

信用等级公告

联合〔2019〕1895号

联合资信评估有限公司通过对建发房地产集团有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定建发房地产集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估有限公司
二〇一九年七月十一日



建发房地产集团有限公司主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA

评级展望：稳定

评级时间：2019年7月11日

财务数据

项 目	2016年	2017年	2018年	2019年3月
现金类资产(亿元)	30.82	47.12	83.81	79.18
资产总额(亿元)	582.05	861.33	1128.78	1179.90
所有者权益合计(亿元)	150.03	212.99	278.26	280.63
短期债务(亿元)	34.95	51.21	35.64	46.44
长期债务(亿元)	166.96	345.16	375.41	382.72
全部债务(亿元)	201.91	396.37	411.05	429.16
营业收入(亿元)	204.14	181.18	273.51	11.58
利润总额(亿元)	27.83	33.41	57.95	0.70
EBITDA(亿元)	30.13	43.28	70.31	--
经营性净现金流(亿元)	-15.26	-158.90	5.84	-5.34
营业利润率(%)	15.32	23.25	31.14	16.20
净资产收益率(%)	13.77	11.25	15.25	--
资产负债率(%)	74.22	75.27	75.35	76.22
全部债务资本化比率(%)	57.37	65.05	59.63	60.46
流动比率(%)	180.36	240.59	212.74	205.46
经营现金流/EBITDA(%)	-5.80	-53.36	1.24	--
全部债务/EBITDA(倍)	6.70	9.16	5.85	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.59	2.71	2.50	--

注：1. 2017年度数据采用2018年财务报告期初数，2019年一季度财务报表未经审计；2. 将其他流动负债中的有息部分、长期应付款中的有息部分、其他非流动负债中的有息部分分别计入短期债务和长期债务核算；3. 公司2017年底、2018年底及2019年3月底所有者权益中分别包含10.00亿元的永续中期票据

分析师：刘艳婷 王 爽

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
中国人保财险大厦17层（100022）

网址：www.lhratings.com

评级观点

建发房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“建发地产”）作为厦门市大型房地产开发商，从业经验丰富、区域品牌优势明显，并且在经营规模、股东背景等方面具备显著优势。同时，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到公司存货占比大，未来资本支出规模大以及房地产行业受国家宏观政策和经济周期性影响大等不利因素对公司经营发展带来的负面影响。

受益于土地一级开发业务确认较大规模收入，2018年公司收入及利润水平均显著增长，盈利指标有所提升；经营性现金流状况好转，现金类资产规模同比大幅增长；公司目前存货主要位于发展前景较好的重点一二线城市，较大规模的项目储备为其未来销售提供了强有力保障。公司在建房地产项目规模较大，随着公司在建房地产项目逐步竣工交房，土地一级开发等公建代建项目稳步推进，公司收入有望保持增长，联合资信对公司的评级展望为稳定。

综合评估，联合资信确定建发房地产集团有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 作为厦门市国资委下属大型房地产开发商，公司开发资质齐全，行业经验丰富，具备区域性品牌优势，股东背景良好。
2. 2018年公司土地一级开发业务确认收入规模较大，支撑公司收入及利润较快增长。
3. 2018年公司总体签约销售规模大幅增长，签约销售均价亦呈增长态势，整体经营状况较好。公司预收款项规模大，为未来收入的确认提供一定的支撑。
4. 公司项目储备充足，目前存货主要位于发展前景较好的重点一二线城市，较大规模

的项目储备为其未来房地产销售提供了有力保障。

5. 公司投资性房地产规模逐步增长，且主要位于厦门及上海区域，目前采用成本模式进行计量，存在较大的物业升值潜力。

关注

1. 房地产行业调控政策基调未变，公司房地产业务的发展面临一定的政策调控压力。房地产行业易受国家宏观政策和经济周期的波动影响，在一定程度上影响公司房地产业务的发展。
2. 公司债务规模持续增长，且在建及拟建项目未来资本支出规模较大，公司存在较大的外部融资压力。
3. 公司存货占比高。存货的变现效率受房地产市场波动影响明显，且考虑到公司项目布局区域如福州、杭州等调控政策严格，区域房地产市场政策如发生较大变化将对公司项目去化以及盈利能力的实现产生影响。
4. 公司土地一级开发业务未来仍存在较大规模的投资需求，该业务收入受政府土地出让政策影响较大，回款情况具有一定不确定性。

声 明

一、本报告引用的资料主要由建发房地产集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、该公司信用等级自 2019 年 7 月 11 日至 2020 年 7 月 10 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

建发房地产集团有限公司主体长期信用评级报告

一、主体概况

建发房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“建发地产”）成立于1998年7月28日，由厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同设立，原名厦门建发房地产集团有限公司。2009年2月建发集团所持有建发地产原54.654%股权由厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）通过会展中心置换和现金购买方式持有。2009年4月，公司以未分配利润转增资本至

10亿元。2009年5月，股东厦门华益工贸有限公司将持有的1%股权转让给建发集团。转让后，建发股份持股比例为54.654%，建发集团持股比例为45.346%。2013年1月，公司增资10亿元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为20亿元，其中建发股份出资10.93亿元，建发集团出资9.07亿元。截至2019年3月底，公司注册资本为20亿元，控股股东为建发股份，最终控制人为建发集团，最终实际控制人为厦门市国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门国资委”）。

表1 公司历史沿革情况

时间	事件
1998年7月	建发集团与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同设立厦门建发房地产集团有限公司
2009年2月	建发集团所持有建发地产原54.654%股权由建发股份通过会展中心置换和现金购买方式持有
2009年4月	公司以未分配利润转增资本至10亿元
2009年5月	股东厦门华益工贸有限公司将持有的1%股权转让给建发集团。转让后，建发股份持股比例为54.654%，建发集团持股比例为45.346%
2013年1月	公司获得增资10亿元，由各股东按持股比例进行增资
2019年3月底	公司注册资本为20亿元，控股股东为建发股份，最终控制人为建发集团，最终实际控制人为厦门国资委

资料来源：公司提供

公司主营业务以房地产销售为主。2018年，为适应公司项目体量的大幅增长，公司对组织结构进行了调整，通过集团—区域公司—城市公司的三级管控模式进行项目管控，区域公司独立核算，总部对区域公司以考核形式进行管理，区域公司负责对下属城市公司进行直接管控。截至2019年3月底，公司设有营运中心、资金中心、市场中心、投资中心、设计中心、工程中心、客关中心、品牌部、财务中心、审计监察部等共计16个中心及部门；具体板块涵盖建发房产开发板块（下设福建南区域公司、华东区域公司、华中区域公司、华南区域公司及福建北区域公司共计5个区域公司）、一级土地开发板块、商业板块、生活服务板块和新兴业务板块共计5大业务板块。截至2018年底，公司合并范围内子公司合计308家。

截至2018年底，公司（合并）资产总额1128.78亿元，所有者权益合计278.26亿元（含少数股东权益115.97亿元）；2018年公司实现营业收入273.51亿元，利润总额57.95亿元。

截至2019年3月底，公司（合并）资产总额1179.90亿元，所有者权益合计280.63亿元（含少数股东权益118.05亿元）；2019年1—3月，公司实现营业收入11.58亿元，利润总额0.70亿元。

公司注册地址：福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼；法定代表人：庄跃凯。

二、宏观经济和政策环境

2018年，随着全球贸易保护主义抬头和部分发达国家货币政策趋紧，以及地缘政治紧张带来的不利影响，全球经济增长动力有所减弱，

复苏进程整体有所放缓，区域分化更加明显。在日益复杂的国际政治经济环境下，中国经济增长面临的下行压力有所加大。2018年，中国继续实施积极的财政政策和稳健中性的货币政策，经济运行仍保持在合理区间，经济结构继续优化，质量效益稳步提升。2018年，中国国内生产总值（GDP）90.0万亿元，同比实际增长6.6%，较2017年小幅回落0.2个百分点，实现了6.5%左右的预期目标，增速连续16个季度运行在6.4%~7.0%区间，经济运行的稳定性和韧性明显增强；西部地区经济增速持续引领全国，区域经济发展有所分化；物价水平温和上涨，居民消费价格指数（CPI）涨幅总体稳定，工业生产者出厂价格指数（PPI）与工业生产者购进价格指数（PPIRM）涨幅均有回落；就业形势总体良好；固定资产投资增速略有回落，居民消费平稳较快增长，进出口增幅放缓。

积极的财政政策聚焦减税降费和推动地方政府债券发行，为经济稳定增长创造了良好条件。2018年，中国一般公共预算收入和支出分别为18.3万亿元和22.1万亿元，收入同比增幅（6.2%）低于支出同比增幅（8.7%），财政赤字3.8万亿元，较2017年同期（3.1万亿元）继续增加。财政收入保持平稳较快增长，财政支出对重点领域改革和实体经济发展的支持力度持续增强；继续通过大规模减税降费减轻企业负担，支持实体经济发展；推动地方政府债券发行，加强债务风险防范；进一步规范PPP模式发展，PPP项目落地率继续提高。稳健中性的货币政策加大逆周期调节力度，保持市场流动性合理充裕。2018年，央行合理安排货币政策工具搭配和操作节奏，加强前瞻性预调微调，市场利率呈小幅波动下行走势；M1、M2增速有所回落；社会融资规模增速继续下降，其中，人民币贷款仍是主要融资方式，且占全部社会融资规模增量的比重（81.4%）较2017年明显增加；人民币汇率有所回落，外汇储备规模小幅减少。

三大产业增加值同比增速均较上年有所回落，但整体保持平稳增长，产业结构继续改善。

2018年，中国农业生产形势较为稳定；工业生产运行总体平稳，在深入推进供给侧结构性改革、推动产业转型升级的背景下，工业新动能发展显著加快，工业企业利润保持较快增长；服务业保持较快增长，新动能发展壮大，第三产业对GDP增长的贡献率（59.7%）较2017年（59.6%）略有上升，仍是拉动经济增长的主要力量。

固定资产投资增速略有回落。2018年，全国固定资产投资（不含农户）63.6万亿元，同比增长5.9%，增速较2017年下降1.3个百分点，主要受基础设施建设投资增速大幅下降影响。其中，民间投资（39.4万亿元）同比增长8.7%，增速较2017年（6.0%）有所增加，主要受益于2018年以来相关部门通过持续减税降费、简化行政许可与提高审批服务水平、降低企业融资成本等措施，并不断鼓励民间资本参与PPP项目、引导民间资本投资和制造业转型升级相结合等多种方式，使民间投资活力得到一定程度的释放。具体来看，全国房地产开发投资12.0万亿元，同比增长9.5%，增速较2017年（7.0%）加快2.5个百分点，全年呈现平稳走势；受金融强监管、地方政府性债务风险管控不断强化的影响，全国基础设施建设投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）14.5万亿元，同比增长3.8%，增速较2017年大幅下降15.2个百分点；制造业投资增速（9.5%）持续提高，主要受高技术制造业投资、制造业技术改造投资以及装备制造业投资的带动。

居民消费总量持续扩大，消费结构不断优化升级。2018年，全国社会消费品零售总额38.10万亿元，同比增长9.0%，增速较2017年回落1.2个百分点，扣除价格因素实际增长6.9%。2018年，全国居民人均可支配收入28228元，同比名义增长8.7%，扣除价格因素实际增长6.5%，增幅较2017年回落0.82个百分点。具体来看，生活日常类消费如日用品类，粮油食品、饮料烟酒类，服装鞋帽、针、纺织品类消费仍保持较快增长；升级类消费品如家用电器和音像器

材类、通讯器材类消费持续增长，汽车消费中中高端汽车及新能源汽车销量占比提高；旅游、文化、信息等服务类消费较快增长；网络销售继续保持高增长态势。

进出口增幅明显放缓，贸易顺差持续收窄。2018年，国际环境错综复杂，金融市场、大宗商品价格剧烈波动、全球贸易保护主义及单边主义盛行，国内长期积累的结构性矛盾不断凸显。2018年，中国货物贸易进出口总值30.5万亿元，同比增加9.7%，增速较2017年下降4.5个百分点。具体来看，出口和进口总值分别为16.4万亿元和14.1万亿元，同比增速分别为7.1%和12.9%，较2017年均有所下降。贸易顺差2.3万亿元，较2017年有所减少。从贸易方式来看，2018年，一般贸易进出口占中国进出口总额的比重（57.8%）较2017年提高1.4个百分点。从国别来看，2018年，中国对前三大贸易伙伴欧盟、美国和东盟进出口分别增长7.9%、5.7%和11.2%，对“一带一路”沿线国家合计进出口8.37万亿元，同比增长13.3%，中国与“一带一路”沿线国家的贸易合作潜力持续释放，成为拉动中国外贸增长的新动力。从产品结构来看，机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力，进口方面仍以能源、原材料为主。

2019年一季度，受贸易保护主义倾向抬头和地缘政治等因素影响，全球经济增长动能继续减弱，经济复苏压力加大。在此背景下，中国积极的财政政策继续加力增效，稳健的货币政策加强逆周期调节，保证了市场流动性合理充裕。2019年一季度，中国经济展现出较强的韧性，延续了近年来平稳增长的态势，国内生产总值（GDP）21.3万亿元，同比实际增长6.4%，增速与上季度持平，较上年同期有所下降；物价水平温和上涨；PPI、PPIRM企稳回升；就业形势总体稳定。从三大产业来看，农业生产略有放缓；工业生产总体平稳，工业企业利润增速有所回落；服务业增速也有所放缓，但仍是拉动GDP增长的主要力量。从三大需求来看，固定资产投资增速环比回升、同比有所回落。

其中，房地产投资增速环比和同比均有所提高；基础设施建设投资增速企稳回升，但较上年同期仍明显回落；制造业投资增速环比明显下降，同比仍有所上升。居民消费环比有所回升，同比有所回落。进出口增速明显放缓。

展望2019年，国际贸易紧张局势或将继续升温、英国脱欧的不确定性增加、部分国家民族主义兴起及地缘政治等因素将进一步抑制世界经济复苏进程。在此背景下，中国将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，通过合理扩大有效投资、推动消费稳定增长、促进外贸稳中提质为“稳增长”提供重要支撑，同时通过深化供给侧结构性改革和重点领域改革、培育壮大新动能、继续打好三大攻坚战等推动经济高质量发展，2019年中国经济运行仍将保持在合理区间。具体来看，固定资产投资增速有望持续企稳，其中，基础设施建设投资将发挥逆周期调节作用，基础设施补短板力度将有所加大，投资增速有望持续企稳回升；制造业中转型升级产业、高新技术制造业、装备制造业投资等将继续保持较快增速，为制造业投资增长提供重要支撑，但受当前企业利润增速有所放缓、出口不确定性较强等不利因素的影响，制造业投资仍有继续回落的可能；中国城镇化进程的持续以及2019年以来房地产市场的有所回温有利于房地产开发投资的增长，但房地产调控和房地产金融政策的基调没有发生变化，在“房住不炒”的定位下房地产投资增速将保持相对稳定。在一系列促消费以及个税改革政策的实施背景下，中国居民消费将持续扩容和升级，居民消费将保持平稳增长，但外部需求放缓及中美贸易摩擦可能会对国内就业和居民收入增长带来不利影响，对居民消费的增长可能会产生一定程度的抑制。外贸方面，受全球经济增速放缓、地缘政治风险扰动等不利因素影响，外部需求或将持续弱化，出口增长受到制约，同时去产能、结构升级等也可能造成相关产品进口增速的下降，中国进出口增速仍大概率回落。总体来看，考虑到制造业投资增速以及进出口

增速或将继续放缓，未来经济增速或将有所回落，预计2019年中国GDP增速在6.3%左右。

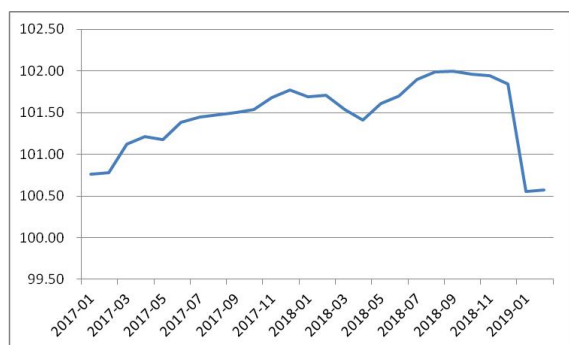
三、行业及区域环境分析

1. 房地产行业分析

(1) 房地产开发行业

延续2017年以来房地产市场的严控形势，2018年各地调控政策密集出台，不断完善限购、限贷政策。2018年3月，两会政府工作报告提出，要落实地方主体责任，继续实行差别化调控，促进房地产市场平稳健康发展。在相关政策的指导下，各地针对地方房地产行业情况制定了相应的调控政策：调整土地供应结构，热点城市加大保障类住房供应，因地制宜推进棚改货币化安置等。总的来看，此次政策调控有别于以往，周期更长、范围更广、手段更灵活，地产成交继续降温，市场预期出现转变。

图1 2017年以来国房景气指数（频率：月）



资料来源：Wind

房地产投资开发方面，2018年，在施工节奏加快的影响下，建安成本的增长带动房地产开发投资额仍保持增长态势，全年房地产开发投资12.03万亿元，同比增长9.50%，增速较上年增加2.50个百分点；其中住宅投资8.52万亿元，同比增长13.40%，增速较上年增加4.00个百分点，住宅投资仍占房地产开发投资较大比重。施工方面，全国房屋新开工面积20.93亿平方米，同比增长17.20%，其中住宅新开工面积15.34亿平方米，同比增长19.70%。全国房屋施工面积82.23亿平方米，同比增长5.20%；其中住宅施工面积为57.00亿平方米，

同比增长6.30%。总体看，2018年房企开工意愿明显增强，施工进度有所加快，全国房地产开发投资仍保持较快增长。

房地产销售方面，2018年全年商品房销售面积为17.17亿平方米，同比增长1.30%，增速较上年下降6.40个百分点；共实现销售额15.00万亿元，同比增长12.20%，增速较上年下降1.50个百分点。价格方面，根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，2018年百城住宅平均价格累计上涨5.09%，较2017年增速下降2.06个百分点，价格增速有所回落。整体看，2018年以来，在市场政策严控的影响下，商品房销售面积、销售额和销售价格均呈增速放缓的态势。房地产市场整体降温。

(2) 土地市场与信贷环境

2018年，全国各地区加大土地供应力度，但随着房地产市场政策趋紧，房企拿地普遍持谨慎态度。2018年，全国300城市共推出用地12.84亿平方米，同比增长20%，其中住宅用地共推出5.05亿平方米，同比增长26%；土地成交量10.55亿平方米，同比增长14%，其中住宅用地成交3.89亿平方米，同比增长10%。进入2018年以来，土地出让政策频出，部分热点城市增加竞配建、竞自持等推地要求，加之房地产企业资金压力加大，企业拿地更趋理性，土地成交规模增速不及供地增速，土地流拍情况较2017年明显增加。价格方面，2018年，全国300个城市土地出让金总额为41773亿元，同比增长2%，较2017年增长2%；300个城市成交楼面均价为2159元/平方米，同比下跌11%；平均溢价率为13%，较2017年同期下降16个百分点。总体看，进入2018年以来，全国300城市土地成交量仍呈增长态势，但土地流拍明显增多，土地成交楼面均价和溢价率均有所下降。

从地产开发资金到位情况来看，2018年1—9月，房地产开发企业开发资金12.19万亿元，同比增长7.8%，较2017年同期下降0.2个百分点。资金来源中，自筹资金和定金及预付款仍为主要来源方式，分别占资金来源的33.31%和

33.03%，且两者的占比均进一步增长，分别增长11.4和16.3个百分点；国内贷款、利用外资和个人按揭贷款的占比均有所下降，分别占房地产开发资金来源的14.80%、0.04%和14.38%。

2018年以来，证券投资基金业协会、证监会、银保监会等监管部门对房地产企业融资政策持续收紧，通道业务全面叫停，各类非标准化产品持续受到政策限制，资金难以流向房地产行业，银行对房地产企业的各类表内外融资也都纷纷收紧；债券市场上，房地产企业在交易所和银行间市场均存在较大发行难度，成功发行债券的主要以龙头企业为主；个人按揭贷款方面，各地区贷款利率各地区均持续走高，贷款额度审批趋严，放款速度减缓，为房地产企业的回款造成更大阻碍。在此情况下，房地产企业加快开发进度，加大推盘力度，促销售抓回款，以实现资金快速周转。进入2018年10月以来，金融市场上货币政策出现松动。11月15日，国家发改委表示支持民营企业市场化融资，并将积极研究出台有利于民营企业通过债券市场开展市场化融资的政策措施，拓展民营企业融资渠道。还将配合金融管理部门实施民营企业债券融资支持计划和股权融资计划。此外，多个一二线热点城市部分银行房贷利率上浮幅度出现小幅回调，如北京、上海、武汉、杭州、广州等地，利率调整主要涉及首套房贷，贷款审批速度也有所加快。

总体看，虽然近期部分城市调控政策出现短暂松动迹象，财政金融定向“微调”，但在7月31日中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”的基调下，政策大幅度宽松可能性不大，房企随着到期债务的增加和开发投资的持续投入，融资方面仍将维持较大压力，限制政策难以大幅松动。

（3）政策环境

2018年3月，两会政府工作报告提出，要落实地方主体责任，继续实行差别化调控，促进房地产市场平稳健康发展；启动新的三年棚改攻坚计划，加大公租房保障力度；支持居民

自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。在相关政策的指导下，各地针对地方房地产行业情况制定了相应的调控政策，热点城市如海南、成都、西安、青岛、长沙、深圳等地的限购限售政策全面升级，部分三四线城市也出台了规范制度。

此后，2018年5月，住建部发布《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，其中提出3~5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应50%以上。2018年上半年，各地已在持续推进租赁住房和政策性住房建设。租赁住房方面，国土部和住建部联合发函同意南京、杭州、合肥、厦门、武汉、广州等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案后，各地持续发力集体建设用地建设租赁住房，北京、上海、深圳、重庆、成都、郑州等城市相继加大租赁住房供应力度，并针对地区房地产市场情况，制定有针对性的引导政策。政策性支持住房方面，北京提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于85%的，收购转化为共有产权住房，从供给端增加共有产权住房的规模。深圳着力构建长周期住房供应体系，明确商品房、人才住房和安居型商品房、租赁住房比例分别为40%、40%、20%。上海大幅增加住房土地供应规模，增加政策性支持住房及租赁住宅的土地供应。广东提出在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点共有产权住房政策，试点时限为1年。

2018年6月，国家开发银行将棚户区改造贷款审批权收回总行，住建部对于未来棚户区改造货币化安置提出了明确要求，即商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地区，应有针对性的及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式。各地区要因地制宜推进棚改货币化安置，部分地区新项目不予专项贷款支持。棚户区改造货币化安置力度的减弱将一定程度上影响当地房地产市场需求及后续销售资金回流情况。

2018年7月31日，中共中央政治局会议提出，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，确定了2018年下半年稳中求进的总基调。但同样在2018年下半年，部分地区调控政策迎来小幅放松：7月太原宣布取消二手房限售，12月菏泽取消新购房和二手房限售、降低预售资金监管额度，广州部分取消商住房销售对象限制，珠海金湾区和斗门区放松限购条件。在2018年12月13日召开的中共中央政治局工作会议中，并未针对房地产行业提出具体指示。

总体看，2018年上半年，严格调控的政策力度明显增强，房地产行业呈降温态势，进入下半年以来，部分城市调控政策出现短暂松动迹象，但各地调控政策仍以稳字为先。未来一段时期，政策大幅度宽松可能性不大，但各种“因城施策”微调出现频率或将升高，旨在维持各地区房地产市场的稳定发展，进一步推进土地供应结构与住房结构调整。

2. 厦门市区域经济环境

福建省在海峡西岸经济区中居主体地位，厦门作为海峡西岸经济区的重要中心城市，经济特区经济发展的战略定位和强劲发展为公司的发展创造了一个良好的外部环境。

根据《厦门市2018年国民经济和社会发展统计公报》，2018年，厦门全年地区生产总值（GDP）4791.41亿元，按可比价格计算，比上年增长7.7%。其中，第一产业增加值24.40亿元，增长2.6%；第二产业增加值1960.15亿元，增长8.1%；第三产业增加值2766.85亿元，增长7.5%。三次产业结构为0.5：41.3：58.2。按常住人口计算的人均地区生产总值118015元，增长5.2%，折合17834美元。

2018年，厦门市全年实现规模以上工业增加值1611.35亿元，增长8.8%，占全市地区生产总值的33.6%。截至2018年底，全市规模以上工业企业1896家，实现工业总产值6392.32

亿元，其中产值超亿元的企业725家，实现产值5845.40亿元，占全市规模以上工业总产值的91.4%。规模以上工业中，重工业完成增加值1069.94亿元，比上年增长9.4%；轻工业完成增加值541.41亿元，增长7.5%，重工业与轻工业之比为1.98:1。

2018年，厦门市基础设施投资增长16.8%，其中交通运输业投资增长42.0%。工业投资增长12.0%，其中制造业投资增长13.7%。社会事业投资增长18.1%。

2018年，厦门市全社会固定资产投资（不含农户）增长10.1%。分产业看，第一产业投资增长0.8%，第二产业投资增长14.1%，第三产业投资增长9.4%，三次产业投资比例为0.1:16.9:83.0。

总体看，建发地产所在厦门区域经济保持平稳较快发展，财政实力不断增强，有力地保障了土地一级开发及基础设施建设的发展，公司外部经济环境良好。

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至2019年3月底，公司注册资本20亿元，建发股份和建发集团分别对公司持股54.654%和45.346%，最终控制人为厦门国资委。（股权结构图见附件1-1）

2. 企业规模与竞争力

公司是经厦国资产权（1998）119号批准，由建发集团及其下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资，于1998年7月28日在厦门市工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司。目前，公司的股东为建发集团和建发股份（建发集团为建发股份大股东，对建发股份持股45.89%）。建发集团是经厦门市政府批准设立的国有独资有限公司，是经市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职责，现为福建省最大的国有企业集团，

连续多年位居福建省企业集团 100 强首位。

作为建发集团的下属核心企业，公司承担了厦门市保障性安居工程的开发、建设及运营管理，同时公司还参与了厦门市城市基础设施项目的建设，拥有房地产开发企业和物业服务企业一级资质证书（证书编号分别为：建开企（2007）644 号、（建）110099 号），拓展了商业运营业务。

目前，公司负责福建省最大的保障性安居工程——洋唐居住区及后埔—枋湖旧村（棚户区）改造土地一级开发业务及其配套的蔡坑安置房等保障性住房建设任务；同时承担了厦门市国际会议中心、会议中心音乐厅、厦门市档案大楼和国际会议展览中心北区横三路、蔡岭路等这些厦门地标性建筑及市政道路的城市基础设施建设任务；公司大力发展了绿色节能住宅和城市综合体的开发业务；还拥有部分物业管理业务，新拓展了商业运营业务。

公司获得福建省著名商标、“建设行业企业信用 AAA 级单位”“中国房地产 50 强”“中国房地产百强之星”“中国房地产地方公司品牌价值 TOP10（华南地区）”“2013 年度影响中国的房地产品牌企业”及福建省建设厅首批房地产品牌企业等多项殊荣，并在中国房地产研究会、中国房地产业协会和中国房地产测评中心三家单位联合主办的 2014 年中国房地产开发企业五百强中排列第 39 位、2015 年排名第 36 位、2016 年和 2017 均排名第 35 位，2018 年排名第 39 位，连续多年荣登中国房地产开发企业五百强排名前 50 位，房地产综合开发实力一直居厦门市前三位。总体看，公司作为厦门市大型房地产开发商之一，区域品牌优势明显，经营历史较长，综合竞争力强。

3. 人员素质

公司现有董事、监事及高层管理人员 10 人，其中董事长 1 人，总经理 1 人，副总经理 2 人，财务总监 1 人，均具有丰富的企业管理经验。

公司董事长庄跃凯先生，1965 年 5 月出生，本科学历，高级工程师，企业法律顾问。曾任建发集团房产二部副经理、经理，建发集团总经理助理，公司总经理。现任公司董事长，建发集团副总经理。

公司总经理赵呈闽女士，1969 年 8 月出生，硕士学历，高级会计师。赵呈闽女士曾任厦门建发股份有限公司财务部副经理、厦门华侨电子股份公司副总经理，现任公司总经理、董事，兼任建发集团监事。

截至 2018 年底，公司共有员工 2082 人，从年龄划分，30 岁以下的占比 26.80%、30~50 岁的占比 70.75%、50 岁以上的占比 2.45%，以中青年员工为主；从学历划分，专科及以下占 22.53%，大学本科占 63.45%，研究生及以上占 14.02%。

整体看，公司高层管理人员从业经验丰富，员工文化素质较高，能够满足公司发展的需求。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司是经厦国资产权〔1998〕119 号批准，依据《中华人民共和国公司法》组建，并具有完善法人治理结构的有限责任公司。公司设立了股东会、董事会、总经理等机构对公司进行经营与管理，并聘请监事对公司进行监督。

股东会是公司的最高权力机构，由全体股东组成。股东会决定公司经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案等。

公司设立董事会，是公司经营决策机构，对股东大会负责。董事会成员 7 人，目前设董事长 1 人，董事 6 人。公司董事由股东会选举产生，董事长由全体董事会成员过半数选举产生。公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，主要负责公司的生产经营管理工作。

2. 管理水平

为了建立完善的法人治理结构，有效提高内部管理效率，防范企业运营风险，公司制订了一整套内部管理和控制制度，包括《建发房地产集团有限公司财务管理制度》和《建发房地产集团有限公司投资管理规定》等。

投资管理方面，公司制定了《建发房地产集团有限公司投资管理规定》等一系列投资管理制度。公司的投资业务包括：收购法人公司股权；对外合资设立新的控股、参股公司；设立全资子公司（包括分公司）；对原有全资、控股、参股公司进行增资、减资、增持、减持等涉及股权比例、股本变化的事项。

担保管理方面，公司根据《中华人民共和国担保法》等法律法规制定了《对外担保管理规定》，对于集团外企业的担保行为，公司坚持风险可控的原则，实行严格的担保管理制度，将担保纳入年度预算进行管理，实行总量控制。

筹资管理方面，公司制定了一系列筹资管理制度。目前，公司发生的筹资事项由股东会审批。公司发生的权益性筹资事项以及资本公积金和盈余公积金转增资本的方案，由公司股东会审批。

财务预算管理方面，公司明确了各单位的责任、权利与利益，公司内部各单位建立了内部财务预算约束机制，进一步规范企业集团财务预算管理行为。财务部拟订集团公司和集团整体的财务预算目标、政策，制定财务预算管理的具体措施和办法，审议、平衡财务预算方案，组织下达财务预算，协调解决财务预算编制和执行过程中的问题，组织审计、考核财务预算的执行情况，督促各企业单位完成财务预算目标；集团公司建立内部弹性预算机制。对于不影响集团整体目标的业务预算、资本预算、筹资预算之间的调整，各子公司可以按照集团内部授权批准制度执行，鼓励预算执行单位及

时采取有效的经营管理对策，保证财务预算目标的实现。

下属子公司的管理控制方面，公司与子公司在资产、人员、业务、机构方面保持相对独立，公司主要通过行使股东权利来实现对子公司的控制和管理，包括但不限于向子公司委派董、监事人员，通过董事会向子公司委派总经理、财务总监等公司高管，决定子公司的财务制度和财务预决算，决定子公司的利润分配，决定子公司的重大投融资，决定子公司的重大资产和产权处置等重大事项。同时对各子公司实行经营业务年度考核，主要为年度利润指标完成情况考核制度。除行使股东权利外，公司原则上不干预子公司的日常经营活动。

激励约束机制方面，公司建立了以岗位、业务能力和业绩为核心的激励机制，根据对下属子公司的经营目标对经营管理层下达年度工作计划和任务目标，完善和落实各专业岗位的工作责任，通过绩效考核制度，完善对经营成果的定量考核。

安全生产管理方面，为规范生产管理，公司制定了《安全生产管理制度》等生产管理规章制度，明确规定公司各级机构的安全生产管理责任，要求公司针对自身行业生产特点，制定完善的安全生产管理规范，以保障生产安全。公司下属各级机构在生产经营和项目建设过程中，不断加强安全生产管理体系建设，完善安全生产管理网络和制度，抓好安全生产培训教育和保障措施的到位，及时消除各类不安全因素和事故隐患；坚持推行安全标准化管理，完善事故防范机制，加强安全工作检查力度，着力抓好主要危险源点和要害部位的安全管理工作，保证企业生产平稳发展。

总体看，公司治理结构清晰，部门设置合理，职责分工明确，内控制度较为健全，管理较规范。

六、经营分析

1. 经营概况

公司主营业务以房地产销售为主，近年来随着国家对房地产行业的从严调控，公司经营策略也不断调整，目前拿地以重点二线城市为主。2018年，受土地一级开发确认较大规模收入的影响，公司营业收入同比大幅增长50.96%至273.51亿元。

从收入构成来看，2018年房地产开发业务收入167.40亿元，同比小幅下滑。受土地一级开发确认收入规模较大影响，房地产开发业务收入占比较2017年下滑32.53个百分点至61.21%，仍为公司主要收入来源；其他业务收入106.10亿元，同比大幅增加94.77亿元，主要系后埔-枋湖片区旧村改造项目土地出让形成的土地一级开发收入80.79亿元计入其他业务收入所致，占公司营业收入的比例为29.54%；除去土地一级开发业务收入，公司2018年其他业务收入为25.31亿元，主要包含商业运营、物业管理及公建配套代建业务收入等，占公司营

业收入的比例为9.25%。2019年1—3月，公司实现营业收入11.58亿元，同比有所下滑，其中房地产开发业务收入为6.49亿元，占营业收入的比例为56.09%；其他业务收入5.08亿元，占营业收入的比例为43.91%。

从毛利率看，2018年公司综合毛利率为37.74%，较2017年提升8.17个百分点。分类别来看，2018年，公司房地产开发业务毛利率较2017年提升3.18个百分点至31.43%，主要系2018年结转的项目毛利率较去年较高所致；2018年，包含土地一级开发业务收入的其他业务毛利率为47.69%。2019年1—3月，公司综合毛利率为20.56%，较2018年下滑17.18个百分点，其中房地产开发业务毛利率为22.00%，较2018年全年下滑9.43个百分点，系一季度结转项目毛利率较低所致；其他业务毛利率18.73%。

总体看，公司主营业务以房地产销售为主，2018年土地一级开发业务确认较大规模收入，对公司收入形成有效补充，整体盈利能力维持较好水平。

表2 2016—2018年及2019年1—3月公司营业收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务类别	2016 年			2017 年			2018 年			2019 年 1—3 月		
	营业收入	收入占比	毛利率	营业收入	收入占比	毛利率	营业收入	收入占比	毛利率	营业收入	收入占比	毛利率
房地产开发业务	199.36	97.66	23.23	169.85	93.74	28.25	167.40	61.21	31.43	6.49	56.09	22.00
其他	4.78	2.34	43.06	11.33	6.26	49.22	106.10	38.79	47.69	5.08	43.91	18.73
合 计	204.14	100.00	23.70	181.18	100.00	29.57	273.51	100.00	37.74	11.58	100.00	20.56

注：2018年其他业务收入中包含80.79亿元的土地一级开发业务收入

资料来源：公司提供

2. 房地产开发

近年来，公司已完工和在建房地产项目以住宅及少量商铺为主。经营模式方面，公司以自主开发为主、合作开发为辅，近年来合作开发项目体量增长较快。

从经营数据看，2018年公司房地产开发完成投资427.59亿元，较2017年小幅增长1.74%；2019年一季度，公司房地产开发完成投资78.73亿元，为2018年全年的18.41%；2018年，公

司房屋新开工面积592.25万平方米，较2017年大幅增长67.72%，系公司前期储备项目陆续开工建设所致；在新开工面积大幅增长的带动下，2018年公司房屋施工面积1017.69万平方米，同比增长79.77%。销售方面，2018年公司房屋签约销售面积256.27万平方米，较2017年增长79.14%；2018年公司商品房销售均价1.51万元/平方米，较2017年增长8.63%，主要系2017年销售中三四线占比较2018年高，2018

年签约销售中二线城市占比提升；在销售面积和销售均价均增长的影响下，2018 年公司签约销售金额同比增长 91.00%。

2019 年 1—3 月，公司新开工面积 183.12 万平方米，为 2018 年全年的 30.92%；商品房销售均价 1.85 万元/平方米，较 2018 年增长 22.52%，签约销售金额达 111.68 亿元，为 2018 年全年的 28.88%。

表 3 公司房地产板块主要指标

(单位：亿元、万平方米、万元/平方米)

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1—3 月
房地产开发完成投资	274.45	420.28	427.59	78.73
房屋新开工面积	89.10	353.11	592.25	183.12
房屋施工面积	420.14	566.10	1017.69	1057.64
房屋竣工面积	153.22	142.44	143.17	--
房屋签约销售面积	116.11	143.05	256.27	60.49

签约销售均价	1.52	1.39	1.51	1.85
签约销售额	176.44	199.26	386.71	111.68

注：表中数据均为总口径数据

资料来源：公司提供

在结转项目区域方面，近年来公司房地产结转项目主要集中在福建省内，其次为上海市、四川、湖南及江苏省，且福建省内项目结转收入占比波动下滑，江苏省区域项目结转收入占比增长幅度较大。2018 年，公司福建、湖南、上海、四川、广西及江苏地区营业收入占比分别为 59.28%、5.83%、0.66%、6.15%、0.04% 和 28.04%，其中福建地区营业收入占比较 2017 年的 52.49% 提升 6.79 个百分点、江苏地区营业收入占比较 2017 年的 19.16% 提升 8.88 个百分点。公司近年来各区域营业收入占比见表 4。

表 4 2016—2018 年及 2019 年 1—3 月公司房地产销售结转收入与区域分布 (单位：亿元、%)

区域	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1—3 月	
	营业收入	收入占比	营业收入	收入占比	营业收入	收入占比	营业收入	收入占比
福建	153.43	76.96	89.15	52.49	99.24	59.28	2.18	33.54
湖南	0.10	0.05	12.65	7.45	9.76	5.83	0.07	1.04
上海	18.79	9.43	17.35	10.22	1.11	0.66	0.01	0.19
四川	21.78	10.93	17.96	10.57	10.29	6.15	1.07	16.42
广西	0.09	0.05	0.19	0.11	0.06	0.04	--	0.06
江苏	5.16	2.59	32.54	19.16	46.94	28.04	3.16	48.74
合计	199.36	100.00	169.85	100.00	167.40	100.00	6.49	100.00

注：合计数与各分项之和的尾差系四舍五入产生；2019 年 1—3 月，广西区域结转收入为 41.90 万元，占比 0.06%

资料来源：公司提供

总体看，近年来公司房地产业务经营状况良好，2018 年签约销售额同比大幅增长，签约销售均价亦有所增长。近年来公司收入结转以福建省为主，随着对湖南、江苏以及其他区域布局的增长，福建省收入占比整体呈波动下滑趋势，区域布局的分散将有利于公司分散经营风险。

在建/拟建项目

截至 2019 年 3 月底，公司在建房地产开发

项目 76 个，投资总额 1433.01 亿元，截至 2019 年 3 月底已完成投资 1085.32 亿元，未来三年计划投资 347.69 亿元。公司在建项目主要分布在福州（8 个）、杭州（5 个）、长沙（3 个）、南平（5 个）、三明（5 个）以及龙岩、无锡、张家港、漳州各 4 个，其他重点城市如成都、南京以及厦门各 3 个项目。在建项目总可售面积 919.95 万平方米，分区域来看，成都、福州、广州、杭州、合肥、南京、厦门、上海、深圳等重点一二线城市合计可售面积占比较高，合

计达 44.63%；截至 2019 年 3 月底，公司在建项目剩余未售面积 677.04 万平方米，从重点城市剩余可售面积分布来看，其中为成都占 7.98%、福州占 10.89%、杭州占 5.26%、厦门占 5.61%、上海占 4.37%、长沙占 6.18%、武汉占 3.83%、南京占 3.43%、广州占 2.71%以及合

肥占 2.78%等；从投资金额来看，福州、上海、杭州以及厦门投资金额占比较高，合计达 47.20%。国家宏观政策的调整，对房地产业务影响大，公司未来项目销售存在一定的不确定性。

表 5 截至 2019 年 3 月底公司在建房产项目投资情况（单位：年、万平方米、亿元、%）

序号	项目名称	地理位置	用途	建设期	可售面积	已售面积	签约销售	权益比例	总投资金额	截至 2019 年 3 月底已投资金额	未来三年投资计划	项目批准情况
1	2017P05 地块	漳州	住宅	2018-2020	11.96	2.46	5.94	100.00	22.14	17.77	4.38	A+B+C+D+E
2	2017P09 地块	漳州	住宅	2017-2020	13.88	6.45	11.23	15.00	15.17	12.30	2.87	A+B+C+D+E
3	山外山 C1 地块	漳州	住宅用地	2019-2020	11.86	--	--	94.00	9.75	1.66	8.09	A+B+C+D
4	2018P08 地块	漳州	二类居住用地（R2）	2019-2021	11.16	--	--	70.00	14.57	10.02	4.55	A+B+D
5	集美 2017JP03	厦门	住宅、商业	2018-2020	8.22	2.11	7.57	49.00	24.46	21.72	2.74	A+B+C+D+E
6	集美新区 2018JP01 地块	厦门	商服用地和城镇住宅用地	2018-2020	12.15	--	--	51.00	32.37	27.48	4.89	A+B+C+D
7	2018P02 地块	厦门	二类居住用地、商业用地、幼儿园、市政道路用地、防护绿地	2019-2020	19.69	--	--	95.00	76.40	61.75	14.65	A+B+C+D
8	梧桐酒店	福州	商业	2013-2019	--	--	--	65.00	2.52	1.44	1.08	A+B+C+D
9	永泰世外梧桐一期	福州	住宅	2018-2019	4.61	1.49	1.49	65.00	5.96	4.47	1.49	A+B+C+D+E
10	永泰世外梧桐二期	福州	商服用地	2018-2020	8.42	0.42	0.71	65.00	9.95	2.53	7.42	A+B+C+D+E
11	立洲弹簧厂 2016-23 号	福州	住宅	2017-2019	1.55	--	--	100.00	5.44	4.94	0.50	A+B+C+D
12	北纬 25 度	福州	住宅、商业	2018-2019	3.53	0.30	1.16	51.00	11.22	9.64	1.58	A+B+C+D+E
13	2017-14 号	福州	住宅、商业	2018-2020	15.90	2.88	1.84	70.00	41.93	32.42	9.51	A+B+C+D
14	2017-H2 地块（宗地 2017-15 号）	福州	住宅和商业用地	2018-2020	16.54	6.76	3.84	51.60	27.94	21.82	6.13	A+B+C+D
15	地铁上盖（2017-25 号）	福州	住宅、商业、交通运输及公共管理与公共服务用地	2018-2020	42.84	7.81	19.58	16.50	68.73	54.91	13.82	A+B+C+D+E
16	连地拍卖（2018）01 号	连江	住宅用地	2018-2020	16.74	--	--	46.15	12.18	4.36	7.82	A+B+C+D+E
17	连地拍卖（2018）04 号	连江	商业用地	2018-2020	0.75	--	--	46.15	0.80	0.63	0.17	A+B+C+D

18	富山御苑项目	连江	商住用地	2018-2020	9.53	1.69	1.13	70.00	3.45	1.60	1.85	A+B+C+D+E
19	江南区 GC2017-122 号 地块	南宁	城镇住宅及零售商业用地	2018-2020	9.62	5.80	5.47	51.00	6.29	3.91	2.38	A+B+C+D+E
20	嘉定项目	上海	住宅	2017-2019	16.79	2.77	12.20	40.53	58.97	57.11	1.86	A+B+C+D+E
21	宝山项目	上海	住宅、商业	2017-2020	15.54	--	--	37.50	91.86	89.46	2.39	A+B+C+D
22	建发美地二期	长沙	住宅、商业	2018-2019	8.02	6.00	8.58	100.00	7.62	5.09	2.52	A+B+C+D+E
23	梅溪湖 B39 地 块一期	长沙	住宅、商业	2017-2019	9.02	4.75	8.26	100.00	11.48	10.46	1.02	A+B+C+D+E
24	梅溪湖 B39 地 块二期	长沙	住宅、商业	2018-2020	16.79	1.18	2.14	100.00	21.29	16.19	5.10	A+B+C+D+E
25	梅溪湖 B39 地 块三期	长沙	住宅用地	2018-2021	13.35	--	--	100.00	16.28	12.33	3.96	A+B+C+D
26	中央首府	长沙	住宅、商业	2018-2019	15.67	9.07	13.73	100.00	14.17	7.52	6.65	A+B+C+D+E
27	浅水湾三期	成都	住宅	2018-2021	36.77	5.62	6.59	70.00	10.81	10.54	0.27	A+B+C+D+E
28	麓岭汇项目二 期	成都	商业	2018-2020	12.69	3.41	2.90	100.00	7.40	3.38	4.02	A+B+C+D+E
29	麓岭汇项目三 期	成都	商业	2018-2021	13.60	--	--	100.00	10.36	4.74	5.61	A+B+C+D
30	P (2018) 066 号	武汉	住宅用地	2019-2022	25.95	--	--	51.00	22.00	11.86	10.14	A+B+C+D
31	富力盈泽苑(荣 佳)	龙岩	住宅	2017-2019	13.34	11.41	12.20	40.00	8.81	6.69	2.13	A+B+C+D+E
32	龙岩东肖3号地 块二期	龙岩	住宅、商业	2017-2019	8.22	7.42	8.04	30.00	5.91	3.79	2.11	A+B+C+D+E
33	龙岩东肖3号地 块三期	龙岩	住宅商服科教用地(幼 儿园)	2018-2020	6.38	2.81	3.12	30.00	4.39	2.43	1.96	A+B+C+D+E
34	双龙路南侧B 地块	龙岩	住宅、商服	2018-2020	24.65	6.70	8.02	100.00	16.77	14.67	2.11	A+B+C+D+E
35	建瓯悦城二区	南平	住宅、商业	2017-2019	10.66	8.68	6.06	75.00	4.63	2.30	2.33	A+B+C+D+E
36	建瓯 SN-D-(04-05)	南平	商品住房、批发零售、 餐饮住宿	2018-2020	16.66	5.59	4.02	75.00	7.91	3.06	4.85	A+B+C+D+E
37	JY2018001 号	南平	商服、住宅用地	2018-2019	15.83	2.35	2.67	70.00	13.57	9.30	4.28	A+B+C+D+E
38	2017一拍J20 号	南平	住宅和商业用地	2018-2020	17.22	4.37	3.54	70.00	9.89	5.30	4.58	A+B+C+D+E
39	武夷山山外山	南平	住宅、餐饮旅馆业	2019-2020	9.51	--	--	50.00	8.30	1.37	6.93	A+B+C+D+E
40	珑璟湾3 期	泉州	商业	2017-2019	10.57	2.48	1.91	55.00	5.28	2.47	2.81	A+B+C+D+E
41	珑玥湾二期	泉州	住宅、商业	2017-2019	18.39	18.31	16.24	65.00	11.05	6.64	4.41	A+B+C+D+E
42	PS 拍-2018-19 号荔浦地块	莆田	住宅及服务设施用地	2019-2020	15.27	--	--	100.00	13.81	8.47	5.33	A+B+C+D
43	溧水 2017G19 地块一期	南京	商住混合用地	2018-2020	7.85	--	--	40.00	11.05	7.51	3.54	A+B+C+D+E
	溧水 2017G19	南京	商住混合用地	2018-2020	7.92	--	--	40.00	10.52	6.69	3.84	A+B+C+D

44	地块二期											
45	江宁区方山 G55 地块	南京	Rb 商住混合用地	2018-2020	7.43	--	--	50.00	21.10	14.50	6.61	A+B+C+D
46	燕郡二期剩余 部分	三明	住宅、商业	2018-2020	8.73	4.39	3.22	100.00	4.32	2.34	1.98	A+B+C+D+E
47	燕郡三期	三明	住宅、商业	2019-2020	6.55	--	--	100.00	3.57	1.29	2.28	A+B+C+D
48	沙县长兴路东 侧 C 地块	三明	住宅、商业	2018-2019	11.09	8.01	5.92	51.00	7.59	3.43	4.16	A+B+C+D+E
49	汽车厂 B1 地块 一、二期	三明	住宅、商业	2018-2019	6.93	5.63	3.41	70.00	3.13	1.93	1.19	A+B+C+D+E
50	汽车厂 B1 地块 三期	三明	住宅、商业	2018-2019	9.05	3.98	2.41	70.00	3.74	2.11	1.63	A+B+C+D+E
51	独墅湾三期	苏州	住宅、商业	2017-2019	15.15	11.95	30.20	100.00	20.20	17.31	2.89	A+B+C+D+E
52	苏地 2016-WG-36 号 地块二期	苏州	住宅、商业	2017-2019	10.73	3.48	10.17	100.00	24.69	21.98	2.71	A+B+C+D+E
53	苏地 2017-WG-79 号 地块	苏州	商服和城镇住宅用地	2018-2019	4.71	0.12	0.21	55.00	7.70	6.38	1.31	A+B+C+D+E
54	张家港御龙湾 二、三期	张家 港	住宅、商业	2018-2019	13.91	11.29	18.79	70.00	16.84	10.57	6.27	A+B+C+D+E
55	张家港御龙湾 四期	张家 港	住宅、商业	2018-2019	15.34	6.14	9.71	70.00	15.65	10.24	5.41	A+B+C+D+E
56	张家港天玺	张家 港	住宅、商业	2017-2019	21.59	21.44	31.22	25.00	21.90	20.56	1.34	A+B+C+D+E
57	张地 2012-A23-A-2 号地块	张家 港	住宅、配套商业用地	2018-2019	15.08	0.96	1.81	100.00	21.27	16.58	4.70	A+B+C+D+E
58	WG2017-12-1 号	太仓	住宅、商业	2017-2019	9.36	--	--	100.00	12.14	8.77	3.37	A+B+C+D
59	WG2017-12-2 号	太仓	住宅、商业	2017-2019	13.06	1.08	2.22	100.00	17.55	13.53	4.02	A+B+C+D+E
60	太仓 WG2017-19-1	太仓	住宅	2018-2020	12.14	--	--	30.00	19.12	12.91	6.21	A+B+C+D
61	XDG-2016-31 号地块一期	无锡	居住和商业用地	2018-2019	13.33	3.35	6.18	100.00	12.98	10.88	2.10	A+B+C+D+E
62	XDG-2016-31 号地块二期	无锡	居住和商业用地	2018-2020	17.24	1.33	2.09	100.00	20.65	14.42	6.23	A+B+C+D+E
63	XDG-2016-31 号地块三期	无锡	居住和商业用地	2019-2020	8.77	--	--	100.00	11.04	7.37	3.67	A+B+C+D
64	XDG-2016-31 号地块四期	无锡	居住和商业用地	2019-2020	4.61	--	--	100.00	6.05	3.89	2.15	A+B+C+D

65	合肥 S1511	合肥	住宅、商业	2017-2019	9.56	2.48	5.82	100.00	18.93	17.19	1.74	A+B+C+D+E
66	合肥 S1510	合肥	住宅、商业	2019-2021	11.77	--	--	100.00	24.72	20.10	4.62	A+B+C+D
67	凤起潮鸣	杭州	住宅、商业	2017-2020	9.06	5.99	39.72	30.00	57.17	47.98	9.19	A+B+C+D+E
68	留下地块	杭州	住宅	2017-2020	6.14	4.56	21.63	10.50	24.86	16.32	8.54	A+B+C+D+E
69	塘北地块	杭州	住宅	2017-2021	10.32	4.01	19.14	26.00	44.53	36.63	7.90	A+B+C+D+E
70	庆隆地块	杭州	住宅（设配套公建）用地	2018-2020	4.45	--	--	40.18	18.39	14.43	3.96	A+B+C+D
71	三墩北地块	杭州	住宅（设配套公建）	2018-2020	20.23	--	--	49.00	73.60	45.19	28.41	A+B+C+D
72	广州建发央玺	广州	二类居住用地（R2）	2018-2020	18.32	--	--	64.00	52.71	46.94	5.78	A+B+C+D+E
73	龙湖山庄	深圳	住宅	2017-2020	2.47	1.63	10.28	55.00	10.70	8.74	1.96	A+B+C+D+E
74	名巨南庄	深圳	商业	2018-2020	3.51	--	--	51.00	14.29	7.04	7.25	A+B+C+D
75	斗门区 2017-73 地块	珠海	住宅和商业混合用地	2018-2020	8.09	--	--	100.00	19.45	14.40	5.05	A+B+C+D
76	白藤湖湖心路 东侧地块(土地 编号： 1003329-3)	珠海	住宅和商业用地	2019-2020	5.62	--	--	51.00	7.03	4.63	2.39	A+B+C+D
--	合计	--	--	--	919.95	242.91	404.33	--	1433.01	1085.32	347.69	--

注：1. 项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》；2. 总投资金额与未来计划投资金额可能会根据实际情况发生变化；3. 以上在建项目包含公司并不并表的参股及合营项目，相关数据均为总口径的数据，而非权益口径；4. 2017P09 地块、集美 2017JP03、地铁上盖（2017-25 号）、宝山项目、龙岩东肖 3 号地块二期、龙岩东肖 3 号地块三期、武夷山山外山、溧水 2017G19 地块一期、溧水 2017G19 地块二期、张家港天玺、凤起潮鸣、留下地块、塘北地块、庆隆地块，以上 14 个项目为公司非并表项目

资料来源：公司提供，联合资信整理

表 6 截至 2019 年 3 月底公司在建房产项目区域分布统计（单位：个、万平方米、亿元）

位置	项目数量	总可售面积	总可售面积占比	剩余可售面积占比	总投资金额	总投资金额占比
成都	3	63.06	6.85%	7.98%	28.57	1.99%
福州	8	93.39	10.15%	10.89%	173.69	12.12%
广州	1	18.32	1.99%	2.71%	52.71	3.68%
杭州	5	50.2	5.46%	5.26%	218.55	15.25%
合肥	2	21.33	2.32%	2.78%	43.65	3.05%
连江	3	27.02	2.94%	3.74%	16.43	1.15%
龙岩	4	52.59	5.72%	3.58%	35.88	2.50%
南京	3	23.2	2.52%	3.43%	42.67	2.98%
南宁	1	9.62	1.05%	0.56%	6.29	0.44%
南平	5	69.88	7.60%	7.22%	44.3	3.09%
莆田	1	15.27	1.66%	2.26%	13.81	0.96%
泉州	2	28.96	3.15%	1.21%	16.33	1.14%
三明	5	42.35	4.60%	3.00%	22.35	1.56%
厦门	3	40.06	4.35%	5.61%	133.23	9.30%
上海	2	32.33	3.51%	4.37%	150.83	10.53%
深圳	2	5.98	0.65%	0.64%	24.99	1.74%
苏州	3	30.59	3.33%	2.22%	52.59	3.67%
太仓	3	34.56	3.76%	4.95%	48.81	3.41%

无锡	4	43.95	4.78%	5.80%	50.72	3.54%
武汉	1	25.95	2.82%	3.83%	22	1.54%
张家港	4	65.92	7.17%	3.85%	75.66	5.28%
漳州	4	48.86	5.31%	5.90%	61.63	4.30%
长沙	5	62.85	6.83%	6.18%	70.84	4.94%
珠海	2	13.71	1.49%	2.02%	26.48	1.85%
总计	76	919.95	100.00%	100.00%	1433.01	100.00%

资料来源：公司提供，联合资信整理

截至 2019 年 3 月底，公司剩余未开发土储均计划于 2019 年陆续开工建设。截至 2019 年 3 月底，公司拟建房地产开发项目共 17 个，预计总投资金额 187.70 亿元，未来三年计划投入

101.85 亿元，资金来源全部为自有资金及银行贷款。拟建项目位于福州的有 5 个，成都、南京、厦门等其他城市各 1 个。

表 7 截至 2019 年 3 月底公司拟建房地产项目情况（单位：年、亿元）

项目名称	位置	性质	建设期	总投资金额	未来三年投入	资金来源	项目批准情况	股权比例
NO.2016G46	南京	Rb 商住混合用地	2019-2020	27.70	2.79	自有资金+银行贷款	A+B+C	49.00%
麓岭汇项目四期	成都	住宅	2019-2021	9.30	5.35	自有资金+银行贷款	A+B+C	100.00%
悉尼项目	澳洲	住宅、商业	2019-2020	2.22	1.71	自有资金+银行贷款	A+B+C	60.00%
武汉 P（2017）168 号地块	武汉	住宅	2019-2020	20.12	8.32	自有资金+银行贷款	A+B+C	49.00%
永泰世外梧桐三期	福州	商服用地	2019-2020	2.60	2.24	自有资金+银行贷款	A+B	65.00%
永泰世外梧桐四期	福州	商服用地	2019-2021	2.44	2.27	自有资金+银行贷款	A+B	65.00%
永泰世外梧桐五期	福州	商服用地	2019-2021	0.98	0.87	自有资金+银行贷款	A+B	65.00%
连地拍卖（2018）03 号	连江	住宅用地	2019-2022	1.70	1.30	自有资金+银行贷款	A+B	46.15%
2018-06 地块	福州	公共管理与公共服务用地(文化设施)、商服(商务)用地	2019-2022	29.06	19.64	自有资金+银行贷款	A+B	47.60%
连江（2018）02 号	连江	住宅	2019-2021	8.74	6.01	自有资金+银行贷款	A+B	55.58%
武夷新区童子山大桥西北侧地块	建阳	商服、住宅用地	2019-2021	11.51	5.84	自有资金+银行贷款	B	45.00%
嘉富酒店公寓	厦门	公寓式酒店	2019-2021	8.08	6.40	自有资金+银行贷款	A	100.00%

玉湖地块 (PS 拍 2018-33)	莆田	住宅及服务设施用地	2019-2021	13.67	4.57	自有资金+银行贷款	无	100.00%
宁德 2018P02 地块	宁德	商服、住宅用地	2019-2021	10.38	5.77	自有资金+银行贷款	A+B	50.00%
PS-2012-20 地块	仙游	商住用地	2019-2021	9.17	5.06	自有资金+银行贷款	A	55.00%
香洲区 2019-05 地块	珠海	二类居住用地	2019-2022	19.58	14.33	自有资金+银行贷款	无	100.00%
2019-09 连潘地块	福州	城镇住宅用地	2019-2021	10.44	9.40	自有资金+银行贷款	无	100.00%
合计	--	--	--	187.70	101.85	--	--	--

注：1.项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建设用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》 2.总投资金额与未来计划投资金额可能会根据实际情况发生变化；3、以上拟建项目包含公司不并表的参股及合营项目，相关数据均为总口径的数据，而非权益口径；4、武汉 P（2017）168 号地块、连江〔2018〕02 号、武夷新区董子山大桥西北侧地块、宁德 2018P02 地块，以上 4 个项目为公司非并表项目

资料来源：公司提供，联合资信整理

土地获取情况

公司土地获取以招拍挂为主、收并购为辅。2018 年，公司共计拿地 25 块，购地支出合计 216.57 亿元，占当年签约销售金额的比例为 56.00%；2019 年 1—3 月，公司共计拿地 6 块，购地支出合计 89.74 亿元，占当期签约销售金额的比例为 80.35%。土地价格方面，公司 2018 年拿地对应计容建筑面积合计 257.71 万平方米，对应单位建筑面积购地支出为 0.84 万元/平方米，相较于 2018 年的签约销售均价 1.51 万元/平方米，公司土地单位成本占到当年签约销售均价的 55.63%。2019 年 1—3 月，公司拿地对应计容建筑面积合计 79.62 万平方米，对应单位建筑面积购地支出为 1.13 万元/平方米，相较于公司 2019 年一季度的签约销售均价 1.85

万元/平方米，公司土地成本为当期签约销售均价的 61.08%，2019 年一季度土地单位成本有所上涨，主要系公司于珠海拓展的一块土地均价高达 2.47 万元/平方米，带动整体拿地均价上涨。

从拿地区域来看，以购地支出计，2018 年公司购地支出主要集中在厦门（82.51 亿元）、福州（28.54 亿元）、武汉（20.59 亿元）以及珠海（16.49 亿元）；2019 年一季度，公司购地支出主要集中在福州（58.15 亿元）以及珠海（14.60 亿元）。

总体看，近年来公司拿地规模较大，拿地区域以重点二线城市为主，整体拿地均价与签约销售均价相比处于尚可水平。

表 8 2018 年—2019 年 3 月底公司拿地明细（单位：万平方米、元/平方米、亿元、%）

项目名称	获取时间	土地位置	土地购置面积	对应建筑面积(计容)	楼面单价	购地支出	已支付土地出让金	权益比例	拿地方式
2017—拍 J20 号	2018 年 1 月	南平	5.27	14.77	2391.63	3.53	3.53	70.00	招拍挂
江南区 GC2017-122 号地块	2018 年 1 月	南宁	2.23	7.80	2965.73	2.31	2.31	51.00	招拍挂
武汉 P（2017）168 号地块	2018 年 1 月	武汉	6.83	9.56	10298.98	9.85	9.85	49.00	收购
永泰世外梧桐	2018 年 1 月	福州	46.21	21.10	1069.89	2.26	2.26	65.00	收购
苏地 2017-WG-79 号地块	2018 年 2 月	苏州	2.23	4.44	10323.45	4.58	4.58	55.00	招拍挂

连地拍卖(2018) 01 号	2018 年 2 月	连江	6.96	13.93	2225.57	3.10	3.10	46.15	招拍挂
连地拍卖(2018) 03 号	2018 年 2 月	连江	1.15	2.07	1694.80	0.35	0.35	46.15	招拍挂
连地拍卖(2018) 04 号	2018 年 2 月	连江	0.97	0.77	3808.17	0.30	0.30	46.15	招拍挂
斗门区 2017-73 地块	2018 年 3 月	珠海	4.74	9.55	13042.15	12.46	12.46	100.00	招拍挂
张地 2012-A23-A-2 号地块	2018 年 3 月	张家港	6.99	12.57	10855.37	13.65	13.65	100.00	招拍挂
JY2018001 号	2018 年 3 月	南平	7.00	12.60	5711.27	7.20	7.20	70.00	招拍挂
集美新区 2018JP01 地块	2018 年 4 月	厦门	3.05	8.55	27976.61	23.92	23.92	51.00	招拍挂
富山御苑项目	2018 年 4 月	连江	4.01	8.82	1361.15	1.20	1.20	70.00	收购
2018-06 地块	2018 年 4 月	福州	1.39	12.35	6972.87	8.61	8.61	47.60	招拍挂
白藤湖湖心路东侧地块(土地编号: 1003329-3)	2018 年 5 月	珠海	2.67	4.49	8981.93	4.03	4.03	51.00	收购
连江(2018) 02 号	2018 年 5 月	连江	7.00	10.50	2191.04	2.30	2.30	55.58	收购
2017-H2 地块(宗地 2017-15 号)	2018 年 5 月	福州	5.55	13.87	12737.61	17.67	17.67	51.60	收购
P(2018) 066 号	2018 年 8 月	武汉	7.16	17.90	6000.05	10.74	10.74	51.00	招拍挂
名巨南庄	2018 年 9 月	深圳	0.84	3.51	18538.06	6.50	6.50	51.00	收购
2018P02 地块	2018 年 9 月	厦门	6.18	14.96	38101.60	57.00	57.00	95.00	招拍挂
武夷新区童子山大桥西北侧地块	2018 年 9 月	建阳	5.17	14.98	3484.93	5.22	5.22	45.00	收购
嘉富酒店公寓	2018 年 8 月	厦门	1.29	6.46	2454.86	1.59	1.59	100.00	收购
PS 拍-2018-19 号荔浦地块	2018 年 10 月	莆田	5.50	14.29	5288.99	7.56	7.56	100.00	招拍挂
2018P08 地块	2018 年 11 月	漳州	3.71	8.91	10830.53	9.65	9.65	70.00	招拍挂
武夷山山外山	2018 年 12 月	南平	16.00	8.96	1104.72	0.99	0.99	50.00	收购
玉湖地块(PS 拍 2018-33)	2019 年 1 月	莆田	4.69	12.19	7038.67	8.58	8.58	100.00	招拍挂
宁德 2018P02 地块	2019 年 1 月	宁德	4.92	10.82	4094.67	4.43	4.43	50.00	收购
地铁上盖(2017-25 号)	2019 年 2 月	福州	11.14	33.43	15074.86	50.40	50.40	16.50	收购
PS-2012-20 地块	2019 年 3 月	仙游	3.26	10.76	3701.91	3.98	3.98	55.00	收购
香洲区 2019-05 地块	2019 年 3 月	珠海	1.97	5.91	24700.08	14.60	5.25	100.00	招拍挂
2019-09 连潘地块	2019 年 3 月	福州	2.33	6.51	11901.69	7.75	1.04	100.00	招拍挂
合计	--	--	188.41	337.33	9080.43	306.31	290.25	--	--

注: 1. 上表中数据均为总口径数据; 2. 武汉 P(2017) 168 号地块、连江〔2018〕02 号、武夷新区童子山大桥西北侧地块、武夷山山外山、宁德 2018P02 地块、地铁上盖(2017-25 号), 以上六个项目为非并表项目
 资料来源: 公司提供, 联合资信整理

3. 公建配套项目

公司公建配套项目主要由下属全资子公司厦门禾山建设发展有限公司和厦门兆信工程建设管理有限公司实施。所涉及的业务主要包括保障房的开发建设、大型公建项目的代建工作以及土地一级开发业务。

保障房开发

公司作为厦门市国有控股企业, 较早介入了厦门市保障性安居工程项目的建设和开发, 承建了厦门翔安洋唐居住区保障性住房建设任务及蔡坑安置房项目, 目前翔安洋唐居住区保障性住房建设项目已结算完成。蔡坑安置房项目是后埔-枋湖旧村改造项目的配套项目, 计划

建成一个配套完整的中心生活区，解决枋湖、薛岭和后埔三个片区约2000户居民的安置问题，项目安置房建成后由政府统一进行收购。该项目于2007年4月立项，总用地面积3.01万平方米，建筑面积共计18.09万平方米。蔡坑安置房项目总投资4.80亿元，于2015年底已完成投资，目前已竣工，正在进行安置工作，已安置16.58万平方米（含住宅、车位、商铺）。截至2019年3月底，蔡坑安置房项目已回款5.96亿元。

截至2019年3月底，公司无在建保障房项目、无保障房储备用地。

公建项目代建

公司一直参与厦门市政府大型公建项目的代建工作，包括：建发国际大厦和海峡国贸中心大厦（监管大楼）、国际会议中心及酒店、厦门海峡交流中心、国际会议展览中心、厦门档案大楼、彭州市人民医院等。

公司公建项目代建业务的经营模式为公司进行代建项目的施工建设，厦门市财政部门每年按照公司代建的工程量的0.3%支付代建费。代建项目资金由公司与财政部门按照项目工程量每月结算，由财政按月拨付。

2016—2018年，公司公建代建业务收入快速增长，分别为0.49亿元、2.92亿元和13.50亿元。2018年公建代建业务收入大幅增长，主要系公司代建的新店保障房综合项目于2018年确认较大规模收入。

土地一级开发业务

公司土地一级开发业务经营模式是公司代垫资金进行土地拆迁改造，给予村民货币和实物补偿，土地改造完成后交予政府进行招拍挂，所得土地收入85%归还公司，形成公司收益，公司目前有后埔-枋湖旧村改造和钟宅畬族社区旧村改造两个土地一级开发项目。

对于土地一级开发项目，在土地出让之前，项目发生的成本计入“长期应收款”；土地出让后、政府返回土地出让金之前，应收未收的土地出让金计入“应收账款”，并冲抵“长期应收

款”；政府返回土地出让金后，冲抵“应收账款”。

（1）后埔-枋湖旧村改造项目

后埔-枋湖旧村改造项目主要包括对枋湖、薛岭和后埔三个片区的拆迁改造以及配套保障房项目蔡坑安置房的建设。厦门市湖里区后埔一枋湖片区棚户区改造项目作为厦门市重点建设项目，由湖里区政府作为业主，委托厦门禾山建设发展有限公司负责组织实施，并由湖里区财政局与厦门禾山建设发展有限公司签订《“后埔一枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》，明确项目运行资金来源和分配方式，并且取得厦门市政府的确认。

枋湖、薛岭和后埔三个片区的改造项目总用地面积73.41万平方米，可出让建筑面积159.70万平方米。2018年，公司土地一级开发业务确认收入80.79亿元。截至2019年3月底，公司已投资125.26亿元，尚需投资20.21亿元，已出让66.43万平方米，累计回款为115.03亿元。

（2）钟宅畬族社区旧村改造项目

钟宅村位于厦门岛东北部，临五缘湾（钟宅湾），该项目自2003年启动，已由其他公司完成新家园安置房建设、外围厂房拆迁及三宗净地出让。2016年应钟宅社区居民投票表决要求，引入公司实施钟宅棚户区的改造工作。2016年5月，厦门市湖里区人民政府与建发房地产集团有限公司签订《关于钟宅棚户区改造项目的协议书》及《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》。该项目与后埔-枋湖项目采用相同的项目运作模式，厦门市湖里区作为业主，委托公司下属厦门市禾山建设发展有限公司承担钟宅畬族社区旧村改造项目的开发建设。该项目的规划与建设、征地与拆迁、基础设施建设及公建配套设施等全部资金由厦门市禾山建设发展有限公司自行解决，湖里区财政局按照项目可出让土地总价的85%（市财政按土地出让总价提留10%，区财政按土地出让总价提留5%，土地出让总价的85%返还厦门市禾山建设发展有限公司）作为项目改造的包干费用回拨给厦门市禾山建设发展有限公司。

目前，该项目的规划方案尚未最终确定，初步规划为项目占地面积78万平方米，预计可出让土地面积15万平方米，可出让建筑面积45万平方米，涉及安置房占地面积17万平方米，建筑面积100万平方米（含地上地下）。目前项

目预计总投资150亿元，截至2019年3月底，尚未有资金投入，2019年4—12月计划投资25亿元左右，2020年预计投资35亿元左右，2021年预计投资35亿元左右。

表9 截至2019年3月底公司土地一级开发业务明细（单位：平方米、万元）

地块编号	地块用途	位置	成交时间	出让面积（平方米）		成交价	已回款金额
				土地	建筑		
2009G45	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里后埔片区，双浦路东侧，吕岭路北侧，仙岳路南侧	2009/12/8	13513.72	58390.00	58000.00	48700.00
2010P14	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-07 片区枋湖路与枋湖西路交叉口东南侧	2010/9/8	26315.48	95460.00	93400.00	74378.94
2011P20	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区后埔片区双浦路与金昌路（规划路）交叉口东南侧	2011/9/8	10198.19	38800.00	49972.00	41749.80
2011P22	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-05 片区双浦路与金昌路交叉口东北侧	2011/12/20	21159.06	83800.00	92970.00	78350.11
2013P10	城镇住宅、批发零售用地（商业）	薛岭片区 B3 地块	2013/12/30	36132.08	140900.00	310000.00	260865.00
2018P02	城镇住宅、批发零售用地（商业）	东至薛岭山，西至成功大道，北至枋湖西路，南至金山西路	2018/9/20	61841.68	149600.00	570000.00	484500.00
2018P03	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-07 片区枋湖北二路与枋湖西路交叉口西南侧（A3 地块）	2018/12/21	27719.81	97340.00	380500.00	161712.50
合计	--	--	--	196880.02	664290.00	1554842.00	1150256.35

资料来源：公司提供，联合资信整理

4. 商业运营及物业管理

2018年，公司商业运营及物业管理共计实现收入10.31亿元，同比增长32.69%，系公司物业管理面积扩大及商业运营体量增长所致。

表10 公司商业运营及物业管理经营情况（单位：万元）

年度	营业收入		
	物业	商业	合计
2016 年	22082.24	16489.22	38571.46
2017 年	29705.74	47935.63	77641.37
2018 年	44175.05	58951.29	103126.34

资料来源：公司提供，联合资信整理

商业运营

公司总部成立了商业管理中心，负责指导

项目管理团队，对集团旗下商业地产进行经营与管理。公司已基本形成一支具有专业素质又富有战斗力的管理团队，拥有强大的品牌招商优势、科学的育婴模式和专业的设备管理能力。

公司商业运营经营模式是采取多功能综合集中开发模式，包括五星级酒店、写字楼、大型商业和特色商业街、大型广场等，核心商业购物中心只租不售，自主经营，形成商业运营收入。目前商业地产业务主要在福建省内、上海、成都、南宁，通过商业招租方式出租商铺，获取租金收入为主要经营模式。目前，公司正在运营的项目有9个，包括龙海美一城、JFC品尚中心、五缘湾城市综合体（涵盖购物中心、五星级酒店、写字楼等）、悦享中心综合体（涵

盖购物中心、写字楼等)、南平悦城中心、成都鹭洲里、上海芳汇广场和南宁项目等。

截至2018年底,公司商业地产可供出租面积合计30.36万平方米,已出租面积28.20万平方

米,平均出租率92.89%,整体出租率较高。商业地产运营收入对公司营业收入形成稳定的补充。

表11 公司商业运营及物业管理经营情况

(单位:平方米、元/平方米/月)

项目	位置	可供出租面积	已出租面积	平均出租单价
龙海美一城	漳州	32619.00	31475.38	61.04
JFC 品尚中心	厦门	20920.00	17419.92	116.86
厦门湾悦城	厦门	47307.20	45356.94	108.55
悦享中心商业	厦门	12659.00	11866.99	86.17
悦享中心写字楼	厦门	44458.31	43836.63	86.91
南平悦城中心	南平	46869.00	44500.37	30.85
南宁项目	南宁	29392.69	27956.86	130.35
成都鹭洲里	成都	56381.44	51604.59	78.07
上海芳汇广场	上海	13015.94	7969.50	110.02
合计	--	303622.58	281987.18	--

资料来源:公司提供,联合资信整理

物业管理

公司在业主入住后,会为业主提供物业维护、修整等全面物业管理业务,达成物业的增值。公司下属企业中,怡家园物业管理有限公司和汇嘉物业管理有限公司拥有国家一级资质。截至2018年底,公司实施物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、南平、苏州、合肥、永安、南京、南宁、珠海、广州、武汉、湖州、张家港、无锡、太仓等多个地区,物业管理面积1800多万平方米,项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校和综合性物业等多种类型。公司管理的物业先后荣获“中国物协行业突出贡献奖(管理创新贡献奖)”“全国物业管理示范住宅小区”“福建省物业管理示范住宅小区”等荣誉称号,业已形成了良好的声誉和品牌知名度。

2014年12月,公司收购香港上市公司西南环保发展有限公司(1908.HK)75%股权。西南环保发展有限公司成立于2011年2月18日,是广西南宁市的绿色建筑房地产开发商,主要从事物业租赁、房地产开发、物业管理服务及提供

物业咨询服务业务。该公司现已更名为建发国际投资集团有限公司(以下简称“建发国际集团”)。

截至2018年底,建发国际集团资产总额627.75亿元,所有者权益合计106.04亿元(含少数股东权益45.10亿元)。2018年,建发国际集团实现营业总收入123.93亿元,利润总额30.90亿元。随着建发国际集团在境内房地产项目的增长,其资产及收入规模快速增长。

整体来讲,公司房地产业务快速增长,近年来公司拿地规模较大,未来房地产业务的发展受国家宏观调控政策影响,相关项目的去化存在一定的不确定性;土地一级开发业务资金沉淀较多,未来土地出让受政府土地出让政策影响仍存在一定不确定性;商业运营及物业管理业务收入稳步增长,为公司带来持续稳定的现金流入。目前规模较大的在建、拟建项目为其未来销售提供了有力的保障,公司整体经营情况良好。

5. 经营效率

2018年，公司营业收入、应收账款及存货规模大幅增长，致使公司销售债权周转次数和存货周转次数较2017年有所下降，分别为14.17次和0.27次，总资产周转次数略有增长，为0.27次。总体看，公司经营效率有所下滑。

6. 未来发展

作为建发集团的下属核心企业，公司经过多年的发展，经营业务立足于厦门，辐射全国。公司将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

城市基础设施建设仍将是公司主要的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在城市综合体开发方面，公司将根据项目所在地政府规划，以延续钻石品质为开发理念，不追求项目数量与规模，因地制宜地开发适合每座城市的城市综合体。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展

相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价格。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局若干个省会二线中心城市，扩展福建省内多个三四线城市房地产一、二级市场的业务区域，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，朝多元化、综合化方向发展。

七、财务分析

公司提供了2016—2018年度财务报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所对上述财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2019年一季度财务报表未经审计。

从合并范围看，2017年，公司通过非同一控制下企业合并及投资设立的方式新纳入合并范围的子公司29家，合并范围减少子公司2家。2018年，公司通过非同一控制下企业合并方式新纳入合并范围的子公司共计10家，同一控制下企业合并方式新纳入合并范围的子公司1家，新设纳入合并范围的子公司合计40家；通过处置及注销的方式减少子公司3家。总体来看，合并范围变化对公司有一定的影响。

截至2018年底，公司（合并）资产总额1128.78亿元，所有者权益合计278.26亿元（含少数股东权益115.97亿元）；2018年公司实现营业收入273.51亿元，利润总额57.95亿元。

截至2019年3月底，公司（合并）资产总额1179.90亿元，所有者权益合计280.63亿元（含少数股东权益118.05亿元）；2019年1—3月，公司实现营业收入11.58亿元，利润总额

0.70 亿元。

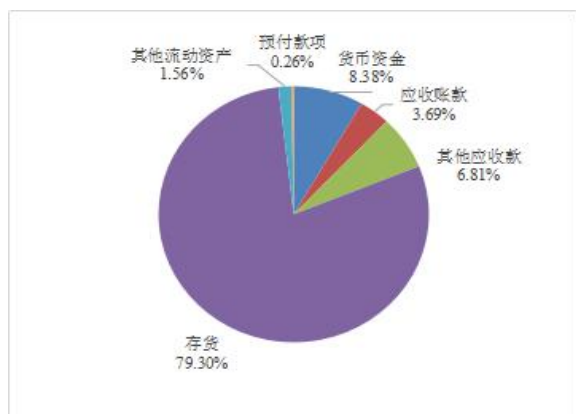
1. 资产质量

资产

2016—2018 年，公司资产总额快速增长，年均复合增长 39.26%。截至 2018 年底，公司资产总额 1128.78 亿元，同比增长 31.05%，主要系货币资金、应收账款和存货的大幅增长所致。公司资产以流动资产（占 88.65%）为主，符合房地产开发企业特征。

2016—2018 年，公司流动资产快速增长，年均复合增长 45.22%。截至 2018 年底，公司流动资产合计 1000.72 亿元，同比增长 39.66%，主要由存货（占 79.30%）、货币资金（占 8.38%）、应收账款（占 3.69%）、其他应收款（占 6.81%）及其他流动资产（占 1.56%）等构成。

图 2 2018 年底公司流动资产构成



资料来源：公司财务报告

2016—2018 年，公司货币资金快速增长，年均复合增长 64.92%。截至 2018 年底，公司货币资金 83.81 亿元，同比增长 77.87%，主要系 2018 年收回投资规模大幅增长所致。公司货币资金以银行存款为主（占 99.84%），其余为少量库存现金和其他货币资金。截至 2018 年底，公司受限货币资金规模为 9.42 亿元（占比 11.32%），主要为工程监管户存款。

2016—2018 年，公司预付款项波动下降，年均复合下降 68.10%。截至 2018 年底，公司预付款项 2.56 亿元，同比下降 96.47%，主要系

2017 年拿地大幅增长导致的当期预付土地款规模较大并于 2018 年获得交地确认书结转预付地价款所致。

2016—2018 年，公司应收账款快速增长。截至 2018 年底，公司应收账款 36.96 亿元，较 2017 年增加 35.31 亿元，主要为土地一级开发业务形成的应收厦门市财政局 32.36 亿元，系土地出让后，政府尚未返还给公司的土地出让款项。

公司其他应收款主要为与合营企业和联营企业的非经营性资金往来及拆借，形成一定的资金占用。2016—2018 年，公司其他应收款波动增长，年均复合增长 19.45%。截至 2018 年底，公司其他应收款 68.18 亿元，同比下降 22.73%，其中含应收利息 0.12 亿元，其他应收款 68.06 亿元。公司共计对其他应收款（不含应收利息）计提坏账准备 2.11 亿元，计提比例 3.01%。按账龄计提坏账准备的其他应收款账面余额 7.13 亿元，计提坏账准备 1.72 亿元，其中账龄在 1 年以内的余额占 40.46%、1~2 年的余额占 33.42%，2~3 年的余额占 6.18%、3 年以上的余额占 19.94%。单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款账面余额 0.45 亿元，计提坏账准备 0.36 亿元，计提比例 80.00%，为对南宁市西乡塘区人民政府的其他应收款项。从集中度来看，截至 2018 年底，公司其他应收款前五单位合计余额 38.93 亿元，占比 57.20%，集中度较高，但主要为联营企业往来款，账龄均集中在 2 年以内，回收风险较低，但存在一定的资金占用。

表12 截至2018年底公司其他应收款前五单位明细
(单位：亿元、%)

单位名称	金额	账龄	占比	性质
上海众承房地产开发有限公司	15.77	2 年以内	23.17	单位往来款
福州市鸿腾房地产开发有限公司	9.08	2 年以内	13.33	单位往来款

厦门兆珑房地产开发有限公司	5.59	1 年以内	8.21	单位往来款
武汉兆悦城房地产开发有限公司	5.05	1 年以内	7.41	单位往来款
杭州绿城申润置业有限公司	3.45	2 年以内	5.07	单位往来款
合计	38.93	--	57.20	--

资料来源：公司提供、联合资信整理

2016—2018 年，公司存货快速增长，年均复合增长 58.00%。截至 2018 年底，公司存货账面价值 793.57 亿元，同比增长 75.31%，系拿地投入及项目开发投入增加所致。从存货账面价值构成上看，主要为开发成本 739.74 亿元（占 93.22%）和开发产品 53.81 亿元（占 6.78%）。公司 2018 年对存货计提跌价准备 2.73 亿元，计提比例 0.34%，其中对开发成本计提跌价准备 2.00 亿元；对开发产品新增计提跌价准备 0.44 亿元，期末对开发产品计提跌价准备余额为 0.73 亿元。2018 年底，存货余额中含资本化利息金额为 30.59 亿元。2018 年，按地域分布来看，公司存货主要位于一二线城市，其中厦门（87.99 亿元，占 11.09%）、福州（78.10 亿元，占 9.84%）、上海（66.95 亿元，占 8.44%）、苏州（56.09 亿元，占 7.07%）、长沙（52.88 亿元，占 6.66%）、广州（44.32 亿元，占 5.58%）和杭州（43.75 亿元，占 5.51%）。

表 13 近三年公司存货按地域分布情况
(单位：亿元)

地区	2016 年	2017 年	2018 年
成都	43.39	30.15	25.65
福州	25.59	24.75	78.10
龙岩	6.57	6.95	20.93
南宁	0.45	0.29	3.60
建阳	7.36	10.87	13.33
泉州	13.21	12.76	17.80
三明	11.95	10.13	15.04
建瓯	--	--	11.64
连江	--	--	7.99

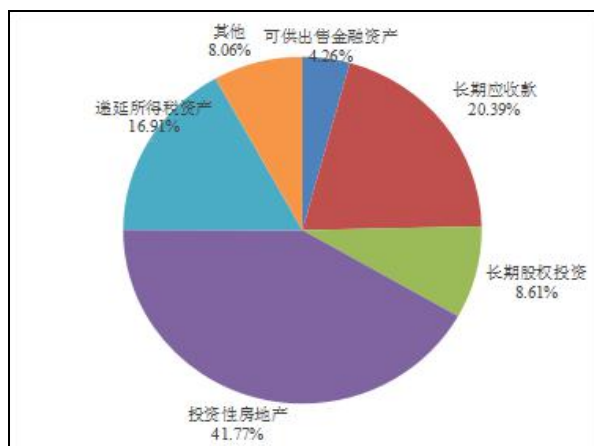
厦门	15.08	30.64	87.99
上海	33.23	63.85	66.95
苏州	83.60	71.19	56.09
漳州	26.26	26.58	20.64
长沙	14.60	48.35	52.88
武汉	--	--	11.38
深圳	6.78	7.02	15.38
合肥	29.81	31.77	33.84
澳洲	--	0.59	0.60
广州	--	--	44.32
杭州	--	0.01	43.75
南京	--	34.11	35.10
太仓	--	16.01	33.39
无锡	--	0.00	35.92
张家港	--	26.62	43.29
珠海	--	--	17.89
禾山	--	--	0.08
其他	--	--	0.02
总计	317.88	452.65	793.57

资料来源：公司提供

2016—2018 年，公司其他流动资产波动下降，年均复合下降 45.47%，主要系购买的理财产品到期所致。截至 2018 年底，公司其他流动资产 15.63 亿元，同比下降 71.25%，主要为理财产品由 2017 年底的 46.91 亿元下降至 0.52 亿元所致，其中主要包含进项税额 5.77 亿元及预缴其他税费 3.71 亿元。

2016—2018 年，公司非流动资产波动增长，年均复合增长 9.13%。截至 2018 年底，公司非流动资产合计 128.06 亿元，同比下降 11.56%，主要系长期应收款下降所致；公司非流动资产主要由可供出售金融资产（占 4.26%）、长期应收款（占 20.39%）、长期股权投资（占 8.61%）、投资性房地产（占 41.77%）和递延所得税资产（占 16.91%）等构成。

图3 2018年底公司非流动资产构成



注：“其他”包含固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期待摊费用以及其他非流动资产

资料来源：公司财务报告

2016—2018年，公司可供出售金融资产快速增长，年均复合增长33.10%。截至2018年底，公司可供出售金融资产5.46亿元，同比增长10.87%，系可供出售债务工具的增长。其中可供出售债务工具3.10亿元，系下属子公司认购的次级资产支持证券；可供出售权益工具2.14亿元，全部按成本计量。公司未对可供出售金融资产计提减值准备。

2016—2018年，公司长期应收款波动下降，年均复合下降27.46%。截至2018年底，公司长期应收款26.11亿元，同比下降57.43%，主要系“后埔-枋湖旧村改造”项目于2018年有土地完成出让，前期计入长期应收款的项目支出结转成本所致。

2016—2018年，公司长期股权投资快速增长，年均复合增长29.25%。截至2018年底，公司长期股权投资11.03亿元，同比增长24.89%，均为对联营企业的投资。其中2018年新增对厦门益武地置业有限公司的投资2.45亿元，年末投资余额为2.44亿元，占长期股权投资的22.12%；对上海众承房地产开发有限公司的投资余额为6.41亿元，占长期股权投资的58.11%，2018年对其确认的投资损益为-1.43亿元。

2016—2018年，公司投资性房地产快速增长，年均复合增长18.58%。截至2018年底，公司投资性房地产53.49亿元，同比增长8.78%，

主要系收购上海芳汇广场商业项目所致。公司投资性房地产全部按成本计量，累计折旧和摊销4.09亿元，未计提减值准备。截至2018年底，公司投资性房地产中未办妥产权证书的账面价值0.11亿元，产权证书正在办理中。

2016—2018年，公司递延所得税资产快速增长，年均复合增长105.77%。截至2018年底，公司递延所得税资产21.65亿元，同比增长60.38%，主要系预提成本费用以及预收售房款增加导致的可抵扣暂时性差异增加所致。

截至2019年3月底，公司资产总额1179.90亿元，较2018年底增长4.53%，主要系流动资产的增长。其中流动资产占89.13%，非流动资产占10.87%，流动资产占比较2018年底有所上升。截至2019年3月底，公司货币资金79.18亿元，较2018年底小幅下滑5.53%；截至2019年3月底，公司预付款项16.58亿元，较2018年底增长548.22%，主要系拿地预付的土地款；截至2019年3月底，公司其他应收款83.49亿元，较2018年底增长22.45%，主要系合作项目往来款增加所致；截至2019年3月底，公司存货账面价值819.40亿元，较2018年底增长3.26%，主要系开发成本的增加。

截至2019年3月底，公司受限资产总额为245.65亿元，受限比例为20.82%，主要包含货币资金2.28亿元、存货207.46亿元、投资性房地产25.92亿元、固定资产0.10亿元和长期股权投资9.88亿元。总体看，公司资产受限比例不高。

表14 截至2019年3月底公司受限资产情况

（单位：亿元）

科目	受限金额
货币资金	2.28
存货	207.46
投资性房地产	25.92
固定资产	0.10
长期股权投资	9.88
合计	245.65

资料来源：公司提供

总体看，随着公司房地产业务规模快速扩

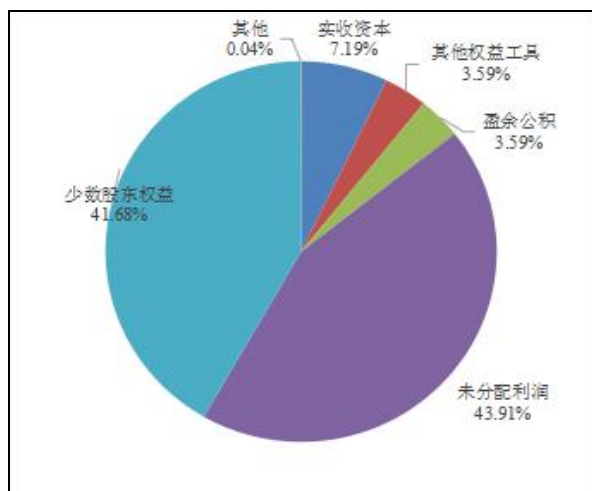
张，公司资产总额快速增长。资产构成以流动资产为主，合作项目增多导致其他应收款规模较大，形成一定的资金占用；存货以开发成本为主，主要位于重点一二线城市，目前一二线城市房地产调控政策未有实质性宽松，公司存货未来销售及盈利的实现受政策影响具有一定的不确定性。非流动资产主要为应收代建项目成本和投资性房地产，公司投资性房地产以成本模式进行计量，存在较大的物业升值潜力。整体看，公司资产质量尚可。

2. 负债及所有者权益

所有者权益

2016—2018年，公司所有者权益快速增长，年均复合增长36.19%，主要系未分配利润和少数股东权益的增长。截至2018年底，公司所有者权益合计278.26亿元，同比增长30.64%，主要系未分配利润及少数股东权益的增长所致。公司所有者权益构成中，实收资本占7.19%、其他权益工具占3.59%、盈余公积占3.59%、未分配利润占43.91%和少数所有者权益占41.68%。归属于母公司的所有者权益中，实收资本占12.32%，其他权益工具占6.16%，盈余公积占6.16%，未分配利润占75.27%，其余为资本公积和其他综合收益（占0.09%）。

图4 2018年底公司所有者权益构成



注：“其他”包含资本公积和其他综合收益

资料来源：公司财务报告

截至2019年3月底，公司所有者权益合计280.63亿元（含少数股东权益118.05亿元），较2018年底小幅增长0.85%；归属于母公司所有者权益中，实收资本占12.30%、其他权益工具占6.15%、盈余公积占6.15%和未分配利润占75.32%，构成较2018年底变化不大。

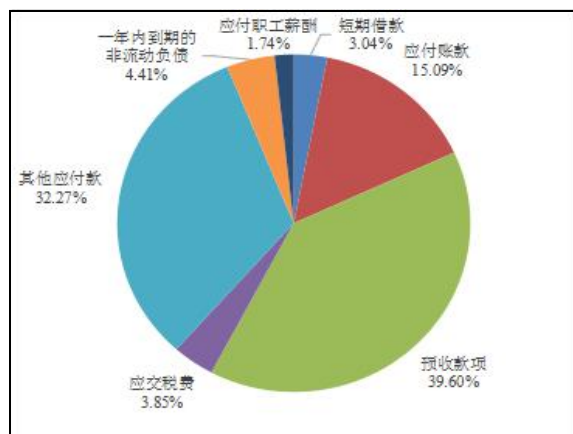
总体看，公司所有者权益稳步增长；所有者权益中未分配利润及少数股东权益占比大，权益稳定性较弱。

负债

2016—2018年，公司负债总额快速增长，年均复合增长40.31%。截至2018年底，公司负债总额850.51亿元，同比增长31.18%，主要来自应付账款、预收款项和其他应付款的增长。其中流动负债和非流动负债分别占55.31%和44.69%，受预收款项大幅增长的影响公司流动负债占比较2017年提升9.37个百分点。

2016—2018年，公司流动负债快速增长，年均复合增长33.72%。截至2018年底，公司流动负债为470.40亿元，同比增长57.95%；公司流动负债以短期借款（占3.04%）、应付账款（占15.09%）、预收款项（占39.60%）、应交税费（占3.85%）、其他应付款（占32.27%）、一年内到期的非流动负债（占4.41%）为主。

图5 2018年底公司流动负债构成



资料来源：公司财务报告

2016—2018年，公司短期借款快速增长，年均复合增长838.85%。截至2018年底，公司短期借款14.31亿元，同比增长37.41%，其中

保证借款 14.13 亿元（占 98.74%）。

2016—2018 年，公司应付票据及应付账款波动增长，年均复合增长 21.73%。截至 2018 年底，公司应付票据 0.57 亿元；应付账款 70.42 亿元，同比增长 96.27%，主要为应付开发成本款（占 97.87%）。

公司预收款项主要为预收售房款。2016—2018 年，公司预收款项波动增长，年均复合增长 30.23%。截至 2018 年底，公司预收款项 186.30 亿元，同比增长 111.23%，其中预收售房款占 98.21%。

将应付利息及应付股利计入其他应付款项，2016—2018 年，公司其他应付款快速增长，年均复合增长 62.84%，主要系往来款的增长所致。截至 2018 年底，公司其他应付款 151.80 亿元，同比增长 44.12%，主要系单位往来款的增长所致，其中应付利息 4.94 亿元。公司其他应付款（不含应付利息）为 146.86 亿元，主要包含预提税金及费用（占 30.75%）、单位往来款（占 64.17%）。公司其他应付款前五单位占比 27.13%，均为一年以内的应付款。

表 15 2018 年底公司其他应付款前五单位
(单位: 亿元、%)

项目	关联关系	金额	占比
厦门建发股份有限公司	母公司	13.71	9.34
南京万科置业有限公司	项目公司股东	7.47	5.08
上海宽秀实业有限公司	项目公司股东	6.94	4.73
广州昌正房地产开发有限公司	项目公司股东	5.86	3.99
九龙仓置业（广州）有限公司	项目公司股东	5.86	3.99
合计	--	39.84	27.13

注：尾差系四舍五入产生

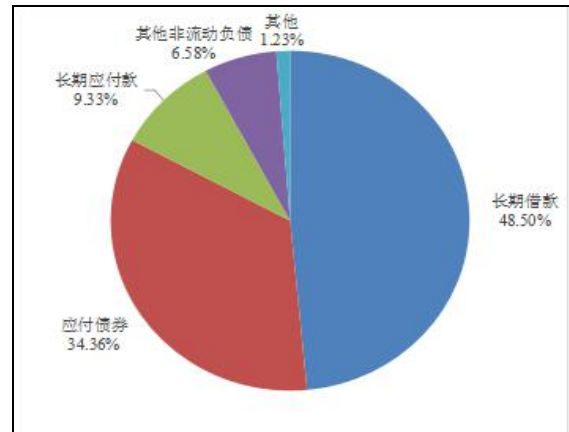
资料来源：公司提供

2016—2018 年，公司一年内到期的非流动负债波动下降，年均复合下降 22.76%。截至 2018 年底，公司一年内到期的非流动负债为 20.76 亿元，主要由一年内到期的长期借款（占 95.18%）和一年内到期的应付债券（占 4.82%）构成。

2016—2018 年，公司非流动负债快速增长，

年均复合增长 50.00%。截至 2018 年底，公司非流动负债合计 380.12 亿元，同比增长 8.45%，主要系应付债券的增长；公司非流动负债以长期借款（占 48.50%）、应付债券（占 34.36%）、长期应付款（占 9.33%）和其他非流动负债（6.58%）为主。

图 6 2018 年底公司非流动负债构成



注：“其他”包含预计负债、递延收益和递延所得税负债

资料来源：公司财务报告

2016—2018 年，公司长期借款波动增长，年均复合增长 32.34%。截至 2018 年底，公司长期借款合计 184.34 亿元，同比下降 8.11%，主要由抵、质押借款和保证借款构成。其中主要包括抵质押借款占 50.94%、保证借款占 47.79%及信用借款占 1.27%。公司长期借款将于 2020 年到期的金额为 28.53 亿元、将于 2021 年到期的金额为 55.19 亿元、将于 2022 年到期的金额为 45.81 亿元，将于 2023 年及以后到期的金额为 54.81 亿元。

2016—2018 年，公司应付债券快速增长，年均复合增长 55.23%。截至 2018 年底，公司应付债券 130.62 亿元，同比增长 22.01%。截至目前公司已发行尚未到期的债券明细详见下表 16。

2016—2018 年，公司长期应付款快速增长，年均复合增长 117.41%。截至 2018 年底，公司长期应付款 35.45 亿元，同比增长 183.59%，主要系公司子公司厦门益悦房地产开发有限公司发行的平安-建发购房尾款资产支持专项计划 25.00 亿元，本文将长期应付款调

整入长期债务和全部债务核算。

截至 2019 年 3 月底，公司负债合计 899.27 亿元，较 2018 年底增长 5.73%；截至 2019 年 3 月底，公司预收款项 256.75 亿元，较 2018 年底增长 37.82%，主要系预收售房款增加所致；

截至 2019 年 3 月底，公司其他应付款 144.32 亿元，较 2018 年底下降 4.92%。截至 2019 年 3 月底，公司流动负债和非流动负债分别占 59.62%和 43.08%，流动负债占比较 2018 年底小幅上升，且占比高于非流动负债。

表 16 截至 2019 年 6 月底公司已发行尚未到期的债券明细（单位：亿元）

债券名称	到期日	行权日	考虑行权的到期年	债券余额 (亿)
19 建发地产 SCP002	2019-09-28	--	2019 年	6.00
19 建发地产 SCP001	2019-09-27	--		7.00
16 建房 02	2021-09-08	2019-09-09		15.00
16 建房 01	2021-07-19	2019-07-19		15.00
17 建房 02	2020-06-23	2019-06-24		20.00
合计	--	--	--	63.00
17 建发地产 PPN003	2020-10-26	--	2020 年	7.00
17 建发地产 PPN002	2020-09-15	--		7.00
18 建发地产 PPN005	2020-06-19	--		5.00
17 建发地产 PPN001	2020-06-09	--		5.00
17 建发地产 MTN001	2020-05-26	--		5.00
13 建发房产债	2020-04-03	--		1.00
17 建房 01	2022-06-23	2020-06-23		10.00
15 建发房产债	2022-05-27	2020-05-27		10.00
合计	--	--	--	50.00
18 建发地产 MTN001	2021-10-12	--	2021 年	5.00
18 建发地产 PPN003	2021-05-04	--		5.00
18 建发地产 PPN002	2021-04-13	--		5.00
18 建发地产 PPN001	2021-03-19	--		4.50
16 建发地产 MTN001	2021-03-08	--		11.50
合计	--	--	--	30.00
17 建发地产 MTN002	--	2022-10-31	2022 年	10.00
19 建发地产 PPN001	2022-04-17	--		11.50
19 建发地产 MTN001	2022-01-04	--		10.00
合计	--	--	--	31.50

资料来源：wind，联合资信整理

从有息债务看，考虑计入其他流动负债、长期应付款及其他非流动负债中的有息部分，2016—2018年，公司全部债务快速增长，年均复合增长42.68%。截至2018年底，公司全部债务411.05亿元，同比增长3.70%；其中短期债务占8.67%，长期债务占91.33%，长期债务占比较2017年提升4.25个百分点。公司资产负债率、

全部债务资本化比率和长期债务资本化比率三年加权均值分别为75.10%、60.80%和57.80%，2018年底分别为75.35%、59.63%和57.43%。

截至2019年3月底，考虑计入其他流动负债、长期应付款及其他非流动负债中的有息部分，公司全部债务429.16亿元，较2018年底增长4.41%；其中短期债务占10.82%，长期债务占89.18%；资产负债率、全部债务资本化比率和

长期债务资本化比率分别为76.22%、60.46%和57.69%，公司整体债务处行业内一般水平。

总体看，公司债务结构以长期债务为主，符合公司项目建设周期长的特点，公司债务结构较好。公司债务规模持续增长，长期债务占比有所提升，整体债务负担尚可。

3. 盈利能力

2016—2018年，公司营业收入波动增长，年均复合增长15.75%。2018年，公司实现营业收入273.51亿元，同比增长50.96%，同期，公司营业成本同比增长33.44%至170.29亿元。近年来，公司不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，福建、江苏等地前期开工项目竣工交房量上升，且销售价格较高，房产销售收入确认规模较大；2018年在土地一级开发确认较大规模收入的带动下公司营业收入大幅增长。

公司期间费用以销售费用和财务费用为主，随着房地产业务规模不断扩大及公司债务负担的加重，2016—2018年，公司期间费用快速增长，年均复合增长74.40%。2018年公司期间费用为25.87亿元，同比增长38.07%，占营业收入的9.46%。其中销售费用14.57亿元，同比增长53.26%；财务费用9.99亿元，同比增长25.09%，主要系公司债务规模增长及融资成本略有上行所致。总体看，公司期间费用控制能力尚可。

非经营性损益方面，2018年，公司资产减值损失4.47亿元，同比增长253.54%，主要包括坏账损失2.01亿元、存货跌价损失2.45亿元。2018年，公司投资收益3.00亿元，同比下降72.64%，主要系公司2017年处置长期股权投资产生的收益7.56亿元，而2018年处置长期股权投资收益为0.18亿元。2018年，公司资产处置收益0.51万元、其他收益0.09亿元。总体看，公司2018年非经营性损益规模不大。

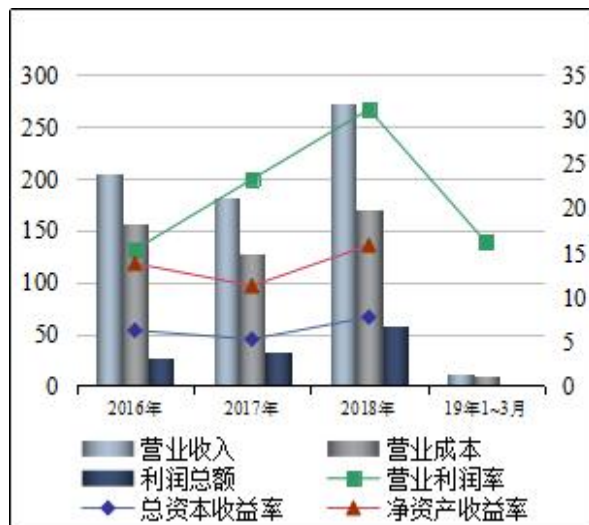
2016—2018年，公司营业利润和利润总额均快速增长，年均复合增长率分别为45.44%和44.29%。2018年公司实现营业利润及利润总额

分别为57.91亿元和57.95亿元，同比分别增长73.87%和73.47%。2018年公司非经常性损益占营业利润的13.05%，非经营性损益对公司营业利润有一定的影响。

从盈利指标看，2016—2018年，公司营业利润率、总资本收益率和净资产收益率加权平均值分别为25.61%、6.61%和13.75%。2018年公司营业利润率、总资本收益率和净资产收益率分别为31.14%、7.60%和15.25%，分别较2017年提升7.89个百分点、2.36个百分点和4.00个百分点。

2019年1—3月，公司实现营业收入11.58亿元，同比下降7.73%；公司实现利润总额0.70亿元，同比下降50.00%，主要系销售费用有所增长所致；营业利润率为16.20%，较2018年全年下滑14.94个百分点。

图7 公司盈利情况（单位：亿元、%）



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

近年来，房地产开发销售为公司收入和利润的主要来源，受土地一级开发确认收入较大影响，公司2018年营业收入大幅提升。随着公司经营规模不断扩大，利润规模保持快速增长，非经营性损益对利润有一定的贡献。整体看，2018年公司盈利指标均有所增长，盈利能力保持较强水平。

4. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2016—2018年，

公司流动比率和速动比率加权均值分别为214.62%和60.51%；截至2018年底，公司流动比率和速动比率分别为212.74%和44.04%，均较2017年底有所下滑；截至2019年3月底，上述指标分别为205.46%和45.38%，较2018年底变化不大，公司存货规模大，速动比率偏低。2018年公司经营现金流动负债比为1.24%。截至2018年底，公司现金类资产83.81亿元，扣除使用受限的货币资金为74.39亿元，对短期债务的覆盖倍数为2.09倍。另外考虑到公司流动负债中以预收售房款为主的预收款项占比大，且无需现金偿付，综合考虑，公司短期偿债能力强。

从长期偿债能力指标看，2018年公司EBITDA为70.31亿元，较2017年增加27.03亿元。2018年，公司EBITDA利息倍数和全部债务/EBITDA分别为2.50倍和5.85倍，受债务规模增长带动利息支出大幅增长的影响，公司EBITDA利息倍数较2017年的2.71倍有所下降，但EBITDA对全部债务和利息保障能力仍处于较高水平。总体看，公司整体偿债能力强。

截至2019年3月底，公司对外担保合计14.47亿元，担保比率5.16%，主要为对公司参股项目公司的担保。截至2019年3月底，公司及下属子公司为商品房购房人购房抵押贷款提供的阶段性担保金额为人民币184.42亿元，该阶段性担保风险较小。总体看，公司或有负债风险较小。

截至2019年3月底，公司在多家银行获得授信总额度为407.41亿元，已使用额度为254.18亿元，尚未使用额度为153.23亿元，公司间接融资渠道畅通。此外，公司下属建发国际集团（1805.HK）为港股上市公司，公司具备直接融资渠道。

5. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码为G1035020300055520J），截至2019年6月25日，公司无未结清的不良信贷信息记录，已结清信贷记录中不良和关注类贷款1笔，

主要是由于银行信贷系统与人行系统数据传输中产生滞后等情况导致。公司过往债务履约情况良好。

6. 母公司财务分析

截至2018年底，母公司资产总额401.98亿元，同比小幅下降1.15%，流动资产364.52亿元（占90.68%），非流动资产37.46亿元（占9.32%），资产构成变动不大；流动资产主要为其他应收款349.05亿元（占95.76%），同比增长6.58%；非流动资产主要是长期股权投资33.32亿元（占95.86%），同比增长8.36%。

截至2018年底，母公司负债合计304.86亿元，同比下降6.47%，其中流动负债144.70亿元（占47.46%），非流动负债160.16亿元（占52.54%）；流动负债中其他应付款128.82亿元（占89.03%），同比下降13.44%；非流动负债主要为应付债券130.62亿元（占81.56%），同比增长22.01%。截至2018年底，母公司有息负债161.72亿元（长期债务157.92亿元，占比97.65%），资产负债率为75.84%，全部债务资本化比率为62.48%。

截至2018年底，母公司所有者权益合计97.13亿元，同比增长20.39%，其中主要为实收资本20.00亿元、其他权益工具10.00亿元（永续中期票据）、盈余公积10.00亿元和未分配利润57.05亿元。

盈利能力方面，2018年，母公司实现营业收入11.93亿元，营业成本11.22亿元。2018年，母公司实现营业利润16.20亿元，利润总额16.21亿元，利润主要来自投资收益（2018年为34.80亿元）。

总体看，公司本部为债务融资主体，有息债务规模大，母公司利润主要来源于投资收益。

7. 抗风险能力

公司是厦门市大型房地产开发商，区域性品牌优势明显，从业经验丰富，近年维持较大投资开发力度，房产销售收入保持增长趋势，盈利能

力较强及较强的成本管理能力为公司保持稳定发展提供支持，整体抗风险能力极强。

八、结论

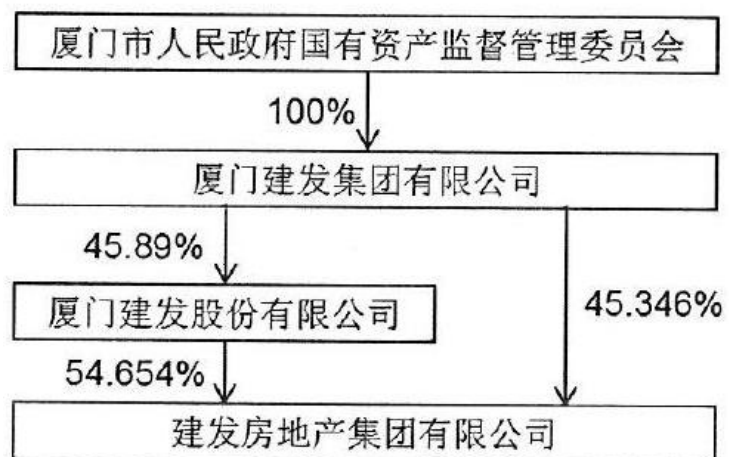
房地产行业是国民经济的基础性传统行业之一，在国民经济中具有重要地位，但受国家宏观政策和经济周期影响较大。公司作为厦门市国有独资的大型房地产开发商，开发资质齐备，土地储备充足，从业经验丰富，股东背景良好，具备区域性品牌优势和一定的综合实力。

目前，公司资产以流动资产为主，合作项目增多导致其他应收款规模较大，形成一定的资金占用；存货以开发成本为主，主要位于重点一二线城市；非流动资产主要为应收代建项目成本和投资性房地产，公司投资性房地产以成本模式进行计量，存在较大的物业升值潜力；公司资产质量尚可。公司债务结构以长期债务为主，符合公司项目建设周期长的特点，公司债务结构较好，整体债务负担尚可。

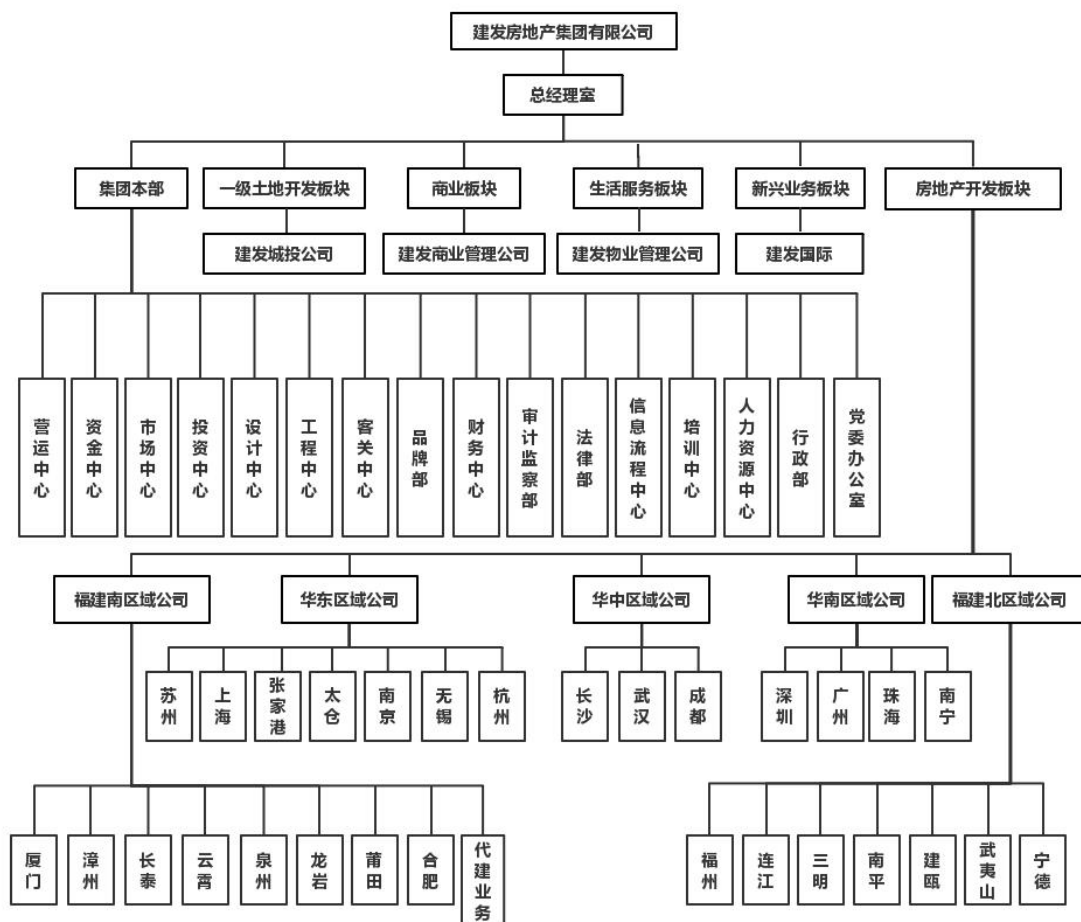
公司在建房地产项目规模较大，随着公司在建房地产项目逐步竣工交房，土地一级开发等公建代建项目稳步推进，公司收入有望保持增长。

总体看，公司主体信用风险极低。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	30.82	47.12	83.81	79.18
资产总额(亿元)	582.05	861.33	1128.78	1179.90
所有者权益合计(亿元)	150.03	212.99	278.26	280.63
短期债务(亿元)	34.95	51.21	35.64	46.44
长期债务(亿元)	166.96	345.16	375.41	382.72
全部债务(亿元)	201.91	396.37	411.05	429.16
营业收入(亿元)	204.14	181.18	273.51	11.58
利润总额(亿元)	27.83	33.41	57.95	0.70
EBITDA(亿元)	30.13	43.28	70.31	--
经营性净现金流(亿元)	-15.26	-158.90	5.84	-5.34
财务指标				
销售债权周转次数(次)	534.06	184.33	14.17	--
存货周转次数(次)	0.48	0.33	0.27	--
总资产周转次数(次)	0.39	0.25	0.27	--
现金收入比(%)	89.72	88.32	129.45	807.86
营业利润率(%)	15.32	23.25	31.14	16.20
总资本收益率(%)	6.22	5.24	7.60	--
净资产收益率(%)	13.77	11.25	15.25	--
长期债务资本化比率(%)	52.67	61.84	57.43	57.69
全部债务资本化比率(%)	57.37	65.05	59.63	60.46
资产负债率(%)	74.22	75.27	75.35	76.22
流动比率(%)	180.36	240.59	212.74	205.46
速动比率(%)	59.54	88.60	44.04	45.38
经营现金流流动负债比(%)	-5.80	-53.36	1.24	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.59	2.71	2.50	--
全部债务/EBITDA(倍)	6.70	9.16	5.85	--

注：1. 2017 年度数据采用 2018 年财务报告期初数，2019 年一季度财务报表未经审计；2. 将其他流动负债中的有息部分、长期应付款中的有息部分、其他非流动负债中的有息部分分别计入短期债务和长期债务核算；3. 公司 2017 年底、2018 年底及 2019 年 3 月底所有者权益中分别包含 10.00 亿元的永续中期票据

附件 3 截至 2018 年底公司合并范围部分子公司情况

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	厦门嘉御房地产开发有限公司	厦门	房地产业	93.25	6.75
2	厦门品传置业顾问有限公司	厦门	咨询服务	95	5
3	厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	厦门	咨询服务	95	5
4	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	厦门	房地产业	95	5
5	厦门利源投资有限公司	厦门	投资管理	100	—
6	利盈股权投资基金管理（厦门）有限公司	厦门	投资管理	80	20
7	厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门	投资管理	2	98
8	福建兆福房地产有限公司	漳州	房地产业	75	—
9	福建嘉祥房地产开发有限公司	福州	房地产业	95	5
10	福州长盛房地产开发有限公司	福州	房地产业	95	5
11	福建友顺房地产开发有限公司	福州	房地产业	95	5
12	建发房地产集团福州有限公司	福州	房地产业	95	5
13	福州兆兴房地产开发有限公司	福州	房地产业	51	49
14	成都建发置业有限公司	成都	房地产业	51	—
15	建阳嘉盛房地产有限公司	建阳	房地产业	95	5
16	永安兆顺房地产有限公司	永安	房地产业	95	5
17	泉州利龙置业有限公司	泉州	房地产业	30	25
18	兆益发展有限公司	香港	投资管理	100	—
19	益鸿国际有限公司	香港	投资管理	100	—
20	福建兆润房地产有限公司	漳州	房地产业	94.4	5.6
21	建发房地产集团成都有限公司	成都	房地产业	95	5
22	汇丰置业（石狮）有限公司	泉州	房地产业	95	5
23	厦门建发嘉润城市建设投资有限公司	厦门	房地产业	96.84	3.16
24	厦门市禾山建设发展有限公司	厦门	房地产业	15.71	84.29
25	龙岩利泓房地产开发有限公司	龙岩	房地产业	70	—
26	建发房地产集团上海有限公司	上海	房地产业	95	5
27	上海山溪地房地产开发有限公司	上海	房地产业	20	80
28	建发房地产集团长沙有限公司	长沙	房地产业	95	5
29	上海兆瑞投资发展有限公司	上海	投资管理	99	1
30	厦门兆鹭房地产开发有限公司	厦门	房地产业	10	90
31	厦门兆裕房地产开发有限公司	厦门	房地产业	31	69
32	福建兆翔房地产有限公司	漳州	房地产业	95	5
33	建阳兆阳房地产有限公司	建阳	房地产业	95	5
34	建发房地产集团合肥有限公司	合肥	房地产业	95	5
35	建发房地产集团南京有限公司	南京	房地产业	95	5
36	南京嘉珑房地产投资有限公司	南京	房地产业	60	—
37	建发房地产集团（深圳）有限公司	深圳	房地产业	95	5
38	广州建信小额贷款有限公司	广州	金融保险行业	36	34
39	建发房地产集团杭州置业有限公司	杭州	房地产业	95	5
40	厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	厦门	投资管理	99.5	0.5
41	建发房地产集团南宁有限公司	南宁	房地产业	95	5

42	厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）	厦门	投资管理	66	1
43	建发国际投资集团有限公司	香港	投资管理	—	65.47

注：截至 2018 年底，公司纳入合并范围子公司数量合计 308 家，数量较多且多为项目公司，表中所列为部分子公司

附件 4 主要财务指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率= ((本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1) ×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 5-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估有限公司关于 建发房地产集团有限公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在建发房地产集团有限公司信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

建发房地产集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，及时提供相关资料。联合资信将在发行人年报公布后 3 个月内出具一次定期跟踪报告。

建发房地产集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事项，建发房地产集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注建发房地产集团有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现建发房地产集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如建发房地产集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与建发房地产集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。