒	公司基本情况及动态展示	否
35	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发酒业优选	公司基本情况及动态展示	否
36	厦门建发国际酒业集团有限公司	公众号	建发微醺小酒馆	公司基本情况及动态展示	否
37	厦门建发国际酒业集团有限公司	小程序	建发酒业跨境商城	销售酒类产品	否
38	厦门建发国际酒业集团有限公司	小程序	建发酒业商城	销售酒类产品	否
39	厦门建发国际酒业集团有限公司	小程序	JFY业务管理助手	内部管理使用	否
40	厦门建发国际酒业集团有限公司	小程序	建发酒业溯源码验证	扫码获取产品信息	否
41	厦门新纸源电子商务有限公司	公众号	甄简生活馆	公司基本情况及动态展示	否
42	厦门新纸源电子商务有限公司	小程序	甄简生活馆	销售生活用纸	否
43	厦门建发食品供应链有限公司	公众号	梅花乡食品	公司基本情况及动态展示	否
44	厦门建发食品供应链有限公司	公众号	建发食品供应链	公司基本情况及动态展示	否
45	厦门建发食品供应链有限公司	公众号	岁幸	报告期内无实际运营	否
46	厦门建发食品供应链有限公司	小程序	Health健康生活馆	销售食品	否
47	厦门建发生活资材有限责任公司	公众号	建发生活资材	公司基本情况及动态展示	否
48	厦门建发酒业销售管理有限公司	公众号	厦门建发酒业	公司基本情况及动态展示	否
49	厦门建发酒业销售管理有限公司	公众号	厦门建发酒业销售管理有限公司1	报告期内无实际运营	否
50	厦门建发酒业销售管理有限公司	公众号	建发酒业客户服务	报告期内无实际运营	否
51	厦门建发酒业销售管理有限公司	小程序	建发酒业优选商城	销售酒类商品	否
52	厦门建发酒业销售管理有限公司	小程序	建发酒业酒E购	内部管理使用	否
53	厦门建发酒业销售管理有限公司	小程序	E建扫码	内部管理使用	否
54	厦门建发酒业销售管理有限公司	小程序	建E助手	内部管理使用	否

序号	运营主体	互联网载体	名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
55	厦门元晟恒科技有限公司	公众号	建发钻石会	公司基本情况及动态展示	否
56	厦门元晟恒科技有限公司	公众号	钻石会测试	内部测试专用	否
57	厦门元晟恒科技有限公司	小程序	建发钻石会会员中心	销售日常生活用品等	否
58	厦门元晟恒科技有限公司	小程序	元晟恒测试	内部测试专用	否
59	厦门在家怡居信息科技有限公司	公众号	厦门在家怡居信息科技有限公司	公司基本情况及动态展示	否
60	厦门在家怡居信息科技有限公司	公众号	建发物业在家服务	公司基本情况及动态展示	否
61	厦门在家怡居信息科技有限公司	小程序	建发物业臻选	销售日常生活用品	否
62	厦门在家怡居信息科技有限公司	小程序	建发物业智荟生活	向公司房产住户提供物业服务	否
63	厦门建发恒远文化发展有限公司	公众号	建发恒远文化	公司基本情况及动态展示	否
64	厦门建发恒远文化发展有限公司	公众号	建发汽车会员平台	公司基本情况及动态展示	否
65	厦门建发恒远文化发展有限公司	公众号	喜马拉雅厦门服务商	报告期内无实际运营	否
66	厦门建发恒远文化发展有限公司	小程序	建发汽车会员平台	销售日常生活用品	否
67	厦门建发恒远文化发展有限公司	小程序	JFQC会员程序测试号	内部测试专用	否
68	红星到家（上海）科技有限公司	公众号	红星服务到家	销售家电清洗、保洁服务、安装维修等服务产品	否
69	上海安家网络科技有限公司	公众号	龙果红星商户版	报告期内无实际运营	否
70	红星到家（上海）科技有限公司	小程序	红星服务到家	销售家电清洗、保洁服务、安装维修等服务产品	否

D、第三方电商平台情况

截至报告期末，公司上述控股子公司在第三方电商平台主要销售经营情况如下：

序号	运营主体	名称	平台名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
----	------	----	------	---------	----------------------



序号	运营主体	名称	平台名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
1	厦门建发美酒汇酒业有限公司	建发美酒汇	淘宝	销售酒类产品	否
2	厦门建发美酒汇酒业有限公司	建发美酒汇酒类专营店	京东	销售酒类产品	否
3	厦门建发通商有限公司	FIRST WAY 亚马逊旗舰店	亚马逊	销售服装产品	否
4	厦门建发国际酒业集团有限公司	玛茜葡萄酒旗舰店	京东	销售酒类产品	否
5	厦门建发国际酒业集团有限公司	建发酒业官方旗舰店	天猫	销售酒类产品	否
6	厦门建发国际酒业集团有限公司	建发酒业官方旗舰店	京东	销售酒类产品	否
7	厦门新纸源电子商务有限公司	宜家欣官方旗舰店	拼多多	销售生活用纸	否
8	厦门新纸源电子商务有限公司	取舍生活馆	抖音	销售生活用纸	否
9	厦门新纸源电子商务有限公司	宜家欣旗舰店	京东	销售生活用纸	否
10	厦门新纸源电子商务有限公司	取舍企业店	淘宝	销售生活用纸	否
11	厦门新纸源电子商务有限公司	取舍官方旗舰店	苏宁	销售生活用纸	否
12	厦门新纸源电子商务有限公司	取舍旗舰店	京东	销售生活用纸	否
13	厦门新纸源电子商务有限公司	取舍官方旗舰店	有赞	销售生活用纸	否
14	厦门新纸源电子商务有限公司	取舍生活馆	快手	销售生活用纸	否
17	厦门建发生活物产有限公司	info饮否旗舰店	天猫	销售咖啡产品	否
18	厦门建发生活物产有限公司	INFO饮否咖啡官方旗舰店	拼多多	销售咖啡产品	否
19	厦门建发生活物产有限公司	INFO饮否咖啡	有赞	销售咖啡产品	否
20	厦门建发生活物产有限公司	INFO食品饮料店	拼多多	销售咖啡产品	否
21	厦门建发生活物产有限公司	元气森林厦门专卖店	天猫	销售元气森林产品	否
22	厦门建发生活物产有限公司	元气森林饮品旗舰店	抖音	销售元气森林产品	否
23	厦门建发生活物产有限公司	元气森林旗舰店	拼多多	销售元气森林产品	否
24	厦门建发生活物产有限公司	元气森林果味饮料专卖店	拼多多	销售元气森林产品	否
25	厦门建发生活物产有限公司	元气森林乳制品专卖店	拼多多	销售元气森林产品	否
28	厦门建发食品供应链有限公司	徐福记美味食品专卖店	拼多多	销售食品	否
29	香港信科有限公司	Sync海外专营店	拼多多	销售玩具, 咖啡机, 音箱等	否
30	厦门建发生活资材有限责任公司	百威集团官方旗舰店	拼多多	销售酒类产品	否

序号	运营主体	名称	平台名称	主要功能/用途	是否为相互依赖的双边或者多边主体提供交互
31	厦门建发生活资材有限责任公司	百威集团中国官方旗舰店	拼多多	销售酒类产品	否
32	厦门建发酒业销售管理有限公司	建发酒类专营店	抖音	销售酒类产品	否
28	厦门建发酒业销售管理有限公司	建发酒类专营店	有赞	销售酒类产品	否
29	厦门建发通商电子商务有限公司	URBEST亚马逊旗舰店	亚马逊	销售服装产品	否
30	厦门在家怡居信息科技有限公司	建发物业臻选	有赞	销售日常生活用品	否
31	安家科技	红星美凯龙官方旗舰店	天猫	为美凯龙线下商场及商户引流，将美凯龙线下商场业务实现线上化	否

#### ④公司互联网业务相关资质及合法合规情况

##### A、公司现有互联网业务相应经营资质取得情况

根据《中华人民共和国电信条例》相关规定，经营电信业务，必须依照规定取得国务院信息产业主管部门或者省、自治区、直辖市电信管理机构颁发的电信业务经营许可证。电信业务分为基础电信业务和增值电信业务。基础电信业务，是指提供公共网络基础设施、公共数据传送和基本话音通信服务的业务。增值电信业务，是指利用公共网络基础设施提供的电信与信息服务的业务。电信业务分类的具体划分在《中华人民共和国电信条例》所附的《电信业务分类目录》中列出。

经咨询厦门市、上海市通信管理局，报告期内，公司上述控股子公司通过天猫、京东、微信小程序等第三方平台或自有 APP 销售产品或服务以及实现线下业务线上化，不属于《电信业务分类目录》中“增值电信业务”的范围，无需取得《增值电信业务经营许可证》。公司上述控股子公司通过天猫、京东、微信小程序等第三方平台或自有 APP 销售产品或服务以及实现线下业务线上化，符合《中华人民共和国电信条例》《互联网信息服务管理办法》等相关规定。

B、公司相关经营过程符合《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《工业和信息化领域数据安全管理办法（试行）》等法律法规要求

经核查，公司上述控股子公司相关经营过程符合《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《工业和信息化领域数据安全管理办法（试行）》等法律法规要求，具体如下：

法规	具体规定	公司实际情况	是否符合规定
中华人民共和国个人信息保护法	<p>第五条 处理个人信息应当遵循合法、正当、必要和诚信原则，不得通过误导、欺诈、胁迫等方式处理个人信息。</p> <p>第六条 处理个人信息应当具有明确、合理的目的，并应当与处理目的直接相关，采取对个人权益影响最小的方式。收集个人信息，应当限于实现处理目的的最小范围，不得过度收集个人信息。</p> <p>第七条 处理个人信息应当遵循公开、透明原则，公开个人信息处理规则，明示处理的目的、方式和范围。</p> <p>第八条 处理个人信息应当保证个人信息的质量，避免因个人信息不准确、不完整对个人权益造成不利影响。</p>	<p>1、公司已制定《数化管理规定》及《网络安全管理制度》对涉及敏感个人信息的处理活动进行规范，通过去标识化脱敏处理、数据分类分级、加密存储等措施保障个人信息安全。</p> <p>2、公司在相关隐私政策明确向用户告知了收集和使用个人信息的目的、功能、场景和信息类型，收集个人信息的范围以满足用户操作、提供服务为限，符合法律规定。</p> <p>3、公司收集用户个人信息时遵循合法合规、最小化和授权同意等原则，并按国家或行业规定的安全标准，采取相应的措施保证用户个人信息的安全和质量。</p>	是
中华人民共和国个人信息保护法	<p>第十三条 符合下列情形之一的，个人信息处理者方可处理个人信息：（一）取得个人的同意；（二）……。依照本法其他有关规定，处理个人信息应当取得个人同意，但是有前款第二项至第七项规定情形的，不需取得个人同意。</p> <p>第十四条 基于个人同意处理个人信息的，该同意应当由个人在充分知情的前提下自愿、明确作出。法律、行政法规规定处理个人信息应当取得个人单独同意或者书面同意的，从其规定。个人信息的处理目的、处理方式和处理的个人信息种类发生变更的，应当重新取得个人同意。</p>	<p>公司已“明确告知”和“事先同意”作为收集个人信息的前提，符合法律规定。</p>	是
中华人民共和国个人信息保护法	<p>第十五条 基于个人同意处理个人信息的，个人有权撤回其同意。个人信息处理者应当提供便捷的撤回同意的方式。个人撤回同意，不影响撤回前基于个人同意已进行的个人信息处理活动的效力。</p> <p>第十六条 个人信息处理者不得以个人不同意处理其个人信息或者撤回同意为由，拒绝提供产品或者服务；处理个人信息属于提供产品或者服务所必需的除外。</p>	<p>公司在相关隐私政策中明确告知用户对个人信息享有多种方式的控制权，包括：访问、更正/修改、删除个人信息，也可以撤回之前作出的对个人信息的授权同意，同时也可以注销用户账号。为便于用户行使上述控制权，在产品的相关功能页面提供了操作指引和操作设置，用户均可以自行进行操作。</p>	是

法规	具体规定	公司实际情况	是否符合规定
	<p>第十七条 个人信息处理者在处理个人信息前,应当以显著方式、清晰易懂的语言真实、准确、完整地向个人告知下列事项: (一) 个人信息处理者的名称或者姓名和联系方式; (二) 个人信息的处理目的、处理方式,处理的个人信息种类、保存期限; (三) 个人行使本法规定权利的方式和程序; (四) 法律、行政法规规定应当告知的其他事项。前款规定事项发生变更的,应当将变更部分告知个人。个人信息处理者通过制定个人信息处理规则的方式告知第一款规定事项的,处理规则应当公开,并且便于查阅和保存。</p>	<p>公司通过相关隐私政策事先明确告知用户信息处理者的基本情况, 个人信息收集和使用的范围、目的和方式, 个人信息存储的地域和期限, 用户权利类型和实现路径, 联系渠道及采取的保护个人信息的安全技术和措施等, 符合法律规定。</p>	是
	<p>第二十五条 个人信息处理者不得公开其处理的个人信息, 取得个人单独同意的除外。</p>	<p>除法律法规规定和隐私政策明确说明的情况外, 公司仅在获得用户明确同意后公开用户个人信息。</p>	是
<p>中华人民共和国网络安全法</p>	<p>第十条 建设、运营网络或者通过网络提供服务, 应当依照法律、行政法规的规定和国家标准的强制性要求, 采取技术措施和其他必要措施, 保障网络安全、稳定运行, 有效应对网络安全事件, 防范网络违法犯罪活动, 维护网络数据的完整性、保密性和可用性。</p> <p>第四十条 网络运营者应当对其收集的用户信息严格保密, 并建立健全用户信息保护制度。</p>	<p>1、公司已制定《数字化管理规定》及《网络安全管理制度》对涉及数据处理的各个环节设置了网络安全管理的规范流程, 设置专职部门负责相关网络安全工作, 由专门领导小组负责组织落实各项网络安全保障措施, 配备网络管理员、安全管理员等专职岗位负责网络安全工作的具体执行。</p> <p>2、公司重视保护用户的个人信息安全, 采用符合国家或行业标准的安全技术措施及组织和管理措施最大程度降低用户信息被泄露、毁损、误用、非授权访问等风险。</p>	是
	<p>第四十一条 网络运营者收集、使用个人信息, 应当遵循合法、正当、必要的原则, 公开收集、使用规则, 明示收集、使用信息的目的、方式和范围, 并经被收集者同意。网络运营者不得收集与其提供的服务无关的个人信息, 不得违反法律、行政法规的规定和双方的约定收集、使用个人信息, 并应当依照法律、行政法规的规定和与用户的约定, 处理其保存的个人信息。</p>	<p>1、公司已制定《数字化管理规定》及《网络安全管理制度》对涉及敏感个人信息的处理活动进行规范, 通过去标识化脱敏处理、数据分类分级、加密存储等措施保障个人信息安全。</p> <p>2、公司以“明确告知”和“事先同意”作为收集个人信息的前提, 符合法律规定。</p> <p>3、公司收集用户个人信息时遵循合法合规、最小化和授权同意等原则, 并按国家或行业规定的安全标准, 采取相应的措</p>	是

法规	具体规定	公司实际情况	是否符合规定
		施保证用户个人信息的安全和质量。	
	<p>第四十二条 网络运营者不得泄露、篡改、毁损其收集的个人信息；未经被收集者同意，不得向他人提供个人信息。但是，经过处理无法识别特定个人且不能复原的除外。网络运营者应当采取技术措施和其他必要措施，确保其收集的个人信息安全，防止信息泄露、毁损、丢失。在发生或者可能发生个人信息泄露、毁损、丢失的情况时，应当立即采取补救措施，按照规定及时告知用户并向有关主管部门报告。</p>	<p>1、公司以“明确告知”和“事先同意”作为收集个人信息的前提，符合法律规定。 2、除用户明确同意、法律法规明确规定或按政府部门的要求、为实现隐私政策中声明的目的或明示的情形外，公司不会向其他任何公司、组织和个人分享用户个人信息。 3、公司已制定《数字化管理规定》及《网络安全管理制度》对涉及敏感个人信息的处理活动进行规范，通过去标识化脱敏处理、数据分类分级、加密存储等措施保障个人信息安全。</p>	是
	<p>第四十三条 个人发现网络运营者违反法律、行政法规的规定或者双方的约定收集、使用其个人信息的，有权要求网络运营者删除其个人信息；发现网络运营者收集、存储的其个人信息有错误的，有权要求网络运营者予以更正。网络运营者应当采取措施予以删除或者更正。</p>	<p>公司相关隐私政策中明确告知用户对个人信息享有多种方式的控制权，包括：访问、更正/修改、删除个人信息，也可以撤回之前作出的对个人信息的同意，同时也可以注销个人账号。为便于用户行使上述控制权，在产品的相关功能页面提供了操作指引和操作设置，用户均可以自行进行操作。</p>	是
	<p>第四十四条 任何个人和组织不得窃取或者以其他非法方式获取个人信息，不得非法出售或者非法向他人提供个人信息。</p>	<p>1、公司以“明确告知”和“事先同意”作为收集个人信息的前提，符合法律规定。 2、公司严格按照隐私政策收集用户个人信息。 3、公司《网络安全管理制度》明确规定涉及敏感个人数据的数据在传递、测试使用前应进行去标识化脱敏处理，严禁非法出售或者向他人提供个人信息。</p>	是
<p>中华人民共和国数据安全法</p>	<p>第三十二条 任何组织、个人收集数据，应当采取合法、正当的方式，不得窃取或者以其他非法方式获取数据。法律、行政法规对收集、使用数据的目的、范围有规定的，应当在法律、行政法规规定的目的和范围内收集、使用数据。</p>	<p>1、公司已制定《数字化管理规定》及《网络安全管理制度》并对涉及个人信息的数据处理活动进行了规范； 2、公司以“明确告知”和“事先同意”作为收集个人信息的</p>	是

法规	具体规定	公司实际情况	是否符合规定
		前提，符合法律规定。 3、公司收集用户个人信息时遵循合法合规、最小化和授权同意等原则，并按国家或行业规定的安全标准，采取相应的措施保证用户个人信息的安全和质量。	
工业和 信息 化 领 域 数 据 安 全 管 理 办 法 （ 试 行）	第三条 工业和信息化领域数据包括工业数据、电信数据和无线电数据等。工业数据是指工业各行业各领域在研发设计、生产制造、经营管理、运行维护、平台运营等过程中产生和收集的数据。电信数据是指在电信业务经营活动中产生和收集的数据。无线电数据是指在开展无线电业务活动中产生和收集的无线电频率、台（站）等电波参数数据。工业和信息化领域数据处理者是指数据处理活动中自主决定处理目的、处理方式的工业企业、软件和信息技术服务企业、取得电信业务经营许可证的电信业务经营者和无线电频率、台（站）使用单位等工业和信息化领域各类主体。工业和信息化领域数据处理者按照所属行业领域可分为工业数据处理者、电信数据处理者、无线电数据处理者等。数据处理活动包括但不限于数据收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等活动。	公司上述控股子公司不存在工业和信息化领域数据	是

综上，公司已建立了《网络安全管理制度》《数字化管理规定》等数据安全管理制度，设置专职部门负责相关网络安全及个人信息保护工作，并由专门领导小组负责组织落实各项网络安全保障措施，配备网络管理员、安全管理员等专职岗位负责网络安全工作的具体执行。公司上述控股子公司在经营过程中已严格落实《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《工业和信息化领域数据安全管理办法（试行）》等法律法规要求。

公司上述控股子公司已在相关的隐私政策中承诺：采取符合业界标准、合理可行的安全防护措施保护个人信息，防止个人信息遭到未经授权访问、公开披露、使用、修改、损坏或丢失。公司已对客户数据安全保障做出的充分承诺。

公司已建立了《网络安全管理制度》《数字化管理规定》等数据安全管理制度相

关制度，对公司经营活动中产生和收集的不同安全等级的生产数据，采取相应的管理和控制措施，并根据数据的重要程度和敏感程度，采取数据分类分级、重要数据备份和加密存储等措施，防范重要数据安全风险。同时，公司上述数据安全相关制度，对数据分类分级、存储、使用等流程及人员职责进行了规定，并加强人员、软硬件等各方面保障，确保制度可以得到有效落实。此外，公司在日常经营中不断健全生产数据运行和维护机制，规定数据流转过程中所涉及的信息化人员，如服务器管理员、数据库管理员、系统开发人员、系统运维人员等，应采取有效措施保证生产数据在传输、存储、备份、恢复、下载、脱敏等环节的安全，防范生产数据出现泄露或被篡改风险，保障不会出现信息泄露情形、确保数据安全。

公司上述控股子公司主要通过第三方平台销售商品或提供服务，不涉及人工智能、信息技术等创新技术。

综上，公司已在隐私政策中对客户数据安全保障做出了充分承诺，公司已建立了《网络安全管理制度》《数字化管理规定》等数据安全相关制度，明确了相关数据安全保护措施，有效检测和预防数据泄露等安全风险，保障不会出现信息泄露情形、确保数据安全。公司已落实对数据分类分级、重要数据风险评估等数据安全保护要求。公司上述控股子公司主要通过第三方平台销售商品或提供服务，不涉及人工智能、信息技术等创新技术。

#### C、公司不存在下游客户主要为党政军机关或参与涉密项目的情形

公司上述控股子公司下游客户主要为个人客户或美凯龙线下商场合作商户，不涉及下游客户主要为党政军机关或参与涉密项目的情形。

D、公司不存在《APP 违法违规收集使用个人信息行为认定方法》涉及的相关情形

2019年11月28日，国家互联网信息办公室秘书局、工业和信息化部办公厅、公安部办公厅、市场监管总局办公厅联合发布《APP 违法违规收集使用个人信息行为认定方法》，经公司自查并逐条对照该规定，公司上述控股子公司相关APP不存在违规收集使用个人信息的情形，具体如下：

序号	违规情形	已采取的合规措施	是否违规
1	未公开收集使用规则	公司在相关APP中公开隐私政策等个人信息收集使用规则；在首次运行时，通过弹窗等明显方式提示用户阅读隐私政策等收集使用规则；隐私政策等收集使用规则不存在难以访问、难以阅读的情形	否
2	未明示收集使用个人信息的目的、方式和范围	公司在隐私政策中明示了收集使用个人信息的目的、方式与范围；相关收集规则内容符合规定，并在变化时提示用户；申请打开收集用户信息权限及收集个人敏感信息时，明确告知用户目的；收集使用规则清晰易懂，不存在使用户难以理解的情形	否
3	未经用户同意收集使用个人信息	公司以符合规定的方式在征得用户同意后收集个人信息或打开可收集个人信息的权限；实际收集的个人信息及打开的权限均在用户授权范围内；不存在以默认选择同意隐私政策等非明示方式征求用户同意的情况；并提供有撤回同意收集个人信息的取消弹窗	否
4	违反必要原则，收集与其提供的服务无关的个人信息	公司APP收集信息仅用于为用户提供相关服务；收集的信息与提供的服务均具备相关性，不存在若用户不同意收集信息即拒绝提供业务功能的情况	否
5	未经同意向他人提供个人信息	公司采集的个人信息仅用于公司提供相关服务，并不存在向他人提供的情况	否
6	未按法律规定提供删除或更正个人信息功能或未公布投诉、举报方式等信息	公司已公开投诉与联系方式，在收到有关个人信息查询、更正、删除、撤销授权以及注销账号请求时及时响应	否

综上，截至报告期末，公司上述控股子公司运营的相关 APP 不存在未经用户同意收集使用个人信息，非必要收集与其提供的服务无关的个人信息，未按法律规定提供删除或更正个人信息功能等问题，不存在《APP 违法违规收集使用个人信息行为认定方法》相关情形。

E、公司相关网站、公众号、手机端移动应用 APP 及小程序等各类平台涉及使用中国地图的，符合《公开地图内容表示规范》相关要求

公司及其上述控股子公司中，厦门建发美酒汇酒业有限公司、厦门建发国际酒业集团有限公司等公司网站涉及使用中国地图的情形，经核查，所使用中国地图符合《公开地图内容表示规范》相关要求。

F、公司相关业务符合相应外资开放政策，不属于涉密信息系统集成资质单



位

公司上述控股子公司通过天猫、京东、微信小程序等第三方平台或自有 APP 销售产品或服务，主要向客户销售酒类、食品、服装家电等日常生活商品或提供家电清洗等服务，不涉及《外商投资准入特别管理措施(负面清单)(2021 年版)》规定的外商投资禁止进入的行业，符合相应外资开放政策。

公司及上述控股子公司不存在为客户提供涉密信息系统的规划、设计、建设、监理和运行维护等活动，根据国家保密局出台的《涉密信息系统集成资质管理办法》、《涉密信息系统集成资质管理补充规定》等有关规定，公司及上述控股子公司不属于涉密信息系统集成资质单位。

#### G、公司及中介机构对涉密敏感信息的自查及核查情况

公司及保荐机构已认真自查本次配股说明书、问询回复等对外披露文件，确保前期已披露及本次提交披露的文件中不存在《中华人民共和国保守国家秘密法》《中华人民共和国保守国家秘密法实施条例》《证券期货法律适用意见第 17 号》等法律法规规定的国家秘密等涉密敏感信息。

2024 年 7 月 8 日，厦门市互联网信息办公室（中共厦门市委网络安全和信息化委员会办公室）出具《证明》，确认建发股份及其相关下属子公司于 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间，不存在因违反互联网信息管理方面的法律、法规、规范性文件而受到相关主管部门行政处罚的情形。

综上，经查询裁判文书网、国家企业信用信息公示系统等网站以及相关主管机构证明文件，报告期内，公司上述控股子公司不涉及因泄露或不当使用个人数据信息被予以处罚或涉诉的情形，公司上述控股子公司通过互联网开展相关业务符合法律规定及行业监管要求。

#### ⑤后续业务开展的规划安排

未来，公司及其控股子公司将继续保持此类业务模式，通过微信小程序、天猫等第三方平台开展线上业务，并确保其合法合规性。除上述业务外，截至报告期末，公司及控股子公司不存在其他关于互联网相关业务的规划安排。

#### ⑥公司的广告业务情况

截至报告期末，根据经营范围筛选并经公司确认，公司及下属控股子公司经营范围涉及广告相关表述，且存在开展广告相关业务的公司共有 1 家，具体情况如下：

序号	企业名称	广告相关业务具体内容
1	厦门建发一品文化发展有限公司	建发房产内部品牌服务主体，为建发房产下属企业及参与开发的房地产项目提供宣传视频、物料制作等服务

报告期内，厦门建发一品文化发展有限公司（以下简称“建发一品”）作为建发房产内部品牌服务主体，围绕建发房产的品牌和产品宣传战略，并根据建发房产下属企业及参与开发的房地产项目的相关需求，为其品牌和产品提供必要的宣传视频设计、制作等服务。该业务过程中，建发一品聚焦内部品牌标准化内容，其制作形成的视频仅在公司官网、自有公众号、官方视频号及内部会议等培训、宣传和展示使用，如制作企业宣传片用于公司官网、自有公众号或内部会议播放，制作房地产项目前期区位视频等用于自有公众号、官方视频号等，均不涉及在其他第三方媒介渠道投放的情形。除此之外，公司及下属企业如涉及在其他第三方渠道宣传推广公司品牌、业务的情形，均系通过委托其他第三方广告公司或制作公司等机构完成。

综上，建发一品系建发房产提高效率、强化专业分工及考核、职能部门公司化背景下设立并存续的内部职能型公司。基于对建发房地产业务、产品及品牌定位的深刻理解，建发一品匹配公司房地产业务品牌战略开展配套的视频制作业务，符合公司内部管理及房地产业务需求，且均服务于建发房产下属企业及参与开发的房地产项目，不对外承接第三方业务，不作为公司的对外盈利主体和工具，其业务实质上承担的系建发房产内部品牌部门的职能。2023 年、2024 年 1-6 月，建发一品分别实现广告业务收入 205.82 万元、**55.93 万元**，分别占建发股份对应各期营业收入的 0.0003%、**0.0002%**，占比极小，且均系与建发房产下属企业及参与开发的房地产项目结算。根据国家统计局颁布的《文化及相关产业分类（2018）》，建发一品前述业务属于“创意设计服务”之“031 广告服务”。经登录国家工商信用信息公示系统等网站查询并经公司自查确认，报告期内，建发一品不存在因广告设计、制作等业务违规情况而受到相关部门处罚的情形。

此外，美凯龙下属的上海红星美凯龙商务咨询有限公司（以下简称“美凯龙

咨询” ) 及部分线下商场公司涉及提供广告位置租赁管理服务及向第三方广告服务商采购广告服务等相关业务, 但均不属于国家统计局《文化及相关产业分类(2018)》中界定的广告服务业务。具体情况如下:

#### A、广告位置租赁管理服务

美凯龙咨询及部分线下商场公司基于合作品牌工厂或其经销商提供的广告内容, 按照合作约定仅在美凯龙线下商场进行宣传展示, 前述宣传广告的目的是在于推广合作品牌工厂商品、服务及品牌, 该过程中美凯龙咨询及部分线下商场公司并不参与广告的设计、制作和发布业务, 不属于国家统计局《文化及相关产业分类(2018)》中界定的广告服务业务。

#### B、向第三方广告服务商采购广告服务

基于美凯龙及美凯龙咨询在家居行业多年深耕积累的深厚经验及资源、规模优势, 部分合作品牌或其经销商会向美凯龙咨询提出广告投放建议和咨询等服务诉求。该业务模式下, 具体广告内容均由合作品牌工厂或其经销商提供, 美凯龙咨询基于对家居行业的深度了解、历史经验的积累及充分的广告服务商资源, 针对不同合作品牌或其经销商的服务诉求, 为合作品牌或其经销商提供关于广告投放细节建议和咨询等综合服务, 帮助合作品牌或其经销商实现广告的精准有效投放。在与客户确定最终投放方案并签署服务协议后, 美凯龙咨询负责独立对接匹配的第三方广告服务商, 向其采购具体的广告服务, 其后, 具体广告由该类第三方广告服务商通过腾讯、百度等主要渠道进行投放与发布。该业务过程中, 美凯龙咨询的业务实质系基于行业及服务经验, 将客户的差异化需求与广告服务商的服务相匹配并独立对接落实; 美凯龙咨询并不撮合下游客户与上游的广告服务商直接进行业务对接, 而是由美凯龙咨询分别与客户、广告服务商独立签署业务合同、独立进行业务对接, 并向客户收取服务费、向广告服务商支付广告服务费, 以赚取利润。综上, 美凯龙咨询本身并不参与广告的设计、制作和发布业务, 不属于国家统计局《文化及相关产业分类(2018)》中界定的广告服务业务。

美凯龙咨询的核心业务系向客户提供营销综合服务, 由于前述广告投放建议和咨询服务仅系部分客户营销综合服务的内容, 且不同客户的营销综合服务具体内容有所差异, 因此难以准确划分和归集美凯龙咨询的广告投放建议和咨询

服务业务收入。但美凯龙咨询 2023 年、**2024 年 1-6 月**向第三方广告服务商的采购成本为 1,599.94 万元、**206.13 万元**，按美凯龙咨询营销综合服务业务各期毛利率模拟测算，美凯龙咨询 2023 年、**2024 年 1-6 月**对应的广告投放建议和咨询服务业务收入分别为 2,133.82 万元、**233.10 万元**，分别占美凯龙 2023 年、**2024 年 1-6 月**合并营业收入的 0.19%、**0.06%**，分别占建发股份 2023 年、**2024 年 1-6 月**合并营业收入的 0.003%、**0.001%**，相关占比均极小。

除上述情况外，报告期内，公司及其下属子公司通过自有官方网站、微信公众号、小程序平台等渠道为其产品进行业务宣传，公司及其下属子公司的前述行为不涉及为第三方主体设计、制作与发布广告的情形，不存在广告业务的相关收入。

综上，截至报告期末，公司广告业务不存在《市场准入负面清单（2022 年版）》相关情形。

### **（三）发行人的新能源汽车制造业务情况**

截至报告期末，根据经营范围筛选并经公司确认，公司及公司控股公司不存在开展新能源汽车制造业务的情况。截至报告期末，公司后续无任何涉及新能源汽车制造业务的开展规划安排。

#### **【保荐机构核查】**

##### **（一）核查程序**

- 1、通过企查查等进行网络核查，了解发行人及子公司经营范围及主营业务等；
- 2、取得并查阅政府部门出具的文件及办学登记证书、招生简章等资料；
- 3、取得发行人 2023 年度、**2024 年 1-6 月**审计报告或财务报表，复核发行人下属子公司相关业务营业收入、净利润占发行人当期营业收入、净利润的比重；
- 4、访谈发行人及下属相关业务涉及公司的管理人员，了解其经营模式、业务内容及后续业务开展的规划安排；
- 5、取得发行人出具的相关说明；
- 6、查阅《中华人民共和国电信条例》《外商投资准入特别管理措施（负面清

单) (2021 年版)》《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国网络安全法》等相关规定, 并与发行人及其子公司的实际情况进行对比;

7、咨询厦门市、上海市通信管理局相关工作人员, 确认发行人及相关子公司是否需取得《增值电信业务经营许可证》;

8、登录中国裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、全国被执行人信息查询系统等公开途径检索、核查发行人及相关子公司在报告期内是否存在因涉及因泄露或不当使用个人数据信息被予以处罚或涉诉的情形;

9、进入发行人及其相关控股子公司的自有网站、依托于第三方互联网平台运营的微信公众号、微信小程序等, 逐一核查发布内容是否存在使用中国地图及是否符合相关规范;

10、向发行人相关负责人了解其数据安全保护相关管理制度及其执行情况;

11、查阅发行人本次配股说明书、问询回复等对外披露文件, 确保前期已披露及本次提交披露的文件中不存在涉密敏感信息;

12、查阅发行人提供的域名证书, 并登录工业和信息化部 ICP/IP 地址/域名信息备案管理系统查询 ICP 备案情况;

13、查阅《网络安全管理制度》《数字化管理规定》《隐私政策》等公司制度文件等;

14、取得厦门市互联网信息办公室(中共厦门市委网络安全和信息化委员会办公室)出具的《证明》等。

## (二) 核查意见

经核查, 保荐机构认为:

1、截至报告期末, 发行人及发行人控股公司中开展教育培训业务的为厦门市海沧区建发汽车职业培训学校、厦门醇醉教育咨询有限公司、厦门市佰睿健康产业有限公司, 发行人下属子公司联发集团投资的无法获取可变回报的行政事业单位厦门软件职业技术学院亦涉及教育培训业务。上述公司和单位主要从事职业教育培训, 招生范围均不含义务教育阶段的学生, 不涉及学前教育、义务教育及学科类培训业务。上述公司和单位占发行人 2023 年营业收入和净利润比重极低,

发行人后续无任何涉及学前教育、义务教育或学科类培训业务的开展规划安排；

2、截至报告期末，发行人控股子公司存在通过微信小程序、天猫等第三方平台及自有 APP 线上销售商品或服务以及实现线下业务线上化的情况，2023 年和 2024 年 1-6 月，发行人通过互联网销售涉及的收入占比较低，不存在撮合交易并收取服务费用的情形，不涉及提供互联网平台服务以供商家信息推广、信息交流的情况，不属于《反垄断指南》规定的“平台经营者”。报告期内，发行人控股子公司通过互联网开展的相关业务不属于增值电信业务，无需取得《增值电信业务经营许可证》，发行人互联网相关业务符合法律规定及行业监管要求。

3、发行人相关控股子公司在经营过程中已严格落实《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《工业和信息化领域数据安全管理办法（试行）》等法律法规要求。发行人已在隐私政策中对客户数据安全保障做出了充分承诺，已落实对数据分类分级、重要数据风险评估等数据安全保护要求。发行人已建立数据安全相关制度，明确了相关数据安全保护措施，有效检测和预防数据泄露等安全风险。发行人上述控股子公司主要通过第三方平台销售商品或提供服务，不涉及人工智能、信息技术等创新技术。

4、发行人相关控股子公司下游客户主要为个人客户或美凯龙线下商场合作商户，不涉及下游客户主要为党政军机关或参与涉密项目的情形。截至 2024 年 6 月末，发行人上述控股子公司运营的相关 APP 不存在未经用户同意收集使用个人信息，非必要收集与其提供的服务无关的个人信息，未按法律规定提供删除或更正个人信息功能等问题，不存在《APP 违法违规收集使用个人信息行为认定方法》涉及的相关情形。

5、截至 2024 年 6 月末，发行人及其相关控股子公司网站、公众号、APP 及小程序等平台使用中国地图符合《公开地图内容表示规范》相关要求。发行人上述控股子公司不涉及《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2021 年版）》规定的外商投资禁止进入的行业，符合相应外资开放政策。发行人及上述控股子公司不属于涉密信息系统集成资质单位。

6、发行人前期已披露及本次提交披露的文件中不存在《中华人民共和国保

守国家秘密法》《中华人民共和国保守国家秘密法实施条例》《证券期货法律适用意见第 17 号》等法律法规规定的国家秘密等涉密敏感信息。

7、截至报告期末，发行人及其控股子公司不存在其他关于互联网相关业务的规划安排；截至报告期末，发行人广告业务不存在《市场准入负面清单（2022 年版）》相关情形；

8、截至报告期末，发行人及发行人控股公司均未从事新能源汽车制造相关业务，发行人将继续按照当前业务模式经营。

**8.8 请保荐机构核查与发行人及本次发行相关的重大媒体质疑、舆情情况，在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付等方面是否存在重大负面舆情，并发表明确意见。**

**回复：**

### **【保荐机构核查】**

#### **（一）核查程序**

- 1、通过百度资讯、wind 资讯等网络查询发行人涉及的舆情信息；
- 2、取得并查阅发行人相关公告、针对新闻报道的说明等相关文件；
- 3、针对主要舆情，访谈发行人及相关子公司管理人员、查阅相关资料或报告，以核查和了解具体情况等。

#### **（二）核查内容**

自报告期期初（2021年1月1日）至本回复出具日，保荐机构持续关注媒体报道，通过百度资讯、wind资讯等进行公开信息检索，对发行人及本次发行主要媒体报道情况进行了核查。

经查询，截至本回复出具日，除媒体转述的发行人公告文件内容及发行人股票二级市场日常交易情况外，涉及发行人及本次发行相关的主要媒体报道事项具体如下：

序号	主要关注事项	日期	媒体名称	文章标题
1	本次发行	2023/12/14	金融界	建发股份：配股项目已获得上海证券交易所受理并完成首轮问询回复及半年报数据更新工作
2		2023/9/9	中国房地产报	建发配股“一波三折”背后：“高溢价”拿地扩张   公司
3		2023/8/14	金融界	建发股份发布回复函：配股融资规模合理、用途必要
4		2023/7/14	新浪财经	建发股份85亿配股被问询背后：逆势扩张高溢价拿地 地产业务毛利率一再下滑
5		2023/7/6	华夏日报	建发股份拟募资85亿元投向非房业务 融资必要性与合理性遭质疑
6		2023/6/30	每日经济新闻	建发股份收到上交所问询函，要求说明募资85亿元的必要性及合理性
7		2023/6/29	新京报	建发股份收到上交所问询函涉及募资必要性和合理性等问题
8		2023/6/29	界面新闻	建发股份向原股东配股募资不超85亿元遭问询 被追问本次募资用于补流还贷的必要性及融资规模的合理性
9		2023/6/29	房财经	建发股份85亿元配股方案，收上交所问询函
10		2023/6/16	钛媒体	建发股份85亿元定增获上交所受理，资金将不用于房地产业务
11		2023/6/15	新京报	建发股份定增募资获上交所受理，拟募资不超85亿元
12		2023/6/15	乐居财经	建发股份向原股东配售股份并在主板上市申请获上交所受理，拟募资不超85亿元
13		2023/6/15	观点网	建发股份85亿配股申请获上交所受理
14		2023/5/12	同花顺财经	建发股份：在公司内部，供应链运营业务板块和房地产业务板块高度独立，具备本次募集资金仅用于公司供应链运营业务的可行性



序号	主要关注事项	日期	媒体名称	文章标题
15		2023/5/12	同花顺财经	建发股份：公司资产周转效率高，2022年供应链运营业务的总资产周转次数达6.57，净资产收益率19.36%，募集资金到位后可以马上投入到供应链运营业务，可较快地增厚公司利润
16	收购美凯龙控股权	2024/9/2	观察者网	牵手建发一周年，红星美凯龙都做了哪些事？
17		2024/7/18	中国经营报	上半年利润预亏超10亿元 建发股份入主红星美凯龙难助业绩转圜
18		2024/6/13	新浪网	建发股份入主红星美凯龙一周年，展现协同发展新成效
19		2023/9/5	财联社	已向美凯龙提名财务负责人 建发股份回应“风险隔离疑虑” 直击业绩会
20		2023/8/31	中国网财经	管理层更迭完成，红星美凯龙携手建发股份开启发展新篇章
21		2023/8/17	澎湃新闻	建发“换血”美凯龙，车建新已萌生退意 焦点
22		2023/8/16	界面新闻	美凯龙董事会大换血，国资建发全面入主，创始人车建兴留任总经理
23		2023/6/30	今报在线	战略协同催生“化学反应”，建发股份入主美凯龙“棋子落定”
24		2023/6/29	观点网	红星美凯龙：红星控股13.04亿股已过户建发 并拟减持6261.9万股
25		2023/6/28	华夏时报	地产黑马收购家居巨头：建发股份正式控股美凯龙，车建新回血62.86亿元
26		2023/6/28	金融界	红星控股与建发股份完成股权交割，实现多方共赢
27		2023/6/27	界面新闻	近63亿建发入主红星美凯龙交易完成 车建兴交出控股权
28		2023/6/26	财经网	家居 建发股份正式控股红星美凯龙
29		2023/6/15	观点网	建发股份回复收购红星美凯龙问询函 并对重组报告书进行修订
30	2023/6/2	中国经济网	建发股份：拟62.86亿元购买美凯龙29.95%股份	
31	2023/5/24	广州日报	建发股份“入主”美凯龙获厦门国资委批复	
32	2023/1/19	封面新闻	行业观察 建发入主红星美凯龙、阿里21亿换股加仓，或成	

序号	主要关注事项	日期	媒体名称	文章标题
				“三赢之作”
33		2023/1/9	新京报	“红星系”再卖资产，逆势扩张的建发股份“接盘”动力何在？
34	经营情况	2024/9/2	每日经济新闻	建发股份中报出炉：主业龙头效应凸显 市占率进一步提升
35		2024/8/30	财联社RSS	建发股份：2024年上半年净利润11.99亿元 同比下降37.67%
36		2024/8/13	中国财富网	LCOUNCIL第二十五期名企走访——走进建发股份：数字化法律风控经验交流
37		2024/6/21	新浪网	聊城祥光铜业易主厦门国资，建发股份成大股东
38		2024/5/9	每日经济新闻	建发股份：持续提升供应链的创新是品牌价值成长的最重要路径
39		2024/4/18	新浪财经	建发股份遭遇扩张苦果：监管敲警钟 净利润大跌超三成
40		2024/4/16	新浪网	年报发布前夕 建发股份收到警示函
41		2024/4/16	头条号—798守夜人	建发股份2023年地产净利润下滑20亿元，联发集团净亏损17.8亿
42		2024/3/28	同花顺财经	建发股份子公司成为小米汽车合作伙伴
43		2024/3/21	同花顺财经	共探发展新篇章   佳格集团与建发农产品合作共建农粮营养联合研究院
44		2023/10/31	观察者网	抄底美凯龙收益95亿，建发股份难掩业绩下滑疲态
45		2023/9/9	每日经济新闻	建发股份与Fisker签署战略合作协议
46		2023/9/9	汽车出行	建发汽车与创维汽车建立战略合作
47		2023/9/5	房财经	建发股份：联发集团上半年盈亏平衡，近期政策对需求预期有一定帮助
48		2023/9/2	同花顺财经	携手并进共谋发展   建发股份与美的集团签署战略合作协议
49		2023/7/26	证券时报e公司	建发股份：子公司建发商事首次达成国产烧碱出口日本业务
50		2023/7/14	鹰冕房产	建发投资造假疑云
51		2023/7/11	新浪财经	建发股份位居2023年《福布斯》“全球上市公司2000强”第640位
52		2023/7/3	每经网	建发汽车与红星美凯龙、卡乃驰达成战略合作

序号	主要关注事项	日期	媒体名称	文章标题
53		2023/6/20	同花顺财经	专业共进共赢未来   建发供应链物流与华贸物流举行合资公司启动会
54		2023/5/5	金融界	节后跌停 建发股份分红后配股融资85亿二三事
55		2023/4/3	界面新闻	建发房产展现扩张野心：今年要拿两千亿货值，销售最高增长20%
56		2023/3/31	和讯网	地产新闻系崛起，2022年建发股份的“韧性”有多强？
57		2022/5/24	新浪财经	建发股份位居“2022福布斯全球上市公司2000强”第667位
58		2022/1/12	同花顺财经	建发股份农产品集团：助力双循环加速赋能农产品供应链
59		2021/11/16	第一财经	连线采购商   进博会助力建发股份与国际大品牌达成签约合作
60		2021/11/8	同花顺财经	世界五百强“强强联手”，建发、恒力深化战略合作

上述媒体报道及关注事项中：

1、关于发行人本次配股融资的报道系围绕发行人已获取的审核问询函内容等常规事项；

2、关于发行人收购美凯龙控股权事项**主要系**围绕发行人收购美凯龙进展情况、已获取的收购问询函内容及**收购后的协同发展**等常规事项。此外，中国经营报2024年7月18日的报道关注了美凯龙2024年上半年业绩预亏等内容。经保荐机构核查，建发股份收购美凯龙的背景及目的、美凯龙2024年上半年业绩亏损具体原因及对建发股份的影响等相关内容已在本回复“8. 关于其他”之8.5部分进行了答复。

3、关于发行人的经营情况的报道主要系围绕发行人新设立子公司、业务开展情况、**经营业绩**等事项。其中：

(1) 鹰冕房产2023年7月14日的报道关注的主要内容包括公司应收账款规模及坏账准备计提、长期股权投资规模、其他应收款规模及坏账准备计提等方面。针对该媒体关注的主要内容，经保荐机构核查，关于公司应收账款规模及其坏账准备计提情况、其他应收款坏账准备计提情况等方面内容已在本回复“3.1 关于经营业绩”部分进行了答复。关于公司长期股权投资规模，经查阅容诚所出具的

公司2022年度审计报告及公司出具的说明文件，公司长期股权投资余额真实、准确；

(2) 自媒体守夜人于2024年4月16日关注了发行人2023年房地产业务的经营业绩情况。根据与发行人相关管理人员访谈沟通，并查阅相关公告，针对该自媒体关注的事项：

发行人通过旗下建发房产和联发集团两大品牌及平台经营房地产开发业务。2023年，在房地产市场继续底部调整、行业整体规模持续萎缩的背景下，房地产上市公司经营业绩持续承压、普遍处于同比下滑状态。整体来看，发行人2023年房地产业务实现净利润529,049万元，同比减少173,714万元，归母净利润19,121万元，同比减少207,518万元，亦呈现下降趋势。其中，发行人下属子公司建发房产作为主流房企中近4年平均拿地力度最强的企业，在房地产行业整体下行的趋势中逆势发展，当期实现的归母净利润与2022年度基本持平。联发集团则由于如下主要原因导致当期为发行人房地产业务分部贡献的归母净利润同比大幅减少：①联发集团于2022年处置长期股权投资中的宏发股份股权产生的投资收益及其由权益法转为公允价值计量产生的利得合计13.24亿元，2023年则无该项收益；②2023年房地产市场继续底部调整，联发集团结合市场及存货情况根据一贯的审慎性原则本年度计提的存货跌价准备较2022年同比增加4.71亿元，同时，为加快楼盘去化速度，联发集团本年度加强营销投入，销售费用相比2022年亦有所增加等。

近年来，国内房地产行业景气度持续探底，商品房销售规模大幅下降，消费者购房信心疲弱。但发行人居危思变、积极应对，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，在销售规模、行业地位、品牌影响力等多方面实现逆势增长。发行人全口径销售金额自2022年首次挺进国内房产TOP10行列以来，排名稳步上升中。发行人品牌传播力亦稳居国内前十，房地产业务综合实力取得突破性进展。为进一步提高房地产业务的经营韧性，发行人已积极采取以下措施保障自身的可持续发展：①聚焦高能级城市，收缩管理半径。发行人将不断加强对行业政策、市场情况的研判与分析，坚持深耕长期有稳定需求的高能级城市，优先选择一、二线城市，收缩管理半径、控制投资风险；②坚守稳健投资策略，保障资金安全性。发行人已构建稳健的财务策略，并将继续紧抓现金流管理，加大竣工库存去化，保持合理的债务规模、确保资

金的安全性和资产的流动性；③持续提升产品力和服务力，做好项目交付和售后服务。发行人坚持“产品+服务”双驱动的战略，持续提升产品的研发创新能力和标准化能力，加强产品落地管理，例如打造“健康人居+绿色低碳+智能住宅”居住系统满足多层次的客户需求等；④加强内部协同，创新业务模式。发行人将强化旗下建发房产与联发集团的内部协同，通过合资经营等方式由近年实现跨越式增长、品牌传播力更强的建发房产带动联发集团，双方促进互补、协作创新，于行业下行期共同抵御市场风险并增强整体竞争力。发行人上述举措已取得阶段性进展，2023年实现全口径合同销售金额2,294.79亿元，逆势增长9.42%，同年百强房企中央企、国企、民企、违约企业的销售金额增速+4.5%、-0.9%、-30.0%、-47.8%，而发行人销售金额累计增速显著跑赢百强大类别企业表现；同时2023年全口径拿地金额高达1,300.25亿元，同比增长26.21%，并主要聚焦于一二线高能级城市，土储整体结构安全优质，为后续公司房地产业务的可持续发展奠定坚实的基础。前述相关效益将在项目交付后逐步体现于财务报表中。长期来看，房地产市场将由住有所居转向住有宜居，发行人持续锚定的“改善型”“高品质”住宅路线有望成为成长新赛道，有助于发行人于后房地产时代抢占先发优势，在行业竞争格局加速分化阶段把握格局优化红利，在行业复苏阶段获取刚好的发展机遇。

(3) 新浪财经2024年4月18日的报道关注的主要内容除了发行人在房地产业务方面的拓展拿地举措之外，还关注了发行人及相关责任人员于2024年4月被厦门证监局采取出具警示函及监管谈话监管措施的相关事项。新浪网2024年4月16日的报道也关注了该事项。前述监管措施不属于行政处罚或公开谴责，系由于发行人个别业务会计核算不规范以及个别子公司合同用印审批不规范等事项导致。发行人对上述问题高度重视，已经由公司领导牵头成立专项小组落实相应整改事项，通过全面梳理及自查、完善相关制度、信息系统升级、强化使用智能印控系统、组织培训和学习等方式进行了积极整改，进一步健全了发行人内部控制的完整性及有效性、增强了发行人规范运作能力。发行人已于2024年5月完成整改并向厦门证监局正式提交了整改报告，相关人员亦已经根据要求接受了厦门证监局的监管谈话。

(4) 财联社RSS2024年8月30日的报道关注了发行人2024年上半年的经营业绩及主要财务指标变动情况等内容。经保荐机构核查，前述相关内容已在本回

复“3.1 关于经营业绩”部分进行了答复。

综上所述，以上媒体报道均不属于**社会关注度较高、传播范围较广、可能影响**发行人本次发行的重大媒体质疑、舆情情况。发行人在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付等不存在重大负面舆情，相关媒体报道或关注事项不会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响。

### **（三）核查意见**

经核查，保荐机构认为：自报告期期初（2021年1月1日）至本回复出具日，发行人不存在重大媒体质疑、舆情情况，发行人在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付等不存在重大负面舆情，相关媒体报道或关注事项不会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响，不构成本次发行上市的实质性障碍。

**保荐机构总体意见：**

对本回复材料中的公司回复，本机构均已进行核查，确认并保证其真实、完整、准确。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于厦门建发股份有限公司向原股东配售股份申请文件的审核问询函的回复》之签章页）





## 发行人董事长声明

本人已认真阅读《关于厦门建发股份有限公司向原股东配售股份申请文件的审核问询函的回复》的全部内容，确认本次审核问询函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

发行人董事长：



林 茂



（此页无正文，为《关于厦门建发股份有限公司向原股东配售股份申请文件的审核问询函的回复》之签章页）

保荐代表人：

张俊

张俊

王亚娟

王亚娟



兴业证券股份有限公司

2024年9月10日

## 保荐人（主承销商）法定代表人声明

本人已认真阅读《关于厦门建发股份有限公司向原股东配售股份申请文件的审核问询函的回复》的全部内容，了解本回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，本回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐人法定代表人签名：



杨华辉



兴业证券股份有限公司

2024年9月10日