# 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** | [ ] 特定对象调研 [ ] 分析师会议[ ] 媒体采访 [x] 业绩说明会[ ] 新闻发布会 [ ] 路演活动[ ] 现场参观[ ] 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年半年度业绩说明会的投资者 |
| **时间** | 2023年09月05日 15:00-16:00 |
| **地点** | 价值在线（https://www.ir-online.cn/） |
| **上市公司接待人员姓名** | 总经理 林茂先生独立董事 林涛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** | 1. **请问公司在供应链运营业务的国际化战略面临了怎么样的市场机遇？公司上半年国际化进展如何？**

答：近年来，我国推进建设自由贸易区、提出“一带一路”倡议、签署RCEP协议，逐步构建国内国际双循环的新发展格局。在此背景下，中国企业纷纷“走出去”，加大对海外市场的开拓力度，自2015年“一带一路”倡议以来，2015-2022年，我国对“一带一路”沿线国家投资金额年均复合增速为5.13%。借鉴日本发展经验，其本土企业海外扩张离不开五大综合商社（三菱商事、伊藤忠、三井物产、住友商事、日本丸红）的同步全球拓展，为其在物流、资金流、信息流、商务流等方面提供有力支持。中国企业的对外贸易和海外投资过程中，催生了物资的采购、加工及跨境物流、信息服务、电子商务等增值服务需求，国内供应链行业企业（尤其是龙头企业）凭借在行业内多年沉淀的经验及海外客户资源，能为中国企业的海外事业提供高效、安全且自主可控的解决方案。因此，中国企业的“走出去”加速供应链行业企业进行国际化布局，为国内供应链行业带来发展新机遇。 2023年上半年，公司实现进出口和国际业务总额超198亿美元，同比增速近7%，占供应链运营业务的比重近41%。截至2023年6月末，公司已在RCEP成员国、金砖国家及“一带一路”沿线国家设立了超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关系。2023年上半年，公司与“一带一路”沿线国家的贸易规模超过 600亿元，同比增长超40%。1. **公司上半年供应链业务发展怎么样，业务体量是否有所增长？**

答：上半年公司供应链运营业务的核心品类继续保持了专业优势，业务规模持续提升，在震荡的市场环境中进一步提高了市场占有率和竞争力。2023年上半年，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超9,700万吨，同比增速超11%，多个核心品类继续保持行业领先地位。其中：钢材经营货量近3,000万吨，同比增长超22%；农产品经营货量超1,500万吨，同比增长近7%；纸浆、纸张合计经营货量超720万吨，同比增长近19%。1. **公司房地产业务上半年销售情况如何？公司如何看待近期房地产政策频出的影响？公司经营目标有变化吗？**

答：2023年上半年，子公司建发房产和联发集团合计实现合同销售金额1,244亿元，同比增长51%，在一二线城市的权益销售金额占比近84%。根据克而瑞研究中心发布的数据，子公司建发房产上半年销售金额位列全国第9位，联发集团位列第26位。近期各地陆续在出台一些政策，包括认房不认贷、降低贷款利率和首付比例等，对需求预期的改善有一定帮助。在经营战略上，公司依然是追求“提升产品与服务的核心竞争力，并不断提升公司的运营管理效率”，追求每年保持有质量的增长。1. **此前国家有关部门提出积极推动城中村改造，请问公司是否有该类业务，有哪些项目？**

答：在城市更新改造领域，子公司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，已经参与的旧村改造项目包括“厦门后埔-杭湖旧村改造项目”、“厦门钟宅奋族社区旧村改造项目”、“厦门湖边水库东片区旧改项目”、“厦门黄厝社区城中村改造项目”等。建发房产和联发集团凭借高品质产品、高运营效率获得政府和征迁居民的一致认可。1. **公司上半年地产销售情况很好，上半年的拿地情况如何，待售库存还有多少？**

答：2023年上半年，公司加快拿地节奏，聚焦高能级城市和优质地段，深度挖掘流动性好、有价值的优质标的，不断增强土储安全边际，优化库存结构。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。截至6月末，子公司建发国际集团土地储备全口径货值为2,788.03亿元，子公司联发集团土地储备全口径货值为760.19亿元，公司在一、二线城市的土地储备（未售口径）全口径货值占比超70%，较上年末提高2.39个百分点。1. **公司扣非后归母净利润同比下降幅度大于归母净利润下降幅度，达到 44.81%, 请问具体原因是什么？**

答：公司“归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润”同比下降幅度大于“归属于上市公司股东的净利润”下降幅度，主要系报告期非经常性损益同比增加。公司在经营中合理运用期货套保工具对冲大宗商品价格风险，报告期内公司持有的期货合约公允价值变动损益及处置损益大幅增加，本期金额约为4.98亿元，上年同期金额约为2.47亿元。该损益虽作为非经常性损益列示但与公司经营损益密切相关。1. **你好，看到建发房产半年报的房产利润合计16亿，但净利润仅有20.亿，同时对比港股上市的建发房产半年报业绩也不错，是否可以推断联发地产上半年出现了巨幅亏损呢？**

答：2023年上半年，子公司建发房产合并报表实现归母净利润9.25亿元，扣除永续债利息之后贡献建发股份合并报表归母净利润约3亿元，联发集团上半年基本实现盈亏平衡。联发集团业绩下降的原因主要是：由于受宏观调控政策和土地成本影响，本报告期交房结转收入的部分项目毛利率有所下滑；上年同期处置股票取得收益约0.79亿元，本期无此事项。1. **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。1. **9月4日的有关再融资公告跟之前的有哪些修改？为什么要修改？公司对政府出台的有关破净的公司再融资限制政策怎么理解，有哪些对应措施？有无主动应对的措施？**

答：（1）9月4日公司公告了配股说明书和问询回复的修订稿。主要修订内容如下：公司持有的小贷公司股权剥离完毕，更新其进展；根据上交所的修订意见，对部分问题的回复内容进行了补充完善。修订过程中配股方案要素并未变化。 （2）证监会于8月27日发布的再融资监管安排提到“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”。公司理解政策核心在于“扶优限劣”，而建发股份作为供应链和房地产双主业运营的上市公司，经营业绩良好，持续多年分红，但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，公司认为并不属于“限劣”的范围。目前公司配股项目持续推进中，公司亦会与监管持续对接和沟通。 （3）在应对措施方面，公司认为做好经营管理、实现较好的业绩是市值管理的基础。公司目前经营情况正常，近年来在供应链和房地产板块持续发力，行业地位也得到相应的巩固和提升，发展前景良好。公司管理层将继续做好各项经营管理工作，以良好的业绩回报广大投资者。同时，公司也将加强与投资者沟通和交流，实时传达公司价值，提振投资者信心。1. **公司有没有提高市值，超过净资产价格以便于实施配股计划的措施？**

答：公司股价受到宏观经济、市场环境、投资偏好以及市场预期等多方面因素影响。整体来看，公司目前经营情况正常，近年来在供应链和房地产板块均在持续发力，行业优势地位显著，发展前景良好，且公司一直高度重视投资者回报。我们相信长期来看公司股价势必回归价值。1. **建发股份公告配股用途是非房地产，目前建发股价远远低于净资产，按照最新规定，是不是必须取消当初的配股计划？如果取消，公司现金是不是将面临严重短缺？**

答：证监会于8月27日发布的再融资监管安排提到“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”。建发股份作为房地产和供应链双主业运营的上市公司，经营业绩良好，持续多年分红，但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，公司配股项目处于问询阶段，正常推进中，已于2023年9月4日公告了问询回复的修订稿。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。此外，公司一贯提前统筹资金的融资及使用安排，后续也会结合配股的进展情况做好相应的资金规划。1. **1、公司收购美凯龙，和建发供应链运营方面的资源整合有些什么方面的规划，特别是和建发家居生活馆方面。**

 **2、注意到中报国新投资增持公司43176560股，同时增持厦门国贸37240673股，是否央企有整合的意图？**答：1、公司供应链业务正在探索与美凯龙进行多维度的合作。公司旗下消费品集团与美凯龙将加强战略协同，充分发挥建发在全球供应链领域资源整合的能力，以及美凯龙作为家居建材平台的资源整合能力，在合作中提升双方运营效率，创造更大的商业价值。此外，建发汽车集团与红星美凯龙、卡乃驰已签署战略合作协议，就二手车汽车连锁卖场、二手车供应链服务、二手车交易平台等方面展开合作，实现优势互补、协同发展。 2、截至目前，公司尚未接到有关事项的通知。1. **请问公司半年报美凯龙并表了吗？没有的话什么时候并表？**

答：截至2023年6月30日，由于美凯龙的董事会未完成换届选举，因此建发股份尚未对美凯龙进行并表。2023年8月15日，美凯龙召开2023年第三次临时股东大会和第五届董事会第一次临时会议，完成董事会换届选举，本公司取得美凯龙的控制权。截至8月31日，美凯龙及其控股子公司已纳入本公司合并报表范围。1. **请问公司并表美凯龙，是否会产生并购收益？**

答：由于本次收购公司支付的合并成本预计将低于所取得的美凯龙可辨认净资产公允价值的份额，根据《企业会计准则第20号—企业合并》的相关要求，需确认相应的并购收益，实际不会产生现金流入，具体金额以公司2023年第三季度财务报表为准。1. **公司将美凯龙纳入合并范围，跟红星控股的风险隔离措施有哪些？**

答：美凯龙系A+H上市公司，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均已独立于其原控股股东红星控股及其关联方。为进一步做到风险隔离，公司采取的主要措施包括：（1）确保上市公司的三会制度有效运转，明确股东行为的边界，保证红星控股在法律和公司章程范围内行使股东权利；（2）美凯龙已建立有资金管理、对外担保相关内控制度，后续将继续确保制度有效执行，与红星控股切实做到风险隔离；（3）已向美凯龙提名财务负责人，全面参与美凯龙的财务条线的管理，及时掌握财务状况和资金情况。 |
| **附件清单（如有）** | 无 |
| **日期** | 2023年09月05日 |