

证券代码：600153

证券简称：建发股份

## 厦门建发股份有限公司投资者关系活动记录表

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司 2023 年第三季度业绩说明会的投资者
时间	2023 年 11 月 14 日 15:00-16:00
地点	价值在线（ <a href="https://www.ir-online.cn/">https://www.ir-online.cn/</a> ）
上市公司接待人员姓名	总经理 林茂先生 独立董事 陈守德先生 副总经理兼董事会秘书 江桂芝女士 财务总监 魏卓女士
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1. 今年大宗商品价格剧烈波动，需求疲软，公司的供应链业务在这样的环境下业务量是否还能保持增长？</p> <p>答：我国供应链行业市场规模大、参与者众多，行业龙头企业 CR5 市占率约 2.77%，行业集中度低，未来有较大的提升空间。在前三季度商品需求疲软、行业竞争加剧的环境下，公司多个核心品类继续保持行业领先地位，前三季度主要大宗商品的经营货量保持同比增长。</p> <p>2. 公司房地产业务销售情况如何？目前土地储备结构怎么样？</p> <p>答：根据克而瑞研究中心发布的数据，前三季度子公司建发房产销售金额位列全国第 8 位，较上年提升 7 位；联发集团位列第 27 位，较上年提升 21 位。前三季度，子公司建发房产和联发集团在一二线城市</p>

市的权益销售金额占比超 82%。2023 年 1-9 月，子公司建发房产和联发集团在一二线城市拿地金额占比超 88%，截至 9 月末一二线城市的土地储备全口径货值占比超 70%。

**3. 子公司近一段时间以来在一二线城市积极拿地，公司高层做出决策的依据是什么**

答:在拿地投资方面，我司在做深做透城市研究和客户研究的基础上，不断优化拿地布局，聚焦重点城市和优质地段，把握核心城市的优质机会，以深耕的思维积极拓展，兼顾市场趋势和销售状况，做好流动性、安全性、盈利性，形成“优拿地-快销售-快回款”的良性循环，为后续的稳健发展奠定较好的基础。

**4. 公司 11 月出让的钟宅地块收入和利润能否确认在今年，预计能有多少利润？**

答:2023 年 11 月 7 日公开出让的厦门市“2023P12”地块预计将在第四季度确认部分收入和部分利润，最终以实际业务进展情况为准。

**5. 您好，公司参与中利集团重整进展如何？是否遇到困难？公司预计多久完成重整？谢谢！**

答:您好，感谢您对公司的关注。目前重整投资方案仍在制定中，方案以最终确定为准。

**6. 请问江女士：2023 年度分红方案，现金分红占当年业绩比例多少，高分红可以增强投资者信心。谢谢**

答:公司自 2018 年起分红率（每年以现金方式分配的利润/当年实现的合并报表归属于上市公司股东可供分配净利润）都在 30%以上，未来仍会持续重视股东的分红回报。《厦门建发股份有限公司 2023-2025 年度股东回报规划（修订稿）》已经将未来三年的分红规划进行了明确：“公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，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净利润的 30%。在公司出现该年度实现重大特殊收益但无相应现金流入等特殊情况时（例如：公司收购红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权预计将形成重组收益但无相应现金流入），董事会经过详细论证和说明后可提出低于上述比例的现金

分红方案”。

#### **7. 2023 年公司会严格执行分红规则进行分红吗？**

答：《厦门建发股份有限公司 2023-2025 年度股东回报规划（修订稿）》已经将未来三年的分红规划进行了明确：“公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，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净利润的 30%。在公司出现该年度实现重大特殊收益但无相应现金流入等特殊情况时（例如：公司收购红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权预计将形成重组收益但无相应现金流入），董事会经过详细论证和说明后可提出低于上述比例的现金分红方案”。

#### **8. 请问公司今年有配股融资计划，为什么还要高额分红？**

答：公司一贯重视对投资者的合理回报，坚持积极、科学开展利润分配的基本原则，保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。公司在制定 2022 年度利润分配预案的过程中，参考了投资者提出的关于分红的意见，并充分考虑了公司当前的资金需求与未来发展投入、股东短期现金分红回报与中长期回报之间的平衡。由于涉及房地产业务，公司自 2014 年配股完成至今已近十年未进行过股权融资，业务发展所需资金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。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，公司本次募集资金不超过 778,769.00 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。

#### **9. 公司对出台的有关破净的公司再融资限制怎么理解，配股进度如何？**

答：中国证监会 8 月 27 日对破净上市公司的再融资提出了监管安排，具体原文为：“突出扶优限劣，对于存在破发、破净、经营业绩持续亏损、财务性投资比例偏高等情形的上市公司再融资，适当限制其融资间隔、融资规模”。沪深交易所 11 月 8 日在前述监管安排的基础上发布了具体监管措施及相关衔接安排，具体原文为：“为有效做好衔接，本次优化再融资监管安排适用于实施后新受理的项目。前期已受理、目前处于审核阶段的项目，不适用相关监管安

排。”建发股份作为市场唯一一家供应链和房地产双主业运营的上市公司，持续多年经营业绩良好，最近十年加权平均净资产收益率均在12%以上、均值为15.97%，股东分红率高，但受供应链及地产行业整体市净率均偏低影响，公司股价目前处于破净状态，非因公司经营不善导致破净。此外，公司已近十年未进行再融资，且本次配股融资规模具有相应的必要性及合理性。目前，公司配股项目已于6月15日获得上海证券交易所受理，目前处于审核阶段，且已经完成首轮问询回复及半年报数据更新工作，不适用破净上市公司再融资的相关监管安排，项目正常推进中。后续公司会与监管审核端保持对接和沟通，亦会做好相应的信息披露工作，请大家关注公司公告。

#### **10. 请问配股进展**

答:您好，公司配股项目已于6月15日获得上海证券交易所受理，目前处于审核阶段，且已经完成首轮问询回复及半年报数据更新工作，项目尚在推进中。后续公司会与监管审核端保持对接和沟通，亦会做好相应的信息披露工作，请大家关注公司公告。

#### **11. 建发什么时候确定配股？**

答:目前，公司配股项目已于6月15日获得上海证券交易所受理，目前处于审核阶段，且已经完成首轮问询回复及半年报数据更新工作，项目尚在推进中。后续公司会与监管审核端保持对接和沟通，亦会做好相应的信息披露工作，请大家关注公司公告。

#### **12. 建发的配股均价如何计算呢？**

答:本次配股价格系根据刊登发行公告前市场交易的情况，采用市价折扣法确定配股价格，最终配股价格由董事会或其授权人士根据股东大会的授权，在发行前根据市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定。但配股价格乘以公司的配股数量不得超过募集资金总额。举例说明，根据公司目前的配股方案，募资比例为每10股配售3.5股，以目前的股本计算，配股数量为1,051,809,860股，假设募集资金总额不超过人民币778,769.00万元，则配股价格不超过7.40元/股。具体价格根据发行时的市场情况确定。

**13. 请问公司的股价低于 10 元的情况下大股东是否还会有增持计划？展望公司未来的发展，公司在股价市值管理方面有何计划和打算，谢谢。**

答:您好，公司控股股东未来如有增持计划，公司将会及时履行上市公司的信息披露义务。

**14. 请问公司合并美凯龙后产生多少重组收益，刨去这部分收益公司的经营情况如何？**

答:2023 年第三季度，公司及下属子公司联发集团收购美凯龙 29.95%股份取得控制权，交易对价（即合并成本）为 62.86 亿元，低于取得的美凯龙可辨认净资产公允价值，两者的差额 95.87 亿元即为重组收益，其中归属于上市公司股东的重组收益 94.91 亿元。该重组收益无相应的现金流入。2023 年 7-9 月，本公司归属于上市公司股东的净利润剔除收购美凯龙控制权事项带来的重组收益后为 100,675 万元，同比增长 7.37%。2023 年 1-9 月，本公司归属于上市公司股东的净利润剔除收购美凯龙控制权事项带来的重组收益后为 293,023 万元，同比下降 20.14%。

**15. 公司收购 601828，美凯龙，具体有什么整合方案？**

答:目前公司正在积极推进与美凯龙在经营品类拓展、管理提效及资金成本优化等方面的整合方案。

**16. 公司目前和美凯龙业务整合情况如何**

答:目前公司正在积极推进与美凯龙在经营品类拓展、管理提效及资金成本优化等方面的整合方案。

**17. 公司三季度报表合并美凯龙后，美凯龙前三季度业绩下滑，请问是什么原因？**

答:本年截至三季度，美凯龙商场出租率同比阶段性下滑，同时为了支持商户及家居建材行业的持续发展，对符合条件的商户减免了部分租金及管理费，使美凯龙自营及租赁收入有所下降，投资性物业估值也相应下调。受去年房地产调控政策及市场经济下行影响，市场复苏缓慢，导致美凯龙委管业务及建造施工相关业务新增项目减

	<p>少，存量项目推进放缓。同时，美凯龙出于谨慎考虑，对整体资产的可回收性进行了更为谨慎的预估，并计提了相应的减值准备。此外，对个别项目，美凯龙预估继续推进的回报率将低于预期，经相关部门评估后作出终止继续投入的决策，对于已投入成本作为沉没成本确认损失。2023年，国家力促房地产与金融正常循环、推动房地产业向新发展模式平稳过渡，利好政策频出。在保交付相关政策推动下，地产竣工节奏逐步加快，有望支撑家居需求复苏，对于美凯龙委管业务推进亦有利好。伴随相关政策落地，家居消费需求回暖可期，行业将迎来机遇窗口期，美凯龙会把握机遇、致力提升和改善运营效率和经营业绩。</p>
附件清单 (如有)	无
日期	2023年11月14日