

厦门建发股份有限公司

2023 年度信用评级概述

【评级主体】 厦门建发股份有限公司**【评级结果】** AAA 级**【评级报告时间】** 2023 年 9 月 26 日**【主要财务数据】**

单位：亿元/%

	2021	2022	2023. 6
资产总额	6024. 59	6647. 54	8268. 29
负债总额	4655. 41	4994. 11	6541. 07
股东权益	1369. 18	1653. 43	1727. 22
贷款总额	701. 02	654. 98	4454. 38
应付票据	207. 02	250. 22	464. 38
营业收入	7078. 45	8328. 12	3834. 27
净利润	109. 63	112. 67	32. 19
经营活动现金净流量	4. 09	154. 89	233. 85
资产负债率	77. 27	75. 13	79. 11
总资产周转率	143. 06	131. 40	51. 40
权益收益率	9. 83	20. 61	--
营业收入净利率	1. 55	1. 35	0. 84
非筹资现金流量与流	351. 16	283. 67	--
动负债比			

注：主要财务数据取自公司各年度合并会计报表。

【评级机构】 厦门金融咨询评信有限公司**【电话】** 0592-5163803**【地址】** 厦门市湖里区护安路 711 号 6 层 612 室**【网址】** www.xmcr.cn**【评级观点】**

当前宏观经济和房地产行业形势依然错综复杂，企业面临的系统风险和经营难度大。厦门是海峡西岸经济区中心城市和先行区，自贸区的设立以及海峡两岸经贸、文化交往的日益频繁，为厦门辖内企业的发展创造了良好的外部条件。公司抗风险能力和持续发展能力强，未来一年将继续得到相对稳定的发展。

厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）为以进出口贸易为主体，集港口物流、实业投资、房地产开发与物业租赁为一体的综合性企业，领导班子整体素质高，内部制度健全，内部控制完善，激励和约束机制有效，职能机构设置全面、合理，具有突出的行业地位和较强的市场竞争力。

公司经营规模稳定增长，贸易商品种类众多，房地产土地储备丰富，项目经营运作能力强，经营区域多元化，整体经营呈良性循环。投资项目增值潜力较大，资产获利能力强，具有较强的抗风险能力。

公司近几年债务水平略高，但整体经营状况良好，短期支付能力强，债权人的实际保障程度高。

【关注】

- 公司自 2009 年确立了“供应链运营+房地产”双主业格局，优势互补，稳步提高公司资产质量和盈利能力。
- 公司各项经营活动现金流状况良好，但经营规模的扩大和投资的资金需要，对外筹资需求不断增加。
- 公司从事的贸易和房地产行业受外部经济环境影响大。

厦门建发股份有限公司

2023 年度信用评级报告

【评级主体概况】

厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）系经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）独家发起，以进出口贸易业务相关资产以及厦门建发国际货物运输有限公司（现更名为厦门建发国际货物运输代理有限公司）、厦门建发包装有限公司（现更名为厦门建发纸业有限公司）、厦门建发保税品有限公司（现更名为厦门建宇实业有限公司）和厦门建发报关行有限公司等四家全资企业的经营性资产折股，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，公司于 1998 年 5 月 25 日向社会公开发行人民币普通股（A 股）5000 万股，发行后总股本为 18500 万股。经过历次送股、配股、增发新股和资本公积转增股本后，截至 2023 年 6 月 30 日，公司注册资本为人民币 3005171030 元，总股本为 3005171030 股，其中建发集团持有国有法人股 1356687985 股，持股比例为 45.15%，为公司控股股东；社会公众股 1487678097 股，持股比例为 49.50%；股权激励限售股 160804948 股，持股比例为 5.35%。

公司经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。

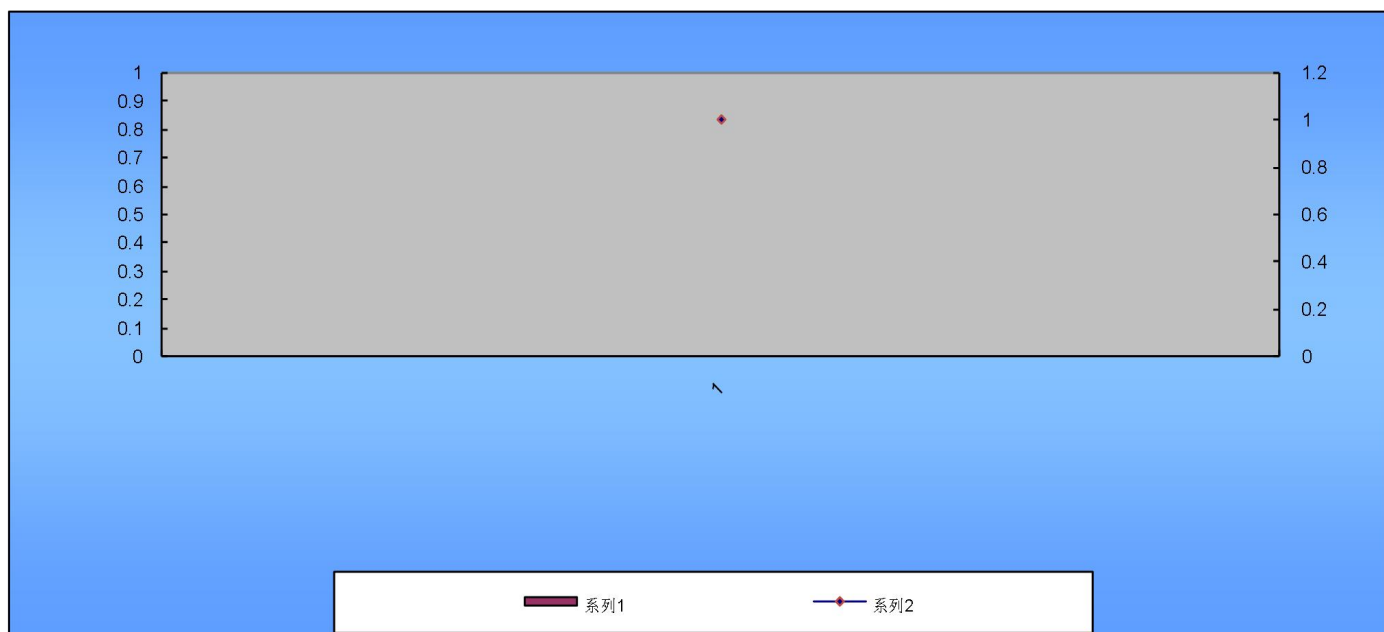
公司法定代表人郑永达，员工 30000 余人。公司的主营业务为进出口及国内贸易、房地产开发和经营、物流服务及实业投资等。近年来，公司的综合实力和竞争力显著增强，盈利能力不断提高，

逐步从区域性的外贸公司向具有一定竞争力的供应链运营商转型。为进一步提高公司资产质量和盈利能力，2009年2月，公司以厦门国际会展集团95%的股权与大股东建发集团持有的建发房地产集团有限公司（以下简称“建发房产”）45%股权置换，同时公司以现金收购建发房产10%股权，获得建发房产55%的控股权，从而形成公司“供应链运营+房地产开发”的双主业格局，两大核心主业优势互补。公司2023年7月入选“中国500强”第22位，2023年6月入选福布斯全球上市公司2000强第640位，入选为MSCI指数体系成分股、富时全球股票指数系列成分股、标普新兴市场全球基准指数成分股、中证500指数样本股、上证公司治理指数样本股。

公司实际控制人建发集团为集贸易及物流、房地产开发和旅游酒店三大核心产业为一体的大型国有企业集团，直属厦门市国资委，其核心企业除公司外，还包括建发房产和厦门建发旅游集团有限公司，直接或间接参股厦门航空、法拉电子、厦门国际银行和厦门华夏国际电力发展有限公司等厦门地区知名企业，在厦门市乃至福建省拥有良好的市场形象，除履行资本经营和投资管理等企业职能外，还部分承担厦门市政府赋予的其他职能，行业地位十分突出，综合竞争力强。

2022年12月31日，公司资产总额6647.54亿元，净资产1653.43亿元，全年实现营业收入8328.12亿元，利润总额161.74亿元。

公司经营规模和效益增长趋势图



公司近年信用等级情况：

评估年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
信用等级	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA

【评级分析】

一、经济环境评价

● 宏观经济环境

1、世界经济

当前世界经济面临多年罕见的多重严峻挑战，能源、粮食、金融风险挑战此起彼伏，高通胀、低增长、紧货币、高债务特点突出，全球经济下行压力增大、衰退风险上升。联合国《2023 年世界经济形势与展望》预测 2023 年世界经济增速将降至 1.9%，为数十年来增速最低年份之一，其中美国、欧盟、日本将分别放缓至 0.4%、0.2%和 1.5%。世贸组织预测 2023 年全球货物贸易增长 1%，明显低于正常年份。主要发达经济体大幅调整宏观政策，许多国家贫困人口不降反升，贫富差距明显扩大。新一轮科技革命和产业变革深入发展，5G、大数据、区块链、人工智能等数字技术快速代际跃升，传统产业向智能化、绿色化、融合化方向转型升级，新产业新业态新模式蓬勃发展，数字经济成为重组全球要素资源、重塑全球经济结构、改变全球竞争格局关键力量。世界主要国家都在加紧布局数字经济发展，全球首份数字经济区域协定《数字经济伙伴关系协定》成功签署，全球数字经济占世界经济总量比重已经超过 40%。数字化转型成为世界经济新增长点和推动开放合作新动力。

2、中国经济

随着中国在全球贸易市场中的份额不断提升，贸易形式以及商品种类越来越多样化，大型供应链运营企业保障贸易流、资金流、信息流、物流安全、高效流通的优势逐步凸显，推动供应链运营服务全球化已成适应世界经济发展的必然趋势。中国作为全球最大的大宗商品进口国和消费国，现代供应链企业在整合全球大宗商品资源、提升供应链效率、服务实体经济和国家战略层面的重要性已日益凸显，优质供应链服务的价值显著提升。2020 年，中共中央政治局会议指出要加大“六稳”“六保”工作力度，特别提出“保供应链稳定”，提出

要加快构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”战略要求。2021年，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》再次提出要提升供应链现代化水平，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链；中共中央政治局会议提出“要强化产业链供应链韧性，开展补链强链专项行动”。2022 年，中共中央政治局会议明确提出要“提升产业链供应链韧性和安全水平”，在党的二十大工作报告中更是将“着力提升产业链供应链韧性和安全水平”作为推动高质量发展的重要内容。2022 年 9 月，由工业和信息化部、国家发展改革委等共同主办的产业链供应链韧性与稳定国际论坛在浙江省召开，致力于提升全球产业链供应链韧性，共同维护全球产业链供应链稳定。供应链运营服务作为一个新的业态，已经成为新时期国家经济和社会发展的的重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视，行业将从政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展春天，重点产业的供应链竞争力将进入世界前列，中国将成为全球供应链创新与应用的重要中心。2020 年，中共中央政治局会议指出要加大“六稳”、“六保”工作力度，特别提出“保供应链稳定”，提出要加快构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”战略要求。2021 年，中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》再次提出要提升供应链现代化水平，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链；中共中央政治局会议提出“要强化产业链供应链韧性，开展补链强链专项行动”。供应链运营服务作为一个新的业态，已经成为新时期国家经济和社会发展的的重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视，行业将从政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展春天，重点产业的供应链竞争力将进入世界前列，中国将成为全球供应链创新与应用的重要中心。

● 区域经济状况

厦门地处我国东南沿海，与台湾隔海相望，是我国首批对外开放的五个经济特区之一，“海峡西岸经济区”重要的中心城市，享有副省级经济管理权限，厦门环境优美，地理位置优越，港口条件优良，具有发展外向型经济和港口物流业的有利条件。随着国家对海峡西岸经济发展的日益重视

以及两岸经贸合作的进一步拓展，列入国家发展规划的海峡西岸经济区已迎来崭新的发展格局，特别是随着福建自贸区的设立，以厦门为中心城市的区域优势，亦将为公司带来全新的发展机遇。

二、行业分析

● 贸易行业

2022 年，面对复杂严峻的国内外形势，我国外贸进出口顶住多重超预期因素的冲击，进出口总值首次突破 40 万亿元人民币关口，在 2021 年高基数基础上继续保持了稳定增长，规模再创历史新高，连续 6 年保持货物贸易第一大国地位。据海关统计，2022 年我国货物贸易进出口总值 42.07 万亿元人民币，比 2021 年增长 7.7%。其中，出口 23.97 万亿元，增长 10.5%；进口 18.1 万亿元，增长 4.3%。2022 年我国外贸实现了新的突破，进出口规模、质量、效益同步提升，成绩来之不易。展望今年，当前我国经济恢复的基础尚不牢固，外部环境动荡不安，世界经济下行的压力不断加大，我国外贸发展面临的困难挑战仍然较多。正视这些困难挑战的同时，也要看到我国经济韧性强、潜力大、活力足，长期向好的基本面依然不变，今年经济有望总体回升，外贸发展也有不少有利条件，推动外贸稳规模、优结构具有坚实支撑。

● 物流

随着对外贸易的往来频繁，港口运输得到了飞速发展，从而催生了港口物流业。港口和物流的发展是相辅相成、互相促进的关系。物流涉及到综合运输，外贸货物的物流更以港口为最好的交汇点。不少沿海港口和大的内河港口都是公铁水联运的货运中心，是交通运输的枢纽。可以说港口是物流链上一个十分重要的部分，物流的开展离不开港口的服务，而物流的兴起和发展又为港口的进一步发展创造了新的机遇，提出新要求。随着我国对外贸易与经济合作交往的日趋频繁，港口物流得到了前所未有的发展，在地域上形成了以核心海港为主体，以江河商港为辅助，并集聚公路、铁路、航空、管道等运输方式，构成综合立体式国际航运中心。2011 年以来，国家和地方出台的一系列扶持政策，将港口物流推入发展“快车道”。在未来一个时期，中国的港口仍处于大建设、大发展阶段。我国将进一步完善港口布局，重点建设集装箱、煤炭、进口油气和铁矿石中转的运输系统，扩大港口吞吐能力。我国港口物流业有着巨大的发展潜力广阔的市场空间。

以港立市，一直是厦门城市发展策略。厦门港位于远东至地中海、欧洲、北美经由台湾海峡的两大国际航线上，是我国东南沿海对外经济交往的重要门户和天然深水良港，自然条件较优越。厦门港外围的大小金门等岛屿形成一道天然屏障，港内水域宽阔、水深浪小、不冻少淤，进港航道全长约 42 公里，前沿水深最深可达到-17 米。近几年厦门港公路、铁路和航空交通运输网络及城市基础设施已有较大发展，配套大、中、小泊位，集装箱、石油、煤炭等专用码头一应俱全，是国务院

批准的继上海、天津、大连之后的第四个国际性航运中心。但是，厦门港周边有高雄港、福州港、泉州港等相邻，共享相对于长三角、珠三角地区明显狭小的经济腹地，整个福建沿海地区的港口竞争相对更激烈。

面对竞争对手林立的海岸线，近年，为提升厦门港整体竞争力，合理使用码头资源，避免重复投资，提高服务效率，有效降低运营成本，对外拓展市场，充分开展海铁联运，吸引更多航运要素集聚到厦门港，厦门市政府积极推动码头资源整合。厦门港将全面深化体制机制改革，加快推动实施厦门国际性港口发展战略；围绕“美丽厦门”，实施大海湾港口发展战略；以新观念、新思路、新举措强力推进港口建设，着力港口转型升级；积极拓展海向、陆向货源市场厦门港还计划吸引更多社会资本参与港口建设，并坚持航运主业和航运服务业“双轮驱动”，助推厦门建设成为东南沿海船舶交易中心。

● 房地产

2022 年，国内外经济下行压力持续加大，中国房地产市场经历了前所未有的挑战。下半年，房地产行业政策环境进入宽松周期，各地政府因城施策，旨在稳妥化解房地产领域风险，提振购房信心，保障房地产行业平稳发展。国家统计局数据显示，2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，销售额 133,308 亿元，下降 26.7%；全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%；房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，同比下降 7.2%。在行业竞争格局方面，行业集中度不断提升，行业发展格局进一步分化。根据克而瑞研究中心的数据，2022 年，TOP10 房企新增货值占百强总货值的 51%，占比提升了 16 个百分点，规模房企优势突出，竞争格局分化加剧。2022 年拿地金额 T100 的房企中，主要以规模化、全国化的央企和地方国企为主，大型央企和地方国企的拿地销售比大多在 0.3 以上，民营企业几乎“隐身”。在“房住不炒”的政策主基调下，房企将持续加速洗牌，在产品力、服务力、营运能力和融资能力方面具备优势的房企将更具竞争力。

2023 年上半年，中央积极表态房地产以引导市场预期修复，优化集中供地等制度以适应当前市场环境，金融层面降准降息稳经济，房地产供需两端也将受益。国家统计局数据显示，2023 年上半年，商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 2.8%，销售额 63,092 亿元，增长 3.7%；全国房地产开发投资 58,550 亿元，同比下降 7.9%；其中，住宅投资 44,439 亿元，下降 7.3%；房地产开发企业房屋施工面积 791,548 万平方米，同比下降 6.6%。在行业竞争格局方面，行业集中度不断提升，行业发展格局进一步分化。根据克而瑞研究中心的数据，2023 年 6 月末，TOP10 房企新增货值占百强总货值的 67%，占比较上年同期提升了 18 个百分点，规模房企优势突出，竞争

格局分化加剧。2023 年上半年拿地金额 TOP100 的房企中，央企、国企拿地金额占百强比重达到 60%，百强房企格局继续分化，央企、国企及部分优质民企韧性较强、中小房企竞争力不足。在房地产企业竞争格局加速分化的背景下，在产品力、服务力、营运能力和融资能力方面具备优势的房企将更具竞争力。

三、公司治理

- 公司以供应链运营和房地产开发为主业，拥有高素质领导班子，内部制度健全，内部控制完善，激励和约束机制有效，职能机构设置全面、合理，具有突出的行业地位和较强的市场竞争力。

1、公司作为上海证券交易所上市企业，按照《公司法》、《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规要求建立企业董事会和监事会，规范公司内部运作，维护股东合法权益。目前，公司董事会中已经设立战略及投资委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会等专门委员会，聘请独立董事 3 人，占其董事总数的三分之一。同时，公司实现董事会领导下的总经理负责制，根据企业特点内部设立了信用管理部、物流管理部、投资部和法律事务部等职能机构，管理部门设置全面、合理，相互之间分工明确，能够适应企业经营管理要求。

2、公司作为以进出口贸易为主体，集港口物流、实业投资、房地产开发与物业租赁为一体的综合性企业，凭借其持续增长的营业规模和稳定的经营业绩，2022 年公司位居《财富》“中国 500 强”第 15 位（2021 年排名第 24 位）、《福布斯》“全球企业 2000 强”第 667 位；公司连续多年被评为“全国守合同重信用单位”、“全国外经贸质量效益型先进企业”，子公司拥有物流行业国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质。公司入选为 MSCI 指数体系成分股、富时全球股票指数系列成分股、标普新兴市场全球基准指数成分股、沪深 300 指数样本股、上证公司治理指数样本股，行业地位十分突出，市场竞争力强。

供应链运营业务方面：跟随中国产业链的全球化延伸，公司的国际化布局走在行业前列。通过合作优质龙头企业，公司不断加快全球的扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。通过实施全球化、多品类的发展战略，能够满足制造业企业多元化的商品采销需求，有利于增强客户黏性；同时公司不断提升业务规模，并通过规模效应助力客户降本增效、分享增值收益，从而实现规模和效益的良性循环。另一方面，全球化、多品类的业务布局，能够提升业务发展的抗风险能力和增长速度，有利于平滑周期性，避免单一市场、单一产业链、单一品种占比过高带来的系统性风险。未来，公司将继续发挥全球化供应链运营平台优

势，根据不同行业的特性进行差异化产业链布局、提供差异化供应链服务，整体实现各业务板块行业地位提升。

房地产方面：公司房地产业务主要由直接及间接控股 95%的联发集团有限公司（以下简称“联发集团”）经营；另外，2009 年 2 月起，公司获得建发房产 55%的控股权。(1)联发集团以房地产开发为龙头，实业投资和物业租赁为基础，以进出口贸易、装潢装修及酒店经营等为配套的综合性集团公司，房地产开发资质为国家一级，位列“2023 中国房地产百强企业”第 28 位。(2)建发房产注册资本 20 亿元，房地产开发资质为国家一级。公司开发区域拓展至福州、龙海、龙岩、云霄、建阳、泉州、永安、上海、长沙、成都等地，已形成以房地产开发为核心、以物业管理、销售代理等相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为厦门市乃至福建省的知名房地产开发商之一。随着储备项目的相继开发，建发房产品牌形象和经济实力已逐年提升，已连续 12 年获得“中国房地产开发企业 50 强”，2023 年位列第 6 位。

3、公司领导班子整体素质高，行业经验丰富，经营思路比较稳健。公司法定代表人郑永达，1971 年 11 月出生，大学本科学历，历任公司进出口六部总经理、建发包装有限公司总经理、建发纸业有限公司总经理等职，2020 年 4 月起任公司董事长。企业员工 30000 余人，文化素质较高，行业经验丰富，能够适应企业长远发展要求。

4、公司已建立一套具有自身特色的管理制度，如《各类贸易业务流程管理制度》、《信用管理规定》、《异地公司贸易业务运作管理规定》和《财务管理规定》等，内部制度健全，内部控制完善，激励和约束机制有效，特别是在业务控制方面，公司管理层在执行业务控制过程中，分别针对采购、销售等不同业务环节，采取了包括授权与审批、业务规程与操作程序、岗位权限与职责分工等控制措施，将内部控制工作落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节，对大额贸易合同还必须经董事会下设的贸易风险管理委员会审批，避免经常召开临时董事会讨论贸易合同，在提高决策效率的同时控制风险。目前，公司在进出口贸易方面已全面导入 ERP 资源管理体系，通过了通标标准技术服务有限公司（SGS）的进出口贸易服务认证。

5、公司贸易商品种类较多，销售网络发达，拥有流通领域服务商标“建发”、“C&D”及商品商标“CODECO”等商标使用权，“建发”、“C&D”被国家工商总局商标局认定为中国驰名商标；联发集团的“联发”商标为福建省、厦门市著名商标；建发房产以一流的产品质量、客户服务和诚信口碑，已在市场上树立以“建发房产——打造你的钻石人生”、“延伸建筑，关注人文”等为主题的“钻石”房产品牌，其所推出房产项目在厦门及周边地区的市场认可度高。目前公司在供应链运营领域已形成浆纸、钢铁、矿产品、化工产品、农产品、机电产品、轻纺产品、物流服务及汽车、



酒类十大核心业务品牌，产品销售区域除在国内外，还广泛涉及美洲、欧洲等世界五大洲，基本能够规避经营品种单一和销售区域过度集中的风险。

四、业务运营

公司主营业务主要包括进出口、国内贸易、房地产开发和物流服务等。公司于 2009 年确立了“供应链运营+房地产”双主业格局，形成供应链运营和房地产互相促进，短、中、长互补的优势。2022 年，公司营业收入达到 8328.12 亿元，同比增长 17.65%；实现净利润 112.67 亿元，同比增长 1.30%；实现归属于上市公司股东的净利润 62.82 亿元，同比增长 2.30%；每股收益 1.93 元，同比减少 6.76%。截至 2022 年末，公司总资产达到 6647.54 亿元，净资产达到 1653.43 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 584.80 亿元。

公司 2022 年主营业务分地区情况

单位：亿元/%

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
境内	7208.49	6906.60	4.19	15.41	15.01	增加 0.34 个百分点
境外	1119.63	1104.86	1.32	34.52	34.67	减少 0.11 个百分点

2023 年 1-6 月，公司营业收入达到 3834.27 亿元，同比增长 4.82%；实现净利润 32.19 亿元，同比减少 23.21%；实现归属于母公司所有者的净利润 29.23 亿元，同比减少 29.58%；每股收益 0.56 元，同比下降 34.12%。截至 2023 年 6 月末，公司总资产达到 8268.29 亿元，净资产达到 1727.22 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 564.25 亿元。

2023 年上半年主营业务分地区情况

单位：亿元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
境内	3331.03	5.15
境外	503.24	2.74

（一）、供应链运营业务：

作为中国领先、全球布局的供应链运营服务商，建发股份针对产业链上下游客户核心诉求，搭

建了集资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、供应链金融、信息 咨询等服务于一体“LITF”供应链服务体系，为客户提供以“物流（Logistics）”“信息（Information）”“金融（Finance）”“商务（Trading）”四大要素为基础的定制化的供应链 运营服务。公司依托全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、 金融、科技、物流等方面的深度赋能，有效推动供应链上下游企业实现降本、增效。在大宗商品 供应链运营行业中，公司凭借专业、优质的供应链服务体系，营收规模在 A 股公司中连续多年位于领先阵营，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。

公司通过合作优质龙头企业，公司不断加快全球的扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。2022 年，国际国内经济形势中不确定因素日益突出，全球产业链和供应链面临风险和挑战，公司供应链运营业务所处的外部环境较为复杂。公司坚持专业化经营，加快国际化布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持，积极探索从供应链走向产业链的实施路径，持续完善重大风险管控体系建设，2022 年供应链运营业务的营收规模和效益再创新高。2022 年，供应链运营业务实现营业收入 6963.19 亿元，同比增长 13.86%；实现归属于母公司所有者的净利润 40.14 亿元，同比增长 23.07%；净利率为 0.61%，同比增加 0.06 个百分点；净资产收益率为 19.36%。

1、坚持专业化经营，规模效益创历史新高。公司持续挖掘专业化的供应链服务深度，创新业务模式，核心品类业务持续巩固资源优势和 渠道优势，纵向延长产品链，服务产业客户的多样化需求。2022 年，公司经营的黑色、有色金属、矿产品、农产品、浆纸、能化产品等主要大宗商品的经营货量约 2 亿吨，同比增速近 10%，多个核心品类继续保持行业领先地位。其中：钢材经营货量超 5300 万吨，同比增长超 17%；农产品经营货量超 3000 万吨，同比增长超 9%；纸浆、纸张合计经营货量超 1300 万吨，同比增长超 15%。公司持续拓展产业链上下游大型终端客户，向上积极拓宽供货渠道，加深与国内外大型供应商的合作；向下深挖制造业客户资源，构建稳定的客户需求网络。在供应商合作方面，建发钢铁集团与国有上市及大型民营钢厂维持良好合作关系，大型供应商合作量提升近 24%；建发浆纸集团与国内外大型纸浆供应商建立良好战略合作伙伴关系，主要供应商合作量提升 27%。在客户合作方面，公司下游大客户数占比提升近 5%，交易额占比提升近 10%。公司成熟的大宗商品供应链运营能力得到上下游客户的广泛认可。

2、持续完善全球化供应链服务体系、拓展国际产业链资源。2022 年，公司实现进出口和国

际业务总额超 404 亿美元，同比增速约 9%，占供应链运营业务的比重达 40.42%；其中，出口业务同比增速超 62%。国内方面，公司持续深耕华东、华南等优势区域并积极拓展中西部地区，在哈尔滨、昆明设立平台公司，各经营单位在华东、华北及中西部等地区新设 20 余家子公司及办事处，充分利用当地优势资源带动业务增长。国际方面，公司在菲律宾、巴西设立境外平台公司，各经营单位在德国、土耳其、孟加拉、泰国等新设 5 家境外子公司。建发农产品集团、建发汽车集团等多家经营单位积极探索海外仓模式，增强货源控制能力的同时为下游客户提供更多服务。截至 2022 年末，公司已在 RCEP 成员国、金砖国家及“一带一路”沿线国家设立了超 30 个海外公司和办事处，与 60 余个“一带一路”沿线国家建立贸易合作，派驻境外员工与聘用外籍员工超 250 人。

3、加快数字化建设。公司致力于运用物联网、大数据、人工智能等新兴技术，推动供应链运营业务实现线上化、数字化、移动化和可视化升级。建发钢铁集团推出的钢铁供应链数字化协同平台“建发云钢”、建发浆纸集团推出的浆纸产业互联网平台“纸源网”和“浆易通”、建发农产品集团推出的“农 E 点”客户服务平台均入选“2022 中国数字化转型与创新评选”榜单。2022 年，多个线上业务平台年累计交易额突破 1000 亿元。依托数据挖掘、机器学习等大数据技术，公司搭建了以“E 风控”“E 掌信”“E 企查”系列产品为代表的智能风控体系模型，并持续拓展数字化产品矩阵，不断拓宽信息服务场景，赋能管理降本增效。2022 年，公司在已打通上下游客商、物流仓储、资金、期货、信用等多方数据的基础上，实现了与境外银行、海关系统、动产融资统一登记公示系统等数据对接，强化了与上下游客商的数据对接与业务协同。

4、创新模式提升服务附加值。面对持续波动的大宗商品行情，公司灵活运用期货、期权、掉期、远期等衍生品工具进行对冲套保，以预案、量化、动态的管控方式合理有效地降低了大宗商品价格波动风险。同时，公司持续探索期货衍生工具创新业务模式，通过“预售现货买入期货”及“含权结构”等方式，对国内终端产业客户提供了长周期的锁价保供服务，为客户优化生产成本的同时还提升了供应链服务的附加值。公司成立了黑色产业研究院和农产品研究院，着力于产业研究和大宗商品价格分析，已逐步建立了价格预警机制。两大研究院对内提升业务策略价值，对外为大客户提供研究咨询服务，同时还能够根据不同品种、不同生产周期的差异化需求提供定制化的价格服务方案，进一步挖掘供应链服务的深度。

5、拓展物流资源，完善网络打造物流生态圈。公司充分发挥资源整合能力，不断加强与国内外大型物流供应商合作，完善国内和国际物流仓储服务网络。2022 年，公司与马士基中国、港中旅华贸物流、上港物流集团等签订了战略合作协议，推动业务资源优势互补。公司重视国际物流通

道和仓储资源网络建设，积极布局口岸、码头等关键物流节点，已在 23 个海外国家和地区签约仓库 104 个；公司通过自营海外仓、商舟物流公司及“中欧建发班列”等为客户提供优质的全球物流服务。依托数字技术与物流信息的融合，公司构建了“实时航运监控系统”和“实时汽运可视引擎”，实现供应链运营业务水运、汽运环节可视化、自动跟踪及预警功能。公司已启动“供应链物流控制塔”项目，未来将通过物流控制塔链接供应链上下游客户及物流生态圈伙伴，提高物流过程数字化管理能力。

6、发力消费品业务，拓宽服务领域。公司依托在汽车、轻纺、酒类等领域建立的核心竞争力，继续大力拓展消费品业务。2022 年，公司在消费品行业的供应链运营业务实现营业收入 467.47 亿元，同比增速 42.81%。在汽车业务方面，2022 年建发汽车集团销售新车近 2 万台；二手车出口超 2700 台，同比增长超 470%；加快布局新能源汽车市场，已取得小鹏、smart、路特斯、阿维塔等品牌的区域代理授权以及华为“问界”大客户开发授权，与特斯拉、蔚来、理想、岚图等品牌达成售后业务合作。在轻纺业务方面，公司具备成熟的轻工业消费品设计与制造流程管理能力，服务于全球大型商超、专卖店、品牌商等大客户。2022 年，公司鞋类产品年出货量超 6000 万双，同比增长超 15%，鞋类出口总额位列全国前三位。在家电业务方面，公司聚焦服务头部品牌，与美的、海尔、索尼等家电行业头部品牌建立业务合作。2022 年，公司家电业务签约金额超 3 亿元，较上年同比增长约 200%。此外，公司旗下还运营了高端家具、家装、精装高端配套等业务。在酒类业务方面，公司 2022 年酒类销售量超 3400 万瓶，同比增长超 15%，其中原瓶进口葡萄酒的数量和市占率连续多年保持业内领先水平。

2023 年上半年，供应链运营业务实现营业收入 3505.14 亿元，同比增长 3.21%；实现归属于母公司所有者的净利润 16.74 亿元，同比下降 20.70%。2023 年上半年，供应链运营业务分部归母净利润同比减少 4.37 亿元，主要是由于受宏观经济形势影响，部分大宗商品价格短期内剧烈波动，汽车行业疲软，公司部分大宗商品集采分销业务和汽车销售业务利润较上年同期下降；上年同期收购建发新胜（0731.HK）控制权产生并购收益，贡献归母净利润约 1.15 亿元，本期无此事项。

（二）、房地产开发

- 公司房地产业务拥有全业态开发经验，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务、关联产业投资等业务。

1、联发集团

联发集团近几年经营发展势头良好，房产项目经营运作能力强。联发集团起步于厦门特区湖里工业区的成片开发建设，在该区共开发了约 30 万平方米的通用厂房。进入二十一世纪后，联发集团走出原有区域，逐步将经营重心转向商品房开发，并得到迅速成长。联发集团审时度势，与城市发展同行，按照“布局全国，聚焦区域，深耕城市”的战略，通过独立发展、产业与房地产相结合、外部战略协作三种开发模式，以房地产人居开发建设为核心业务，拓展上下游多元产业板块，形成了以商品房开发为主，物业租赁与管理服务、贸易、信用担保、文创、教育和智慧科技等业务为辅，并参与产业投资的“地产+产业”一核多元的经营格局。在复杂的宏观经济形势和行业环境下，联发集团较好地把握了房地产市场脉搏，已布局海西、长三角、长江中游、环渤海、成渝、北部湾、珠三角七大区域二十多个城市，重点深耕准一线城市及高铁枢纽城市，项目涉及福建、广西、江西、重庆、湖北、天津、江苏、浙江、广东、安徽等多个省、直辖市和自治区，还进军海外，在澳大利亚参与合作开发，品牌影响力逐步扩大、综合实力不断增强，是拥有房地产开发一级资质的中国优秀房地产运营商。

物业租赁方面，为顺应厦门产业升级换代的发展趋势，联发集团除了在岛外开辟新的工业园区以承接原有客户的搬迁需求外，还积极探求湖里原有厂房的转型升级之路，同时在集中主要资源做大房地产开发业务的同时，为对冲产业风险，联发集团在工业厂房租赁与改造、工业园区运营等传统项目之外，开始在商业物业等更丰富的业态运营方面有所作为，逐步形成了开发销售与持有物业较合理配比的房地产开发与经营模式，持有物业的增量部分主要来自经营重心转向商品房开发后保留的写字楼、店面、商场酒店等商用房产，物业租赁为联发集团另一项重要业务。目前联发集团持有的工业地产、商用房产(包括商业和写字楼)和教育地产分布在厦门和省外，出租情况总体良好。

物业管理和服务方面，联发集团房地产项目配套的物业管理和服务由控股子公司联发物业提供。联发物业主要为集团系统内持有物业提供管理和服务，拥有一级物业管理资质，为福建省物业管理协会副会长单位、厦门市物业管理协会会长单位。物业类型涵盖高档公寓、别墅、写字楼、工业园区、商业、高等院校、文创园等。联发物业在基础服务之上，从服务品牌核心价值打造出发，推出“悠享服务、智慧生活、人文社区”三大特色服务，为业主提供房管家、帮到家、宅配家、玩享家、公益家五大维度的全方位居住生活服务，并通过“管理一体化”、“服务一体化”、“数据一体化”、“物联网一体化”、“环境一体化”5大体系，建设现代智慧社区。

长期以来，在复杂多变的行业背景下，联发集团审时度势，依托股东和银行的支持，凭借自身较强的营销能力，按一定的利润率适度把控项目储备力度，同时项目建设与销售衔接较好，总体呈现良性滚动和持续稳定开发的局面。联发集团在文创、电商、教育、租赁等新型产业方面的发展，

已取得品牌联动效应，如以“华美空间、海峡设计、文创口岸”为代表的文创品牌已领军厦门文创产业。这些产业将紧紧围绕房地产核心主业，形成聚合联动效应，成为公司房地产业务的独特竞争力。联发集团在大力开发房地产项目的同时，也积极储备土地资源，为集团房地产业务今后可持续发展奠定了坚实的基础。

2、建发房产

建发房产房地产开发主业突出，开发项目销售顺畅，投资企业延伸公司主营业务并大幅扩大公司开发规模，已初步形成以房地产开发为核心、以物业管理、销售代理、商业地产经营等相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为厦门市乃至福建省知名的房地产开发商之一。

建发房产精耕深耕有市场潜力和发展前景的城市，在巩固现有重点城市市场地位的同时，择机进入具备发展潜力的城市。建发房产的地产项目分布于海西、华东、华中、华南区域，深耕二线城市。建发房产坚持“产品+服务”双驱动的战略，在坚守产品品质的同时，不断提升人性化物业服务，全力为住户提供有温度的服务和有幸福感的社区。建发房产致力于成为“新中式生活匠造者”，提出“建识东方，发献大美”的新中式产品主张，通过“儒门、道园、唐风、华纹”的匠造理念，“金、木、水、火、土”的匠造工艺，目前打造了“王府中式”“禅境中式”“山水唐风”等新中式产品。建发房产还将科技智能融入人居体验之中，推出了“V+”体系和“慧”系列产品，通过对技术、产品、服务、运营的升级，让业主可以享受到智慧生活体系。

建发房产逐步调整组织架构，梳理明确房地产开发、城投、商业运营、物业管理和新兴投资五大业务板块，并在业务定位上与其控股子公司建发国际投资集团有限公司（HK. 01908，以下简称“建发国际集团”）进行了一定的划分：建发房产主要负责土地一级开发、商业运营等业务板块，建发国际集团未来主要负责房地产开发、物业管理及新兴投资业务。

建发房产的品牌影响力大，品牌对业绩的贡献度高。房地产项目的开发成本和销售价格是企业获利主要影响因素，在市场规则越来越公开和透明的情况下，竞争也日趋公平，企业在地价和建安成本方面的运作空间正在逐步缩小，而经营管理水平及品牌对业绩作用却越来越重要。凭借“建发房产”良好的品牌形象，推出的项目销售基本顺畅，销售价格大多高于同地段同类型房产，品牌对获利水平有一定贡献。另外，建发房产经营较稳健务实，有较高的宏观政策与市场变化洞察力，前几年在有较多土地储备的基础上，面对火爆的市场行情，并未盲目追高拿地，较好地把握了市场脉搏，综合看仍有较好的发展前景。

2022 年，房地产业务分部实现营业收入 1364.93 亿元，同比增长 41.73%；实现“归属于母公司所有者的净利润”22.67 亿元，同比下降 21.23%；净利率为 5.15%，同比减少 2.92 个百分点；净

资产收益率为 8.93%。公司房地产业务分部 2022 年业绩下降主要系计提减值准备增加导致。2022 年，由于经济形势发生变化以及部分地产企业出现债务危机，影响居民购房信心，部分区域销售进度不及预期。公司根据不同区域的市场环境采取了积极的销售策略和管理措施，部分存货出现减值迹象，基于谨慎性原则，公司对该部分存货计提了减值准备。

2022 年公司房地产开发业务主要经营数据（不含土地一级开发业务）

单位：亿元、万平方米

	建发房产		联发集团		
	(本公司持股 54.654%)		(本公司持股 95%)		
	2022 年	同比增减	2022 年	同比增减	
合同销售金额（备注 1）	1,781.99	1.60%	315.26	-25.26%	
权益销售金额（备注 2）	1,266.26	-6.82%	194.58	-32.04%	
合同销售面积（备注 1）	839.48	-8.19%	170.85	-35.86%	
权益销售面积（备注 2）	628.67	-11.38%	111.54	-40.09%	
账面结算收入	976.04	70.46%	278.63	27.15%	
账面结算面积	472.46	26.59%	174.28	-12.82%	
报告期内拿地金额（全口径）	814.22	-37.38%	216.04	-21.68%	
报告期内拿地金额（权益口径）	579.89	-37.79%	78.02	-48.73%	
新增计容建筑面积	437.40	-61.29%	79.59	-62.82%	
其中：权益建筑面积	316.34	-61.56%	32.61	-76.25%	
新开工面积（权益口径）	701.55	-48.30%	77.64	-75.98%	
竣工面积（权益口径）	495.98	-4.47%	283.19	32.07%	
期末在建项目建筑面积（权益口径）	2,100.40	14.80%	512.82	-23.82%	
期末土地储备面积（全口径）（备注 3）	1,673.85	-19.82%	688.36	-13.12%	
期末土地储备面积（权益口径）（备注 3）	1,285.27	-19.72%	503.85	-14.06%	
期末土地储备面积对应的货值（全口径）（备注 5）	2,539.56	-17.74%	828.79	-17.43%	
期末土地储备面积对应的货值（权益口径）（备注 5）	1,928.74	-15.54%	531.13	-21.06%	
期末已售未结金额（并表口径）（备注 4）	1,981.38	29.50%	394.79	-9.35%	
期末已售未结面积（并表口径）（备注 4）	964.31	32.16%	231.72	-14.70%	

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

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

备注 3：期末土地储备包含待开发的和已开发的所有尚未出售的项目建筑面积，但不包含公司开发的一级土地。

备注 4：并表口径指的是：并表项目全额计入，非并表项目不计入。

备注 5：上表中货值仅为预估数，实际货值与最终实际售价相关。

根据克而瑞研究中心的数据，2022 年百强房企累计销售金额同比降幅达到 42%。子公司建发房产和联发集团顶住压力，居危思变，加强市场研究，合理铺排推货，销售金额波动幅度小于同行业平均水平。2022 年，公司房地产业务板块合计实现合同销售金额 2097.25 亿元，同比下降 3.60%，其中：子公司建发房产实现合同销售金额 1781.99 亿元，同比增加 1.60%；子公司联发集团实现合同销售金额 315.26 亿元，同比减少 25.26%。公司在一二线城市的权益销售金额占比近 80%，销售超 50 亿的城市达到 14 个。根据克而瑞研究中心发布的“2022 年 1-12 月·中国房地产企业销售榜”，按全口径销售金额计算，建发房产位列全国第 10 名，较上年提升 11 名。子公司建发房产和联发集团加强日常资金管理，实现高效回款，有效盘活受限资金、降低融资成本，新增贷款和存量贷款的平均融资成本均有所下降。2022 年，子公司建发房产实现回款金额 1704 亿元，回款比例达 96%；联发集团实现回款金额 329 亿元，回款比例达 104%。

2022 年公司房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值 计量模式
以下为建发房产项目：							
1	龙海	美一城	商业	61,990.46	2,000.21	100%	是
2	厦门	湾悦城	商业	116,671.57	7,014.85	100%	是
3	厦门	悦享中心	商业	89,906.65	4,707.63	100%	是
4	南平	悦城中心	商业	109,206.20	2,192.17	100%	是
5	南宁	商业	商业	29,765.92	2,765.71	100%	是
6	成都	鹭洲里	商业	56,366.88	5,210.05	100%	是
7	上海	芳汇广场	商业	17,415.42	2,239.15	51%	是
8	上海	星汇广场	商业	34,179.63	1,590.38	100%	是
以下为联发集团项目：							

1	厦门	湖里工业园	厂房	119,348.63	3,136.75	100%	是
2	厦门	杏林工业园	厂房	54,532.05	858.28	100%	是
3	厦门	黄金工业园	厂房	165,675.37	3,102.37	100%	是
4	厦门	五缘幼儿园	教育地产	3,297.05	61.46	100%	是
5	厦门	湖里写字楼	写字楼	55,505.49	2,628.58	100%	是
6	厦门	湖里颐豪酒店等	酒店	33,773.00	906.76	100%	是
7	厦门	华美文创园	文创园	46,648.51	2,900.00	100%	是
8	厦门	文创口岸	文创园	36,797.39	2,144.14	100%	是
9	厦门	海峡文创园	文创园	19,949.00	708.29	100%	是
10	厦门	联发欣悦里	商场	26,303.35	1,177.37	70%	是
11	厦门	安联厂房	改造项目	4,779.69	0.00	100%	是
12	厦门	尔寓	青年公寓	60,316.00	2,957.27	100%	是
13	厦门	悦 10 空间	文创园	15,670.54	43.22	100%	是
14	杭州	杭州尔寓	青年公寓	10,421.25	503.37	100%	是
15	南昌	联发广场	写字楼	69,137.37	2,771.62	100%	是
16	南昌	君悦朝阳大商业	商铺	10,913.62	304.25	100%	是
17	南宁	联发尚筑	商铺	3,390.90	51.62	100%	是
18	桂林	联达广场	商场	57,419.00	596.33	100%	是
19	桂林	联达雅居幼儿园	幼儿园	1,264.50	16.66	100%	是
20	桂林	山与城幼儿园	幼儿园	1,077.72	13.30	100%	是
21	桂林	山与城体育馆	商业	889.21	3.05	100%	是
22	桂林	旭景体育馆	商业	1,036.05	6.75	100%	是
23	桂林	旭景 50#楼办公室	办公	1,014.05	3.32	100%	是
24	桂林	旭景幼儿园	幼儿园	1,831.00	32.78	100%	是
25	桂林	乾景广场	商业	30,647.01	129.92	100%	是
26	桂林	欣悦幼儿园	幼儿园	4,067.00	58.80	100%	是
27	重庆	瞰青	商场	3,904.39	108.70	100%	是
28	重庆	嘉园	幼儿园	860.19	18.58	100%	是
29	重庆	龙洲湾 1 号	商业	6,674.18	0.00	100%	是
30	重庆	西城首府	商业	7,112.38	147.98	100%	是
31	重庆	公园里	商业	529.64	0.00	100%	是
32	重庆	欣悦	商业	778.99	1.47	100%	是
33	武汉	九都府	商铺	4,532.23	82.61	100%	是

34	武汉	九都国际	写字楼	1,989.58	129.74	100%	是
35	扬州	君悦华府	商铺	7,994.47	115.21	100%	是
36	三明	机械铸造产业集聚区	写字楼	30,230.09	77.06	70%	是

说明：上表中“项目权益占比”为联发集团直接或间接拥有项目的股权比例、建发房产（不含建发国际）直接或间接拥有项目的股权比例和建发房产子公司建发国际直接或间接拥有项目的股权比例。

2023 年上半年，房地产市场表现为先扬后抑，一季度在需求释放、政策整体松绑的推动下，行业迎来了一波“小阳春”；进入二季度未能延续回暖趋势，增长动能衰退，销售投资承压，市场成交量整体转弱。面对复杂多变的行业环境，公司积极应对变化，审慎分析风险与机遇，持续夯实产品力与服务力，保障建筑品质的同时，加快开发节奏，充分发挥国有企业背景 and 市场化经营机制优势，在把控运营安全及效率的前提下制定合理的销售策略和拿地策略，保持了业务发展的韧性。2023 年上半年，房地产业务分部实现营业收入 329.12 亿元，同比增长 25.77%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.50 亿元，同比下降 59.76%。公司房地产业务分部的归母净利润 2023 年上半年同比减少 3.71 亿元，主要是由于受宏观调控政策和土地成本影响，交房结转收入的部分项目毛利率有所下滑；联发集团上年同期处置股票取得收益约 0.79 亿元，本期无此事项。

2023 年上半年，子公司建发房产和联发集团持续深耕核心城市，围绕存量突破、新推保量的策略，加快资金回笼，合同销售金额实现较好增长。2023 年上半年，公司房地产业务板块合计实现合同销售金额 1244.2 亿元，同比增长 51.08%，其中：子公司建发房产实现合同销售金额 941.73 亿元，同比增加 39.58%；子公司联发集团实现合同销售金额 302.47 亿元，同比增加 103.19%。公司在一二线城市的权益销售金额占比近 84%，销售超 50 亿的城市达到 5 个。根据克而瑞研究中心发布的“2023 年 1-6 月·中国房地产企业销售榜”，按全口径销售金额计算，建发房产位列全国第 9 名，较上年同期提升 7 名；联发集团位列全国 26 名，较上年同期提升 20 名。子公司建发房产和联发集团加强日常资金管理，有效保障资金安全及有质量的发展，实现高效回款，回款比例维持在 100%左右小幅波动。

2023 年上半年，公司以多元化方式获取优质土地 52 宗，全口径拿地金额合计约 721.39 亿元，其中一二线城市拿地金额占比超 87%，重点在上海、厦门、杭州等地获取多个优质项目。公司在一、二线城市的土地储备货值占比超 70%，较上年末提高 2.39 个百分点，良好的土储结构为公司房地产业务的安全发展提供了坚实保障。

2023 年上半年公司房地产开发业务主要经营数据（不含土地一级开发业务）

单位：亿元、万平方米

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

由于建发房产旗下房地产开发业务主要由建发国际集团负责运营，故上表仅列示建发国际集团主要经营数据。

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

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

【备注 3：期末土地储备包含待开发的和已开发的所有尚未出售的项目建筑面积，但不包含公司开发的一级土地。】

【备注 4：并表口径指的是：并表项目全额计入，非并表项目不计入。】

【备注 5：上表中货值仅为预估数，实际货值与最终实际售价相关。】

公司持续推动产品体系的创新升级，严守高品质交付标准，关注主流客群需求与人居体验，提供有温度的服务陪伴。建发房产专注于中高端改善型项目，加大产品研发创新力度，推出的“禅境中式”系列产品，斩获美国缪斯设计金奖、意大利设计建筑银奖等多项国际大奖。联发集团聚焦现代人文的品质生活，持续迭代新厦门装饰风 New Amoy Deco 产品风格，截至 2023 年 6 月末，共计在 7 个城市完成 13 个项目的落地，荣获“2022 房地产开发企业优秀产品系”奖项。物业服务方面，建发房产和联发集团坚持以人为本，以“客户满意”为导向，打造品质人文社区，持续精进服务品质，建发物业和联发物业分别位列“2023 中国物业服务百强企业”第 25 位和第 28 位，排名均较上年提升 5 名。稳健的综合实力和良好的物业服务口碑助力公司品牌在各城市落地深耕。截至 2023 年 6 月末，建发物业和联发物业在管项目面积达 7065.37 万平方米，较上年末增加 1651.75 万平方米。报告期内，建发物业实现营业收入 13.73 亿元，同比增长 38%，其中社区增值服务收入达 3.56 亿元，同比增长 94%。

2023 年上半年公司房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方米)	出租房 地产的 租金收入	权益比 例 (%)	是否采用 公允价值 计量模式
以下为建发房产（不含建发国际集团）项目：							
1	龙海	美一城	商业	61,990.46	707.10	100%	是
2	厦门	湾悦城	商业	116,671.57	2,999.86	100%	是
3	厦门	悦享中心	商业	89,906.65	1,797.78	100%	是
4	南平	悦城中心	商业	109,206.20	1,061.25	100%	是
5	成都	鹭洲里	商业	56,366.88	3,051.00	100%	是
以下为建发国际集团项目：							
1	南宁	商业	商业	29,765.92	1,586.19	100%	是
2	上海	芳汇广场	商业	17,415.42	1,086.21	51%	是
3	上海	星汇广场	商业	34,179.63	1,464.62	100%	是
以下为联发集团项目：							
1	厦门	湖里工业园	厂房	119,348.63	1,408.20	100%	是
2	厦门	杏林工业园	厂房	54,532.05	281.54	100%	是

3	厦门	黄金工业园	厂房	165,675.37	1,388.10	100%	是
4	厦门	五缘幼儿园	教育地产	3,297.05	31.34	100%	是
5	厦门	湖里写字楼	写字楼	55,505.49	1,086.06	100%	是
6	厦门	湖里颐豪酒店等	酒店	33,773.00	452.03	100%	是
7	厦门	华美文创园	文创园	46,648.51	1,195.54	100%	是
8	厦门	文创口岸	文创园	36,797.39	670.32	100%	是
9	厦门	海峡文创园	文创园	19,949.00	349.77	100%	是
10	厦门	联发欣悦里	商场	26,303.35	694.96	70%	是
11	厦门	安联厂房	改造项目	4,779.69	0.00	100%	是
12	厦门	尔寓	青年公寓	60,316.00	1,292.32	100%	是
13	厦门	悦10空间	文创园	15,670.54	85.60	100%	是
14	杭州	杭州尔寓	青年公寓	10,421.25	258.50	100%	是
15	南昌	联发广场	写字楼	69,137.37	1,245.00	100%	是
16	南昌	君悦朝阳大商业	商铺	10,913.62	210.00	100%	是
17	南宁	联发尚筑	商铺	3,390.90	51.65	100%	是
18	桂林	联达广场	商场	57,419.00	219.71	100%	是
19	桂林	联达雅居幼儿园	幼儿园	1,264.50	8.33	100%	是
20	桂林	山与城幼儿园	幼儿园	1,077.72	3.86	100%	是
21	桂林	山与城体育馆	商业	889.21	1.52	100%	是
22	桂林	旭景体育馆	商业	1,036.05	4.52	100%	是
23	桂林	旭景50#楼办公室	办公	1,014.05	3.79	100%	是
24	桂林	旭景幼儿园	幼儿园	1,831.00	16.19	100%	是
25	桂林	乾景广场	商业	30,647.01	93.31	100%	是
26	桂林	欣悦幼儿园	幼儿园	4,067.00	29.40	100%	是
27	重庆	瞰青	商场	3,904.39	74.76	100%	是
28	重庆	嘉园	幼儿园	860.19	9.29	100%	是
29	重庆	龙洲湾1号	商业	6,674.18	1.44	100%	是
30	重庆	西城首府	商业	7,112.38	80.68	100%	是
31	重庆	公园里	商业	529.64	0.00	100%	是
32	重庆	欣悦	商业	778.99	2.40	100%	是
33	武汉	九都府	商铺	4,532.23	42.25	100%	是
34	武汉	九都国际	写字楼	1,989.58	24.09	100%	是
35	扬州	君悦华府	商铺	7,994.47	112.91	100%	是
36	三明	机械铸造产业集	写字楼	30,230.09	231.19	70%	是



		聚区					
--	--	----	--	--	--	--	--

说明：上表中“项目权益占比”为联发集团直接或间接拥有项目的股权比例、建发房产（不含建发国际集团）直接或间接拥有项目的股权比例和建发房产子公司建发国际集团直接或间接拥有项目的股权比例。

公司在城市更新改造、代建服务、商业管理等相关领域加强业务协同性，持续锻造房地产产业链的综合价值创造能力。在城市更新改造领域，建发房产和联发集团大力响应厦门市委、市政府关于“岛内大提升、岛外大发展”重大战略部署，积极参与城市的改造提升工作。在代建服务领域，建发房产和联发集团报告期内新拓展项目 25 个，新增代建面积 81.18 万平方米，教育、产业园、医疗、大型公建等领域齐头并进。建发房产位列厦门市建设局公布的“2022 年度市级财政投融资建设项目代建企业信用综合评价结果”第一位；联发集团代建的祥平保障房地铁社区二期工程荣获“中国建设工程鲁班奖”（国家优质工程）。在商业资产管理业务方面，截至 2023 年 6 月末，建发房产和联发集团在厦门、上海、成都、南宁等多个城市管理 70 个商业项目，管理面积达 220.20 万平方米。

五、财务状况

1、盈利分析

- 公司经营良好，毛利水平整体稳定，投资项目增值潜力较大，资产获利能力强。

2003 至 2008 年度，公司实现税前利润分别为 2.44 亿元、3.98 亿元、2.89 亿元、5.56 亿元、9.34 亿元和 8.17 亿元，2009 年度公司（合并财务报表范围发生变化，合并建发房产）实现税前利润 16.57 亿元，2010 至 2022 年度公司实现税前利润分别 28.36 亿元、36.47 亿元、35.99 亿元、45.82 亿元、46.83 亿元、50.24 亿元、52.93 亿元、66.17 亿元、104.93 亿元、110.55 亿元、121.07 亿元、158.02 万元、161.74 万元，公司利润水平稳定，整体利润水平高，规模效益显著。利润贡献主要来自主营业务利润，近两年公司供应链和房地产等主营业务均呈现良好运行态势，主营业务利润水平高。

公司近年度主要利润来源（金额单位为亿元）

利润来源	2022	2021	2020	2019	2018 年	2017 年	2016 年
税前利润	161.74	158.02	121.07	110.55	104.93	66.17	52.93
其中：主营业务利润	316.65	252.61	235.37	220.61	227.26	140.52	115.25

利润来源	2022	2021	2020	2019	2018 年	2017 年	2016 年
其他业务利润	0	0	0	0	0	0	1.49
投资收益	34.97	30.85	11.68	7.08	5.49	18.15	7.91
补贴收入	0	0.10	2.75	1.66	0.78	0.01	0.56

从利润构成看，公司的利润贡献主要来自于供应链运营业务和地产方面。供应链运营业务虽然是公司营业收入的主要来源，但毛利率水平低，由于业务规模大，对公司利润绝对值的贡献度仍然高；房地产业务收入虽然占比不大，但毛利率水平高，在很大程度上支持了公司整体业绩的提升。公司各项业务经营保持良性状态，尽管主营业务贸易获利能力不强，但在目前贸易竞争激烈的环境下，公司在规避贸易风险的同时，依靠贸易业务的规模效应实现的毛利率水平与同行业相比仍属较好水平。

公司 2022 年营业收入和营业成本分行业情况

单位:亿元 币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
供应链运营业务	6963.19	6846.36	1.68	13.86	13.65	减少 0.19 个百分点
房地产开发业务	1364.93	1165.10	14.64	41.73	45.33	减少 2.12 个百分点

房地产业务收入受会计核算政策因素影响，账面体现的销售收入和利润均相对滞后，账面情况未能实际反映房产经营实效，预计房地产的经营业绩将在后续分期体现。公司自 2009 年新增建发房产控股权后，形成了公司“供应链运营+房地产开发”的双主业格局，提高了盈利水平，其利润水平在房地产业务的支持下较为乐观，2022 年公司实现税前利润 161.74 亿元。

投资收益方面，公司拥有较多投资企业，投资领域主要涉及贸易、房产、会展、电子和金融等行业。2022 年末，公司长期投资余额 244.76 亿元，账面实现投资收益 34.97 亿元。公司除少数投资企业外，整体投资项目较好，预期增值潜力大。

资产获利能力方面，公司 2022 年度总资产报酬率 1.78%，同比下降 0.47 个百分点，权益收益率 12.63%，同比下降 2.56 个百分点，体现资产获利能力有所下降。

2、现金流分析

- 公司各项经营活动现金流状况良好，收现能力强，但投资支出规模不断扩大，对外筹资需求不

断增加，其制定的利润分配政策对经营资金的影响应予以重点关注。

经营活动现金流方面，2012 至 2022 年度，公司经营活动现金流入分别为 1055.95 亿元、1206.21 亿元、1310.17 亿元、1397.11 亿元、1748.51 亿元、2499.95 亿元、3231.28 亿元、4419.00 亿元、5424.30 亿元、9635.38 万元、10135.23 万元，其中销售商品提供劳务收到的现金分别为 1022.99 亿元、1168.75 亿元、1282.47 亿元、1299.36 亿元、1647.02 亿元、2395.52 亿元、3090.43 亿元、3956.87 亿元、4969.34 亿元、8675.02 万元、9391.19 万元，营业收入现金率分别为 112.21%、114.51%、106.05%、101.44%、113.13%、109.58%、110.22%、117.33%、114.78%、122.56%、112.77%，说明公司经营活动现金流入的增加主要来源于销售商品提供劳务收到的现金，各项经营活动现金流状况良好，收现能力强。但是自 2002 年起公司每年都实行较为可观的现金分红政策，2012 至 2022 年度，公司现金分红分别为 3.36 亿元、4.48 亿元、5.67 亿元、2.84 亿元、11.34 亿元、5.67 亿元、14.18 亿元、14.18 亿元、14.32 亿元、18.04 亿元、17.18 亿元，在其房地产业务扩张较快对流动资金需求增加、股权投资和物业租赁厂房投资对长期资金需求增加等情况下，将对公司营运资金带来较大压力。

投资活动现金流方面，近几年公司投资规模较大，2012-2022 年投资活动产生的现金流出分别为 9.41 亿元、15.17 亿元、18.43 亿元、25.89 亿元、553.25 亿元、278.92 亿元、364.59 亿元、256.24 亿元、346.16 亿元、446.34 亿元、563.33 亿元，投资对公司资金需求较大。

筹资活动现金流方面，2012-2022 年度公司筹资活动产生的现金流入分别为 220.02 亿元、367.35 亿元、456.64 亿元、420.48 亿元、538.94 亿元、1012.82 亿元、816.25 亿元、1130.10 亿元、1607.61 亿元、2852.72 亿元、2650.41 亿元，主要构成为向商业银行等金融机构借入周转资金。

3、资产运营效率分析

- 公司资产周转速度快，整体资产利用效率高。

应收账款方面，公司内部职能机构中有信用管理部，其主要职能是商业信用调查和赊销的审批以及款项的催收等。同时，公司已建立一套较为完善的规章制度，从贸易流程的不同环节加强对贸易全过程控制，特别注重规避应收账款坏账发生。在经营规模大幅增长的条件下，公司应收账款相对稳定，2012 至 2022 年各年末，公司应收账款余额分别为 17.80 亿元、48.51 亿元、29.83 亿元、28.61 亿元、32.24 亿元、32.70 亿元、67.29 亿元、69.79 亿元、45.59 亿元、82.26 亿元、132.10 亿元，2012 至 2022 年度应收账款周转速度分别为 50.57 次、30.78 次、30.87 次、43.83 次、47.85 次、67.33 次、56.08 次、48.08 次、72.15 次、106.36 次、76.97 次，显示公司 2022 年应收账款占用资金规模加大，周转速度减慢。

存货管理方面，公司受房地产投资规模扩大的影响，存货占用资金规模近几年呈明显上升趋势。2012 至 2022 年各年末，公司存货余额分别为 353.75 亿元、455.53 亿元、566.97 亿元、591.75 亿元、613.12 亿元、864.99 亿元、1355.40 亿元、1732.61 亿元、2220.72 亿元、3468.25 亿元、3615.01 亿元，2012 至 2022 年度存货周转速度分别为 2.50 次、2.29 次、2.17 次、2.00 次、2.22 次、2.89 次、2.44 次、2.04 次、2.07 次、2.40 次、2.26 次，存货周转速度较慢。在 2022 年末公司 3615.01 亿元的存货构成中，房地产开发成本为 3162.37 亿元，占存货总额的 87.48%，主要为土地储备，增值潜力大；而库存商品余额 252.29 亿元，比年初增长 8.23%，库存商品有所增加。

受房地产投资开发加大的驱动，2012-2022 年各年末公司资产总额分别为 610.81 亿元、800.45 亿元、935.23 亿元、994.33 亿元、1264.25 亿元、1752.95 亿元、2174.54 亿元、2953.99 亿元、3871.57 亿元、6024.59 亿元和 6647.54 亿元，资产规模增长较快，但由于公司供应链运营业务规模扩张较快，主营业务收入亦有较大幅度增长，公司总资产周转速度仍然较快。2012 至 2022 年度，公司总资产周转速度分别为 1.72 次、1.61 次、1.45 次、1.39 次、1.33 次、1.29 次、1.45 次、1.43 次、1.32 次、1.27 次、1.43 次、1.31 次，显示公司总资产周转速度较快。

六、偿债保障能力

- 公司资产结构比较合理，资产质量高，间接融资基本以商业银行为主，对商业银行有一定的依赖性。

2022 年末，公司资产总额 6647.54 亿元，其中流动资产、非流动资产分别为 5992.32 亿元、655.23 亿元，分别占其资产总额的 90.14%、9.86%，流动资产占比较高，与其贸易行业的特征基本相符。从流动资产内部结构看，存货、应收账款和预付账款分别为 3615.01 亿元、132.10 亿元和 365.41 亿元，分别占流动资产总额的 60.33%、2.20%和 6.10%，存货占比较高。由于公司存货主要为房地产开发成本和贸易类库存商品，前者收益性强流动性差，后者则流动性强收益性一般，预付账款基本预付房产工程款和尚未结算贸易款，与存货的具体类别基本相似，相互之间具有一定的互补性。因此，公司资产结构比较合理，资产质量高。

2022 年末，公司负债总额 4994.11 亿元，其中流动负债 3919.99 亿元，占负债总额的 78.49%。从流动负债内部结构看，短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债分别为 90.74 亿元、250.22 亿元、410.62 亿元、0.92 亿元、2274.58 亿元、368.74 亿元和 191.80 亿元，分别占流动负债的 2.31%、6.38%、10.48%、0.02%、58.03%和 9.41%、4.89，公司间接融资基本以商业银行为主，对商业银行有一定的依赖性。

- 公司财务结构稳健，经营活动现金流充足，偿债现金保障程度高。

近几年公司经营业绩较好，经营积累丰厚，但公司实行积极的现金分红方案，近几年的经营积累大多数分配给投资者，自有资金实力增加不明显，分红后的经营留存积累远不能满足其长期资产投资和经营规模扩大的资金需求，公司负债水平较高。2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司资产负债率分别为 77.77%和 77.27%、75.13%，账面显示公司负债水平较高，但资产质量优良，长期偿债能力尚好，债务风险不大。

短期偿债能力方面，2020 年末、2021 年末和 2022 年末，公司流动比率分别为 163.96%、154.58%和 152.90%，速动比率分别为 59.49%、57.23%和 60.60%，账面显示短期偿债能力偏低。公司资金管理权相对集中，除自身经营负债外，公司还承担了厦门地区下属控股的贸易型企业融资功能。因此，公司与下属控股的贸易型企业资金可相互融通，在一定程度上提高其资金使用效率，增强其短期支付能力，实际的短期偿债能力应强于其账面体现。

偿债的现金保障程度方面，2020 至 2022 年度，公司非筹资现金流量与流动负债比分别为 303.39%、351.16%和 283.67%，显示公司偿还短期债务的现金保障程度高，现金支付能力强。公司近几年房产土地储备规模大，其现金回笼情况对企业的影响较大，营销模式和资金回笼情况将对房地产业务的经营现金流产生影响，应予以关注。

- 公司拥有规模较大的商业银行授信额度，融资渠道和融资方式多元化，后续融资空间较广，具有较大的财务弹性。

公司在厦门各商业银行拥有较高的信誉，未使用的商业银行授信额度规模较大。在资金临时短缺的情况下，公司不但可以利用商业银行授信额度内的信用贷款方式获取资金，还可在资本市场直接融资，企业融资渠道和融资方式多元化，后续融资空间较广，具有较大的财务弹性。

- 公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司提供的担保详见下表。

单位:亿元 币种:人民币

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保物(如有)	反担保情况
建发股份	公司本部	厦门同顺供应链管理有限公司	7.83	2022 年 9 月 9 日	2022 年 9 月 9 日	2024 年 3 月 12 日	无	其余股东分别按照各自的股权比例对公司提供反担保



建发房产	控股子公司	北京兆城房地产开发有限公司	6.45	2022年12月18日	2022年12月29日	2025年12月28日	无	无
建发房产	控股子公司	福州兆瑞房地产开发有限公司	1.80	2021年11月9日	2021年11月12日	2024年11月11日	无	无
建发房产	控股子公司	南昌嘉悦房地产开发有限公司	0.30	2022年1月20日	2022年4月29日	2031年6月12日	无	无
建发房产	控股子公司	宁德乾行房地产开发有限公司	1.28	2023年1月6日	2023年3月14日	2026年3月13日	无	无
建发房产	控股子公司	厦门润岳房地产开发有限公司	1.10	2022年11月21日	2022年11月30日	2027年12月21日	无	无
建发房产	控股子公司	厦门兆析房地产开发有限公司	3.42	2022年11月17日	2022年11月17日	2027年11月17日	无	无
建发房产	控股子公司	上海浦锋房地产开发有限公司	2.00	2022年10月24日	2022年10月31日	2025年10月27日	无	无
建发房产	控股子公司	苏州合赢房地产开发有限公司	0.14	2021年8月10日	2021年8月27日	2026年8月23日	无	无
建发房产	控股子公司	苏州鑫城发房地产开发有限公司	2.26	2022年2月20日	2022年2月28日	2025年2月27日	无	无
建发房产	控股子公司	台州兆裕房地产开发有限公司	5.55	2021年12月31日	2022年1月5日	2024年5月27日	无	无
建发房产	控股子公司	温州兆瓯房地产开发有限公司	5.85	2021年9月24日	2021年9月30日	2024年8月3日	无	无
建发房产	控股子公司	盐城兆瑞房地产开发有限公司	1.79	2021年12月28日	2022年1月11日	2024年12月20日	无	无
建发房产	控股子公司	义乌兆盈房地产开发有限公司	4.52	2021年12月22日	2021年12月30日	2024年12月20日	无	无
联发集团	控股子公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	0.83	2021年10月25日	2021年10月28日	2024年10月21日	无	是
联发集团	控股子公司	杭州铎旭置业有限公司	0.46	2022年11月22日	2022年11月30日	2025年11月3日	项目土地抵押	否
联发集团	控股子公司	厦门悦琴房地产开发有限公司	2.80	2023年5月15日	2023年5月15日	2028年2月27日	无	否
联发集团	控股子公司	厦门海耀地产有限公司	0.10	2023年3月24日	2023年4月21日	2026年3月21日	无	否
联发集团	控股子公司	厦门软件职业技术学院	0.86	2022年6月8日	2022年6月24日	2034年6月23日	无	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							7.33	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							49.33	
公司对子公司的担保情况								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,566.68	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）								
担保总额（A+B）							1,616.01	
担保总额占公司净资产的比例(%)							276.34	

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	1,292.63
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	323.38
上述三项担保金额合计（C+D+E） （注：若一个担保事项同时出现上述两项或三项情形，仅计算一次）	1,616.01

七、履约情况

- 公司领导班子注重企业信用建设，其“建发”品牌在厦门享有较高知名度，企业信用记录良好。2022 年度，公司贷款偿还率和利息支付率均为 100%，未发现有重大不良信用行为。

八、风险因素及抗风险能力

● 供应链运营业务面临的风险

公司供应链运营业务处于高度市场化、充分竞争的格局。近年来，各细分品类的行业格局在不断变化，行业集中度不断提升，新兴的经营业态开始出现，公司面临的行业竞争不断加剧。公司在供应链运营行业深耕多年，已经积累了渠道优势和品牌优势，建立了多品类的供应链服务业务矩阵，形成了规模化和专业化的竞争优势。作为行业内龙头企业，公司积极响应国家政策，加速布局“一带一路”和其他国际市场，探索新模式和新业务领域，持续扩大业务版图和市场空间。此外，公司加强信息化建设，加速业务运作效率；提升服务方案附加价值，增加客户粘性并提升行业影响力，加强整体业务的竞争力。

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，公司在日常经营中面临汇率波动的风险。公司对汇率风险实行总部统一管理，并制定相关的管理规定和执行细则。公司根据风险承受能力、整体资金状况、汇率趋势等综合因素，统筹涉及汇率风险的各类外汇业务的总量限额，对各经营单位涉及汇率风险的业务由公司总部资金部根据具体情况逐笔审批。公司汇率管理小组和资金部在对冲风险原则下审慎地运用衍生金融工具，规避汇率波动风险。近年来，公司汇兑损益科目均对利润产生正面收益。

● 房地产行业面临的风险

房地产行业是国民经济的重要行业，与民生和社会经济紧密相关，这决定了政府对行业的关注及适时调控的可能性较大。国家根据房地产业发展状况，通过对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整，引导房地产市场的稳定发展。行业受国家宏观调控政策影响较大。公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施，在

拿地环节充分考虑政策风险，预留足够的安全边际。同时，公司将有序提升运营效率，平衡兼顾增长速度和发展质量，提升产品和服务的品质，积极建立多元化的房地产相关业务矩阵，以应对外部不确定因素的影响。

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，政策调控的不确定性进一步加剧了行业竞争风险。未来房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，强者恒强的局面将进一步强化，房地产市场的竞争将更加激烈。公司将继续做好房地产项目布局，深耕现有重点区域，稳步进入潜力城市。同时，公司将持续研发特色产品，强化品牌特色，因地制宜打造重点布局城市的标杆项目，发挥“房地产+”等房地产相关商业服务价值，加强差异化竞争优势，促进公司做大做强，力争早日进入第一梯队阵营。

房地产项目开发具有前期投入资金大、开发周期长、合作方多等行业特征，地产公司在项目开发周期、项目销售进度、工程质量等方面存在较大的管理压力。公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力，不断细化内部管控，从投资决策、成本控制、过程监控、责任考核等多方面入手，加强财务管理和工程管控，提升对子公司的项目管理质量，降低经营风险。保障项目质量的基础上，公司进一步优化开发运营流程，缩短开发运营周期，加强现金流管理，提升开发运营效率，保障公司安全稳健增长。

【评级结论】

综上所述，经本评级机构信用评审委员会审定，确定厦门建发股份有限公司 2023 年度信用等级为 AAA 级，有效期自 2023 年 9 月 26 日至 2024 年 9 月 25 日止。AAA 级含义为：短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力具有最大保障；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响最小。

【附录】

附录 1：跟踪评级安排

附录 2：公司主要投资企业明细表

附录 1:

跟踪评级安排

根据中国人民银行、发展改革委、财政部、证监会联合发布《信用评级业管理暂行办法》和《中华人民共和国金融行业标准——信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》的要求，本评级机构将在信用等级有效期内对评级主体进行定期和不定期的跟踪评级。

信用等级有效期间，本评级机构将持续关注评级主体外部经营环境的变化、影响评级主体经营或财务状况的重大事件、评级主体履行债务的情况等因素。如评级主体发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，评级主体应及时通知本评级机构，本评级机构启动跟踪评级程序。

评级主体应按本评级机构的要求提供跟踪评级有关资料，本评级机构将对跟踪事项进行电话访谈或实地调查，分析研究后提交本评级机构信用评审委员会，据以确认或调整评级主体的信用等级，并出具跟踪评级报告书。

本评级机构的跟踪评级结果将对评级主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

附录 2:

公司主要投资企业明细表
截至 2023 年 6 月 30 日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
建发房地产集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	54.654		同一控制下企业合并
联发集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	95		同一控制下企业合并
建发（上海）有限公司	上海	上海	贸易	97.5	2.5	投资设立
厦门建发浆纸集团有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发物产有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	汽车贸易、服务	95	5	投资设立
建发物流集团有限公司	厦门	厦门	物流	95	5	投资设立
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	香港	贸易	100		同一控制下企业合并
恒裕通有限公司	香港	香港	贸易	100		投资设立
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	新加坡	贸易	100		投资设立
昌富利（厦门）有限公司	厦门自贸区	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发钢铁物流有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发物资有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发矿业资源有限公司	厦门自贸区	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门世拓矿业有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门盛隆资源有限公司	厦门	厦门	贸易	51		投资设立
厦门建发铝业有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发化工有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立

厦门建发能源有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发有色资源有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
天津建发能源发展有限公司	天津	天津	贸易	95	5	投资设立
天津建发美锦能源有限公司	天津	天津	贸易	51		投资设立
张家港保税区建发供应链有限公司	张家港	张家港	贸易	90		投资设立
厦门建发通讯有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发信息技术有限公司	厦门	厦门	信息技术	100		投资设立
天津金晨房地产开发有限责任公司	天津	天津	房地产业	100		非同一控制下企业合并
厦门星原投资有限公司	厦门	厦门	投资业务	100		投资设立
厦门建发家居有限公司	厦门	厦门	贸易		70	投资设立
厦门建发通商有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建宇实业有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
建发（加拿大）有限公司	多伦多	多伦多	贸易	100		投资设立
厦门建发轻工有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
C&D (USA) INC.	芝加哥	芝加哥	贸易	100		投资设立
厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发高科有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发机电设备供应链服务有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建益达有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门金原融资担保有限公司	厦门	厦门	担保	95	5	投资设立
厦门星原融资租赁有限公司	厦门	厦门	融资租赁	93.036	6.964	投资设立
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	厦门	金融服务	95	5	投资设立
厦门建发生活资材有限责任公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
南京建发清洁能源有限公司	南京	南京	贸易	95	5	投资设立
厦门建发清源新能源有限公司	厦门	厦门	新能源	80		投资设立
厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	98.79	1.21	同一控制下企业合并



福建省船舶工业贸易有限公司	福州	福州	贸易	51		非同一控制下企业合并
厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	厦门	贸易、批发零售	60	40	投资设立
厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	金融	40.012		投资设立
厦门建琰投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	金融	40.012		投资设立
厦门建穗叁号投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	金融	40.012		投资设立
阳谷建发铜业有限公司	阳谷	阳谷	贸易	87		投资设立
阳谷建发有色金属有限责任公司	阳谷	阳谷	铜冶炼	100		投资设立
厦门建发新兴能源有限公司	厦门	厦门	新能源	95	5	投资设立
厦门建发供应链物流科技有限公司	厦门	厦门	物流服务	95	5	投资设立
厦门建发钢铁集团有限公司	厦门	厦门	贸易	100		投资设立
长江汽车产业供应链有限公司	武汉	武汉	贸易	51		投资设立