



厦门海沧投资集团有限公司
2023 年度第二期超短期融资券募集说明书

发行人	厦门海沧投资集团有限公司
注册金额	50亿元
本期发行金额	6亿元
发行期限	268天
信用增进情况	无信用增进
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体信用评级AA+

牵头主承销商/簿记管理人：中国建设银行股份有限公司



联席主承销商：恒丰银行股份有限公司



二零二三年二月

声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息，查阅方式详见“第十四章 备查文件”。

目录

声明与承诺	2
第一章 释义	8
第二章 投资风险提示	10
一、与本期超短期融资券相关的风险	10
二、与发行人相关的风险	10
第三章 发行条款	26
一、主要发行条款	26
二、发行安排	28
第四章 募集资金用途	30
一、募集资金用途	30
二、发行人关于本次募集资金用途的承诺	32
三、偿债资金来源及保障措施	32
第五章 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人历史沿革及股本变动情况	36
三、控股股东、实际控制人及股权质押及其他争议情况说明	46
四、独立经营情况	46
五、发行人历史资产重组情况	47
六、重要权益投资情况及主要下属公司介绍	54
七、发行人的组织结构及内控制度	61
八、发行人高级管理人员及人员情况	73
九、发行人主营业务情况分析	80
十、发行人主要在建工程及未来投资规划	127
十一、发行人发展战略规划	129
十二、发行人所在行业状况	132
十三、发行人的行业地位与竞争优势	148
十四、其他经营重要事项	154
第六章 发行人财务状况分析	155
一、财务报表及审计意见	155
二、财务会计制度	155
三、财务报表合并范围及变动情况	157
四、财务报表	167
五、主要财务数据及指标分析	174
六、有息债务	206
七、关联交易	235
八、重大或有事项、承诺事项	240
九、资产抵押、质押、其他被限制处置事项	244
十、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况	246
十一、海外投资情况	246
十二、直接债务融资计划	247
十三、其他财务重大事项	247
第七章 发行人资信情况	266
一、发行人债务融资的历史评级情况	266
二、对公司主体的评级报告摘要	267
三、跟踪评级有关安排	268
四、发行人银行授信情况	269
五、债务违约记录	269

六、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况	269
七、其他重大事项	273
第八章 债务融资工具信用增进	274
第九章 税项	275
一、增值税	275
二、所得税	275
三、印花税	275
第十章 发行人信息披露工作安排	277
一、发行人信息披露机制	277
二、信息披露安排	277
第十一章 持有人会议机制	281
一、持有人会议的目的与效力	281
二、持有人会议的召开情形	281
三、持有人会议的召集	282
四、持有人会议参会机构	284
五、持有人会议的表决和决议	284
六、其他	286
第十二章 违约、风险情形及处置	287
一、违约事件	287
二、违约责任	288
三、偿付风险	288
四、发行人义务	288
五、发行人应急预案	288
六、风险及违约处置基本原则	288
七、处置措施	288
八、不可抗力	289
九、争议解决机制	290
十、弃权	290
第十三章 本次超短期融资券发行有关机构	291
第十四章 备查文件	299
一、备查文件	299
二、查询地址	299
(一) 发行人	299
(二) 主承销商	299
附录 1: 有关财务指标的计算公式	301

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、资产负债率较高的风险

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 82.84 %、81.51%、79.28% 和 79.92%，近年来发行人在资产和负债均有所增长的背景下资产负债率总体显波动下降趋势，但公司业务以供应链运营业务为主，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高，因此发行人资产负债率较高可能存在一定风险。

2、重组整合风险和标的资产经营风险

根据《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2021〕160 号）文件精神，发行人实施重大资产重组事项，本次重大资产重组：一是全资控股股东区政府将发行人直接持有的厦门海投房地产有限公司（以下简称“海投房产”）的 100%股权无偿划转至区政府直接持有，导致发行人丧失对重要子公司海投房产（最近一年的总资产、净资产、营业收入和净利润占发行人重组前最近一年合并报表财务报表的总资产、净资产、营业收入和净利润占比分别为 58.53%、56.17%、16.81%和 111.30%）实际控制权，且本次划转构成重大资产重组；二是将区政府直接持有的厦门海沧城建集团有限公司的 90%股权无偿划转至发行人，厦门海沧城建集团有限公司作为发行人的控股子公司；三是将区政府通过厦门海沧发展集团有限公司间接持有的厦门半导体投资集团有限公司的 14.307%股权无偿划转至发行人，划转后发行人持有厦门半导体投资集团有限公司 49%的股权。发行人本次资产重组主要为进一步优化厦门市海沧区国有企业布局和架构，促进转型发展，增强发展韧性，提高发展质量，同时为更好发挥发行人作为海沧开发建设、民生保障、城市服务的主力军及推动产业发展的重要性作用，对发行人的经营发展不会产生重大不利影响。但是如果发行人不能良好地协调、管理标的资产的日常经营及相互关系，将对其经营构成一定困难。同时，重大资产重组的发生，也使得发行人存在合并范围变化频繁的风险。

（二）情形提示

近一年发行人不涉及 MQ.8 表（股权委托管理）的情形，涉及 MQ.4 表（重大资

产重组)情形,已在募集说明书第二章“投资风险提示”、第五章“企业基本情况”、第六章“企业主要财务状况”已披露,存在 MQ.7(重要事项)中“企业注册资本变动”“企业财务情况”的情形,已在募集说明书第五章“发行人基本情况”之第二节“发行人历史沿革及股本变动情况”和第六章“发行人财务状况分析”之第五节“其他财务重大事项”披露,敬请投资者关注。

二、投资人保护机制相关提示

(一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确,除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案,按照本募集说明书约定,特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此,存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下,个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束,包括变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款(包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排);新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;同意第三方承担债务融资工具清偿义务;授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利;其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

(二) 违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定,对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期,若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还,则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 5BP 计算并支付利息。

2、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定,当发行人发生风险或违约事件后,发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施:

(1)【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下,持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议,来调整本期债务融资工具的基本偿付条款,该决议将约束本期

债项下所有持有人。

(2) 【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50% 的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

海投集团/本公司/发行人	指厦门海沧投资集团有限公司。
超短期融资券	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在270天以内还本付息的债务融资工具。
本期超短期融资券/本期债务融资工具/本期债券	指本期发行金额为6亿元人民币的厦门海沧投资集团有限公司2023年度第二期超短期融资券。
本次发行	指本期超短期融资券的发行。
募集说明书	指公司为发行本期超短期融资券并向投资者披露发行相关信息而制作的《厦门海沧投资集团有限公司2023年度第二期超短期融资券募集说明书》。
发行文件	指在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及发行公告）。
主承销商兼簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期超短期融资券发行期间由中国建设银行股份有限公司担任。
联席主承销商	指恒丰银行股份有限公司
存续期管理机构	指中国建设银行股份有限公司
集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
承销团	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商及承销商组成的承销团。
承销协议	指公司与主承销商为本次发行签订的《厦门海沧投资集团有限公司2022-2024年度超短期融资券承销协议》。

余额包销	指主承销商按照承销协议的规定,在规定的发行日后,将未售出的厦门海沧投资集团有限公司2023年度第二期超短期融资券全部自行购入的承销方式。
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司。
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会。
北金所	指北京金融资产交易所有限公司。
银行间市场	指全国银行间债券市场。
法定节假日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
工作日	指每周一至周五及可能正常营业的周六、周日，不含法定节假日或休息日。
元	指如无特别说明，指人民币元。
近三年及一期	指2019年、2020年、2021年及2022年1-9月。
近一期	指2022年1-9月。

第二章 投资风险提示

本期超短期融资券无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期超短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期超短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期超短期融资券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

一、与本期超短期融资券相关的风险

（一）利率风险

在本期超短期融资券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期超短期融资券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期超短期融资券将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将超短期融资券变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期超短期融资券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，发行人可能出现经营状况不佳或发行人的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期超短期融资券的按期足额兑付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 82.84 %、81.51%、79.28% 和 79.92%，近年来发行人在资产和负债均有所增长的背景下资产负债率总体显波动下降趋势，但公司业务以供应链运营业务为主，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高，因此发行人资产负债率较高可能存在一定风险。

2、未来资本支出压力较大风险

近年来，发行人资本支出规模较大，除了主营业务进出口贸易和国内贸易外，发

行人采取了多元化经营的模式，主要涉及房地产、工程施工等行业，未来 3 年发行人在建和拟建项目的预计投资额 6.29 亿元。虽然发行人采取了较为谨慎的投资策略，对每个投资项目都进行严格的可行性研究，计划资本支出也较为平稳，但在项目投产初期或建设过程中，市场环境等因素有可能发生较大的变化，使项目的实施进度、产能、收益等有可能达不到预期，存在一定的投资风险。同时，项目建设可能会相应增加发行人的负债规模、提高发行人的财务杠杆水平，从而对发行人的财务稳健性带来一定的影响。

3、经营活动现金流量波动的风险

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 7.48 亿元、22.87 亿元、23.91 亿元和 18.62 亿元，发行人经营活动现金流量较好且整体呈上升态势且。如果经营活动产生的现金流量波动在未来几年内超出了公司可承受范畴，则可能会降低公司财务结构的稳健程度，或是提高对外界融资的依赖程度，将会增加本期债券偿还的风险。

4、汇率波动风险

发行人主营业务中的进出口业务与国际贸易息息相关，发行人进出口贸易结算的主要货币以美元为主，因此汇率的波动将给发行人的进出口成本及利润产生较大影响。人民币汇率形成机制正在变革中，汇率的不稳定性使得发行人面临的汇率风险增加，存在不确定性。

5、存货跌价的风险

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人存货分别为 229.41 亿元、228.28 亿元、63.58 亿元和 57.33 亿元，占总资产的比重分别为 67.90%、64.15%、16.22%和 14.10%，主要是由于发行人进出口业务及内贸业务的大力发展，储备、在途商品的增加，及在建房产项目划出导致的减少等，其中房地产开发成本（包含开发产品）分别为 218.86 亿元、216.87 亿元、49.20 亿元和 49.54 亿元，占存货价值的比重分别为 95.40%、95%、77.37%和 86.40%。未来如若出现存货成本高于其可变现净值的，将会出现存货跌价的风险。

6、贸易板块盈利能力较弱风险

我国出口商品以中低档产品为主，附加值不高，易受上下游市场的波动影响。发行人贸易业务毛利率较低，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，毛利率分别为 0.60%、0.61%、0.71%和 0.52%，贸易业务的盈利能力相对较弱。

7、受限资产规模较大的风险

截至2022年9月末，公司因抵押受限制的资产账面原值为17.44亿元，占发行人总资产的比例为4.29%；因质押受限制的资产包括11.39亿元大额存单及部分物业管理费收费权。上述受限制资产系作为借款的抵、质押物，所抵押贷款余额18.98亿元。此外，另有9.36亿元货币资金属于专户资金及保证金等受到限制。总体来看，发行人受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，银行授信额度使用受限，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

8、应收款项及其他应收款回收风险

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人应收账款账面余额分别为 7.39 亿元、7.04 亿元、19.95 亿元和 29.19 亿元，其他应收款分别为 16.83 亿元、14.92 亿元、155.36 亿元和 160.66 亿元，主要系公司实施资产重组，原对内的子公司往来款、利息和分红自然转为对外往来款形成其他应收款所致。2019-2021 年公司其他应收款项占营业收入比例分别是 18.34%、8.21%和 50.51%；截至 2022 年 9 月末，发行人对于厦门海投房地产有限公司的其他应收款余额为 145.73 亿元，占比 89.80%；对于厦门海投国际航运中心开发有限公司的其他应收款余额为 11.27 亿元，占比 6.94%，集中度较高。截至 2022 年 9 月末，发行人应收款账龄 3 年以上占比 19.00%，计提坏账准备 3.55 亿元；其他应收款账龄 3 年以上占比 7.38%，计提坏账准备 1.58 亿元，计提坏账准备金额较大。如果公司在短期内出现应收账款及其他应收款大幅上升，或主要债务人的财务经营状况发生恶化，则可能存在应收账款及其他应收款发生坏账、坏账准备计提不足或大额计提坏账准备的风险。

9、所有者权益结构不稳定的风险

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人的所有者权益余额分别为 57.98 亿元、65.78 亿元、81.24 亿元和 81.67 亿元。其中，未分配利润余额分别为 20.60 亿元、20.12 亿元、27.80 亿元和 27.82 亿元，分别占所有者权益的 35.52%、30.58%、34.22%和 34.06%。发行人未分配利润占所有者权益比重较大，所有者权益结构具有不稳定的风险，若未来公司出现较大规模分红，将对公司所有者权益总额产生较大的影响，可能进一步影响公司的偿债能力。

10、资产划转风险

公司自成立以来均能获得政府以现金或划拨优质资产的方式补充资本金。政府不定期地划入国有资产增强了公司的经济实力。因政府整合国有资产的需要，同样存在将资产从公司划出的可能。2021 年 12 月，厦门市海沧区人民政府（以下简称“区政府”）以 2021 年 10 月 31 日为划转基准日，将发行人直接持有的厦门海投房地产有限公司的 100%股权无偿划转至区政府直接持有；将区政府直接持有的厦门海沧城建集团有限公司的 90%股权无偿划转至发行人，厦门海沧城建集团有限公司作为发行人的控股子公司；将区政府通过厦门海沧发展集团有限公司间接持有的厦门半导体投资集团有限公司的 14.307%股权无偿划转至发行人，划转后发行人持有厦门半导体投资集团有限公司 49%的股权。上述资产收回或划转导致发行人净利润较重组前下降较大，虽然政府或对公司补充资本金作为补偿，但是这种政策性操作具有一定的不确定性，如果政府对公司资产进行无偿收回或划转，将可能影响到公司经营，并带来一定的潜在风险。

11、短期偿债压力较大风险

发行人的短期债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债中有息债务和一年内到期的其他应付款。2019-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人短期债务期末余额分别为 139.98 亿元、95.95 亿元、91.15 亿元和 111.61 亿元。且发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 0.74、0.73、1.62 和 0.73，尽管发行人执行稳健的财务政策，短期债务占有息负债的比例始终处于较低水平，并且不断提升自身盈利能力，同时留存有较为充裕的货币资金，EBIT 利息保障倍数总体在增长，但是发行人短期内到期的债务规模较大，依然面临一定的短期偿债压力。

12、盈利能力波动风险

近三年及一期，发行人实现的营业收入分别为 91.75 亿元、181.70 亿元、307.60 亿元和 300.74 亿元，实现的利润总额分别为 5.09 亿元、4.37 亿元、10.69 亿元和 2.28 亿元，实现的净利润分别为 3.73 亿元、2.30 亿元、8.65 亿元和 1.73 亿元。虽然发行人经营收入逐年增长，财务较为稳健，但利润水平有所波动，盈利能力仍存在波动风险。

13、投资收益波动风险

近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 1.69 亿元、0.38 亿元、3.10 亿元和 0.11 亿元，主要系投资参股企业实现的收益和转让下属子公司取得的投资损益。

受合营和联营公司不同经营情况的影响，公司的投资收益存在波动风险。

14、汇率风险

随着汇率市场化改革的深入，人民币与其它可兑换货币之间的汇率波动将影响公司以外币计价的资产、负债及境外投资实体的价值，间接引起企业一定期间收益或现金流量的变化。公司主营业务中包括国际贸易，汇率变动将使其面临在外汇结算过程中的汇兑风险。

15、投资性房地产公允价值变动的风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为21.02亿元、21.60亿元、19.21亿元和19.58亿元，除2021年因资产重组划出部分资产导致投资性房地产余额较2020年减少2.39亿元外，发行人自持商业地产较为稳定，但不排除未来发行人投资性房地产余额发生变动的可能。发行人投资性房地产采用历史成本法计量，未来可能采用公允价值法导致存在投资性房地产公允价值变动的风险。

16、审计报告存在较大科目调整及差错更正风险

根据会计政策变更、重组因素及实际情况的变化，年度审计机构华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人每年审计报告的期初数进行了较大的调整，导致数据波动较大，存在较大科目调整及差错更正风险。

17、对外担保金额较大且较为集中的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保金额为 24.17 亿元，占 2022 年 9 月末净资产的比例约为 29.60%，发行人对外担保总额较大。其中对厦门士兰集科微电子有限公司提供的担保余额合计 8.99 亿元，占公司对外担保余额比重 37.17%，系发行人对参股企业厦门半导体投资集团有限公司所投资企业的担保；对厦门海投国际航运中心开发有限公司提供的担保余额合计 5.56 亿元，占公司对外担保余额比重 23.01%，系发行人 2019 年实施资产重组后原对内担保自然转为对外担保，担保集中度相对较高，但在逐步降低。如未来被担保对象经营情况恶化、不能偿还到期债务，发行人可能会面临一定的代偿风险。

18、应交税费余额较大风险

截至 2022 年 9 月末，发行人应交税费余额为 1,462.39 万元，主要包括：土地增值税、企业所得税、增值税、个人所得税、城建税、土地使用税、教育费附加等。发行人最近一年末的应交税费余额为 8,703.75 万元，金额相对较大，该税费实际大部分已缴纳，剩余税费缴纳时可能会对当期经营业绩和现金流状况产生一定影响。

19、合并范围变化频繁的风险

报告期内各期间，发行人的合并财务报表范围均发生了一定变化。2019 年发行人合并范围在 2018 年基础上增加 12 家，减少 12 家；2020 年合并范围在 2019 年基础上增加 1 家，减少 1 家；2021 年合并范围在 2020 年基础上增加 22 家，减少 7 家；2022 年 9 月末合并范围在 2021 年基础上增加 1 家，减少 0 家。截至 2022 年 9 月末，发行人拥有全资及控股子公司 66 家，参股公司和合伙企业 28 家，其中纳入合并范围的一级全资子公司共 8 家，一级控股子公司 1 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

20、房地产业务销售进度放缓导致占款较大的风险

近三年及一期，发行人商品房销售业务(含保障房)收入分别为 19.61 亿元、28.33 亿元、20.58 亿元和 3.24 亿元，总体呈波动趋势。近三年及一期，发行人存货的账面净额分别为 229.41 亿元、228.28 亿元、63.58 亿元和 57.33 亿元，主要由房地产开发成本和贸易业务库存商品构成，其中房地产开发成本占绝对比重。随着发行人业务转型，缩减房地产业务规模，存货余额呈逐年减少趋势，但仍具有较大规模。虽然发行人房地产板块投资呈现逐步放缓趋势，投资相较谨慎，近三年及一期房地产板块业务无新开工，但若未来房地产项目去化速度进一步下降，导致项目资金回笼较慢，可能会对发行人现金流状况产生一定影响。

21、发行人存在贸易产品价格波动

发行人贸易板块主要以国内贸易为主，贸易商品主要有黄金、钢材、矿产品、煤炭等，主要受贸易产品价格和利润水平的影响，发行人近三年贸易业务的商品品类较多，且变化较大，随着贸易品类变化，上游供应商和下游销售客户也存在不稳定性，因此存在一定风险。

22、贸易业务上下游集中度较高的风险

发行人贸易板块分为进出口业务和国内贸易，其中近一年及一期进出口业务前五大客户销售集中度分别为 45.74%、43.73%，前五大客户供应商集中度分别为 38.66%、35.76%；近一年及一期进国内贸易前五大客户销售集中度分别为 31.46%、39.96%，前五大客户供应商集中度分别为 36.71%、33.08%，贸易业务客户集中度较高，且贸易业务上下游结算周期存在差异，需关注单一客户经营波动及资金周转压力对公司贸易业务规模产生的影响。

23、发行人提供对外担保的企业亏损的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人为厦门士兰集科微电子有限公司提供的担保余额合计 8.99 亿元，占公司对外担保总额的 37.17%。厦门士兰集科微电子有限公司，成立于 2018 年 2 月，系发行人参股企业厦门半导体投资集团有限公司与杭州士兰微和国家集成电路产业投资基金共同投资的企业，为海沧区发展新兴集成电路产业的重要项目；截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 88.60 亿元万元，负债总额 52.45 亿元，所有者权益 36.15 亿元。2022 年 1-9 月，实现营业收入 13.80 亿元，净利润为-0.47 亿元，亏损是由于项目尚处在试投产和营业前期阶段，随着产能的释放，亏损大幅缩小；发行人为厦门海投国际航运中心开发有限公司担保余额为 5.56 亿元，占发行人对外担保总额的 23.01%。厦门海投国际航运中心开发有限公司原是发行人控股子公司，成立于 2012 年 12 月，由厦门海沧投资集团有限公司和厦门市土地开发总公司所属厦门成济工程建设管理有限公司合资成立，2019 年，发行人根据海沧区属国有企业划转批复，以 2018 年 12 月 31 日为基准日划出该公司全部持有股权，厦门海投国际航运中心开发有限公司成为发行人的非关联公司，同属厦门市海沧区政府实际控制。截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 49.24 亿元万元，负债总额 50.12 亿元，所有者权益 -0.88 亿元。2022 年 1-9 月，实现营业收入 1.03 亿元，净利润为-2.54 亿元，亏损是由于项目尚处营业前期阶段。若后续项目运营后不能持续产生现金流流入，被担保企业经营情况和盈利情况恶化，则发行人对外担保存在代偿风险。

24、应收账款前三大客户计提坏账准备无法回收风险

2021 年，发行人对其应收账款第二至第五大客户（厦门开远投资管理有限公司、上海先浩投资管理有限公司、上海芮富实业有限公司和厦门兴皇金属材料有限公司）分别计提坏账准备 8319.46 万元、4,788.87 万元、4,401.80 万元和 3,203.71 万元，原因系 2014-2015 年期间由于大宗商品价格出现较大幅度波动，客户跑路或倒闭所致。鉴于客户当时有缴交保证金和抵押物，发行人已对其提起诉讼，在扣减保证金后全额计提坏账准备。上述客户的抵押物很多都在异地，虽然目前诉讼官司已胜诉，但处置回款需要一定时间，存在无法回收风险。发行人 2016 年以后汲取以往经验，加强风控管理、完善业务模式，未再出现上述情况。

（二）经营风险

1、宏观经济发展环境与周期影响的风险

公司主营业务所属的贸易、房地产、工程施工行业与宏观经济运行情况密切相关，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，一般情况下经济下滑以及全球经济

放缓都会引起进出口贸易的较大波动，造成盈利水平下降，同时，公司受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响重大。若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对本公司的经营状况产生不利的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

2、市场竞争风险

公司主营业务属于完全竞争性行业，企业数量众多，行业集中度较低，市场竞争激烈。如果公司不能采取有效的方式占领和巩固现有市场、进一步扩大市场份额、提高决策的效率和市场反应速度，将面临一定的市场竞争风险。

3、部分子公司亏损风险

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有全资及控股子公司 66 家，参股公司和合伙企业 28 家，受业务开展时间、业务板块经营不平衡等原因，部分子公司存在亏损情况。未来发行人下属子公司经营范围将相对保持稳定，但部分子公司仍将存在亏损风险。

4、贸易业务毛利率较低的风险

贸易业务是发行人的主要业务板块，行业总体毛利率较低，易受上下游市场的波动影响，2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，贸易业务毛利率分别为 0.60%、0.61%、0.71% 和 0.52%，盈利水平较低可能对发行人未来的整体经营和发展造成不利影响。2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人钢材贸易业务收入分别是 11.17 亿元、17.22 亿元、42.03 亿元和 48.77 亿元，占贸易业务收入的比重分别为 21.72%、12.99%、16.57% 和 18.31%，虽然发行人的钢材业务主要是供应厦门市区域内的工程项目，采用以销定采模式占用库存少，但由于钢材价格的波动性较大，可能仍会对发行人的经营造成不利影响。

5、房地产业务风险

2021 年 11 月重组前，房地产开发是发行人主要的业务板块之一，近三年又一期房地产业务收入占发行人营业收入的比重分别是 21.38%、15.59%、6.69% 和 1.08%。近年来国家宏观调控政策进一步深化，多个城市出台限购政策，效果日益显现。因此，如果发行人房地产开发所在区域的房地产价格发生较大波动，对于房地产业务将产生影响，进而影响发行人的经营业绩。同时，房地产开发项目周期长、环节多、投资大。从土地获得、规划设计到施工、竣工，涉及国土、规划、房管等多个政府部门的审批和监管，而且项目开发的周期一般为 2-3 年不等，有可能因项目的开发环节、市场定位、开发进度、工程成本及资金安排等方面的控制不力而产生开发风险。房地产项目

资金需求较大，而且周期较长，因此需要大量的资金支持，未来发行人若不能妥善安排项目开发所需的资金，发行人房地产开发经营将面临一定的风险。

6、工程施工业务风险

工程施工业务是发行人的主要业务之一。发行人拥有房屋建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、土石方工程专业承包一级、建筑装饰装修专业承包一级，城市及道路照明工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级等建筑业资质。随着工程项目投资规模不断扩大，技术难度的日趋复杂、质量标准的不断提高、安全责任的不断加强、工程管理的成本越来越大，对发行人工程项目管理水平及技术都提出了更高的要求。

7、安全生产的风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。人为因素、设备因素、技术因素、甚至台风、地震等自然因素都可能造成影响安全因素的突发事件，一旦项目发生安全生产事件将对发行人经营带来不利影响。

8、合同履约风险

公司所承接的部分工程为政府代建项目，虽然厦门市政府财政实力较为雄厚，但如果出现政府不能按期拨付工程款的情况，将对公司代建项目的合同履约造成一定风险。

9、代建工程业务转型风险

发行人的工程施工业务部分以收取代建管理费方式直接承担区政府直接指定而取得代建业务，后续面临着面向市场化经营风险，即通过参加社会化的工程招投标获得施工项目。由原来的区政府指定而取得代建业务到发行人需要自行通过招投标方式的市场化运营方式取得业务，发行人的部分工程施工业务将面临转型的风险。

10、项目建设风险

发行人的房地产开发项目、承接的厦门市海沧区代建项目，均具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，资金、技术、天气等方面因素带来的潜在风险，都会随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，可能对整个工程的质量和效益产生影响。

11、土地储备的风险

2021 年实施重组前，发行人的业务以住宅商品房（包括政府保障房）项目的开发建设为主，同时也进行商业地产开发，2021 年实施重组后，发行人剥离住宅商品

房的市场开发业务，保留政府保障房、安置房等一二级联动等房地产开发业务。发行人目前无土地储备。

发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，可能使发行人面临土地储备不足的情形，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短，若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

12、原材料价格波动的风险

发行人房地产业务主要原材料为土地和建材，土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格水涨船高，虽然发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨，将会增加发行人获取项目的成本，加大项目的开发经营风险。

13、房地产项目销售的风险

目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。同时，发行人部分房地产项目去化较慢，亦存在一定的销售及减值风险。

14、工程质量的风险

发行人建立了相对完善的工程管理体系，能有效监控各投资项目工程进度、质量、安全及文明施工、竣工验收等环节。但在项目建设过程中，发行人有可能因工程质量不合格、工程不能如期完成、经济合同纠纷等原因，发生后期赔偿等或有负债，从而将会增加公司的偿债负担。

15、总经理及监事会缺位的风险

根据公司章程，公司监事会由 5 名监事组成，公司设总经理 1 名。截至募集说明书签署日，发行人共有监事 4 名，监事会主席尚未到位；以及暂未任命总经理，总经理和监事会人数仍未满足公司章程所规定人数。为完善法人治理结构，发行人将按公司法、公司章程及相关法律法规尽快提请出资人厦门市海沧区人民政府尽快补选总经

理、监事，虽然目前公司总经理及监事缺位对发行人的正常生产经营不产生影响，但在公司相关人员就位前，发行人仍可能存在因治理结构不完善而面临经营管理方面的风险。

16、对外投资风险

发行人以符合国家和厦门市的产业发展政策、符合公司战略发展规划的重点领域、重点产业、重点项目为投资对象。发行人于对外投资前通过严格审慎的立项审查、尽职调查等关键环节，严控项目投资风险。尽管发行人内部制定并执行了较为完善的投资决策制度，但是发行人所投资的行业相对广泛，投资标的所处区域较为集中，所以对外投资存在一定的风险。

17、项目用地超期开发被回收的风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然发行人一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若发行人未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

18、房产项目区域集中的风险

近三年及一期，发行人开发并确认收入的房产项目主要集中在福建省厦门市，占比分别为 86.04%、97.82%、97.62%和 100.00%。作为厦门市海沧区政府全资子公司，发行人房地产开发业务深耕厦门市，在当地的区域优势明显，但同时也存在住宅项目区域集中的风险，未来厦门市房地产市场的变化将对发行人房地产板块产生较大影响。

19、主营业务收入依赖子公司的风险

发行人主营业务主要包括国内外贸易、房地产开发、工程施工、城乡维护管理、物业管理、建材销售、物流等，各个板块业务主要由下属子公司负责运营，发行人主要为总部管理职能，无实质业务经营，发行人存在主营业务收入依赖子公司的风险。

20、房地产业务新开工面积下降风险

2019-2021 年，发行人房地产板块业务无新开工面积，受土地储备、市场情况和重组等因素影响，发行人未来房地产业务发展可持续性有待观察。

21、重组整合风险和标的资产经营风险

根据《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2021〕160 号）文件精神，发行人实施重大资产重组事项，本次重大资产重组：一是全资控股股东区政府将发行人直接持有的厦门海投房地产有限公司（以下简称“海投房产”）的 100%股权无偿划转至区政府直接持有，导致发行人丧失对重要子公司海投房产（最近一年的总资产、净资产、营业收入和净利润占发行人重组前最近一年合并报表财务报表的总资产、净资产、营业收入和净利润占比分别为 58.53%、56.17%、16.81%和 111.30%）实际控制权，且本次划转构成重大资产重组；二是将区政府直接持有的厦门海沧城建集团有限公司的 90%股权无偿划转至发行人，厦门海沧城建集团有限公司作为发行人的控股子公司；三是将区政府通过厦门海沧发展集团有限公司间接持有的厦门半导体投资集团有限公司的 14.307%股权无偿划转至发行人，划转后发行人持有厦门半导体投资集团有限公司 49%的股权。发行人本次资产重组主要为进一步优化厦门市海沧区国有企业布局和架构，促进转型发展，增强发展韧性，提高发展质量，同时为更好发挥发行人作为海沧开发建设、民生保障、城市服务的主力军及推动产业发展的重要性作用，对发行人的经营发展不会产生重大不利影响。但是如果发行人不能良好地协调、管理标的资产的日常经营及相互关系，将对其经营构成一定困难。同时，重大资产重组的发生，也使得发行人存在合并范围变化频繁的风险。

22、跨行业经营风险

目前，发行人的下属企业较多，经营领域主要包括贸易、房地产、工程施工等多个板块，跨行业多元化的经营模式对发行人管理层的经营管理能力、投资决策、内控等方面提出了更高的要求。同时，多元化经营也给发行人带来分散企业资源、分散企业经营力量、增加经营管理难度以及影响企业经营特色等潜在风险。

（三）管理风险

1、多元化经营所带来的管理风险

发行人涉及贸易、房地产、工程施工等多个业务领域。虽然多业务板块的经营对于发行人分散经营风险、缓解对单一产业或产品的信赖风险具有重要作用。但多元化

经营增大了发行人的管理宽度和管理难度，对管理模式以及管理层的经营能力、管理能力等提出更高的要求。

2、对下属子公司管控风险

发行人自成立以来保持着较好的发展势头，资产、收入规模稳健增长，员工人数及下属分支机构的数量也随之增多，组织结构和管理体系日趋复杂。由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，将为发行人的管理带来一定的挑战。

3、公司治理结构调整的风险

发行人实际控制人为厦门市海沧区人民政府，近几年来海沧区政府对所属企业进行整合，导致发行人及其下属子公司的调整较为频繁。多次的整合，行业的扩展，对发行人的管理能力提出了更高的要求。若发行人实施的内部管理体制与控制模式、业务整合措施无法充分、及时地满足发行人业务发展和经营管理的需求，则将使发行人的业务、业绩及发展前景受到不利影响。发行人仍需进一步提高对下属子公司的战略协同、财务协同、技术协同、市场协同的管控能力。若发行人管理不能跟上节奏，发行人经营业绩将可能出现不利变化。

4、项目质量管理风险

发行人主要业务之一房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

5、跨区域管理风险

随着发行人主营业务跨区域布局的不断发展延伸，经营规模的扩大和业务范围的拓宽，对公司的管理能力、治理结构、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至 2022 年 9 月末，发行人拥有全资及控股子公司 66 家，参股公司和合伙企业 28 家，由于各子公司及参股公司在地理位置、企业文化上存在一定的差异，因此，发行人在经营决策、风险控制及子公司管理等方面面临一定的管理风险。

（四）政策风险

1、进出口贸易及人民币汇率政策风险

贸易业务是发行人的传统核心业务，而进出口贸易是贸易业务板块的重要组成部分，2019-2021 年公司进出口贸易收入分别占贸易业务总收入的 17.31%、11.80%和 4.48%，国家关税政策、进出口贸易政策的变化及汇率的波动将对发行人进出口贸易产生一定影响。

2、房地产宏观调控风险

发行人的房地产业务易受国家法律、法规和政策影响，宏观调控政策可能影响其房地产业务的发展。由于房地产行业调控政策将继续趋紧，行业调整的可能性增大。2019 年，房地产实行较为严格的调控政策，房地产行业呈降温态势，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。2020 年，住建部明确表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”2021 年国务院政府工作报告指出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

3、土地等生产资料价格较高的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。土地等生产资料价格上涨为发行人带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成商品房价格的上涨。如果发行人以较高的价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致发行人资产减值并对其经营业绩造成重大不利影响。

4、土地政策的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

5、环保政策风险

发行人房地产业务、代建工程业务涉及环保政策，虽然发行人已严格按照环保法律法规的要求执行，但是随着整个社会环保意识的增强、政府逐步颁布实施越来越严格的环保法律法规，企业执行的环保标准也将更加严格，这无疑将增加发行人在环保方面的支出，甚至可能影响发行人的经营。

6、融资平台宏观调控政策风险

2010 年 6 月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。2012 年 3 月银监会发布《中国银监会关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2012]12 号）对地方政府融资平台进一步加强管理。2010 年 8 月 24 日，厦门海沧投资集团有限公司债权小组成员在牵头行厦门建行的召集下召开融资平台会议，会议上债权小组成员行一致将厦门海沧投资集团有限公司定性为区级、综合类公司、非公益性平台，项目的现金流可完全覆盖项目债务本息，同时建议将厦门海沧投资集团有限公司纳入一般公司类贷款管理。2011 年 6 月《厦门银监局办公室关于地方政府融资平台贷款有关事项的通知》（厦银监办通[2011]18 号）文件批准厦门海沧投资集团有限公司退出政府融资平台管理，退出时间为 2011 年 6 月，平台风险定性为全覆盖。虽然发行人具有稳定的经营性收入，不属于重点关注的清理对象，但未来商业银行对地方政府融资平台的信贷管理会更加谨慎，未来融资环境可能会趋于收紧，可能会对公司未来的经营产生一定影响。

7、金融信贷政策变化风险

发行人主营业务包括房地产行业，资金一直都是影响房地产板块做大做强的重要因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产业务的经营和管理提出了更高的要求。虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

8、税收政策变动风险

发行人的房地产业务易政府的税收政策变动影响，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流

情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。这将对房地产市场和公司产品的销售产生阻碍。此外，预期未来房产税征收范围将进一步扩大，如果发行人对自身的业务发展战略不能作出及时调整，将对公司的盈利能力及未来发展产生较大的影响。

（五）其他风险

1、评级机构被银行间交易商协会处罚的风险

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）为发行人提供主体评级服务。经银行间市场交易商协会 2020 年第 18 次自律处分会议审议，对中诚信国际评级有限责任公司予以警告、暂停其债务融资工具相关业务 3 个月，自 2020 年 12 月 29 日执行。暂停业务期间，中诚信国际评级有限责任公司不得承接新的债务融资工具评级业务。目前该事件对本期超短期融资券的发行无产生不利影响或法律障碍等，其为发行人出具的评级报告能够客观公允地反应发行人的相关情况，但若其继续被影响承办或参与债务融资工具发行业务活动的资格或能力，则会给本期超短期融资券的发行造成一定的影响。

第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券
发行人	厦门海沧投资集团有限公司
主承销商	中国建设银行股份有限公司
簿记管理人	中国建设银行股份有限公司
承担存续期管理的机构	中国建设银行股份有限公司
企业待偿还直接债务融资余额	截至募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还债券融资余额 75 亿元，其中债务融资工具 72 亿元（其中超短期融资券 34 亿元，中期票据 18 亿元，非公开定向债务融资工具 20 亿元），公司债券 3 亿元。
注册通知书文号	中市协注[2022]SCP161号
注册金额	人民币 <u>50</u> 亿元（即 <u>5,000,000,000.00</u> RMB）
本期债务融资工具发行金额	人民币6亿元 （即600,000,000.00RMB）
本期债务融资工具期限	268天
本期债务融资工具面值	人民币100元
本期债务融资工具形式	本期债务融资工具采用实名制记账式，投资人认购的本期债务融资工具在上海清算所开立的持有人账户中托管记载。
发行价格或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银

	行间债券市场发行
托管方式	由上海清算所托管
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	2023年2月9日
发行日期	2023年2月10日、2023年2月13日
起息日期	2023年2月14日
缴款日	2023年2月14日
债权债务登记日	2023年2月14日
上市流通日	2023年2月15日
付息日	2023年11月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付价格	按面值兑付
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
兑付方式	本期超短期融资券到期一次性还本付息，通过上海清算所的登记托管系统进行
兑付日期	2023年11月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
计息天数	闰年为366天，非闰年为365天
本期债务融资工具形式	本期债务融资工具采用实名制记账式，投资人认购的本期债务融资工具在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
信用评级机构及评级结果	中诚信国际评级有限责任公司，发行人的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定
担保情况及其他增进措施	本期超短期融资券无担保
登记和托管机构	上海清算所

税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为中国建设银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《厦门海沧投资集团有限公司2023年度第二期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 500 万元（含 500 万元），申购金额超过 500 万元的必须是 500 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为2023年2月10日09时00分至2023年2月13日17时00分。本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于1小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日20:00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日11:00。各承销商请详细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2023 年【2】月【14】日 12:00 前。

2、簿记管理人将在 2023 年 2 月 13 日下午 17:00 前通过集中簿记建档系统发送《厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的

承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

收款人名称：中国建设银行股份有限公司

收款人账号：110400396

汇入行名称：中国建设银行总行

行号：105100000017

汇款用途：厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（2023 年 2 月 15 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金用途

一、募集资金用途

(一) 本次超短期融资券注册金额 50 亿元，募集资金拟安排用于补充发行人及其子公司的流动资金需求、偿还发行人及其子公司的金融机构借款、偿还发行人到期债务融资工具。

1、拟安排 10 亿元用于补充发行人子公司厦门海投供应链运营有限公司的流动资金需求。

发行人贸易物流板块运营主体为发行人厦门海投供应链运营有限公司及其下属子公司(以下简称“海投供应链”)，2019-2021 年，海投供应链的合并营业收入分别为 55.92 亿元、138.74 亿元和 260.17 亿元。海投供应链 2019-2021 年的营业收入复合增长率为 115.70%，随着海投供应链整体贸易规模的不断扩大，可合理预测融资人合并 2022 年的销售收入增长率为 60%左右。海投供应链 2021 年合并口径下存货周转天数为 11.89 天，应收账款周转天数为 15.50 天，应付账款周转天数为 2.64 天，预付账款周转天数为 22.94 天，预收账款周转天数为 0.04 天，从而海投供应链营运资金周转次数 $=360/(\text{存货周转天数}+\text{应收账款周转天数}-\text{应付账款周转天数}+\text{预付账款周转天数}-\text{预收账款周转天数})=7.56$ ，2022 年海投供应链合并营运资金需求量 $=\text{上年度销售收入} \times (1-\text{上年度销售利润率}) \times (1+\text{预计销售收入年增长率})/\text{营运资金周转次数}=260.17 \text{ 亿元} \times (1-0.71\%) \times (1+60\%) / 7.56=54.67 \text{ 亿元}$ 。

厦门海投供应链运营有限公司业务范围涵盖大宗商品贸易，供应链的解决、优化方案和供应链金融服务，临港物流综合服务，加工区运营，产业平台建设等。近年来其收入持续快速增长，2021 年合并收入实现 260.17 亿元，主要是海投供应链综合发挥临港物流资源优势，大力发展汽车、有色能源、钢材、贵金属等拳头产品，做大做强业务规模。同时打造“工贸物融一体化”发展模式，打造集产业链上下游投资运营、大客户管理、临港物流、一站式服务的核心竞争力。预计 2022 年销售收入可达 300 亿元以上，2022 年全年预计资金缺口 20 亿元以上。发行人本次拟安排 10 亿元用于海投供应链采购煤炭及贵金属等物资。

2、拟安排 10 亿元用于偿还发行人及子公司的金融机构借款。

截至 2021 年 12 月末，发行人贷款余额为 194.04 亿元，其中短期借款 25.02 亿元，

长期借款 48.79 亿元，一年内到期的非流动负债 24.6 亿元，因此本次拟安排 10 亿元用于偿还发行人及子公司的金融借款。

3、拟安排 30 亿元用于偿还发行人到期债务融资工具。

(二) 本期超短期融资券发行金额为 6 亿元，拟用于偿还发行人即将到期的债务融资工具，明细如下：

表 4-1：本期拟偿还债务融资工具明细

单位：万元

发行人	债券名称	债券简称	发行金额	起息日	到期日	拟使用募集资金金额度	是否属于政府一类债务
厦门海沧投资集团有限公司	厦门海沧投资集团有限公司 2022 年度第四期超短期融资券	22 海沧投资 SCP004	60,000.00	2022 年 7 月 14 日	2023 年 2 月 17 日	60,000.00	否
合计			60,000.00	-	-	60,000.00	-

(三) 募集资金的管理

本期超短期融资券已开立募集资金专项账户，中国建设银行股份有限公司和恒丰银行股份有限公司作为监管银行按承销份额 50%:50%（即 3 亿元：3 亿元）比例进行募集资金用途监管，确保募集资金按照募集说明书约定的用途使用。募集资金专项账户信息如下：

(1) 中国建设银行股份有限公司资金专项账户信息如下：

账户名称：厦门海沧投资集团有限公司

账号：35150198110100003651

开户行：中国建设银行厦门海沧支行

(2) 恒丰银行股份有限公司资金专项账户信息如下：

账户名称：厦门海沧投资集团有限公司

开户银行：恒丰银行股份有限公司福州鼓楼支行

银行账户：35050101110100000019

主承销商也将持续做好后续管理工作，督导发行人按照募集说明书的约定使用募集资金。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

二、发行人关于本次募集资金用途的承诺

发行人承诺，本次发行超短期融资券所募集的资金将应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不会用于普通商品住宅建设或偿还普通商品住宅项目银行贷款，不用于房地产的土地储备、房地产项目开发建设及偿还房地产项目开发贷款等与房地产相关的业务，不用于地王及相关用途，也不会用于购买理财产品或发放委托贷款，不用于置换 BT 类款项，不用于任何形式的长期投资。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺，发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。发行人承诺 2019 年度至今无新增拿地情况，募集资金不变相用于土地拍卖，并落实国家土地调控政策。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人承诺，在本期超短期融资券存续期间，如变更资金用途，在变更资金用途前将事先进行披露。发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。发行人承诺不存在隐性分红现象，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

三、偿债资金来源及保障措施

发行人主营业务包含国内外贸易、房地产开发、工程施工、房产和设备出租、建材销售、物流等，主要业务板块均属于能产生稳定自有现金流的经营性业务。公司短

期超融资券到期偿付的主要还款来源为发行人经营性业务产生的现金流，公司的经营能够有效保障和支持本次超短期融资券的偿还。

（一）发行人的偿债保障能力

1、良好的经营业绩和稳定的现金流

发行人自身经营收入情况良好，2019-2021 年营业收入分别是 91.75 亿元、181.70 亿元和 307.60 亿元，净利润分别是 3.73 亿元、2.30 亿元和 8.65 亿元，营业收入呈现增长趋势，净利润较为稳定；2019-2021 年经营活动现金流入分别是 102.12 亿元、216.68 亿元和 409.79 亿元，现金流入保持增长态势。良好的经营业绩和稳定的现金流保证了偿付超短期融资券的资金来源。

2、充足的授信额度

发行人资信情况良好，与多家金融机构建立了良好的合作关系，获得各银行较高的授信额度，具备较强的融资能力。截至 2022 年 9 月末，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为 262.21 亿元，已使用额度 144.46 亿元，尚未使用额度 117.75 亿元，且持有货币资金 40.32 亿元。因此，公司充足的银行授信和货币资金不仅能保证正常的资金需求，也为本期超短期融资券的按时还本付息提供了重要保障。

3、政府支持力度大

发行人是厦门市海沧区最大的国有独资企业，作为海沧区重要的国有资产经营主体，获得了海沧区政府的大力支持。海沧区财政实力的不断增强使其具备不断对发行人增资的实力，2019 年海沧区政府累计对发行人增资 6.67 亿元，2020 年海沧区政府累计对发行人增资 4.86 亿元，2021 年海沧区政府支持发行人重组从而进一步聚焦主业和降低资产负债率，2022 年，截至募集说明书签署之日，海沧区政府累计对发行人增资 1.20 亿元。

（二）本期超短期融资券的偿债保障措施

1、设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务部负责协调本期超短期融资券偿付工作，并将安排专门人员负责管理本期超短期融资券的还本付息工作。自发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使

用等情况受到超短期融资券投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本次超短期融资券募集资金使用的监控

发行人公司根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查，确保募集资金做到专款专用。同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。公司已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用和到期偿还。

4、制定多层次财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期超短期融资券自身的特征和募集资金投向的特点，发行人将制定一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期超短期融资券还本付息，并可根据实际情况灵活调整。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

(一) 发行人注册中文名称：厦门海沧投资集团有限公司

(二) 法定代表人：李金景

(三) 首次设立（工商注册）日期：1994年5月18日

(四) 社会统一信用代码：913502051550555249

(五) 发行人住所：厦门市海沧区海沧街道钟林路8号海投大厦12、21-28层

(六) 注册资本：人民币415,402.20万元

(七) 实缴资本：人民币419,402.20万元

(八) 企业类型：有限责任公司（国有独资）

(九) 发行人联系人：朱建兴

(十) 发行人联系电话：0592-6881088

(十一) 发行人传真号码：0592-6892052

(十二) 发行人邮编：361026

(十三) 经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；自有房地产经营活动；房地产租赁经营；供应链管理；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；房屋建筑业；市政道路工程建筑；港口及航运设施工程建筑；码头及其他港口设施服务；未列明的其他建筑业；黄金现货销售；旅游管理服务（不含须经许可审批的项目）；其他未列明企业管理服务（不含须经审批许可的项目）

经与厦门市海沧区财政局核实，截止募集说明签署日，发行人不涉及以下业务：

(1) “明股实债”；(2) 土地开发整理业务；(2) PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；(4) 来自政府的应收款项；(5) 由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；(6) 为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

发行人涉及基础设施建设业务、保障性安居住房业务，其中：（1）基础设施建设业务涉及的除原有承接的未完工的海沧区保税港区内的代建任务外，发行人将不直接承担政府代建任务，而面向市场化经营，即通过参加社会化的工程招投标获得施工项目；（2）保障性安居住房业务是由发行人按照住宅商品房流程进行开发，后经与政府签订回购协议，由商业住宅转安置房。发行人已开发完成保障房项目有佳宏花园、水云湾和新月湾，近三年无新建保障房项目。以上业务经营符合国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财金[2018]23 号、财预[2017]50 号等相关政策制度要求。厦门市海沧区人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）历史沿革

1994 年 4 月，根据厦沧杏委[1994]034 号文件要求，厦门海沧台商投资区管理委员会（以下简称“管委会”）决定成立厦门海沧投资总公司，公司为管委会直属的国有企业，注册资本金为人民币 15,000 万元，由管委会以货币、土地等资本方式注入。

1994 年 5 月，公司通过工商注册正式成立。

1994 年 8 月，根据厦沧杏委[1994]063 号文件要求，管委会调整所属公司机构，撤销海沧建设发展总公司、海沧嵩屿开发总公司、社会发展总公司，上述公司债权债务由发行人承接，同时将海沧港口建设总公司、城市公用事业管理总公司、海沧经贸发展总公司作为公司的子公司划归投资公司管理。

1994 年 9 月由于公司承接上述区属企业，经营范围及规模扩大，根据厦沧杏委[1994]073 号文件，决定将公司注册资本金由 1.5 亿元扩大到 5 亿元，其中以货币出资 50 万元，以出让的新阳 A1 至 A5 地块土地使用权实物投入 4.995 亿元。

1998 年 12 月，根据《关于调整海沧投资总公司注册资本金的通知》（厦沧委[1998]综 6 号）以及厦沧财[1998]24 号文精神：原出让给公司作注册资本金的新阳 A1 至 A5 地块由管委会收回，并调整了公司注册资本金，由原本的 5 亿元调整到 3.38 亿元。调整后，货币资金出资 2,423 万元、以出让的土地使用权出资 28,285 万元、以商品房房产出资 3,092 万元。

2002 年 12 月，管委会以货币资金增资 1,110 万元。本次变更后公司注册资本金

为 34,910 万元。

2004 年 8 月，管委会以货币资金增资 7,000 万元。本次变更后公司注册资本金为 41,910 万元。

2005 年 7 月，管委会以货币资金增资 10,000 万元。本次变更后公司注册资本金为 51,910 万元。

2005 年 8 月，管委会以货币资金增资 900 万元。本次变更后公司注册资本金为 52,810 万元。

2005 年 9 月，管委会以货币资金增资 559.80 万元。本次变更后公司注册资本金为 53,369.8 万元。

2006 年 12 月 30 日，管委会下发《厦门海沧台商投资区管委会关于增加厦门海沧投资总公司注册资本金的通知》（厦沧委[2006]6 号）文，同意以货币形式向发行人增资 6,600 万元。本次增资完成后，发行人注册资本金变更为 59,969.8 万元。

2007 年 2 月 7 日，发行人换取了注册资本金为 59,969.8 万元的《企业法人营业执照》。

2007 年 9 月 3 日，管委会下发《厦门海沧台商投资区管委会关于增加厦门海沧投资总公司注册资本金的通知》（厦沧委[2007]11 号）文，同意向发行人增资 40,030.2 万元，其中，管委会以货币资金增资 30,000 万元，同时以发行人截至 2006 年 12 月 31 日前累计未分配利润转增 10,030.20 万元。本次增资完成后，发行人注册资本金变更为 100,000 万元。

2007 年 9 月 25 日，发行人换取了注册资本金为 100,000 万元的《企业法人营业执照》。

根据《厦门市人民政府批转市国资委关于明确区政府或管委会管理的市属国有企业国有资产监督管理职责意见的通知》（厦府[2007]23 号）和《关于印发〈海沧区属企业和企业国有资产整合调整方案〉的通知》（厦沧工委[2008]4 号）文件的精神，2009 年 1 月 21 日，厦门海沧投资区海沧区国有资产监督管理工作领导小组办公室（以下简称“海沧国资办”）下发《关于确认厦门海沧投资总公司注册资本金的批复》（厦海国资办[2009]2 号）文，将发行人的股东由管委会变更为厦门市海沧区人民政府；同时，将管委会对厦门海沧土地开发有限公司的投资 36,996.2 万元、对厦门海沧房地产开发公司的投资 2,880 万元、对厦门海沧旅游投资集团有限公司的投资 15,000 万元、对厦门海沧征地拆迁公司的投资 3,000 万元，共计 57,876.2 万元转为发行人持有，发行人和厦门海沧土地开发有限公司对厦门海沧公用事业发展有限公司的投资 15,000 万

元由厦门海沧区人民政府收回。经过本次股权调整，发行人的注册资本增加了42,876.2万元，发行人注册资本金变更为142,876.2万元。

2009年2月3日，发行人换取了注册资本金为142,876.2万元的《企业法人营业执照》。

2009年4月7日，海沧国资办下发《厦门市海沧区国资监管领导小组关于同意厦门海沧投资总公司改制为集团有限公司的批复》（厦海国资[2009]1号）文，同意发行人改制为集团有限公司，改制后，公司名称变更为厦门海沧投资集团有限公司。

2009年4月17日，发行人换取了改制后公司名称为“厦门海沧投资集团有限公司”的《企业法人营业执照》。

2011年4月，根据厦门海沧区人民政府发文（厦海政[2011]24号文件），海沧区政府原计划对公司进行专项增资4,000万元¹，已到资2,000万元（均为货币出资），增资后，注册资本金变更为144,876.20万元。该专项增资是用于发行人对于海银基金的出资，由海沧区政府分期拨付，由于海银基金目前已封闭，剩余2,000万元暂不拨付。

2012年，原子公司厦门海沧旅游投资集团有限公司分立后发行人减资21,360万元，其中海沧区政府从公司无偿划转出北师大教育培训基地、嵩屿综合楼、教师酒店及东孚商业街四项资产净值20,316万元给厦门海沧旅游投资集团有限公司。厦门海沧旅游投资集团有限公司是在2008年海沧区属企业整合过程中并入发行人成为发行人的全资子公司，2012年海沧区政府为大力发展旅游业，根据海沧区政府“厦海政[2012]93号”文件决定整合厦门海沧旅游投资集团有限公司及相关旅游经营资产，整合后厦门海沧旅游投资集团有限公司成为海沧区政府直接出资的国有独资公司，上述四项旅游经营资产划转由该公司承接。同年，原子公司厦门海沧征地拆迁有限公司和厦门新阳征地拆迁有限公司划归政府部门后减资1,000万元，合计2012年度发行人减资22,360万元。

海沧区政府为保持发行人的净资产不受上述分立减资的影响，2012年11月，根据厦门海沧区人民政府发文（厦海政[2012]175号文件）对发行人进行增资，其中现金定向增资6,000万元、现金增资30,000万元、资本公积转增15,024万元（转入中

¹为扶持海沧区生物医药产业发展，区政府专项增资4,000万元，由公司参与设立厦门生物医药产业创业投资基金。

沧工业园单身公寓²形成的资本公积 10,024 万元和账上历年形成的资本公积转增 5,000 万元)。通过以上调整,注册资本金变更为 173,540.20 万元。

2013 年 4 月 7 日,根据厦门海沧区人民政府发文(厦海政[2013]36 号文件),区政府以货币增资 8,000 万元,增资款于 2013 年 3 月 29 日到位,增资后,公司注册资本金为人民币 181,540.20 万元。

2014 年 3 月 26 日,为了响应十八届三中全会关于深化国有企业改革以及海沧区委三届五次全会关于打造绩效国企的号召,本着“海投集团做强做大的原则”,根据《厦门市海沧区人民政府关于对厦门海沧投资集团有限公司进行股权调整的通知》(厦海政[2014]40 号文件)和《厦门市海沧区人民政府关于确认厦门海沧投资集团有限公司注册资本金的批复》(厦海政[2014]41 号文件),厦门市海沧区人民政府将海投集团原子公司厦门海沧土地开发有限公司划归厦门海沧城建集团有限公司,海投集团相应减资 22,393 万元,海投集团将不直接承担政府代建任务转而面向市场化经营。海沧区政府为保持发行人的净资产不受上述分立减资的影响,将原属于厦门海沧土地开发有限公司的四项资产划转入发行人,相应增资 22,093 万元;原属于厦门海沧城建集团有限公司的海沧城建物业划转入发行人,相应增资 300 万元。通过以上调整,发行人注册资本金仍为人民币 181,540.20 万元。

2015 年 11 月 12 日,根据厦门海沧区人民政府发文(厦海政[2015]188 号文件),区政府以货币增资 5,000 万元,增资款于 2015 年 10 月 29 日到位,增资后,公司注册资本金为人民币 186,540.20 万元。

2016 年 6 月 7 日,根据厦门海沧区人民政府发文(厦海国资办[2016]21 号文件),区政府以货币增资 2,000 万元,增资款于 2016 年 8 月 23 日到位,增资后,公司注册资本金为人民币 188,540.20 万元。

2016 年 5 月 18 日,根据厦门海沧区人民政府发文(厦海国资办[2016]17 号文件),区政府以货币增资 4,500 万元,增资款于 2016 年 12 月 5 日到位,增资后,公司注册资本金为人民币 193,040.20 万元。

2016 年 12 月 19 日,根据厦门海沧区人民政府发文(厦海国资办[2016]227 号文件),区政府以货币增资 40,000 万元,增资款于 2016 年 12 月 21 日到位,增资后,公司注册资本金为人民币 233,040.20 万元。

²中沧工业园里面的单身公寓,共计 1064 套,发行人于 2019 年年初实施资产重组中无偿划出给厦门海沧发展有限公司。

2017年1月9日，根据厦门市海沧区人民政府发文（常务会议纪要[2017]2号），区政府以货币增资20,000万元，增资款于2017年2月10日到位，增资后，公司注册资本金为人民币253,040.20万元。

2017年5月11日，根据厦门市海沧区人民政府发文（厦海国资办[2017]13号文件），区政府以货币增资3,000万元，增资款于2017年9月8日到位，增资后，公司注册资本金为人民币256,040.20万元。

2017年6月20日，根据厦门市海沧区人民政府发文（厦海国资办[2017]94号文件），区政府以货币增资1.2亿元，增资款于2017年7月7日到位，增资后，公司注册资本金为人民币268,040.20万元。

2017年10月10日，为贯彻落实中共中央办公厅《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》等文件精神，适应国有企业党建工作面临新形势、新任务、新要求的具体举措，经股东厦门市海沧区人民政府同意，公司把党建工作总体要求写入章程，明确公司党委在公司法人治理结构中的法定地位，并修改了《公司章程》。

2018年1月22日，根据厦门市海沧区国资办抄告单（厦海国资办[2018]03号文件），区政府以货币增资2亿元，增资款于2018年1月23日到位，增资后，公司注册资本金为人民币288,040.20万元，厦门永大会计师事务所有限公司出具厦门永大所验字【2018】第AY035号的验资报告，增资的工商变更登记于2018年7月17日完成。

2019年2月1日，根据厦门市海沧区人民政府《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2019〕16号文件），海沧区人民政府以2018年12月31日为基准日将保留发行人供应链综合服务、城区开发与运营、工程建设板块企业，剥离其产业投资、服务、配套等相关公司和资产；将厦门海沧旅游投资集团有限公司100%股权划入发行人，同时剥离场馆、设施等管养业务及产业配套、农村集体经济等相关公司和资产。2019年7月16日，发行人已完成本次资产重组。本次资产重组符合法律法规以及国家相关政策，符合公司章程及公司内部流程，对公司发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性不造成影响，公司披露信息不涉及保密事项。

2019年8月16日，根据厦门市海沧区人民政府《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司注册资本金的批复》（厦海政〔2019〕119号文件），同意2018年度已拨付发行人的集成电路产业发展专项资金中的24,000.00万元作为对发行人的

增资。同时，自2019年1月1日起，区财政拨付发行人的集成电路产业发展专项资金，均按股比确认为发行人的注册资本金。本次增资后，发行人注册资本金变更为312,040.2万元。

发行人分别于2019年1月30日、5月22日、6月17日、7月26日、8月13日和8月26日收到区政府以货币增资款12,000万元、4,710.00万元、8,550.00万元、3,240.00万元、12,750.00万元和1,470.00万元。增资后，发行人的注册资本为354,760.20万元，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具利安达验字【2019】第A2004号的验资报告，增资的工商变更登记于2019年11月18日完成。本次增资后，发行人注册资本为354,760.20万元。

2020年6月28日、7月29日、8月26日和10月9日，发行人分别收到区政府以货币增资款20,000万元、12,542.00万元、10,000.00万元和6,100.00万元。增资后发行人实收资本为403,402.20万元，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具利安达验字【2020】闽A2007号的验资报告。

2021年12月10日，发行人收到《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2021〕160号）文件，以2021年10月31日为划转基准日实施资产重组，于2022年2月21日完成重组。重组后，发行人注册资本和实收资本保持不变。

2022年9月5日、2022年10月17日、2022年11月23日，发行人分别收到区政府以货币增资款4,000万元、4,000万元和4,000万元。增资后发行人实收资本为415,402.20万元，大信会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具大信闽验字【2022】第00002号的验资报告，增资的工商变更登记于2023年1月9日完成。增资后，发行人注册资本为415,402.20万元。

2023年1月5日，发行人收到区政府以货币增资款4,000万元，增资后发行人实收资本为419,402.20万元，目前尚待办理验资。截至募集说明书签署日，发行人注册资本仍为415,402.20万元，2023年1月5日增资款4,000万元的工商变更登记尚待办理。

经与厦门市海沧区财政局核实，发行人本部股权不存在“明股实债”的问题。

（二）重大资产重组

1、重组方案

根据《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项

的批复》（厦海政〔2021〕160号）文件，发行人实施重大资产重组事项，以 2021 年 10月31日为划转基准日，一是全资控股股东区政府将发行人直接持有的厦门海投房地产有限公司的（以下简称“海投房产”）100%股权无偿划转至区政府直接持有；二是将区政府直接持有的厦门海沧城建集团有限公司（以下简称“城建集团”）的90%股权无偿划转至发行人，城建集团作为发行人的控股子公司；三是将区政府通过厦门海沧发展集团有限公司间接持有的厦门半导体投资集团有限公司（以下简称“半导体集团”）的14.307%股权无偿划转至发行人，划转后发行人持有半导体集团49%的股权。此次重组涉及划转的企业概况如下：

（1）划入企业概况

①城建集团及其下属的全资、控股、参股公司划入本公司，城建集团概况如下：

城建集团成立于2004年8月13日，系由厦门市海沧区人民政府出资的国有独资公司，统一社会信用代码为91350200761725284E。截至2021年10月31日，城建集团实收资本150,000万元，主营业务城乡市容、市政设施管理；环境卫生、绿化管理；公园、游览景区管理；文化教育、体育服务；房地产开发与经营、物业管理等。拥有10家全资二级子公司、2家控股二级子公司、7家全资三级子公司、3家控股三级子公司、2家参股公司。

本次将城建集团90%股权划入本公司，划入的公司及各级子公司、参股公司情况如下：

公司名称	持股比例（%）	备注
厦门海沧土地开发有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门海沧市政建设管理有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门海沧城建园林有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门海沧城建绿色产业有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门海沧城建开发有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门海城农发投资管理有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门海沧教育发展有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门城建生态环境有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门沧江新媒文化有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门海沧湾投资开发有限公司	100.00	全资二级子公司
厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司	84.00	控股二级子公司
厦门市城建天视文化体育产业有限公司	55.00	控股二级子公司

公司名称	持股比例 (%)	备注
厦门海沧征地拆迁公司	100.00	全资三级子公司
厦门海沧城建物业有限公司	100.00	全资三级子公司
厦门海沧城建阳光幼儿园有限公司	100.00	全资三级子公司
厦门海沧城建教育孚莲沐光幼儿园	100.00	全资三级子公司
厦门海沧城建教育芸景幼儿园	100.00	全资三级子公司
厦门海沧城建教育童瑶幼儿园	100.00	全资三级子公司
厦门市海沧区湖岸绘童瑶幼儿园	100.00	全资三级子公司
厦门城道设计咨询有限公司	60.00	控股三级子公司
厦门鑫莲花商业运营管理有限公司	51.00	控股三级子公司
厦门兴坂商业运营管理有限公司	51.00	控股三级子公司
厦门海投建材有限公司	45.00	参股公司
厦门市海租侠资产管理有限公司	35.00	参股公司

②半导体集团14.307%股权划入本公司，半导体集团概况如下：

半导体集团成立于2016年12月9日，系由厦门市海沧区人民政府控制的国有企业，统一社会信用代码为91350200MA2XUDEM91。截至2021年10月31日，半导体集团实收资本505,468万元，其中厦门海沧发展集团有限公司持有65.307%的股权，海投集团持有34.693%的股权。主营业务投资管理、资本运营；半导体分立器件制造；工程和技术研究和试验发展等。拥有3家控股二级子公司、3家控股三级子公司、1家控股4级子公司、1家控股5级子公司、8家参股公司。

本次股权无偿划转前，海投集团持有半导体集团34.693%的股权，划转后合计持有49%的股权。

(2) 划出企业概况

海投房产及其下属的全资、控股、参股公司划出本公司，海投房产概况如下：

海投房产成立于1997年11月06日，系海投集团二级全资子公司，统一社会信用代码为9135020515505760XQ。截至2021年10月31日，海投房产实收资本100,300万元，主营业务房地产开发、经营等。拥有3家全资二级子公司、1家控股二级子公司、2家参股公司。

本次将海投房产100%股权划出本公司，划出的公司及各级子公司、参股公司情况如下：

公司名称	持股比例 (%)	备注
------	----------	----

公司名称	持股比例 (%)	备注
厦门海沧房地产开发公司	100.00	全资二级子公司
海投（漳州）科技发展有限公司	100.00	全资二级子公司
漳州海投角美房地产有限公司	100.00	全资二级子公司
海融（漳州）房地产有限公司	50.00	控股二级子公司
厦门智慧城置业有限公司	40.00	参股公司
青岛海领建设项目管理有限公司	30.00	参股公司

2、重组所处阶段

截至募集说明书签署之日，该重组事项已完成，且2022年2月22日于上清所网站发布了《厦门海沧投资集团有限公司关于重大资产重组完成的公告》。

3、重组已履行的法律程序

该重组事项已履行完法律程序，海沧区政府已出具《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》，发行人已召开债券持有人会议，审议表决通过《关于厦门海沧投资集团有限公司重大资产重组的相关议案》，已履行的程序如下：

（1）会议召开情况：2021年12月29日，兴业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司五家主承销商根据《厦门海沧投资集团有限公司2020年度第一期中期票据募集说明书》等13期债务融资工具募集说明书（以下简称《募集说明书》）“关于持有人会议机制的约定”“投资人保护机制条款约定”以及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》，作为召集人在发行人处召开了债券持有人会议，存续期发行的债券涉及“20海沧投资MTN001”“21海沧投资MTN001”“21海沧投资MTN003”“21海沧投资CP001”“21海沧投资CP002”“21海沧投资SCP005”“21海沧投资SCP006”“21海沧投资SCP007”“21海沧投资SCP008”“21海沧投资SCP009”“20海沧投资PPN001”“20海沧投资PPN002”“20海沧投资PPN003”审议《关于厦门海沧投资集团有限公司重大资产重组的相关议案》。持有人会议全程福建勤贤律师事务所林建东律师、曾凌律师进行见证，并出具了法律意见书。

（2）会议投票结果：上述存续债券所对应持有人参会比例均超过规则要求（出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效）的比例，同时对应持有人同意比例均超过规则要求的比例（“20海沧投资MTN001”同意比例93.98%、“21海沧投资MTN001”同

意比例100%、“21海沧投资MTN003”同意比例100%、“21海沧投资CP001”同意比例100%、“21海沧投资CP002”同意比例95.74%、“21海沧投资SCP005”同意比例100%、“21海沧投资SCP006”同意比例100.00%、“21海沧投资SCP007”同意比例98.41%、“21海沧投资SCP008”同意比例100%、“21海沧投资SCP009”同意比例100%、“20海沧投资PPN001”同意比例90.06%、“20海沧投资PPN002”同意比例91.95%、“20海沧投资PPN003”同意比例79.17%）。上述经办律师认为本次持有人会议的召集、召开程序、出席会议人员资格、有效表决权数额和比例、表决方式、表决程序均符合《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》、各债券募集说明书的规定，本次持有人会议及其形成的决议合法、有效。

4、重组涉及的合规性

根据区政府已出具《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2021〕160号），本次重大资产重组剥离房地产市场开发业务，并入市政基础设施及公建配套建设、城乡维护等城市运营综合服务、文化教育体育及旅游休闲产业开发运营等业务，同时增持半导体集团股权，发行人定位为综合性产业集团，将紧紧围绕城市建设与运营综合服务、物流与供应链综合服务、文化教育体育与旅游资源开发运营、股权投资及商业资产运营等多个业务板块，将进一步优化厦门市海沧区国有企业布局和架构，促进转型发展，增强发展韧性，提高发展质量。

本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律、法规和规范性文件的规定；符合公司章程相关规定；已履行公司内部审批流程，合法合规。此外，发行人已就该重大事项上报中国银行间交易商协会审议，并于2022年2月25日顺利通过注册专家评审会审核。

5、对公司发债主体资格及其决议有效性的影响

本次交易不影响公司发行债务融资工具的主体资格及已作出决议的有效性。本次交易前，发行人在资产、人员、财务、机构和业务等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范，未因违反独立性原则而受到监管机构的处罚。本次交易完成之后，发行人的控股股东及实际控制人未发生变化。本次交易披露信息不涉及保密事项。

6、发行人承诺

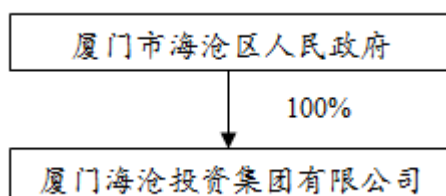
发行人承诺在本期超短期融资券存续期内将持续披露本次重大资产重组重大进

展或变化情况，并在发生可能对投资人权益产生重大影响的变化时，根据本募集说明书有关投资人保护机制条款约定，及时召开持有人会议。

三、控股股东、实际控制人及股权质押及其他争议情况说明

截至 2022 年 9 月末，公司的股权结构表、股东情况如图表 5.1-1、5.1-2 所示。

图表 5.1-1：公司股权结构图



图表 5.1-2：公司股东情况

控股股东	持股比例
厦门市海沧区人民政府	100%
总计	100%

发行人是厦门市海沧区人民政府批准成立的国有独资企业，海沧区人民政府是发行人唯一出资人，由海沧区人民政府授权海沧区国有资产监督管理工作领导小组履行出资人职责，对公司实行国有资产授权经营。

截至本募集说明书签署之日，公司的控股股东及实际控制人未有将公司股权进行质押的情况。

四、独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，公司自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务等方面具有较为充分的独立性。

1、业务方面

公司业务结构完整，自主独立经营，海沧区国有资产监督管理工作领导小组严格按照国家有关法律法规的规定，行使出资人权利，管人、管事、管资产，但不直接干预公司的正常经营活动，不存在其他需要依赖政府及其控制的其他企业进行生产经营的情形。

2、人员方面

公司已建立健全了劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，独立履行人事管理职责。公司能够按照《劳动法》的相关规定，与下属员工签订《劳动合同》，员工工资单独造册、单独发放。公司在地方社会保障部门建立了职工账户，为公司的全体员

工独立缴纳社保。公司在劳动、人事及工资等方面均自主管理。公司高级管理人员均在本公司领取报酬，部分监事由海沧区国资办派驻。

3、资产方面

公司资产完整，拥有独立的购销体系，与控股股东在产权上界定清晰，公司商品采购、商品销售及价格的确定均根据市场情况自行决定。

4、机构方面

目前公司严格按照《公司法》等法律法规的要求，规范公司经营运作，建立了较为完善的法人治理结构。公司制订完善了《公司章程》和相关公司治理规章制度。公司董事会、监事会职责清晰，有明确的议事规则，并能够得到切实的执行，拥有独立的决策机构和管理职能机构。发行人生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与出资人完全独立。

5、财务方面

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司系统内建立了规范有序的财务管理体系，公司设立了独立的财务管理部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理、内部控制制度，独立开设银行账户、纳税，独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。

五、发行人历史资产重组情况

（一）2012 年厦门海沧旅游投资集团有限公司资产划转事宜

2012 年，根据海沧区政府“厦海政[2012]93 号”文件，海沧区政府将原发行人子公司厦门海沧旅游投资集团有限公司从发行人中划出。厦门海沧旅游投资集团有限公司划转报表时点为 2012 年 9 月 30 日，截至该时点，厦门海沧旅游投资集团有限公司总资产 43,934.70 万元，占集团合并报表总资产 2.72%，净资产 21,154.92 万元，占集团合并报表净资产的 7.12%，实现销售收入 8,516.24 万元，占集团合并销售收入的 1.71%，实现净利润-26.97 万元。因此，此次资产划出不构成重大资产重组。

（二）2014 年厦门海沧土地开发有限公司资产划转事宜

2014 年，根据《厦门市海沧区人民政府关于对厦门海沧投资集团有限公司进行股权调整的通知》（厦海政[2014]40 号文件）和《厦门市海沧区人民政府关于确认厦门海沧投资集团有限公司注册资本金的批复》（厦海政[2014]41 号文件），海沧区政府将原发行人子公司厦门海沧土地开发有限公司划归另一区属企业厦门海沧城建集

团有限公司。公司划转报表时点为 2013 年 12 月 31 日，截至该时点，厦门海沧土地开发有限公司总资产 60,148.48 万元，占海投集团合并报表总资产 3.09%；净资产 52,945.28 万元，占海投集团合并报表净资产的 14.47%；实现销售收入 4,731.79 万元，占海投集团合并销售收入的 0.56%；实现净利润 1,963.38 万元，占海投集团合并净利润的 3.48%。在厦门海沧土地开发有限公司划出前，同步进行股权调整和货币增资如下：

1、将厦门海沧土地开发有限公司持有的厦门海沧生物科技发展有限公司、厦门海投工程建设有限公司、厦门海投监理咨询有限公司、厦门海投供应链服务有限公司四家公司的股权 27,022.28 万元划入海投集团。其中，厦门海投供应链服务有限公司划给海投集团新设立的全资子公司厦门海投供应链运营有限公司。以上四家公司股权划转相应的工商变更登记均已办理完毕，具体办理时间分别是 2014 年 4 月 25 日、2014 年 4 月 21 日、2014 年 4 月 8 日、2014 年 7 月 2 日。

2、将原属于厦门海沧土地开发有限公司的中沧工业园、中沧 8 号厂房、中沧公寓、生物医药园一期 A2 地块四项资产 21,075.11 万元划入海投集团。

3、海投集团对厦门海沧土地开发有限公司货币增资 18,470.57 万元。

通过上述股权调整、货币增资和资产划出，厦门海沧土地开发有限公司从海投集团划出时净资产为 23,318.45 万元，占海投集团合并净资产(365,940.63 万元)的 6.37%，未超过海投集团净资产的 10%。

海沧区政府为保持海投集团的注册资本金不受上述分立减资的影响，以海投集团未分配利润转增注册资本 22,093.37 万元，同时将原属于厦门海沧城建集团有限公司的厦门海沧城建物业服务有限公司划入海投集团，相应增资 300 万元。通过以上调整，海投集团注册资本金为 181,540.20 万元，与厦门海沧土地开发有限公司划出前的注册资本金相同。由于海投集团注册资本金保持不变，无需办理工商变更登记手续。厦门海沧土地开发有限公司划入厦门海沧城建集团有限公司的工商变更登记手续于 2014 年 12 月 3 日办理完毕。

(三) 2019 年海沧区属国有企业整改重组的资产划转事宜

1、资产重组基本情况

根据《海沧区属国有企业整改重组实施框架意见》（厦海委办〔2019〕1 号）和《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2019〕16 号）、《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团

有限公司部分股权划转相关事项的批复》（厦海政〔2019〕107 号）等文件精神，厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项，本次资产重组保留厦门海沧投资集团有限公司供应链综合服务、城区开发与运营、工程建设板块企业，剥离产业投资、服务、配套等相关公司和资产；将厦门海沧旅游投资集团有限公司（以下简称“海旅集团”）100%股权划入发行人，同时剥离海旅集团场馆、设施等管养业务及产业配套、农村集体经济等相关公司和资产，并且将海沧区政府的专项债务 2.4 亿元转为发行人的增资。

2、划出企业及资产明细概况

（1）划出全资或控股企业

- 发行人持有厦门海沧信息产业发展有限公司 100%的股权无偿划转给厦门海沧发展集团有限公司（以下简称“海发集团”）；
- 发行人持有厦门海沧生物科技发展有限公司（以下简称“生物科技公司”）的股权及对中国农发重点建设基金有限公司的债务全部无偿划转给海发集团；资产划转前，发行人持有生物科技公司 86.67%的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有生物科技公司 13.33%的股权，发行人将中国农发重点建设基金有限公司对生物科技公司的投资确认为金融负债，按 100.00%合并生物科技公司。
- 发行人持有厦门海投产业创新中心有限公司（以下简称“产业创新公司”）42.25%的股权及对中国农发重点建设基金有限公司的债务无偿划转给海发集团。资产划转前，发行人持有产业创新公司 42.25%的股权，中国农发重点建设基金有限公司持有产业创新公司 57.75%的股权，发行人将中国农发重点建设基金有限公司对产业创新公司的投资确认为金融负债，按 100.00%合并产业创新公司。
- 发行人持有厦门新阳产业服务有限公司 60%的股权无偿划转给海发集团。
- 发行人持有厦门海投国际航运中心开发有限公司 80%的股权无偿划转给海发集团。
- 发行人持有厦门海沧发展研究院有限公司 100%的股权无偿划转给海发集团。
- 发行人持有半导体投资公司 21.79%的股权无偿划转给海发集团，并将与海沧区政府专项往来债务 61,000 万元划转给海发集团，资产划转前，发行人持有该公司 51.79%的股权。本次资产划转后，发行人仍持有该公司 30%的股权，

但失去对该公司控制权，重组后半导体投资公司不再纳入发行人合并范围。

(2) 划出担保公司和产业基金

图表 5.1-2：划出担保公司和产业基金情况表

划出股权信息	股权比例	备注
厦门海沧融资担保有限公司	40.00%	联营企业
厦门高能海银金拾创业投资合伙企业（有限合伙）	20.00%	产业基金
厦门坚果兄弟创业投资合伙企业（有限合伙）	25.97%	产业基金
厦门景园蓝海创业投资基金合伙企业（有限合伙）	29.70%	产业基金
创新工场（厦门）创业投资合伙企业（有限合伙）	17.17%	产业基金
车库咖啡（厦门）创业投资合伙企业（有限合伙）	49.75%	产业基金
厦门漳龙海投创业投资合伙企业（有限合伙）	20.00%	产业基金
厦门硅谷火炬创业投资基金合伙企业（有限合伙）	24.74%	产业基金
厦门高能海银创业投资管理有限公司	10.00%	基金管理公司
厦门坚果兄弟投资管理有限公司	15.00%	基金管理公司
厦门景园蓝海创业投资管理有限公司	15.00%	基金管理公司
厦门海华配售电有限公司（筹）	30.00%	尚未注册成立

备注：在上述产业基金和基金管理公司股权划转的同时，将发行人与海沧区政府专项往来债务 16,973.92 万元划转给海发集团。

(3) 划出资产明细

- 中沧工业园、中沧 8 号厂房和中沧公寓无偿划转给海发集团。
- 生物医药园一期 A2 地块无偿划转给海发集团。
- H2016P01 地块按账面净值等额有息债务有偿划转给海沧区政府。
- 山边洪邻里中心（H2015P06 地块）按账面净值等额有息债务有偿划转给海发集团。

3、划入企业概况

海旅集团及其除划入海发集团和厦门海沧城建集团有限公司（以下简称“城建集团”）外的下属全资、控股、参股公司划入发行人。

(1) 重组前海旅集团概况

海旅集团于 2004 年 7 月 14 日成立，原隶属于发行人，2012 年，海沧区政府将海旅集团从发行人中划出。截至 2018 年 12 月 31 日，海旅集团实收资本 154,674.81 万元，唯一股东为厦门市海沧区人民政府，主营业务是海沧辖区内旅游资源保护、开发、运营；酒店、汽车租赁、旅行社、会展等旅游服务业经营管理；旅游文化及地产、

景观设计施工、陵园开发有偿服务等产业投资运营。拥有 11 家全资二级子公司、1 家全资三级子公司、5 家控股公司和 6 家参股公司。

(2) 海旅集团划入海发集团和城建集团的企业和资产明细

- 海旅集团将持有 100%股权的厦门市海旅景观设计有限公司无偿划转给城建集团；
- 海旅集团将持有 100%股权的厦门沧江新媒文化有限公司无偿划转给城建集团；
- 海旅集团将持有 100%股权的厦门合富安投资运营管理有限公司无偿划转给城建集团；
- 海旅集团将持有厦门市海旅天视文化体育产业有限公司的 55%股权无偿划转给城建集团；
- 海旅集团将持有厦门天竺山旅游风景区投资管理有限公司的 84%股权无偿划转给城建集团；
- 海旅集团本部东宫管养业务划转给城建集团；
- 海旅集团将持有半导体投资公司的 48.21%股权并作价 125,000 万元的等额与海沧区政府专项往来债务划转给海发集团；
- 海旅集团将持有厦门海沧融资担保有限公司的 15%股权无偿划转给海发集团；
- 海旅集团将天源人才公寓及车位无偿划转给海发集团；
- 海旅集团将体育公园、儿童公园等资产无偿划转给城建集团；

(3) 重组后海旅集团概况

海旅集团及其除上述划入海发集团和城建集团外的下属全资、控股、参股公司全部划入发行人。资产划入海发集团和城建集团后，海旅集团拥有 8 家全资二级及 1 家三级公司、3 家控股公司和 4 家参股公司。

4、划转企业及资产的财务情况

(1) 划出全资或控股企业 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果

图表 5.1-3：划转企业财务情况表

单位：万元

划出全资或控股企	资产	负债	净资产	归属于母公	营业收入	净利润	归属于母公
----------	----	----	-----	-------	------	-----	-------

业				司净资产			司所有者的 净利润
厦门海沧信息产业 发展有限公司	10,919.69	6,602.20	4,317.49	4,317.49	1,044.85	36.77	36.77
厦门海沧生物科技 发展有限公司	106,039.45	47,775.13	58,264.32	58,264.32	8,538.33	1,908.62	1,908.62
厦门海投产业创新 中心有限公司	36,054.62	1,210.32	34,844.30	34,844.30		-0.83	-0.83
厦门新阳产业服务 有限公司	5,292.70	200.63	5,092.08	5,092.08	565.69	90.33	90.33
厦门海投国际航运 中心开发有限公司	630,498.74	568,871.89	61,626.86	61,626.86	419.86	-4,896.31	-4,896.31
厦门海沧发展研究 院有限公司	450.47	0.75	449.72	449.72	-	2.18	2.18
厦门半导体投资集 团有限公司	305,645.57	12,062.47	293,583.10	271,606.50	13,975.26	-3,221.58	-3,557.45
合计	1,094,901.24	636,723.38	458,177.86	436,201.26	24,543.99	-6,080.81	-6,416.69

(2) 划出担保公司和产业基金

图表 5.1-4：划出担保公司和产业基金情况表

单位：万元

划出担保公司和产业基金	2018 年 12 月 31 日账面价值
厦门海沧融资担保有限公司	12,450.87
厦门高能海银金拾创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00
厦门坚果兄弟创业投资合伙企业（有限合伙）	7,897.18
厦门景园蓝海创业投资基金合伙企业（有限合伙）	3,600.00
创新工场（厦门）创业投资合伙企业（有限合伙）	14,473.92
车库咖啡（厦门）创业投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00
厦门漳龙海投创业投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00
厦门硅谷火炬创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,500.00
厦门高能海银创业投资管理有限公司	24.00
厦门坚果兄弟投资管理有限公司	45.00
厦门景园蓝海创业投资管理有限公司	45.00
厦门海华配售电有限公司（筹）	-
合计	49,535.97

(3) 划出资产

图表 5.1-5：划出资产情况表

单位：万元

划出资产	投资性 房地产	在建工 程	应付账 款	开发成本	其他应 收款	2018 年 12 月 31 日账面价 值
中沧工业园	7,219.02	0.94	-	-	-	7,219.95
中沧 8 号厂房	2,065.86	-	-	-	-	2,065.86
中沧公寓	8,303.33	-	-	-	-	8,303.33
生物医药园一期 A2 地块	2,962.13	-	650.27	-	-	2,311.86
H2016P01 地块	0.00	-	-	20,441.70	-	20,441.70
山边洪邻里中心（H2015P06 地块）	0.00	-	-	12,689.46	0.85	12,690.31
合计	20,550.33	0.94	650.27	33,131.16	0.85	53,033.01

（4）划出债务

图表 5.1-6：划出债务情况表

单位：万元

划出债务	2018 年 12 月 31 日账面价值
应付海沧区政府专项往来	61,000.00
海沧区财政局代持创新工场投资款	14,473.92
海沧区科学技术局代持车库咖啡基金投资款	2,500.00
合计	77,973.92

（5）划入海旅集团 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果

图表 5.1-7：海旅集团财务情况表

单位：万元

划入全资或控股企 业	资产	负债	净资产	归属于母公 司净资产	营业收入	净利润	归属于母公 司所有者的 净利润
厦门海沧旅游集团 有限公司（合并）	188,948.90	130,273.92	58,674.99	57,981.08	20,297.47	-9,870.31	-6,033.20

5、资产重组实施情况

发行人已于 2019 年 3 月 15 日召开债券持有人会议，对本次资产重组进行会议表决，并已于 2019 年 7 月 16 日完成资产重组。

本次资产重组事项实施前后，发行人 2018 年末的总资产从 404.99 亿元下降至 327.35 亿元，减少 77.65 亿元，下降幅度 19.18%；负债总额从 328.48 亿元下降至 276.51 亿元，减少 51.97 亿元，下降幅度 15.82%；净资产从 76.51 亿元下降至 50.84 亿元，减少 25.67 亿元，下降幅度 33.55%；营业收入从 58.99 亿元上升至 62.02 亿元，增加

3.03 亿元，增幅 5.14%。发行人划入及划出的资产总额、资产净额和收入占完成重组前一年发行人的资产总额、净资产和收入的比例均未超过 50%，不构成重大资产重组。

六、重要权益投资情况及主要下属公司介绍

（一）发行人子公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有全资及控股子公司 66 家，参股公司和合伙企业 28 家，其中纳入合并范围的一级全资子公司共 8 家，一级控股子公司 1 家，具体情况如下：

图表 5.2-1：2022 年 9 月末纳入合并报表范围的一级子公司

单位：万元、%

序号	子公司名称	主要经营范围	持股比例	注册资本
1	厦门海投供应链运营有限公司	经济贸易	100.00	75,901.09
2	厦门海投工程建设有限公司	工程施工	100.00	10,000.00
3	厦门海投建设咨询有限公司	工程监理	100.00	1,008.00
4	厦门海投物业有限公司	物业管理	100.00	900.00
5	厦门海沧旅游投资集团有限公司	旅游开发	100.00	63,176.08
6	厦门市海沧保安服务有限公司	保安服务	100.00	2,000.00
7	厦门海投文旅产业发展有限公司	文化旅游相关服务	100.00	200.00
8	厦门海投资产运营有限公司	资产经营与管理	100.00	300.00
9	厦门海沧城建集团有限公司	城乡维护管理与建设	90.25	150,000.00

1、厦门海投供应链运营有限公司

厦门海投供应链运营有限公司，由厦门出口加工区管理有限公司于 2014 年 5 月底更名而来，注册资本 75,901.09 万元人民币，法定代表人林尚勇。公司原为厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司的下属全资子公司（即发行人三级公司）。“为进一步深化区属国有企业改革，增强企业竞争优势和发展能力，促进企业健康、持续发展”，海沧区政府要求发行人对自身贸易板块的业务进行整合，同意将厦门出口加工区管理有限公司更名为厦门海投供应链运营有限公司，将该公司转为发行人二级公司，而厦门海投经济贸易有限公司（原发行人三级公司）、厦门海沧保税港区供应链有限公司（原发行人三级公司）和厦门海投供应链有限公司（原发行人三级公司）转为该公司下属全资子公司。2021 年，发行人原全资子公司厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司转为厦门海投供应链运营有限公司的全资子公司，负责海沧保税港区及港口的投资、开发、建设和管理。公司除了拥有规模较大的三家贸易子公司、可租售的 28.2 万平方米厂房及现代物流园，坚持“以资产带动产业、以项目带动业务、以物流带动贸易”思路，推进“一路一带、海峡两岸、金融创新、商业贸易”建设，积极

打造海沧区千亿产业集群。

经营范围以临港产业发展为核心，包括：加工区招商引资、产业平台建设、资产租赁和转售、产业地产开发；第三方及保税物流、临港物流的增值服务；国际采购、分拨、配送及商品展示业务合作；货物口岸通关综合查验服务；供应链的解决、优化方案和供应链金融服务；大宗商品物流基地、交易中心的合作运营；自营进口贸易及代理采购、销售业务；海沧保税港区及港口的投资、开发、建设和管理。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 891,121.18 万元，负债总额 847,708.43 万元，所有者权益 43,412.75 万元（累计计提坏账准备 34,841.41 万元）。2021 年实现营业收入 2,601,721.31 万元，净利润 10,934.61 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 1,061,689.91 万元，负债总额 1,014,337.99 万元，所有者权益 47,351.92 万元（累计计提坏账准备 34,841.41 万元）。2022 年 1-9 月实现营业收入 2,706,234.62 万元，净利润 3,970.23 万元。

2、厦门海投工程建设有限公司

厦门海投工程建设有限公司是厦门海沧投资集团有限公司全资创立的国有企业，原为厦门海沧土地开发有限公司下属子公司，公司成立于 1994 年 4 月 7 日，注册资本 10,000 万元人民币，法定代表人郑志强。公司现有房屋建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、土石方工程专业承包一级、建筑装饰装修专业承包一级、城市及道路照明工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级等建筑业资质。

经营范围：市政公用工程；房屋工程和土木工程建筑、园林景观工程、机电安装工程、体育场地工程、环保工程施工总承包；土石方工程；城市与道路照明工程；建筑安装装饰工程；劳务分包；工程技术咨询；房地产开发；建筑材料、机械设备、汽车零配件批发、零售；机械设备租赁和修理（不含特种设备）。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 264,421.77 万元，负债总额 233,174.49 万元，所有者权益 31,247.27 万元。2021 年全年实现营业收入 166,785.36 万元，净利润 3,625.97 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 275,867.11 万元，负债总额 244,310.77 万元，所有者权益 31,556.38 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 137,580.18 万元，净利润 3,753.57 万元。

3、厦门海投建设咨询有限公司

厦门海投建设咨询有限公司是厦门海沧投资集团有限公司全资创立的国有企业，

原为厦门海沧土地开发有限公司下属子公司，公司成立于 1998 年 12 月 29 日，注册资本 1,008 万元人民币，法定代表人黄林璋。公司主营房屋建筑工程监理甲级；市政公用工程监理甲级；建设咨询乙级，可以开具相应类别建设工程项目管理、技术咨询业务。

经营范围：房屋建筑业；市政道路工程建筑；港口及航运设施工程建筑；电气安装；管道和设备安装；水源及供水设施工程建筑；河湖治理及防洪设施工程建筑；未列明的其他建筑业；承接所属建筑业企业在其经营范围内委托的业务。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 7,897.89 万元，负债总额 5,040.32 万元，所有者权益 2,857.57 万元。2021 年实现营业收入 5,318.13 万元，净利润 536.21 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 6,512.00 万元，负债总额 3,702.03 万元，所有者权益 2,809.97 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 3,795.84 万元，净利润 252.40 万元。

4、厦门海投物业有限公司

厦门海投物业有限公司创立于 1997 年 2 月，注册资本 900 万元人民币，是厦门海沧区首家具有国家建设部物业管理一级资质的专门从事物业管理企业，原为发行二级子公司，现为一级子公司。该公司拥有城市园林绿化、装修设计一体化、白蚁防治、电梯维保、智能化维保等五项专业资质。2006 年被评为福建省物业管理类的房地产品牌企业；2014 年，海投物业在物业行业综合实力排名中位居厦门市第 1 名、福建省第 6 名、全国第 153 名，并荣获中国物业协会颁发的“履行社会责任贡献奖”，为福建省两家获此殊荣的物业服务企业之一；2013 年获中国物业协会颁发“物业管理综合实力 TOP200 企业”；2016 年获中国物业协会颁发“全国物业管理综合实力百强企业”第 50 位；2022 年荣获“2022 中国物业服务企业综合实力 500 强”第 97 位。公司主要业务为物业管理服务，兼营白蚁防治；小区物业配套设施设备维护、修缮；智能化设计、施工、安装及维护；绿化施工养护等。

海投物业管理着 188 个物业项目，楼盘类型涵盖多层、小高层、高层、别墅、写字楼、学校、医院、工业厂房，总面积 1,497.96 万平方米，其中未来海岸、海沧行政中心、集美行政中心、科创中心、海投大厦、天心岛、天御、天湖城、绿苑新城等皆为厦门市的重点单位和名盘，是海投物业“争创一流物业服务品牌”的形象窗口。海沧行政中心、海投大厦、中共厦门市委党校获得全国物业管理示范项目的称号，海沧文化中心、集美行政中心、天心岛、天御、蓝月湾二期项目获得省级示范项目，鹭景湾、

浪琴湾、蓝月湾一期、蓝屿、绿苑新城一组团、出口加工区等项目获得市级示范项目。

截至2021年12月末，该公司资产总额26,544.43万元，负债总额16,709.86万元，净资产9,834.57万元，2021年全年实现收入34,864.62万元，净利润2,860.18万元。

截至2022年9月末，该公司资产总额18,592.37万元，负债总额13,776.09万元，所有者权益4,816.28万元。2022年1-9月实现营业收入24,792.88万元，净利润为143.46万元。

5、厦门海沧旅游投资集团有限公司

海沧旅游投资集团有限公司于2004年7月14日成立，2012年，根据海沧区政府“厦海政[2012]93号”文件，海沧区政府将该公司从发行人中划出。2019年公司剥离场馆、设施等管养业务及产业配套、农村集体经济等相关公司和资产又划入发行人，作为发行人的全资子公司。公司现实收资本154,674.81万元，主营业务是海沧辖区内旅游资源保护、开发、运营；酒店、汽车租赁、旅行社、会展等旅游服务业经营管理；旅游文化及地产、景观设计施工、陵园开发有偿服务等产业投资运营。

截至2021年12月末，该公司资产总额196,295.90万元，负债总额156,636.81万元，净资产39,659.10万元，2021年全年实现收入18,354.35万元，净利润-2,288.44万元，利润为负原因系酒店业务折旧摊销较大，同时海文创、古楼4号地项目在建设中，尚无收入所致。

截至2022年9月末，该公司资产总额203,954.83万元，负债总额165,742.84万元，所有者权益38,211.99万元。2022年1-9月实现营业收入16,639.62万元，净利润为-1,549.22万元，利润为负原因系酒店业务折旧摊销较大，同时海文创、古楼4号地项目在建中，尚无收入所致。

6、厦门市海沧保安服务有限公司

厦门市海沧保安服务有限公司是厦门海沧投资集团有限公司子公司，成立于2007年5月，公司注册资本金2,000万元人民币，法定代表人万玮。公司办公地址：海沧区坪埕北路21号电商产业园11号楼116室。公司经营范围：保安服务的业务；从事保安培训；服装零售；服装批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）。根据厦海政[2014]149号文，将海沧保安服务公司与公安机关脱钩，改制后作为发行人的直属公司，作为三级公司进行管理，独立核算，营业执照于2015年1月变更。

截至2021年12月末，该公司资产总额2,559.12万元，负债总额262.98万元，

所有者权益 2,296.14 万元, 2021 年全年实现营业收入 14,116.24 万元, 净利润为 426.56 万元。

截至 2022 年 9 月末, 该公司资产总额 2,687.74 万元, 负债总额 1,041.67 万元, 所有者权益 1,646.07 万元, 2022 年 1-9 月实现营业收入 12,737.07 万元, 净利润为 349.93 万元。

7、厦门海投文旅产业发展有限公司

厦门海投文旅产业发展有限公司, 前身为原厦门海旅海安服务有限公司, 成立于 2017 年 5 月, 注册资本金 200 万元, 法定代表人苏曙明。公司发展定位为政府综合服务供应商和文旅活动服务商, 是海沧区第一家文旅企业, 经营业务主要围绕承接社会性购买服务项目、承办海沧区大型文旅活动和开发、设计具有海沧新特色的文化旅游产品等三项业务。

截至 2021 年 12 月末, 该公司资产总额 2,251.46 万元, 负债总额 1,190.99 万元, 所有者权益 1,060.47 万元。2021 年实现营业收入 3,445.97 万元, 净利润为 269.85 万元。

截至 2022 年 9 月末, 该公司资产总额 1,513.83 万元, 负债总额 800.56 万元, 所有者权益 713.27 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 2,611.53 万元, 净利润为 152.80 万元。

8、厦门海投资产运营有限公司

厦门海投资产运营有限公司, 前身为原厦门海缘会物业服务有限公司, 成立于 2007 年 12 月, 注册资本金 300 万元, 法定代表人苏焕英。公司原为厦门海投物业有限公司下属全资子公司, 2022 年 8 月变更为发行人一级全资子公司。公司主营业务为资产管理服务。

截至 2021 年 12 月末, 该公司资产总额 253.14 万元, 负债总额 91.40 万元, 所有者权益 161.75 万元。2021 年实现营业收入 0 万元, 净利润为 -5.24 万元。

截至 2022 年 9 月末, 该公司资产总额 276.31 万元, 负债总额 104.62 万元, 所有者权益 171.69 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 77.36 万元, 净利润为 9.94 万元。

9、厦门海沧城建集团有限公司

厦门海沧城建集团有限公司。前身为厦门海沧公用事业发展有限公司, 成立于 2004 年 8 月, 注册资本金 15 亿元, 法人代表褚丹霞, 主营业务为政府公共设施和工程代建、城乡维护及配套管理服务、文化教育体育及休闲等产业开发运营, 下设厦门

海沧土地开发有限公司、厦门海沧教育发展有限公司、厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司、厦门市城建天视文化体育产业有限公司等 12 家全资及控股公司。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 451,640.89 万元，负债总额 281,080.45 万元，所有者权益 170,560.44 万元。2021 年实现营业收入 112,352.68 万元，净利润为 8,522.40 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 461,317.22 万元，负债总额 284,646.44 万元，所有者权益 176,670.78 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 83,326.58 万元，净利润为 2,617.81 万元。（注：2022 年 9 月，发行人对厦门海沧城建集团有限公司进行增资，发行人对其的持股比例由 90%调整成 90.25%）

（二）主要参股公司情况

表 5.2-2：截至 2022 年 9 月末主要参股公司情况表

单位：万元、%

序号	参股公司名称	持股比例	注册资本	业务范围
1	厦门半导体投资集团有限公司	49	505,468	半导体投资管理
2	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	34	75,600	港口码头
3	厦门远海集装箱码头有限公司	30	181,368	港口码头

主要参股公司介绍：

1、厦门半导体投资集团有限公司

厦门半导体投资集团有限公司成立于 2016 年 12 月 9 日，注册资本 50.55 亿元，法定代表人：裴华。经营范围：投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；投资管理咨询（法律、法规另有规定除外）；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；在法律法规许可的范围内，运用本基金资产对未上市企业或股权投资企业进行投资；受托管理股权投资基金，提供相关咨询服务；受托管理股权投资，提供相关咨询服务；依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；半导体分立器件制造；工程和技术研究和试验发展（含半导体技术及相关技术领域）；其他技术推广服务（含半导体技术及相关技术及相关技术领域咨询、转让、服务）。

厦门半导体投资集团有限公司为海沧区集成电路产业发展投资平台管理公司，成立五年多以来，共落户士兰、通富、云天、金柏、安捷利美维等多个制造类项目和设计类项目。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 821,020.79 万元，负债总额 271,207.34

万元,净资产 549,813.46 万元,2021 年全年实现收入 25,966.22 万元,净利润 26,615.02 万元。

截至 2022 年 9 月末,该公司资产总额 752,596.12 万元,负债总额 216,843.71 万元,净资产 535,752.41 万元,2022 年 1-9 月实现收入 17,286.45 万元,净利润-15,827.10 万元,该公司近一期亏损主要系持有上市公司股权的股价波动以及所投资项目处于营业前期阶段亏损导致。

2、厦门新海达集装箱码头有限公司

厦门新海达集装箱码头有限公司设计总投资 21.6 亿元人民币,结算总投资 23.47 亿元。拥有两个 10 万吨级集装箱泊位,设计年吞吐量近期 100 万 TEU、远期吞吐量 130 万 TEU,岸线长 754 米、纵深 572 米、停泊水深-15 米,于 2016 年 12 月正式投入使用。公司法定地址:厦门市海沧区港南路 268 号。公司经营范围:装卸搬运;码头及其他港口设施服务;货运港口货物装卸、仓储服务(不含化学危险品储存、装卸);从事报关业务,从事报检业务;社会经济咨询(不含金融业务咨询),投资咨询(法律、法规另有规定除外),投资管理咨询(法律、法规另有规定除外);船舶港口服务;港口设施、设备和港口机械的租赁业务。

截至 2021 年 12 月末,该公司资产总额 213,690.72 万元,负债总额 174,119.40 万元,净资产 39,571.32 万元,2021 年全年实现收入 30,782.62 万元,净利润 72.28 万元。

截至 2022 年 9 月末,该公司资产总额 213,862.49 万元,负债总额 174,283.46 万元,净资产 39,579.04 万元。2022 年 1-9 月实现收入 24,246.75 万元,净利润 7.72 万元,该公司近一期利润较低主要系以价换量,单标费率低,固投折旧较大。

3、厦门远海集装箱码头有限公司

厦门远海集装箱码头有限公司为中远码头(厦门海沧)有限公司与厦门海沧投资集团有限公司于 2008 年 11 月 28 日投资设立,最新注册资本金为 181,368 万元,其中中远码头(厦门海沧)有限公司出资 126,957.60 万元,占股 70%为控股股东;厦门海沧投资集团有限公司出资 54,410.40 万元,占股 30%。公司经营范围:从事投资建设、经营码头及与码头业务相关的堆场等港口设施;船舶、火车、汽车的集装箱及其他货物的装卸;国内及进出口集装箱(空、重箱)和其他货物的堆存、仓储和保管;集装箱的拆装箱业务;修箱、洗箱业务;提供物流和集装箱管理的综合服务;国际、国内货运代理服务;提供电子数据交换技术服务;货物储运、联运等业务;港口机械、设施、设备的维修和租赁;场地、房屋租赁的筹备工作。

厦门远海码头设立于厦门海沧保税港区 C 区，投资、建设、经营厦门海沧港区 13#~17#五个泊位，岸线总长 1806 米，陆域面积 133.9 万平方米，其中 14#~17#泊位可减载靠泊 20 万吨级集装箱船舶，设计集装箱吞吐能力为 260 万标箱/年，13#泊位为 5 万吨级通用码头（水工结构按 10 万吨级散杂货船设计建造），设计散杂货吞吐能力 370 万吨/年。项目占地面积 132 万平方米，其中集装箱泊位地块计划分两期实施，码头前沿至后方 572 米，共 86.26 万平方米为第一期，其余 35.98 万平方米为第二期。

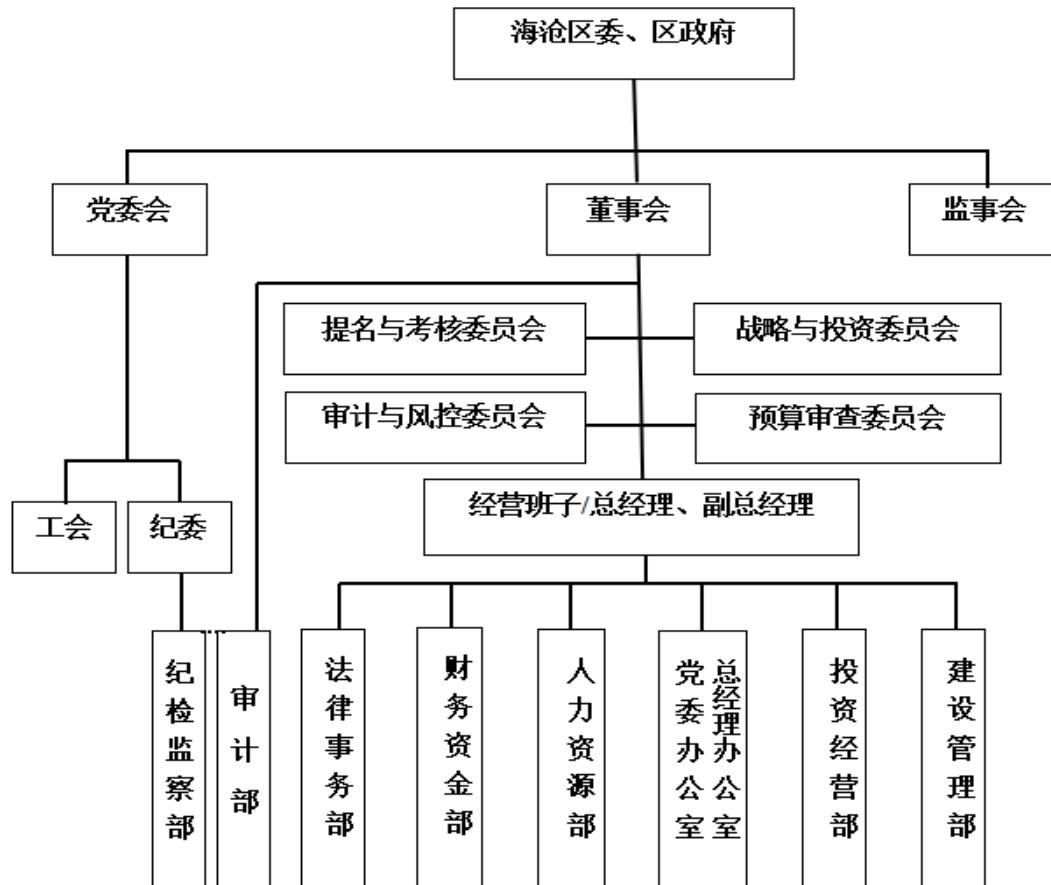
截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 535,864.14 万元，负债总额 328,845.05 万元，净资产 207,019.09 万元，2021 年全年实现收入 83,000.76 万元，净利润 25,825.65 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 513,932.62 万元，负债总额 307,698.31 万元，净资产 206,234.31 万元。2022 年 1-9 月实现收入 61,999.06 万元，净利润 19,413.82 万元。

七、发行人的组织结构及内控制度

（一）组织架构

图表5.3：截至2022年9月末组织架构图



1、董事会

根据《厦门海沧投资集团有限公司章程》，董事会是公司经营和行政管理的最高决策机构，依照《中华人民共和国公司法》和章程规定行使职权。公司董事会成员 5 人，其中应当有职工代表。董事会成员由出资人委派，但是董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的规定和决议，向出资人负责并报告工作；
- (2) 制订公司的中、长期发展规划和重大项目的投资方案；
- (3) 制订公司的经营方针、年度投资计划和生产经营计划方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、年度财务决算报告、年度利润分配方案或亏损弥补方案；
- (5) 决定公司年度借款总额及单笔借款，决定资产用于融资的抵押额度和对属下企业贷款担保的年度总额；
- (6) 拟订公司章程修订方案，报出资人批准；
- (7) 制定公司的基本管理制度、决定公司内部管理机构的设置，并报出资人批

准；

- (8) 按照有关规定和程序聘任或解聘管理人员；
- (9) 决定公司除发行公司债券以外的债务融资；
- (10) 决定公司对海沧区属企业的担保及反担保事项；
- (11) 制订公司直接出资企业及所属其他企业的产权变动的方案，报出资人核准；
- (12) 拟订公司国有资产保值增值指标；
- (13) 决定有关专业委员会的设立和职权；
- (14) 有关法律、法规和本公司章程规定的其他职权。

2、监事会

根据《厦门海沧投资集团有限公司章程》，监事会为公司的常设监督机构。监事会成员 5 名，其中股东代表监事 3 名（监事会主席 1 名，监事会副主席 1 名，股东监事 1 名）；职工监事 2 名，由公司职工代表大会选举产生。主要职权为：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规、公司章程、出资人有关规定或者公司董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，不予纠正的有权向出资人报告；
- (4) 当发现企业的经营活动有重大失误或严重违反法律、法规和公司章程的，应按照有关规定及时向出资人报告；
- (5) 发现公司经营情况异常时，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；
- (6) 提议召开临时董事会会议；
- (7) 有关法律、法规规定的其他职权。

3、总经理及经营班子

根据《厦门海沧投资集团有限公司章程》，公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理 1 名，设副总经理不超过 4 名。总经理、副总经理每届任期三年。公司总经理负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘相应的管理人员；
- (7) 董事会授予的其他职权。

主要部门职能

1、党委办公室、总经理办公室（两办合署办公）

部门职能概述：做好集团党委、董事会和总经理办公室日常事务，负责集团组织建设、文秘宣传、档案管理、行政后勤、信息化管理、党工团事务等工作，保证基础工作有效开展，不断提升集团信息化管理水平，促进各项业务工作顺利开展，保障集团战略目标的达成。具体工作职责：

(1) 组织建设和统筹管理：A、做好党委日常管理工作、基层党组织建设、党员政治思想教育和系统的党风廉政建设工作。B、统筹集团制定发展战略、年度工作计划，组织修订集团相关制度，组织品牌管理和参与企业文化建设，宣传策划集团经营管理活动，引导、推动各子公司贯彻执行区委、区政府和集团的决策、部署。C、组织完成集团总部和本部门年度费用预算和预算执行情况分析，做好本部门年度工作计划、工作总结。D、负责做好集团印章的使用和管理工作。

(2) 企业文化与品牌建设：A、起草集团年度工作报告及相关汇报材料，做好办文、办会、督办、调研、宣传、文印等工作，负责集团企业文化宣传、精神文明创建等工作。B、负责信息资料收集，办好集团信息刊物，做好新闻媒体宣传工作，树立良好的企业形象；负责集团重大宣传活动的组织、策划与实施。C、负责企业品牌形象视觉识别系统的推广工作，做好集团宣传资料的收集、设计与制作。D、做好企业信息化建设规划及有关项目实施、管理工作。E、负责集团网站与微信平台的维护、政府连线平台与政务公开栏目管理等工作，保证集团对外宣传门户信息资料的准确性和时效性。F、规范管理集团各类档案文件资料收存、检索、借阅工作，指导、检查、督促各公司做好档案资料整辑归档管理和档案利用工作。

(3) 行政后勤：A、负责集团行政后勤保障工作，做好办公用品采购，固定资产管理、车队管理、食堂管理。B、负责集团各类会议的相关会务安排，做好对外接待联络等公共事务性工作。C、负责集团领导因公出境有关证件及手续的办理。D、

负责与外部相关部门的事务联络、对接，关系维护。

(4) 其他：A、负责党工团、人武部的相关支持工作。B、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释。C、参与配合各公司、集团各部室相关工作。D、负责完成上级领导交办的其他工作。

2、纪检监察部、审计部（两部合署办公）

部门职能概述：负责集团系统党风廉政建设和监察制度建设、政策法规教育和反腐倡廉工作，组织实施项目审计和内控稽核，分析评价被审单位经营效益和各项业务内部控制的健全性和有效性，确保企业持续、健康发展。具体工作职责：

(1) 廉政宣传教育：A、负责传达学习各级有关廉洁自律、反腐倡廉会议及文件精神。B、负责组织落实政策法规、党纪党规和集团廉政建设制度规定学习宣传贯彻工作。C、组织落实集团系统员工政策法规和廉政教育等工作。D、负责组织制定集团党风廉政建设和反腐倡廉工作各项规章制度，并监督实施。

(2) 信访工作和纪律审查：A、负责集团来信来访投诉接待和处理。B、负责协调各级交办信访投诉件处理。C、负责受理党员和员工的控告和申诉。D、配合上级部门做好案件查处工作。E、负责查办内部举报投诉件。

(3) 监督检查和效能监察：A、负责组织开展中央八项规定、反“四风”、《准则》和《条例》等党纪党规及上级部署要求落实情况的监督检查。B、负责组织开展集团规章制度、重大决策部署、重要事项、领导指示要求落实情况的监督检查。C、负责根据集团党委、经营班子和纪委的指示，负责集团系统效能监察工作，组织选定项目开展效能监察。

(4) 内部审计：A、负责组织制订集团年度审计项目计划，呈报董事会研究批准。B、根据董事会批准的审计项目计划，及集团领导临时布置的审计、调查事项，制定审计方案，实施项目审计。C、分析评价被审单位经营效益和各项业务内部控制的健全性和有效性，提出改进建议，并就审计发现问题和领导批示的整改情况进行再审计。

(5) 内控管理：A、负责编写内控体系相关管理制度及工作流程，建立集团系统内控管理工作标准，落实年度/月度的内控工作各项计划。B、负责根据内控管理工作标准，严格执行内控工作流程，开展年度/月度稽核计划进行详细查核，编写稽核报告，针对问题项进行追踪改善。C、负责整理汇总稽核实施过程中发现的问题及有关情况，提出初步整改建议和意见，并根据内控整改要求及时间限定，检查被稽核部

门整改措施的落实情况，及时向相关领导汇报。

(6) 纪检监察信息汇总与学习：A、负责收集、整理、上报纪检监察工作信息，做好纪检监察资料台账建档工作。B、负责纪检监察各类报表汇总上报工作。C、负责本部门人员的业务学习培训。

(7) 其他：A、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释工作。B、参与配合各公司、集团各部室相关工作。C、负责完成上级领导交办的其他工作。

3、人力资源部

部门职能概述：根据集团战略发展计划，负责建立健全集团总部与各公司干部队伍、人才梯队建设及其他各项人力资源管理活动，确保集团人力资源管理体系正常运行，为集团经营和发展提供人力资源保障。具体工作职责：

(1) 干部管理：A、负责干部选拔、聘用管理。B、负责组织各公司班子年终考核、聘期考核工作，并提出干部聘免、委派建议。C、构建干部培养体系，开展人才梯队建设。D、完善干部激励机制，建立多层次激励模式。E、健全干部信息管理系统，提升干部管理信息化水平。

(2) 人力资源规划：A、根据集团战略发展计划组织制定人力资源规划方案。B、组织制定集团年度人员需求计划、年度培训计划和年度人力成本预算。C、组织制定和完善集团福利薪酬、考核、培训、招聘等相关人力资源管理制度和程序。

(3) 人员招聘与配置：A、组织实施年度招聘计划，指导各公司做好人员招聘和人才引进工作。B、组织员工招聘（含内部选聘与调动），为集团各部门、各公司选择和配置合适的人力资源。C、根据人才梯队方案，组织实施校园招聘计划。

(4) 培训与开发：A、指导、督促集团各部门、各公司实施年度培训计划。B、整合内外部培训资源，根据条块结合原则，组织各业务模块系统培训。C、负责组建和管理内训师队伍，同时建立员工培训档案。D、负责组织各类职称、执业资格的报审及其聘任、注册管理工作。

(5) 薪酬管理：A、组织薪酬制度在集团总部和各公司的有效执行。B、制订薪酬、社医保、住房公积金及企业年金的年度标准调整方案。C、制订集团总部和各公司年终绩效发放方案。

(6) 绩效管理：A、组织绩效考核制度在集团总部和各公司的有效执行。B、对下属企业经营班子业绩考核。C、组织集团员工年终考核、评优工作。

(7) 劳动关系管理：A、负责办理集团总部员工劳动合同的签订、续签以及劳动合同解除等手续，做好劳动合同管理工作。B、办理集团总部员工入职、转正、晋级、调岗、离职、休假等手续。C、及时处理劳动纠纷和意外事件。

(8) 其他：A、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释工作。B、参与配合各公司、集团各部室相关工作。C、负责完成上级领导交办的其他工作。

4、财务资金部

部门职能概述：负责组织会计核算、财务管理、资金管理、预算管理工作，参与经营决策，为公司高效运营、实现效益最大化提供技术支持与服务。具体工作职责：

(1) 预算管理：A、组织实施集团预算编制、执行、考核与分析。B、负责集团总部预算汇总、测算、分析工作，对下属公司预算进行指导、审核、检查。

(2) 财务管理：A、组织建立并完善财务管理体系、各项规章制度，组织检查下属单位制度执行情况。B、维护税务关系，合理税收筹划。C、负责对统派财务人员的管理，组织统派财务人员的招聘、配备、考核和培训工作。D、利用财务资源平台，提出合理建议，参与企业管理。E、组织中介机构做好系统各单位年度会计报告审计、年度所得税汇算审计及领导离任审计等相关审计工作。F、做好财务资料、会计档案及重要文件的保管。G、参与管理信息化工作，组织财务信息化工作，做好财务软件的日常系统维护工作。

(3) 会计核算：A、组织日常会计核算工作，及时、准确提供各类财务会计资料，做好财务分析工作。B、及时、准确完成纳税申报工作。C、组织财务结算和相关账务处理工作。

(4) 资金筹措与管理：A、组织日常资金结算工作，合理控制资金存量。B、组织筹融资管理，拓宽融资渠道和方式，降低资金成本。C、组织实施资金计划的编制、执行与分析。D、收集金融政策，维护与财政、金融机构、券商、评级机构、银行间市场交易商协会等机构关系，提升资信等级。

(5) 其他：A、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释工作。B、参与配合各公司、集团各部室相关工作。C、负责完成上级领导交办的其他工作。

5、法律事务部

部门职能概述：负责做好公司法律风险的识别和防控，通过法律手段维护公司合

法权益，提高公司依法治理和依法经营的能力。具体工作职责：

(1) 合同管理：A、对公司合同的合法性进行审查。B、对公司合同的履行情况进行监督。C、负责对合同章和法人章的用印管理。D、负责合同的检查及分析工作。

(2) 案件管理：A、代理诉讼和仲裁案件。B、负责选聘案件代理律师。C、负责案件的统计和分析工作。D、将重大案件上报区国资办。

(3) 非诉讼法律事务：A、起草合资合作章程、合同及相关决议。B、配合办理相关工商登记手续和变更手续。C、发律师函或办理公证法律事务。

(4) 规章制度合法性审查：负责规章制度的合法性审查工作。

(5) 知识产权管理：A、负责对公司商标的管理和维权工作。B、负责对公司版权的管理和维权工作。C、负责公司品牌建设的其他工作。

(6) 普法宣传：A、组织公司的普法学习，提高员工法律意识。B、组织公司的法制宣传工作。

(7) 其他：A、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释工作。B、参与配合各公司、集团各部室相关工作。C、负责完成上级领导交办的其他工作。

6、投资经营部

部门职能概述：一是投资管理，负责集团招商企划、资产经营、投资拓展、投资管理等各项工作；二是战略管理，负责集团发展战略、资本运作研究，确保集团发展方向，实现企业发展目标。投资管理具体工作职责：

(1) 招商企划与资产经营：A、统筹协调集团招商平台、载体和人员，促进信息互通和资源共享。B、统筹协调集团及子公司各业务板块的招商工作。C、制定招商工作计划和招商企划方案，组织招商方案的实施。D、组织集团总部经营性资产的租赁和招商，统筹集团各子公司经营性资产的运营。

(2) 投资拓展：A、根据集团整体战略方向，寻找适合投资机会。B、对投资项目进行前期市场调研工作，对行业进行研究分析，根据行业和市场调研结果进行项目的可行性分析，完成可行性分析报告，提出有关投资方向的建议。C、对投资项目实施评估、测算和分析，为集团领导的投资决策提供依据。D、参与项目谈判，建立和维护与合作伙伴的合作关系（包括签订战略合作协议）。E、组织项目实地考察和风险评估，撰写项目建议书、投资方案或商业计划书。F、完成项目投资报告，推进项目前期的报建审批工作。

(3) 投资管理：A、跟进并管理固定资产投资项目。B、跟进合资公司和投资项目发展情况，对项目进行监督和控制，及时掌握对投资项目产生重大影响的事件或变动信息，提出建议，适时开展项目评价工作。

(4) 其他：A、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释工作。B、参与配合各公司、集团各部室相关工作。C、负责完成上级领导交办的其他工作。

战略管理具体工作职责：

(1) 战略研究：A、负责对集团战略规划的基础性研究，组织编制集团中长期发展战略和规划。B、研究并制定集团产业整合、新业务拓展、战略性投资等方案。C、负责子公司战略规划编制的指导、评价及跟踪管理。D、组织集团发展战略的宣传贯彻。E、负责集团及子公司发展战略和规划的实施过程中的跟进、监管与纠偏。F、结合集团内外部环境变化情况，提出企业发展战略和规划的调整建议。

(2) 资本运作：A、集团各业务板块上市研究。B、策划提出资本运作、资产证券化实施方案。

(3) 统计分析：A、建立统计分析模型和指标体系，统筹分析集团投资、运营、生产、销售、财务、劳动用工等情况，制定统计分析相关制度。B、收集整理集团产业板块、园区发展、全资和控股公司经营业务等数据，开展量化分析和研究，对集团及子公司经营业务进行分析、评价。

(4) 其他：A、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释工作。B、参与配合各公司、集团各部室相关工作。C、负责完成上级领导交办的其他工作。

7、建设管理部

部门职能概述：负责集团开发建设和代建项目的设计把控，优化设计方案，合理优化项目形态，控制项目成本，对重大工程项目提供技术支持和指导，并建设项目进度计划进行管理、检查，督促项目公司按计划推进工程项目，组织各项目工程进度、质量、安全文明施工情况的检查和监督，保证项目建设的安全开展，审核项目施工核算，审定项目结算。具体工作职责：

(1) 设计管理：A、参与项目策划，提供项目方案设计相关数据，为方案设计决策做好参谋。B、根据实际情况，对集团重大工程提供技术支持和指导。C、组织集团内部相关技术人员对重大工程项目设计方案进行讨论，并形成意见。D、组织相

关技术人员对施工图进行审核，并提出意见。

(2) 项目管理：A、制定系统内部工程项目施工管理相关规定。B、根据公司的年度工作计划，指导各项目公司项目进度计划的编制和汇总，审核项目公司工程项目年度、季度、月度重要节点进度计划，并监督实施效果。

(3) 质量安全管理：A、依集团相关施工管理制度对下属公司进行检查、考核。负责各项目工程进度、质量、安全文明施工情况的检查和监督；跟踪各项目工程质量通病防治情况，并汇总分析和总结。B、组织相关安全管理人员对各公司及工程项目开展安全生产管理工作，进行工程信息收集、总结，建立工程案例信息库。

(4) 成本控制和造价管理：A、负责建立健全工程造价管理制度，并对实施情况进行指导和监督。负责工程项目的成本测算和成本分析工作。B、指导、督促、检查、考核各项目工程结算工作。参加工程项目重大设计变更的审核。C、指导、协助进行工程项目的招投标工作，参与招投标文件和合同的讨论、审核。D、收集、整理工程项目的造价信息、各项单价指标。

(5) 工程统计：A、工程项目各种基建报表的汇总、统计分析。B、部门内业资料的整理、归档工作。

(6) 其他：A、负责本部门职责内管理的相关制度性文件的编制、维护和解释工作。B、参与配合各公司、集团各部室相关工作。C、负责完成上级领导交办的其他工作。

(二) 内控制度

公司拥有一支经验丰富且高素质的管理团队，制定了较为完善合理的内部控制制度，主要包括：

1、预算管理制度

公司的《预算管理办法》从岗位分工与授权批准、预算编制内容构成、预算编制、报送流程控制、预算执行、预算调整、预算分析与考核控制等方面对预算管理进行规范。通过预算的制定，公司本部及下属子公司共同分析规划企业的发展举措，确定发展方向，跟踪并反馈预算执行情况，确保经营计划的实施和战略的执行。

2、财务管理制度

为做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作，依法合理筹集、运用资金，有效利用企业各项资产，努力提高经济效益，公司制定《财务管理制度》，从机构与人员、资金筹集与调度、资金使用及经营管理费用开支、收入与成本确认、

利润分配、财务报告与财务分析等方面对财务管理进行规范。

3、重大投融资决策管理制度

公司的《筹集管理办法》明确公司的筹资业务由公司财务资金部资金中心统筹管理，同时从筹集方案选择和授权审批、贷后管理、筹集偿付管理等方面对筹融资管理进行规范，以控制筹资规模，防止债务过高，保持较合理的债务结构，同时保持一定的资金存量满足日常资金需求、投资需求和到期本息资金需求，防止资金不足，确保按期偿付债务。公司的《投资管理办法》从投资决策机制、固定资产投资项目的管理、产权收购和长期股权投资项目管理、投资风险的管理与控制、投资计划的编制与管理等方面规范投资行为，以提高资金运作效率，确保资金运作的安全性、收益性，实现投资收益最大化和投资风险最小化。

4、公司担保制度

公司《担保管理办法》从担保的审批权限、担保合同的管理、抵押或质押资产价值的评估确认、担保合同的履行等方面对担保行为进行规范。公司对除海沧区属企业以外的其他企业以及公司以外的区属企业担保，由出资人厦门市海沧区人民政府或其授权的国有资产监督管理机构决定。公司对所属企业的担保，由公司董事会决议。

5、公司关联交易制度

公司制定了《关联交易管理办法》，明确关联交易及关联方的认定、关联交易的基本原则、关联交易的定价、关联交易的程序、关联交易的披露等规定。集团公司全资子公司、控股子公司的关联交易管理均按照该规定执行。通过关联交易管理，公司建立健全了内部控制制度，规范关联交易行为，切实维护公司及全体股东的合法权益，保证各关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则。

6、信息披露制度

为维护公司投资者的合法权益，确保公司信息披露的真实性、及时性、准确性、完整性、公平性和事前保密性，规范公司的法人治理结构，结合公司实际情况，发行人制定了《厦门海沧投资集团有限公司债券信息披露事务管理制度》，规定了信息披露的管理和职责，范围和流程、信息披露的注意事项、档案管理、公司信息披露的责任划分、保密义务和法律责任等内容。

7、对下属子公司的控制

子公司纳入公司的统一管理，同时接受公司各职能部门的统一协调和指导性管理。协调及指导性管理的内容包括：合并会计报表，财务监督控制；年度预算目标的

落实、检查和考核；企业管理考评；管理层的任免；例行或专项审计等。

8、安全生产管理制度

公司一直致力于关注安全生产和员工健康，并根据生产流程将安全生产责任划分到部门，并根据实际操作情况责任到人。公司制定了严格的《安全生产管理制度》，设立了相关奖惩制度。公司生产建设全部经过国家安检部门和环保部门的批准和检查，近三年未出现过重大安全生产事故。

9、债务风险应急处置预案

近年来，随着在银行间债券市场发行非金融企业债务融资工具的增加，发行人根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具突发事件应急管理工作指引》等相关法律、法规、自律规章的规定制定了应急处置预案。应急处置预案对公司出现资金周转困难，已经或者可能无法按期支付债务本息，或者无力履行或有债务法定代偿责任，影响正常生产经营运行，需要采取应急处置措施予以应对的事件处理做出了规定。应急处置预案规定建立预警监测、预防机制以及债务风险评估和预警机制，定期评估债务风险情况，根据风险评估结果，对高风险单位进行风险预警提示通报，并定期开展债务风险摸底排查，并对应急处置、舆论引导、后期处置等方面作出了规定。

10、资金运营内控制度

公司根据《资金结算中心管理办法》，把分散在各企业的资金，进行集中管理，提高公司的资金调配能力。为加强资金运营效率，保证公司的整体运营，日常资金筹措从全盘进行考虑。积累资金调度信息，建立资金预算体系，提高资金预算编制准确度。并尽可能选择最优的筹资渠道和方式，力求以同期内较低的融资成本取得生产经营活动所需的资金，并密切关注长、短期债务结构变化，保证长、短期资金结构合理，控制流动性风险。

11、资金管理模式

资金集中管理是本公司内控管理体系和资源统一调配的重要内容之一，其目的在于充分发挥本公司总体资金优势，合理配置资源，提高资金使用效率，降低资金成本，规避资金风险，改善融资结构和手段。为有效执行资金集中管理，本公司制定了《资金结算中心管理办法》，从资金管理、现金集中管理、融资集中管理和账户集中管理四个方面进行制度规定。

其中《资金结算中心管理办法》要求成员单位超过核定账户余额的资金要通过资

金管理平台的银企直联系统或人工划收、归集到公司结算中心。资金划转通过企业、银行和公司签署的三方协议，每日对超过账户核定余额的资金进行归集。公司以《资金结算中心管理办法》为指引进行资金监管，控制资金风险。

12、短期资金调度应急预案

公司为了加强短期资金合理调度，根据《资金结算中心管理办法》，制定短期资金调度应急预案。通过资金集中管理模式，实现公司资金集中运用和跟踪，加强对大额资金和重点资金的调度、运用和监控管理，避免出现资金短缺情况。公司还按照相关管理制度统一考虑资金安排，首先调用公司内部存量资金，如还存在缺口，由公司财务部完成缺口融资测算，充分利用充沛的银行授信额度，使用银行多种可选的融资产品进行短期资金筹措。

（二）本次重大资产重组对发行人公司治理的影响

本次根据 2021 年 12 月 10 日区政府出具的《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2021〕160 号）文件，一是区政府将发行人直接持有的海投房产 100%股权无偿划转至区政府直接持有，导致发行人丧失对重要子公司海投房产实际控制权；二是将区政府直接持有的城建集团的 90%股权无偿划转至发行人，城建集团作为发行人的控股子公司；三是将区政府通过厦门海沧发展集团有限公司间接持有的半导体集团的 14.307%股权无偿划转至发行人，划转后发行人持有半导体集团 49%的股权。

本次交易前，发行人已建立了较为完善的法人治理结构，本次划转不会导致发行人的法人治理结构发生重大变化。本次交易完成之后，发行人的控股股东及实际控制人未发生变化，发行人将继续在资产、人员、财务、机构和业务方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立性，不会对发行人的治理产生重大不利的影响。

八、发行人高级管理人员及人员情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

图表5.4：截至募集说明书签署之日董事会、监事会成员及高级管理人员情况

姓名	性别	出生年份	现任职务	任职起始日	是否海外居留权
董事会成员					
李金景	男	1968.12	党委书记、董事长	2022 年 2 月-2025 年 2 月	否

吴旭晖	男	1974.08	党委副书记(主持经营班子工作)、董事、副总经理	2022 年 3 月-2025 年 3 月	否
吴柏芳	女	1970.02	党委副书记、董事	2022 年 3 月-2025 年 3 月	否
陈桂山	男	1968.04	党委委员、董事、副总经理	2022 年 3 月-2025 年 3 月	否
林尚勇	男	1971.02	党委委员、董事、副总经理	2022 年 3 月-2025 年 3 月	否
监事会成员					
梁愤琳	女	1971.08	监事会副主席、审计部主任	2020 年 9 月-2023 年 9 月	否
吴闽特	男	1984.12	监事、法律事务部经理	2020 年 9 月-2023 年 9 月	否
庄丽云	女	1976.01	职工监事	2020 年 9 月-2023 年 9 月	否
邵盈盈	女	1991.05	职工监事	2020 年 9 月-2023 年 9 月	否
其他高级管理人员					
李琼红	女	1972.07	总会计师	2022 年 3 月-2025 年 3 月	否

(二) 发行人高级管理人员简历情况

1、董事

李金景，党委书记、董事长，男，汉族，1968 年出生，大学本科学历，曾任厦门海沧城建集团有限公司董事长，2019 年 2 月起任厦门海沧投资集团有限公司党委书记、董事长。

1988.09-1992.07，福建农学院植物保护系植物保护专业学习；1992.08-1993.08，福建省厦门华侨亚热带植物引种园见习期；1993.08-1993.10，福建省厦门华侨亚热带植物引种园职员；1993.10-1995.10，福建省厦门海沧工程建设公司职员（其间：1994.06-1995.10 参加北京农学院园林系园林花卉专业函授学习）；1995.10-1996.10，福建省厦门海沧工程建设公司市政工程维护管理处园林环卫部副主任；1996.10-1998.03，福建省厦门海沧工程建设公司市政维护管理部副经理；1998.03-2000.10，福建省厦门海沧工程建设公司市政维护管理处经理（1997.08-1999.12 参加中共中央党校函授学院本科班政法专业学习）；2000.10-2002.07，福建省厦门海沧市政建设管理中心市政环卫部经理、园林绿化部经理（兼）；2002.07-2004.06，福建省厦门海沧市政建设管理中心市政部副经理（主持

工作) (2001.09-2003.07 参加厦门大学研究生院企业管理系企业管理专业研究生课程进修班学习) ; 2004.06-2005.02, 福建省厦门海沧市政建设管理中心副总经理; 2005.02-2007.04, 福建省厦门海沧市政建设管理中心副总经理、海沧公用事业发展有限公司副总经理 (2002.09-2005.07 参加厦门教育学院英语专业函授学习) ; 2007.04-2007.09, 福建省厦门海沧公用事业发展有限公司总经理、厦门海沧市政建设管理中心总经理; 2007.09-2007.10, 福建省厦门海沧公用事业发展有限公司总经理、厦门海沧市政建设管理中心总经理、党支部书记, 厦门水务集团董事; 2007.10-2008.11, 福建省厦门海沧公用事业发展有限公司总经理、厦门海沧市政建设管理中心总经理, 厦门水务集团董事、厦门长庚医院董事; 2008.11-2012.07, 福建省厦门海沧公用事业发展有限公司党总支书记、董事长, 厦门水务集团董事、厦门长庚医院董事 (其间: 2010.05-2011.06 参加清华长三角研究院工商管理领导力高级研修班学习) ; 2012.07-2013.11, 福建省厦门海沧城建集团有限公司党总支书记、董事长, 厦门水务集团董事、厦门长庚医院董事; 2013.11-2014.08, 福建省厦门海沧城建集团有限公司党委书记、董事长, 厦门水务集团董事、厦门长庚医院董事; 2014.08--2019.01 福建省厦门海沧城建集团有限公司党委书记、董事长, 厦门水务集团董事, 2019 年 2 月至今厦门海沧投资集团有限公司重组筹建组组长、党委书记、董事长。

吴旭晖, 党委副书记 (主持经营班子工作)、董事、副总经理, 男, 1974 年 8 月出生, 在职本科, 高级经济师、物业管理师, 2022 年 3 月起任厦门海沧投资集团有限公司党委副书记 (主持经营班子工作)、董事、副总经理。

1992.09-1994.07, 福建省三明纺织工业学校工业会计专业; 1994.08-1995.08, 厦门海沧投资总公司见习期; 1995.09-2002.07, 厦门海沧投资总公司财务部职员; (其间: 1994.09-1997.09 在厦门市广播电视大学财会专业学习并取得大专学历) ; 2002.07-2003.02, 厦门海沧投总物业公司工程部经理; 2003.02-2005.12, 厦门海沧投总物业公司总经理助理; (其间: 2000.09-2004.09 在湖南大学网络学院法学专业学习并取得本科学历) ; 2006.01-2007.07, 厦门海投物业公司总经理助理, 兼经营部经理; 2007.07-2010.05, 厦门海投物业有限公司副总经理; 2010.05-2014.01, 厦门海投物业有限公司执行董事、总经理、法定代表人; 2014.01-2014.10, 厦门海投物业有限公司执行董事、总经理、法定代表人, 兼任厦门海沧保税港物业有限公司法定代表人, 兼任厦门海沧城建物业服务有限公司法定代表人; 2014.10-2017.01, 厦门海投物业有限公司执行董事、总经理、法定代表人, 兼任厦门海沧城建物业服务有限公司 (后更名

为厦门海源会物业服务有限公司)法定代表人,兼任厦门市海沧保安服务公司执行董事、总经理、法定代表人;2017.01-2017.07,厦门海投房地产有限公司党总支委员、书记、董事长、法定代表人;兼任厦门海投物业有限公司执行董事、总经理、法定代表人,兼任厦门海源会物业服务有限公司法定代表人,兼任厦门市海沧保安服务公司执行董事、总经理、法定代表人;2017.08-2019.04,厦门海投房地产有限公司党总支委员、书记、董事长、法定代表人;2019.04-2022.03,厦门海沧投资集团有限公司党委委员、副总经理;2022.03 至今,厦门海沧投资集团有限公司党委副书记(主持经营班子工作)、董事、副总经理。

吴柏芳, 党委副书记、董事,女,1970 年 02 月出生,在职研究生学历,高级政工师、助理经济师,2022 年 3 月起任厦门海沧投资集团有限公司党委副书记、董事。

1987.09-1991.07, 华侨大学管理信息科学系管理信息系统专业学习;1991.07-1992.08, 厦门市海沧管委会办公室职员(试用期);1992.08-1993.05, 厦门市海沧管委会办公室职员;1993.05-2001.06, 厦门海沧经济贸易发展总公司职员;2001.06-2004.01, 厦门海沧经济贸易发展总公司办公室主任;2004.01-2006.12, 厦门海沧投资总公司总经理办公室副主任;2006.12-2010.04, 厦门海沧投资总公司总经理办公室主任、第一党支部书记;(2009 年 4 月公司更名为厦门海沧投资集团有限公司);2010.04-2010.07, 厦门海沧投资集团有限公司党委办公室、董事会办公室、审计监察部主任;2010.07-2012.06, 厦门海沧投资集团有限公司纪委副书记,党委办公室、董事会办公室、审计监察部主任;2012.06-2014.04, 厦门海沧投资集团有限公司纪委副书记,党委办公室、董事会办公室、审计监察部主任,第二党支部书记;2014.04-2017.01, 厦门海沧投资集团有限公司总经理助理、工会联合会副主席、纪委副书记,党委办公室、董事会办公室、总经理办公室、纪检监察室主任,第二党支部书记(其间:2013.05-2015.12, 参加华侨大学工商管理硕士专业学习);2017.01-2017.02, 厦门海沧投资集团有限公司总经理助理、工会联合会副主席、纪委副书记,纪检监察室主任,第二党支部书记;2017.02-2018.09, 厦门海沧投资集团有限公司总经理助理、工会联合会副主席、纪委副书记,纪检监察室主任;2018.09-2019.04, 厦门海沧投资集团有限公司总经理助理、工会联合会副主席;2019.04-2019.05, 厦门海沧城建集团有限公司党委副书记;2019.05-2019.06, 厦门海沧城建集团有限公司党委副书记、董事,厦门市城建天视文化体育产业有限公司董事;2019.07-2020.01, 厦门海沧城建集团有限公司党委副书记、董事,厦门市城建天视文

化体育产业公司董事，厦门沧江新媒文化有限公司执行董事、法定代表人；2020.01-2021.03，厦门海沧城建集团有限公司党委副书记、董事，厦门市城建天视文化体育产业公司董事；2021.03-2021.07，厦门海沧城建集团有限公司党委副书记、董事、工会联合会主席人选，厦门市城建天视文化体育产业公司董事；2021.07-2022.03，厦门海沧城建集团有限公司党委副书记、董事、工会联合会主席，厦门市城建天视文化体育产业公司董事；2022.03 至今，厦门海沧投资集团有限公司党委副书记、董事。

陈桂山，党委委员、董事、副总经理，男，1968 年 4 月出生，大学本科，高级工程师，自 2022 年 3 月起任厦门海沧投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

1987.09-1991.07，重庆交通学院水港系港口航道工程专业学习；1991.07-1992.07，交通部天津航道局第二疏浚公司职员（见习期）；1992.07-1995.01，交通部天津航道局第二疏浚公司助理工程师；1995.01-2001.03，厦门海沧投资总公司职员；2001.03-2002.05，厦门海沧投资总公司南部开发办主任助理；2002.05-2003.07，厦门海沧投资总公司南部开发办副主任；2003.07-2004.06，厦门海沧投资总公司南部开发办公室主任；2004.06-2004.07，厦门海沧土地开发有限公司副总经理；2004.07-2008.01，厦门海沧土地开发有限公司副总经理、党总支委员；2008.01-2008.07，厦门海沧投资总公司总经理助理、港口开发部经理；2008.07-2008.11，厦门海沧投资总公司总经理助理、海沧保税港区投资建设管理有限公司总经理、党支部副书记；2008.11-2010.04，厦门海沧投资集团有限公司董事、党委常委、总经理助理（2009 年 4 月公司更名为厦门海沧投资集团有限公司），厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司总经理、党总支副书记，厦门铁路物流投资有限责任公司董事（2009.03）；2010.04-2011.04，厦门海沧投资集团有限公司党委常委、副总经理，厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司总经理，厦门铁路物流投资有限责任公司董事；2011.04--2011.09 厦门海沧投资集团有限公司党委常委、副总经理，厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司总经理，厦门新海达集装箱码头有限公司副董事长，厦门远海集装箱码头有限公司副董事长，厦门海投腾龙码头有限公司董事；2011.09-2013.03，厦门海沧投资集团有限公司党委常委、副总经理，厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司总经理，厦门新海达集装箱码头有限公司副董事长，厦门远海集装箱码头有限公司副董事长，厦门海投腾龙码头有限公司董事长、法定代表人；

2013.03-2016.12，厦门海沧投资集团有限公司党委常委、副总经理，厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司总经理，厦门新海达集装箱码头有限公司副董事长，厦

门远海集装箱码头有限公司副董事长；2016.12-2018.09，厦门海沧投资集团有限公司
 党委常委、副总经理；2018.09-2022.03，厦门海沧投资集团有限公司党委委员、副总
 经理；2022.03 至今，厦门海沧投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

林尚勇，党委委员、董事、副总经理，男，1971 年 2 月出生，大学本科，经济
 师，自 2022 年 3 月起任厦门海沧投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

1990.09-1994.07，北京林业大学经济管理学院林业经济管理专业学习；
 1994.08-1995.03，厦门海沧投资总公司业务员（试用期）；1995.03-1996.02，厦门海
 沧投资总公司业务员；1996.02-1997.01，厦门海沧投资总公司经营管理部业务经理；
 1997.01-1999.02，厦门海沧投资总公司经营管理部业务经理、厦门海沧国际咨询有限
 公司董事；1999.03-1999.06，厦门海沧投资总公司计划部业务经理；1999.06-2000.05，
 厦门海沧投资总公司企业管理部副经理；2000.06-2008.07，厦门海沧投总物业公司总
 经理；2008.07-2008.11，厦门海投工程建设公司总经理；2008.11-2010.04，厦门海投
 工程建设公司总经理，海沧土地开发有限公司副总经理；2010.04-2010.05，厦门海投
 工程建设公司总经理，厦门海沧保税港区投资建设管理公司党总支书记、副总经理；
 2010.05-2014.03，厦门海沧保税港区投资建设管理公司党总支书记、副总经理；
 2014.03-2014.07，厦门海沧保税港区投资建设管理公司党总支书记、副总经理，兼任
 厦门出口加工区投资管理有限公司法定代表人；2014.07-2014.11，厦门海沧保税港区
 投资建设管理公司党总支书记、副总经理，兼任海投供应链运营有限公司法定代表人；
 2014.11-2015.10，厦门海沧保税港区投资建设管理公司党总支书记、副总经理，海投
 经济贸易有限公司执行董事、总经理、法定代表人（兼），兼任海投供应链运营有
 限公司法定代表人；2015.10-2016.12，厦门海投供应链运营有限公司总经理、法定代
 表人，兼任海沧保税港区投资建设管理有限公司党总支书记；2016.12-2017.06，厦门海
 投供应链运营有限公司总经理、党总支书记、法定代表人，兼任海沧保税港区投资建
 设管理有限公司执行董事、法定代表人、总经理；2017.06-2018.04，厦门海投供应链
 运营有限公司党总支书记、法定代表人，兼任海沧保税港区投资建设管理有限公司执
 行董事、法定代表人、总经理；2018.04-2022.03，厦门海投供应链运营有限公司党总
 支书记、执行董事、法定代表人，兼任海沧保税港区投资建设管理有限公司执行董事、
 法定代表人、总经理（2010.05-2022.03，期间兼任下属多家公司法定代表人、执行董
 事、总经理及董事等职务）；2022.03 至今，厦门海沧投资集团有限公司党委委员、
 董事、副总经理。

发行人董事会成员人数符合要求，本次债务融资工具注册发行的有权机构决议程序合法合规。

2、监事

梁愤琳，女，1971 年出生，中共党员。历任厦门海沧房地产公司文员、会计、财务经理；厦门海沧土地公司下属子公司海沧征地拆迁开发公司财务经理；厦门海沧土地开发有限公司党办副主任；厦门海沧土地开发有限公司办公室主任；厦门海投房地产开发有限公司办公室主任；厦门海投房地产有限公司下属合资公司厦门智慧城置业有限公司行政总监；厦门自贸区人力资源局驻区包企工作组组长（挂职）；厦门海沧投资集团有限公司投资经营部副经理；厦门海沧投资集团有限公司审计部副总经理；2019 年 8 月-2020 年 9 月任职厦门海沧投资集团有限公司审计部主任；2020 年 9 月至今任厦门海沧投资集团有限公司审计部主任兼任厦门海沧投资集团有限公司监事会副主席。

吴闽特，股东监事，男，1984 年出生，中共党员。历任江西省上饶市人民检察院先后任书记员、助理检察员；福建省厦门市思明区人民法院书记员、助理审判员；厦门海沧投资集团有限公司法律事务部法律顾问；厦门海沧投资集团有限公司法律事务部业务经理；2018 年 9 月-2022 年 7 月任厦门海沧投资集团有限公司法律事务部副经理；2022 年 7 月至今任厦门海沧投资集团有限公司法律事务部经理；2020 年 9 月至今兼任厦门海沧投资集团有限公司股东监事。

庄丽云，女，1976 年出生，中共党员。历任兴业银行沙县支行信贷部客户经理；厦门海投物流有限公司财务部会计；厦门海沧保税港区供应链有限公司财务部副经理；厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司财务部资金组长；2014 年 12 月-2020 年 9 月任厦门海沧投资集团有限公司审计部审计员；2020 年 9 月至今任厦门海沧投资集团有限公司审计部审计员兼任厦门海沧投资集团有限公司职工监事。

邵盈盈，女，1991 年出生。2013 年 8 月至今任厦门海沧投资集团有限公司财务部会计；2020 年 9 月起任厦门海沧投资集团有限公司职工监事。

3、其他高级管理人员

李琼红，总会计师，女，1972 年 7 月出生，在职本科，高级经济师、中级会计师，自 2022 年 3 月起任厦门海沧投资集团有限公司总会计师。

1992.09-1995.07，福建林学院财务会计专业学习；1995.08-1996.08，福建龙岩地区煤炭运输车队财务会计（见习期）；1996.08-1996.12，厦门鹏海实业有限公司财务

会计；1997.01-1999.12，厦门海沧投总房地产有限公司会计；2000.01-2004.01，厦门海沧投资总公司财务部会计；2004.01-2015.01，厦门海沧投资总公司（后更名为厦门海沧投资集团有限公司）核算组组长、外派生物科技财务经理、资金中心组长（业务经理）（其间 2007.04-2009.07，福建师范大学经济学专业学习）；2015.01-2018.09，厦门海沧投资集团有限公司财务部（后更名为财务资金部）副经理；2018.09-2022.03，厦门海沧投资集团有限公司财务资金部经理；2022.03 至今，厦门海沧投资集团有限公司总会计师。

截至募集说明书签署日，发行人根据政府委派共有董事 5 名，共有监事 4 名，按照公司章程，公司总经理尚需添补，监事会成员缺位 1 人；发行人总经理、监事会人数出现缺位主要系政府未及时任命新的总经理、监事。为完善法人治理结构，发行人将按公司法、公司章程及相关法律法规尽快提请出资人厦门市海沧区人民政府尽快补选总经理和监事。目前发行人总经理及监事缺位对发行人的正常生产经营不产生影响。发行人董事、监事和高级管理人员均按照章程规定履行了聘任程序，其任职资格符合中国法律和公司章程规定。公司高管人员的设置符合《公司法》、《公务员法》和中组部规定等相关法律法规要求，不存在公务员兼职兼薪的情况。

（三）发行人公司人员情况

截至2022年9月末，发行人共有员工11,971人，具体情况如下：

图表5.5：截至2022年9月末公司人员结构表

接受教育程度分类	人数	按岗位分类	人数	按年龄分类	人数
博士学位人员	0	研发及工程技术人员	481	50 岁以上	4,071
硕士学位人员	55	管理及财务人员	1,459	30-50 岁	6,167
学士学位人员	1,977	生产人员	2,052	30 岁以下	1,733
大专学历人员	1,874	销售人员	84		
其他人员	8,065	其他人员	7,895		
合计	11,971	合计	11,971	合计	11,971

九、发行人主营业务情况分析

经多年发展，公司已逐步成为经营业务多元化的综合型国有企业公司，经营范围涉及国内外贸易、房地产开发、工程施工、城乡维护管理、物业管理、建材销售、物流等。

图表 5.6：近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易	514,295	56.05	1,325,584	72.96	2,537,118	82.48	2,663,024	88.55
商品房（住宅）	196,134	21.38	283,286	15.59	178,612	5.81	0	0.00
商业地产	0	0.00	0	0	27,209	0.88	32,387	1.08
代建及工程施工	73,906	8.05	42,618	2.35	106,450	3.46	142,217	4.73
城乡维护管理	0	0	0	0	58,575	1.90	49,179	1.64
物业管理	40,484	4.41	42,452	2.34	49,003	1.59	35,005	1.16
房产和设备出租	20,011	2.18	15,387	0.85	23,624	0.77	7,670	0.26
建材销售	23,770	2.59	26,849	1.48	17,963	0.58	10,646	0.35
物流	27,905	3.04	35,015	1.93	44,587	1.45	30,566	1.02
旅游	6,709	0.73	6,072	0.33	9,231	0.30	10,611	0.35
陵园	4,509	0.49	5,059	0.28	5,838	0.19	4,545	0.15
其他	9,799	1.07	34,630	1.91	17,802	0.58	21,518	0.72
合计	917,523	100.00	1,816,953	100.00	3,076,013	100.00	3,007,368	100.00

图表 5.7：近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易	511,215	63.34	1,317,494	79.61	2,519,092	86.06	2,649,174	89.99
商品房（住宅）	116,312	14.41	162,758	9.83	121,167	4.14	0	0.00
商业地产	0	0	0	0	10,442	0.36	15,665	0.53
代建及工程施工	56,646	7.02	34,061	2.06	81,101	2.77	130,635	4.44
城乡维护管理	0	0	0	0	55,172	1.88	45,802	1.56
物业管理	35,787	4.43	38,884	2.35	44,842	1.53	34,619	1.18
房产和设备出租	9,594	1.19	10,409	0.63	11,570	0.40	5,295	0.18
建材销售	19,700	2.44	22,157	1.34	14,805	0.51	8,028	0.27
物流	40,784	5.05	52,816	3.19	41,950	1.43	23,858	0.81
旅游	6,600	0.82	5,806	0.35	6,828	0.23	8,007	0.27
陵园	2,338	0.29	2,535	0.15	2,957	0.10	2,173	0.07
其他	8,140	1.01	7,999	0.48	17,215	0.59	20,484	0.70
合计	807,117	100.00	1,654,919	100.00	2,927,141	100.00	2,943,743	100.00

图表 5.8：近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易	3,079	2.79	8,090	4.99	18,026	12.11	13,850	21.77
商品房（住宅）	79,822	72.30	120,528	74.38	57,445	38.59	0	0.00

业务项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业地产	0	0	0	0	16,767	11.26	16,721	26.28
代建及工程施工	17,260	15.63	8,557	5.28	25,349	17.03	11,583	18.20
城乡维护管理	0	0	0	0	3,403	2.29	3,376	5.31
物业管理	4,698	4.26	3,568	2.20	4,161	2.80	385	0.61
房产和设备出租	10,417	9.44	4,978	3.07	12,054	8.10	2,375	3.73
建材销售	4,070	3.69	4,692	2.90	3,158	2.12	2,618	4.11
物流	-12,879	-11.67	-17,801	-10.99	2,637	1.77	6,708	10.54
旅游	109	0.10	266	0.16	2,402	1.61	2,604	4.09
陵园	2,171	1.97	2,525	1.56	2,881	1.94	2,372	3.73
其他	1,659	1.50	26,631	16.44	587	0.39	1,033	1.62
合计	110,407	100.00	162,034	100	148,872	100	63,625	100

图表 5.9：近三年及一期各业务毛利率情况

单位：%

业务项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
贸易	0.60	0.61	0.71	0.52
商品房（住宅）	40.70	42.55	32.16	0.00
商业地产	0.00	0.00	61.62	51.63
代建及工程施工	23.35	20.08	23.81	8.14
城乡维护管理	0	0	5.81	6.87
物业管理	11.60	8.40	8.49	1.10
房产和设备出租	52.06	32.35	51.02	30.96
建材销售	17.12	17.48	17.58	24.59
物流	-46.15	-50.84	5.91	21.95
旅游	1.62	4.38	26.02	24.54
陵园	48.14	49.90	49.34	52.19
其他	16.93	76.90	3.30	4.80
合计	12.03	8.92	4.84	2.12

备注：2019 年、2020 年物流业务板块出现毛利率为负，主要是因为公司开通的班列业务根据规定可享受政府补贴，作为收入来源的补充，但按照会计准则，与发行人日常活动相关的政府补助计入其他收益，不列为收入核算。

2019-2021 年度营业收入分别为 91.75 亿元、181.70 亿元和 307.60 亿元，近三年收入逐年增长，主要系公司正在着手推进“一通道六平台”建设，打造“港口+物流+贸易”的联动发展模式，贸易转型效果逐步显现。2014 年 12 月 12 日，国务院决定设立中国（福建）自由贸易试验区，包括了福州片区、厦门片区和平潭片区，其中，厦门片区面积为 43.78 平方公里，涵盖了东南国际航运中心海沧港区和两岸贸易中心核心区，厦门空港、东渡港、海沧港、邮轮中心等厦门市主要口岸，以及海沧保税港区、

象屿保税区、象屿保税物流园区 3 个海关特殊监管区域均在其中。其中，海沧区的自贸区范围达到 24.41 平方公里，占了厦门片区的一半以上。2015 年 3 月 1 日，中国（福建）自由贸易试验区厦门片区正式挂牌后，发行人把握住了政策契机，充分发挥自身优势，借势合力，加强与央企、上市公司和本地国企的合作。2019 年度营业收入 91.75 亿元，较 2018 年增长 55.53%，主要系贸易转型效果初显，基于一通道六平台建设贸易业务有了较快发展。2020 年度营业收入 181.70 亿元，较 2019 年增长 98.03%，主要系贸易转型成效逐步显现，贸易业务持续增长，贸易营收同比增加 81.13 亿元、增长 157.75%；房地产业务销售收入增加 8.72 亿元、增长 44.43%；2021 年度营业收入 307.60 亿元，较 2020 年增加 125.91 亿元、涨幅为 69.30%，主要系贸易业务中的主要业务品种规模逐步扩大，贸易营收同比增加 121.15 亿元；重组并入海沧城建集团，使得城乡维护管理业务营收增加 5.86 亿元。

从营业收入结构来看，2019 至 2021 年贸易业务在主营业务中的占比持续上升，其中 2018 年贡献收入较少，新培育一通道六平台业务未见明显成效；2019-2021 年得益于黄金产业园平台、平行进口车平台、进口酒平台和大宗商品如煤炭、有色金属业务的拓展带动贸易业务取得较快成长。2019-2021 年度至 2022 年 1-9 月，贸易板块收入分别为 51.43 亿元、132.56 亿元、253.71 亿元和 266.30 亿元，占公司收入的比例分别为 56.05%、72.96%、82.48%和 88.55%；商品房销售业务（含保障房）在主营业务中的占比逐步下降，近三年及一期收入分别是 19.61 亿元、28.33 亿元、20.58 亿元和 3.24 亿元，占公司收入的比例分别为 21.38%、15.59%、6.69%和 1.08%。2019 年房地产业务实现收入 19.61 亿元，较 2018 年减少 11.13 亿元，主要原因系 2018 年有累积 2017 年的因素，基数较大，同时 2019 年公司位于漳州区域的主要房地产在售项目已于 2018 年销售大部分，在 2019 年销售贡献减少；2020 年房地产业务实现收入 28.33 亿元，较 2019 年增加 8.72 亿元，主要原因房产销售额提高并及时交房确认收入所致；2021 年房地产业务实现收入 20.58 亿元，较 2020 年减少 7.75 亿元，主要系发行人以 2021 年 10 月末为时点实施重组，划出全资子公司厦门海投房地产有限公司，2021 年仅含其 1-10 月的收入；工程施工及代建工程业务近三年及一期收入分别是 7.39 亿元、4.26 亿元、10.65 亿元和 14.22 亿元，占公司收入的比例分别为 8.05%、2.35%、3.46%和 4.73%；城乡维护管理业务近一年及一期收入分别是 5.86 亿元和 4.92 亿元，占公司收入的比例分别为 1.90%和 1.64%。

近三年及一期，发行人的毛利率为 12.03%、8.92%、4.84%和 2.12%，整体毛利

率呈下降趋势，主要原因一是贸易毛利率带动整体毛利率下降；二是房地产业务随着土地等原材料上涨，盈利空间逐渐收窄。

从各个业务板块毛利率来看，房产和设备出租业务、商品房销售业务以及陵园业务是毛利率最高的三项业务，房地产业务今年来受房价和土地成本因素影响而有所波动，房产和设备出租业务以及陵园业务毛利率则较为稳定。贸易业务作为传统业务板块，毛利率相对较低。

随着公司业务发展，发行人逐渐形成多元化经营特点，房产和设备出租、物流、物业管理等业务保持稳定增长并形成一定规模。公司可出租房产和设备包括海投大厦 1-20 层、商务大厦 1-5 层、国际物流大厦、城建大厦、临港生活广场等商业设施，以及保税港公司及供应链运营公司厂房、物流基地等，2019 年资产重组后，公司划出海沧生物科技的科创中心、大溪工业园和生物医药产业园等物业的同时，并入厦门海沧旅游集团有限公司商业综合体 1.6 万平、商业街 4.59 万平和酒店 4.3 万平方米，2019 年公司出租收入达到 2.00 亿元。2020 年，受疫情及减租政策等影响，租金收入有所减少，为 1.54 亿元；2021 年，租金收入为 2.36 亿元，较 2020 年增加 0.82 亿元；物流业务方面，公司控股子公司厦门海投物流有限公司（由供应链运营公司持股 60%）经营海沧物流园区的装卸、堆箱、运输、代理船务、仓储等业务。2019 至 2021 年发行人物流业务实现收入分别为 2.79 亿元、3.50 亿元和 4.46 亿元，业务呈逐年上升趋势。公司物业管理含保安服务业务 2019 至 2021 分别实现收入 4.05 亿元、4.25 亿元和 4.90 亿元，包括天成、天籁、未来海岸、阿罗海等在内 188 余个物业项目总面积近 1,497.96 多万平方米的住宅及商铺的物业管理收入。

（二）具体业务板块情况

公司目前主营业务分为贸易、房地产和工程建设三大板块，目前贸易业务在集团主营业务中占主导地位。

1、贸易板块

发行人的贸易业务主要由厦门海投供应链运营有限公司经营，其下属主要有五家贸易公司，分别为：厦门海投经济贸易有限公司、厦门海投供应链服务有限公司、厦门海沧保税港区供应链有限公司、厦门海投贸易有限公司及厦门海投鑫锋工贸有限公司，其中厦门海投经济贸易有限公司贸易收入所占比重最大，在厦门市场有一定的市场占有率。公司从 1999 年至 2019 年连续 11 次获评厦门市“守合同重信用”单位，2007 年至 2011 年连续 6 次被评为“厦门市进出口百强企业”、厦门市“进口大户”企业，2004

年至 2011 年连续 5 次获评“福建省第三产业 300 强企业”，获 2010 年度厦门市“开拓海外市场先进企业”，2012 年度平安企业达标单位，2015 年度获出口信用保险公司颁发 2015 年度 AA 级客户，2016 年纳税人信用等级 A 级称号，2017 年及 2019 年获得 AAAA 物流企业，厦门海投临港国际物流中心 2017 年获得福建省省级示范物流园区，2018 年获得中国物流协会产学研基地，2018 年及 2019 年获得纳税大户及纳税先进企业。

近三年及一期，发行人贸易板块营业收入分别为 51.43 亿元、132.56 亿元、253.71 亿元和 187.62 亿元，发行人贸易板块主要以国内贸易为主，近三年及一期国内贸易营业收入占比分别为 82.69%、88.20%、95.52%和 95.56%，2018 年国内贸易营业收入大幅减少主要系发行人为规避大宗商品交易风险，主动调整贸易结构，对贸易品种重新评估，减少钢材、燃料油和矿产品的供应量，当年订单明显减少，贸易业务处于转型期且转型效益未显现以致贸易收入继续下降。2019 至 2021 年发行人利用码头和物流资源及对接园区业务主要推进合质金、煤炭、有色金属和平行进口车业务，贸易业务增长显著。未来，发行人贸易业务将主要基于海沧港口优势，围绕“一通道六平台”（国家物流新通道——中欧、中亚班列、保税港区汽车整车进口平台、进口酒平台、跨境电商综合服务平台、燕窩全产业链平台、黄金产业园平台），通过发展平台经济做强做大做优贸易业务。

图表 5.10 发行人近三年及一期贸易业务收入构成

单位：亿元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
进出口贸易	8.91	17.31	15.65	11.80	11.36	4.48	13.14	4.94
国内贸易	42.53	82.69	116.91	88.20	242.35	95.52	253.16	95.06
合计	51.43	100.00	132.56	100.00	253.71	100.00	266.30	100.00

(1) 进出口贸易

①公司进出口贸易状况

公司的进出口业务主要集中于厦门海投供应链运营有限公司、厦门海投经济贸易有限公司、厦门海投供应链服务有限公司三家公司，其中，供应链运营和经贸公司占比较高。

近三年，公司进出口总额呈波动趋势，其在贸易总收入中的所占比重逐年下降。

②进出口业务经营模式

公司商品贸易采取自营为主，代理为辅的模式，公司自营及代理业务是在园区开发的基础上，充分利用保税区、物流园区的政策优势，依托园区开发经营过程中积累的客户资源，积极拓展贸易服务网络，建立了包括贸易商务咨询、进出口代理服务、商品展示、专业贸易市场服务在内的“一站式贸易服务”模式，为客户提供了物超所值的增值服务，满足客户的多样化需求。

③进出口业务供应模式

a、出口业务

出口业务基本是以销定购，每单承接的出口订单都须经业务员选择多家厂商，经过业务部经理、分管总经理的遴选，然后择优确定，对大宗出口商品必须经过总经理办公会决定，以保证产品质量和出货日期。签订合同后，公司规定对新的合作厂商必须派专人从生产、包装、出运等各个环节跟单，直至安全收汇。经过长期合作、相互帮扶，公司建立了一批稳定可靠、质量过硬、诚信守时的伙伴厂商。建立了稳固的出口产品供应渠道。

b、进口业务

公司进口业务分为自营进口和代理进口两种，目前，公司自营进口和代理进口均采取以销定购方式，避免了经营风险。进口业务在充分了解国际市场上商品产地、国外客商的情况下，广泛询价，选择国外客商进行谈判，先后与国内客户和国外客户签订进口商品购销合同，并办理进口商品许可证、登记证等政府审批证件，经公司业务部门、财务部门、单证部门、分管总经理、总经理办公会批准，开具进口商品信用证。办理进口关税、增值税等进口报关等清关手续后，公司将商品运送至国内客商。

图表 5.11：发行人 2021 年度进出口业务前五位供应商

单位：万元

供应商	供货金额	占比	供货品种
DA HANG TRADING PTE.LTD.	16,999.53	15.44%	酒类
GLENCORE INTERNATIONAL AG	9,168.55	8.32%	煤炭
XIANGYU(SINGAPORE)PTE.LTD.	6,004.31	5.45%	煤炭
AUTO DRIVE RENT A CAR LLC	5,870.97	5.33%	进口车
SINGAPORE QIANYUAN INTERNATIONAL ENERGY PTE LTD	4,539.52	4.12%	煤炭
合计	42,582.87	38.66%	/

图表 5.12：发行人 2022 年 1-9 月进出口业务前五位供应商

单位：万元

供应商	供货金额	占比	供货品种
DA HANG TRADING PTE.LTD.	11,937.74	12.26%	进口酒
MIHAUD TRADING PTE LTD	9,975.49	10.24%	纸浆
XIANGYU(SINGAPORE)PTE.LTD.	4,582.40	4.70%	煤炭
AUTO DRIVE RENT A CAR LLC	4,247.93	4.36%	进口车
Express Trade Capital, Inc.	4,084.87	4.19%	进口车
合计	34,828.43	35.76%	/

④贸易区域及结算方式

公司与世界多个国家和地区建立了贸易往来，为有效控制业务风险，公司对贸易业务的结算模式采取较为严格的管理和控制。公司进出口合作贸易区域以欧、美、日、东南亚等市场为主，主要结算货币为美元、欧元，约 70%采用电汇方式结算，部分采用承兑汇票、信用证等方式结算。对于出口方面，公司以代理业务为主，上游供应商对公司赊销，待与下游出口客户结算后结清与供应商往来款，结算周期正常为 1 个月左右。公司进口业务实行以销定购，进口业务不论自营进口还是代理进口，与上游供应商均以信用证方式结算为主，同时代理进口业务一般还会要求国内客商缴交一定比例的保证金，且如果货物价格大幅波动，发行人将根据实际情况相应提高保证金比例，或要求下游客户补交保证金。公司自营进口业务主要以平行进口车、酒类为主，与客户结算周期一般在 3-6 个月左右，根据业务需求会对客户收取 10-20%的保证金。

图表 5.13：发行人 2021 年度进出口业务前五位销售商

单位：万元

销售商	销售金额	占比	销货品种
玩啤（厦门）进出口有限公司	19,673.06	14.66%	酒类
厦门路桥国际贸易有限公司	18,070.56	13.46%	煤炭
广州宝奔豪车国际贸易有限公司	9,028.83	6.73%	进口车
山东晨鸣纸业集团股份有限公司	8,672.61	6.46%	纸浆
坤健控股（厦门）有限公司	5,951.45	4.43%	煤炭
合计	61,396.51	45.74%	/

图表 5.14：发行人 2022 年 1-9 月进出口业务前五位销售商

单位：万元

销售商	销售金额	占比	销货品种
玩啤（厦门）进出口有限公司	14,554.23	9.90%	进口酒
天津星驰国际贸易有限公司	14,517.47	9.88%	进口车
寿光晨鸣进出口贸易有限公司	14,055.27	9.56%	纸浆
坤健控股（厦门）有限公司	11,201.46	7.62%	煤炭
大洋信贸（天津）国际贸易有限公司	9,945.78	6.77%	进口车
合计	64,274.22	43.73%	/

⑤进出口业务盈利模式

集团进出口业务收益主要来源于以下几个方面：

a、进销差价收益

公司加强市场行情调研与评估，在承接订单的初始阶段就加强成本预算，通过从业务员到总经理的多层把关，力争每笔进出口业务各环节零风险。通过采取为客商提供产品信息、广结客商、指定生产加工厂商、定点采购、规模采购、存储原材料、全程跟踪等措施，在保证货物质量、符合客商要求的前提下，加强采购过程控制，降低采购成本，厉行节约，使每单出口业务和进口业务效益最大化。

b、进出口补贴收入

出口补贴主要有外贸发展扶持资金、展会补贴等，进口补贴主要有财政进口贴息、《鼓励进口的先进技术和产品目录》中高科技产品进口财政补贴等。2018-2019 年公司未取得各种进出口补贴收入，2020 年收到进出口补贴收入 1,609.74 万元，2021 年未取得各种进出口补贴收入。

c、汇兑收入、利息收入

进出口业务中收取的各项预收货款、保证金等一方面补充了公司的流动资金，一方面会产生一些利息收入，减轻了公司的财务负担。通过对进出口业务货币结算方式的灵活选择，可以有效规避汇率波动的不利影响，产生一定的汇兑收益。

⑥进出口贸易主要品种

在贸易品种方面，近年来发行人进口品种主要有进口车、进口酒、冻品、水产品、聚乙烯、汽车零配件、煤炭和纸浆等，出口品种包括冻品、童车配件、铝材、布料、汽车配件等，具体情况如下：

图表 5.15：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月份发行人进出口业务前五大品种情况

单位：万元、%

排名	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1-9 月		
	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比
1	进口车	53,890.52	60.60	进口车	83,883.16	53.61	进口车	38,522.33	33.91	进口车	76,153.58	57.94
2	一般商品（出口）	19,616.30	22.06	一般商品（出口）	29,708.74	18.99	煤炭（进口）	23,918.80	21.06	进口酒	19,611.88	14.92
3	进口	11,242.4	12.64	进口	23,035.04	14.72	进口	23,615.06	20.79	纸类	14,766.23	11.23

排名	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1-9 月		
	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比
	酒品	7		酒品			酒品					
4	一般商品（进口）	3,679.84	4.14	一般商品（进口）	10,084.83	6.45	一般商品（进口）	10,386.10	9.14	煤炭（进口）	9,912.80	7.54
5	再生资源（进口）	506.15	0.57	其他（原煤等）	8,356.93	5.34	一般商品（出口）	4,328.62	3.81	一般商品（进口）	3,881.30	2.95
	合计	88,935.28	100.00	合计	155,068.70	99.10	合计	100,770.91	88.71	合计	124,325.79	94.59

⑦发行人进出口贸易不涉及钢材贸易诉讼及仓单抵质押诉讼。

（2）国内贸易

①国内贸易状况

公司的国内贸易业务主要集中于厦门海投供应链运营有限公司、厦门海投经济贸易有限公司、厦门海沧保税港区供应链有限公司、厦门海投鑫锋工贸有限公司、厦门海投贸易有限公司五家子公司。

发行人贸易业务主要以内贸业务为主，2019-2021 年度国内贸易收入分别为 42.53 亿元、116.91 亿元和 242.35 亿元。2022 年 1-9 月发行人内贸业务实现收入 253.16 亿元，在贸易业务中的比重超过 80%，主要是有色金属、煤炭等业务持续增长。经过多年的转型培育，发行人近三年贸易呈现复苏增长趋势，复合增长率约 90%，其中 2021 年国内贸易收入较 2020 年增长 91.40%。

②国内贸易经营模式

公司内贸业务一般采取以销定购的经营模式，目前公司不断优化国内贸易商业模式，力争从传统的商业模式向规模化、现代化的商业模式转变。

③供应模式

公司坚持内外并举，通过调整客户结构，加强与直接供应商和终端客户的合作，开拓品牌客户，缩短贸易链，逐步形成了从采购原材料开始，到制成中间产品和最终产品，再通过销售网络把产品送到消费者手中的供应模式。通过整合和控制供应商、制造商、配送中心和销售商资源，建立了具有竞争优势的完整、高效的商品供应链条。

以钢材为例，为减少商品销售的供货环节，节约商品采购成本，公司一般从生产厂商直接采购，在需求时间较紧时，也采取从长期合作的钢材一级供货商采购方式。

图表 5.16：发行人 2021 年度国内贸易业务前五位供应商

单位：万元

供应商	供货金额	占比	供货品种
厦门国贸集团股份有限公司	329,473.69	12.11%	白银、电解铜、纸业、钢材
厦门市谦益贵金属有限责任公司	202,074.31	7.42%	黄金
厦门集昌供应链管理有限公司	180,612.65	6.64%	金属矿
北京立牧能源有限责任公司	160,515.23	5.90%	煤炭
浙江物产环保能源股份有限公司	126,302.56	4.64%	煤炭
合计	998,978.45	36.71%	/

图表 5.17：发行人 2022 年 1-9 月国内贸易业务前五位供应商

单位：万元

供应商	供货金额	占比	供货品种
成都普辉贸易有限公司	313,165.00	11.62%	黄金
四川能投物资产业集团有限公司	165,183.46	6.13%	钢材
厦门集昌供应链管理有限公司	147,932.83	5.49%	电解铜
浙江物产环保能源股份有限公司	136,493.07	5.06%	煤炭
德兴市德美黄金精炼有限公司	129,098.11	4.79%	黄金
合计	891,872.46	33.08%	/

④贸易区域及结算方式

目前公司主要贸易业务已涵盖福建、江苏、广东等省区。其中，福建地区主要以赊销形式，为了更加有效地控制风险，公司在以适当赊销模式开展业务之前，首先通过严格的管理流程，对客户进行周密的分析，在符合公司风险管控条件下，方才对其展开一定额度的赊销。公司现有国内贸易业务主要为黄金、煤炭和钢材为主，黄金业务均以现金交易，煤炭和钢材业务的下游客户主要以央企和地方国企为主，大部分采用赊销方式，结算周期一般在 2-3 月左右，对应的上游业务，充分利用银行承兑汇票等结算便利，平衡资金收支。若有采取代理销售模式，基本均采用现金结算方式，公司不垫付资金。

公司国内贸易的结算方式主要是银行转账支票、电汇、银行承兑汇票。根据客户信用度和结算方式，在合同中约定现款现货、收取定金或订金或分批付款。严格各项内贸业务的操作规程，控制资金进出，及时回笼销售资金，谨防经营中存在的各种风险。基于对国际结算方式的深刻理解，公司是省内较早接受国内信用证结算方式的企

业。公司充分利用国内信用证的融资功能，不断提高资金的使用效率和提升国内贸易盈利空间。

图表 5.18：发行人 2021 年度国内贸易业务前五位销售商

单位：万元

销售商	销售金额	占比	销货品种
厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	299,424.95	11.28%	黄金
大唐电力燃料有限公司山西分公司	197,196.67	7.43%	煤炭
紫金国际控股有限公司	173,699.01	6.54%	白银、铜
紫森（厦门）供应链管理有限公司	95,832.96	3.61%	白银、铜
盛屯矿业集团股份有限公司	68,930.81	2.60%	矿产品
合计	835,084.41	31.46%	/

图表 5.19：发行人 2022 年 1-9 月国内贸易业务前五位销售商

单位：万元

销售商	销售金额	占比	销货品种
厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	474,266.22	17.07%	黄金
厦门国贸集团股份有限公司	233,800.91	8.42%	钢材/农产品
紫金矿业集团（厦门）金属材料有限公司	201,656.16	7.26%	电解铜
陕西广盛融昌工贸有限责任公司	109,608.25	3.95%	煤炭
紫森（厦门）供应链管理有限公司	90,802.96	3.27%	黄金、电解铜
合计	1,110,134.50	39.96%	/

⑤国内贸易业务盈利模式

国内贸易的利润来源主要是进销差价。

⑥国内贸易主要品种

在贸易品种方面，近年来发行人国内贸易品种主要有黄金、钢材、矿产品、煤炭等，2015 年新增粮食、燕窝、石油化工、红酒等产品，2016 年主要经营钢材、化工类产品、民生进口食品及再生资源等产品，2017 年新增集装箱等产品，2018 年无新增业务、2019 年主要经营黄金、矿产品和煤炭等产品，2020 年主要经营黄金、煤炭、钢材和有色金属等产品，2021 年主要经营黄金、煤炭、有色金属和矿产品等，具体情况如下：

图表 5.20：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月份公司国内贸易前五大品种

单位：万元、%

排名	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1-9 月		
	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比
1	黄金	138,125.27	35.29	黄	533,524.37	45.64	煤炭	827,071.65	34.13	煤炭	597,117.65	23.59

排名	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1-9 月		
	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比	品种	金额	占比
				金								
2	钢材	111,742.80	28.55	煤炭	316,410.92	27.06	有色金属	561,890.71	23.18	黄金	488,380.21	19.29
3	煤炭	68,409.95	17.48	钢材	172,226.62	14.73	钢材	420,324.07	17.34	钢材	487,730.26	19.27
4	矿产品	54,931.25	14.03	有色金属	80,785.41	6.91	黄金	299,344.53	12.35	有色金属	484,112.15	19.12
5	民生产品	18,204.58	4.65	化工产品	22,490.93	1.92	矿产品	184,095.25	7.60	矿产品	177,684.22	7.02
	合计	391,413.85	92.04	合计	1,125,438.26	96.26	合计	2,292,726.21	94.60	合计	2,235,024.50	88.29

⑦发行人国内贸易不涉及钢材贸易诉讼及仓单抵质押诉讼。

2、房地产业务板块

2021 年实施重组前，发行人的业务以住宅商品房（包括政府保障房）项目的开发建设为主，同时也进行商业地产开发，2021 年实施重组后，发行人剥离住宅商品房的市场开发业务，保留政府保障房、安置房等一二级联动等房地产开发业务。两者开发模式接近，业务的开展都需要经过八个阶段：（1）前期市场调研和项目评估；（2）取得土地使用权；（3）项目规划及方案设计；（4）办理报建手续；（5）工程施工；（6）房产预售；（7）竣工验收；（8）交房。

具体经营模式为：发行人建立起了本部和地区子公司两级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。发行人及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式。合作开发模式包括控股（出资比例超过 50%）和参股（出资比例低于 40%），两种合作开发模式下，发行人均通过与合作方新设公司方式取得土地使用权。后续，控股项目的开发销售均由发行人操盘，参股项目的开发销售则由控股方操盘，合作开发模式的项目的收益均按出资比例进行分成。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况之下，自有资金出资占项目开发总

投资的 40%以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行等金融机构抵押取得项目开发贷款等。

发行人本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调，发行人拥有自有的建筑公司，对工程质量和工程进度进行严格要求，确保工程质量。

按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。根据会计准则，借记“开发成本”科目，贷记“应付账款”科目，后续借记“应付账款”科目，贷记“银行存款”科目。

发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过双销售代理的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发商业物业和城市综合体项目；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

公司开发项目的主要融资方式为自有资金、预售房款和银行贷款等。销售模式为预售和现售两种方式。产品定价模式为市场定价加产品差异化定价，即在参照市场行情的基础上，充分挖掘公司开发产品的优势，体现产品差异化以及公司品牌知名度所带来的产品附加价值。其中，发行人所开发的商业地产待工程竣工验收后，发行人通常可通过股权转让等方式将项目整体转让或继续持有项目并以招商等方式进行自身持续经营。

发行人房地产业务原主要由其全资子公司厦门海投房地产有限公司负责经营，实际到位资本金 10.03 亿元，公司为一级房地产开发资质企业，中国城市房地产开发商策略联盟成员。公司开发项目主要集中在厦门市海沧区内，是公司主要的收入和利润来源。在房地产业务上，发行人区域竞争优势突出，在厦门拥有较高的市场占有率。厦门海投房地产有限公司自 2011 年起连续六年蝉联“中国房地产百强”称号，自 2012

年起连续五年蝉联“中国房地产开发企业区域运营 10 强”称号，2016 中国房地产开发企业福建省 20 强企业，是厦门市纳税特大户及重合同守信用企业。公司开发的以蓝月湾、天籁、天御、天心岛等十五个楼盘组成的超百万平方米大盘“未来海岸系”位于厦门海沧区核心区域，毗邻厦门大屿岛白鹭自然保护区，与厦门岛及首批国家级名胜风景区——鼓浪屿仅一湾之隔，是国家“健康住宅示范工程”。公司开发的“天湖”、“青春海岸”、“天源”、“过云溪”等多个楼盘分别获厦门十大最值得期待城市综合体、最具投资价值、海西房地产典范、优质工程等荣誉。发行人商品房销售在项目已竣工验收且交付使用、开具房地产销售发票或结算账单提交买方并得到买方签收单时确认为收入。

发行人严格按照相关法律法规履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的情形；发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形；发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等权属问题；发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；发行人不存在项目用地违反闲置用地规定的情形，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；发行人所开发的项目均合法合规性，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；发行人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

根据住房和城乡建设部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》的要求，发行人遵纪守法，诚实守信，恪守对消费者在商品和服务质量方面的承诺；发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。

发行人满足公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可的四项原则，发行债务融

资工具符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》的要求。

发行人及其下属重要子公司 2019 年 1 月 1 日至本募集说明书签署日无新增拿地，在房地产市场调控期间，不存在在重点调控的热点城市“竞拍地王”、“哄抬地价”等行为。

图表 5.21：公司近三年及近一期房地产业务情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发收入	196,133.88	100.00	283,286.19	100.00	205,821.06	100.00	32,386.83	100.00
安置房	-	-	-	-	-	-	-	-
商品住宅	196,133.88	100.00	283,286.19	100.00	178,611.98	86.78	-	-
商业地产	-	-	-	-	27,209.08	13.22	32,386.83	100.00
房地产开发成本	116,311.67	100.00	162,758.30	100.00	131,608.67	100.00	15,665.45	100.00
安置房	-	-	-	-	-	-	-	-
商品住宅	116,311.67	100.00	162,758.30	100.00	121,166.85	92.07	-	-
商业地产	-	-	-	-	10,441.82	7.93	15,665.45	100.00
房地产开发毛利润	79,822.21	100.00	120,527.89	100.00	74,212.39	100.00	16,721.38	100.00
安置房	-	-	-	-	-	-	-	-
商品住宅	79,822.21	100.00	120,527.89	100.00	57,445.13	77.41	-	-
商业地产	-	-	-	-	16,767.26	22.59	16,721.38	100.00
房地产开发毛利率	40.70		42.55		36.06		51.63	
安置房	-		-		-		-	
商品住宅	40.70		42.55		32.16		-	
商业地产	-		-		61.62		51.63	

图表 5.22-1：最近三年及一期发行人房地产开发业务区域情况

单位：万元、%

地区	2022 年度 1-9 月				2021 年度			
名称	营业收入	占比	营业成本	占比	营业收入	占比	营业成本	占比
厦门	32,386.83	100.00	15,665.45	100.00	200,931.34	97.62	126,136.91	95.84
漳州	-	-	-	-	4,889.72	2.38	5,471.76	4.16

合计	32,386.83	100.00	15,665.45	100.00	205,821.06	100.00	131,608.67	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	------------	--------	------------	--------

地区	2020 年度				2019 年度			
名称	营业收入	占比	营业成本	占比	营业收入	占比	营业成本	占比
厦门	277,120.40	97.82	157,858.13	96.99	168,748.03	86.04	93,710.02	80.57
漳州	6,165.79	2.18	4,900.17	3.01	27,385.85	13.96	22,601.65	19.43
合计	283,286.19	100.00	162,758.30	100.00	196,133.88	100.00	116,311.67	100.00

图表 5.22-2：公司近三年及近一期房地产业务运营情况

指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
新开工面积（万平方米）	-	-	-	-
竣工面积（万平方米）	11.60	3.79	-	-
已投资金额（万元）	104,180	140,195	112,001	2,348
在建面积（万平方米）	91.09	87.30	13.03	13.06
销售面积（万平方米）	9.14	13.02	15.47	6.38
销售均价（元/平方米）	20,913.22	19,463.94	13,502.43	5,392.45
销售收入（万元）	196,133.88	283,286.19	205,821.06	32,386.83

近三年及一期，发行人房地产板块业务无新开工面积；受土地储备、市场情况等因素影响，发行人近三年及一期新开工面积波动较大，近三年及一期，发行人竣工面积分别为 11.60 万平方米、3.79 万平方米、0 万平方米和 0 万平方米。发行人近三年及一期，发行人已投资金额分别为 104,180 万元、140,195 万元、112,001 万元和 2,348 万元，受市场因素影响，发行人近三年及一期房地产板块投资呈现逐步放缓趋势，投资相较谨慎。

（1）开发完成房地产项目情况

图表 5.23：近三年及一期开发完成房地产项目情况（截至 2021 年 10 月末）

单位：万元

序号	项目名称	项目主体	项目类别	项目批文情况	开始销售时间	位置	建筑面积 (万平方米)	销售比例	回款情况	销售均价 (元/平方米)	截至 2021 年 10 月末已销售总额	未完成销售的原因	后续销售安排	资金回笼计划 (2022-2024 年)
1	尚书房	厦门海投房地产有限公司	住宅	五证齐全	2016.7	厦门市海沧区	9.95	72.14%	全部回款	24,792.26	168,405.27	剩部分住宅、车位，商业自持	除商业自持等外，计划至 2023 年末实现基本清盘	25,575
2	H2013P07	厦门海投房地产有限公司	住宅	五证齐全	2016.4	厦门市海沧区	10.88	93.45%	全部回款	23,459.77	226,529.19	剩部分住宅、车位	至 2021 年末基本清盘	7,859
3	H2013P08	厦门海投房地产有限公司	住宅	五证齐全	2016.4	厦门市海沧区	11.47	97.44%	全部回款	23,792.87	256,432.72	剩部分住宅、车位	至 2021 年末基本清盘	
4	漳州 2013G05 地块（一品江山）	海融（漳州）房地产有限公司	住宅	五证齐全	2014.12	漳州市	31.62	92.01%	全部回款	7,705.67	206,652.55	剩部分住宅、车位	计划至 2022 年末实现基本清盘	3,000
5	长泰科创园综合配套区二期（A1）	海投（漳州）科技发展有限公司	住宅	五证齐全	2016.4	漳州市	3.79	68.72%	全部回款	13,462.40	23,254.88	销售中	计划至 2024 年末实现基本清盘	12,270
6	H2008G06（自贸城）	厦门海投房地产有限公司	住宅	五证齐全	2016.6	厦门市海沧区	7.79	65.44%	全部回款	22,559.08	107,771.57	销售中	计划至 2024 年末实现基本清盘	31,277

7	H2015P04 地块（湖海庄园）	厦门海投房地产有限公司	住宅	五证齐全	2018.2	厦门市海沧区	3.79	80.24%	全部回款	28,866.22	83,440.90	剩部分住宅、车位	至 2021 年末基本清盘	861
合计							79.29				1,072,487.08			80,842

备注：四证：国有土地使用权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证；**五证：**国有土地使用权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证。针对完工在售项目，公司将均结合市场形势，按照公司整体经营计划安排有序推进销售签约和销售回款工作。

因资产重组，自 2021 年 11 月起，上述项目已划出发行人。

（2）主要在建房地产项目情况

图表 5.24：截至 2022 年 9 月末发行人主要在建房地产项目情况

单位：万元、年

序号	项目名称	项目主体	项目类别	所在地	项目批文情况	项目概况	项目建设期	项目进度	计划总投资	资金来源	
										贷款	自筹
1	渐美安居房项目	厦门海沧土地开发有限公司	安置型商品房	海沧区	四证齐全	用地面积 25770.245 平方米，建筑总面积 130614.92 m ²	5	正装修施工	187,175	-	187,175
合计									187,175	-	187,175

续上表：

序号	项目名称	项目进展安排	截至 2022 年 9 月末已投资	2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划	2025 年投资计划	2026 年投资计划
1	渐美安居房项目	2017 年开工，计划 2022 年 12 月完工	163,265	1,152	-	-	-	-
合计			163,265	1,152	-	-	-	-

续上表：

序号	项目名称	主要项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
1	渐美安居房项目	厦海发投[2016]14 号	D35007225950	无	地字第 350205201610051	建字第 350205201710006 号	350205201907240101

备注：发行人在建房地产项目中原计划投资金额为项目前期进行可行性研究时做的预测金额，而在项目实际建设过程中，受施工进度、原材料价格、人工成本等因素变化的影响，项目实际投资金额与原计划投资金额存在一定的差异。

①渐美安居房项目

该项目为安置房项目，项目主体为发行人控股子公司厦门海沧城建集团有限公司下属厦门海沧土地开发有限公司，项目一期开发建设，1#-8#楼，套数 1,656，建筑面积 123,809.68 m²，用地面积 25,770 m²；项目预计 2022 年 12 月竣工。

发行人以上在建房地产项目已取得必要的审批手续，合法合规。

(3) 土地储备情况

发行人目前无土地储备，2019 年初至今发行人无新增拿地情况，在房地产市场调控期间，发行人在重点调控的热点城市不存在因涉嫌竞拍“地王”、哄抬地价而受到自然资源管理部门及房产管理部门的（立案）调查的情形，相关主管部门网站上也未对发行人竞拍的土地冠以“地王”称号，发行人均以自有资金支付地块出让金。

(4) 房地产业务剥离影响及 2022 -2025 年商品房销售回笼预计情况

剥离房地产市场开发业务，短期内可能会对发行人整体利润产生较大波动影响，但长远看将是发行人摆脱房地产市场经营的不确定和密集型的资金占用，从而防范经营风险和提高资金使用效率，有助于发行人稳健发展。同时，本次重组划入了厦门海沧城建集团有限公司相关资源，增持厦门半导体投资集团有限公司股权，将帮助发行人更加突出主业主项，后续在核心优势上补短板，资金充足，发展潜力更大。

发行人未来的现金流入来源主要以下三方面：一是依托于企业资源整合后的自身业务，如城市建设与城市运营综合服务板块、供应链综合服务板块、文体旅游与教育资源开发运营板块等业务发展，提升利润率水平；二是新兴产业投资带来的股权收益，如持有厦门半导体投资集团有限公司股权分享半导体产业发展带来的红利；三是推进厦门海投房地产有限公司加快销售去化和资金回笼，收回原在系统内部的拆借往来款，进一步充实发行人的现金流入，发行人在 2022 年至 2025 年计划收回厦门海投房地产公司的往来款分别为 40 亿元、50 亿元、30 亿元和 22 亿元，把盈余资金充实到主营业务板块。

根据厦门海投房地产有限公司销售计划安排，厦门海投房地产有限公司未来四年销售回笼保持在 20 亿元以上，2022 年-2025 年的销售回笼情况预计如下：

图表 5.25：2022 年-2025 年商品房销售回笼预计

单位：亿元

类别	2022	2023	2024	2025
销售回笼预计	43.00	54.00	33.00	23.00

3、代建及工程施工业务

发行人代建及工程施工业务包括政府代建业务和工程施工业务。2019-2021 年，公司代建及工程施工业务收入分别为 7.39 亿元、4.26 亿元和 10.65 亿元。2022 年 1-9 月，公司代建及工程施工业务收入为 14.22 亿元。

3.1 代建业务

(1) 业务模式

主要由子公司厦门海投建设监理咨询有限公司、厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司和 2021 年重组并入的厦门海沧城建集团有限公司下属厦门海沧土地开发有限公司、厦门城建市政建设管理有限公司承接海沧区政府等代建项目，然后通过政府招投标确定施工单位进行工程建设。具体流程为：上述代建主体先行开展项目前期工作，并提交项目建议书，待政府对项目投资概算总额、资金来源及筹措、工程期限等批复后，开展项目可行研究工作，进行初步设计、施工图设计等，然后进行施工招标以及落实施工单位并确保其按设计要求完成项目建设。代建项目的建设资金由海沧区政府拨款支付，政府划拨的代建工程款收入不列入发行人的营业收入核算，代建工程根据施工进度进行结算，项目的财政拨款计入其他应付款贷方，体现在现金流量表“收到其它与经营活动有关的现金”。支付施工单位工程款计入其他应付账款借方，在现金流量表体现在“支付其它与经营活动有关的现金”。上述代建主体作为项目建设的组织方，不参与具体施工，按照工程量的 1.8%-3%向海沧区政府收取代建管理费，代建管理费计入发行人工程施工收入核算。

(2) 资金结算模式

发行人政府代建工程资金来源为财政资金，政府按工程进度划拨代建工程款（包含代建管理费），发行人代建工程运作模式非 BT 模式，代建项目的工程款均由政府按工程进度拨付，发行人在承接项目期间不垫支任何工程款，仅收取代建管理费。海沧区政府预拨工程款的方式为：合同价在 200 万元以下的工程项目一律按照合同价的 70%拨付预付款；合同价在 200 万元以上的建筑工程项目在合同价的 15%之内、其他工程项目在合同价的 10%之内拨付备料款；供配电项目设备部份按照中标价拨付预付款，其余施工部分按照预算价的 60%拨付预付款。工程进度款按实际进度的 80%拨付，工程竣工验收后按实际进度的 90%拨付，剩余款项待项目财务结算后拨付。

具体资金运作方式为：公司各项目部将经监理工程师按月确认的工程进度上报海沧区财政审核所审核确认后，向海沧区财政局申请拨付项目进度款，收到财政局拨款

后再对外支付，不存在垫支的情况。具体做法为：（1）200 万元以下的工程项目预付款拨付后不再拨付进度款，200 万元以上直接委托项目工程进度款按实际进度的 80%拨付；（2）实行招投标的项目，工程进度款按实际进度的 80%拨付，工程竣工验收后按实际进度的 90%拨付；（3）工程实施过程中如发生设计变更和现场签证，经海沧区招投标领导小组会议或相关区领导批准后，工程进度款可按上述比例拨付；其余的按实际进度的 60%拨付。公司申请进度款时，设计变更和现场签证部分必须在“工程进度月报表”中单列并附必要说明；（4）剩余款项待项目财务决算后拨付。

发行人代建工程业务均为根据工程施工进度由财政预先拨款，不存在发行人垫资、代融资的情况。

（3）发行人近三年已完工代建工程项目

图表 5.26-1：发行人近三年已完工代建工程项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	委托方	立项时间	建设区间	回款区间	总投资金额	累计确认收入	实际到账金额	付款金额 ³	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	签署方
1	南海五路	区建设局	2015	2015.3-2019.10	2015.3-2021.03	5,477.00	50.00	50.00	3,462.62	是	是	区建设局
2	海沧保税港区西集中查验区检验检疫专用查验场	区交通局	2016	2016.7-2019.7	2016.7-2020.12	5,269.00	25.00	25.00	3,275.93	是	是	区交通局
3	新阳西中学	厦门市海沧区教育局	2016	2018-2021	2018.12-2021.1	33,968.19	464.63	464.63	26,278.07	是	是	厦门市海沧区教育局
4	海沧实验中学初中部改扩建工程	厦门海沧实验中学	2017	2017-2021	2018.12-2021.1	19,170.08	258.38	241.10	15,327.16	是	是	厦门海沧实验中学
5	北京师范大学厦门海沧附属学校嵩屿校区（原嵩屿小学）	厦门市海沧区教育局	2018	2020-2021	2020-2022	12,741.49	179.29	179.29	9,788.56	是	是	厦门市海沧区教育局
6	东瑶学校	厦门市海沧区教育局	2016	2017-2021	2018-2021	26,727.00	473.88	473.88	27,443.56	是	是	厦门市海沧区教育局
7	海沧区档案馆暨涉台法院工程	海沧区档案局	2016	2017-2021	2018-2022	10,301.23	140.49	140.49	8,023.60	是	是	海沧区档案局
8	东孚南路二期	海沧区建交局	2016	2018-2021	2018-2021	35,559.62	252.85	190.14	22,630.11	是	是	海沧区建交局
9	东孚南路二期综合管廊工程	海沧区建交局	2016	2018-2021	2018-2021	24,580.58	166.46	134.01	14,106.79	是	是	海沧区建交局

³付款金额为政府按工程进度划拨代建工程款，发行人不垫资。

10	兴钟林安居房三期	海沧区建 交局	2016	2017-2022	2018-20 23	21,887.84	194.17	194.13	15,612.28	是	是	海沧区建交 局
11	京口岩居住小区二期 安置房 1、2、5~8#楼 工程	海沧区建 交局	2013	2017-2022	2018-20 23	52,414.53	432.50	352.85	39,868.21	是	是	海沧区建交 局
12	兴东鑫花园二期 1 组 团	海沧区建 交局	2017	2018-2022	2018-20 23	16,667.00	179.70	168.20	13,873.58	是	是	海沧区建交 局
13	佳芸花园	海沧区建 交局	2016	2017-2022	2018-20 23	73,791.05	629.91	629.91	52,059.69	是	是	海沧区建交 局
14	鳌冠学校二期(初中)	厦门市海 沧区教育局	2020	2020-2022	2020-20 23	26,294.49	396.33	396.33	17,755.98	是	是	厦门市海沧 区教育局
	合计					364,849.10	3,843.59	3,639.96	269,506.15			

备注：已完工代建项目付款金额小于总投金额系总投金额取自项目立项总投概算，通常实际项目付款金额与总投概算金额会有差异。

(4) 未完工代建工程项目情况

图表 5.26-2：截至 2022 年 9 月末未完工的代建工程项目情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	立项时间	开工时间	竣工时间	总投资额	累计确认收入情况	实际到账金额	付款金额	工程进度	是否签订合同或协议	合法合规性情况
1	厦门远海码头铁路专线工程	厦门市政府	2021.1	2021.1	/	46,425.00	70.69	70.69	3,141.03	5%	是	厦发改审批[2019]232号
2	滨湖路（CBD 段）道路工程	海沧区建交局	2017.2	2017.9	/	14,471.09	111.19	97.80	9,750.75	95%	是	厦海发投〔2017〕46号
3	厦门现代住宅产业园配套工程（南片道路）	海沧区建交局	2016.4	2018.11	/	24,297.18	148.71	139.70	12,611.23	98%	是	厦海发投〔2016〕88号
4	临港高中	区教育局	2020.5	2020.12	/	42,259.16	559.49	412.30	22,910.08	70%	是	厦海发投审函〔2020〕17号
5	金沙书院	区文旅局	2019.3	2020.12	/	35,096.14	290.71	280.01	12,683.67	60%	是	厦海发投审函[2020]38号
6	鳌冠海域岸线保护和生态综合整治（鳌冠片区海域修复）工程	区农业农村局	2020.5	2021.1	/	60,270.81	287.20	276.64	27,498.78	92%	是	厦发改审批〔2020〕119号

7	大溪花园一期（原“佳盛花园一期安居房项目”）	海沧区建交局	2014.8	2018.9	/	44,600.00	360.27	359.04	28,837.20	95%	是	厦海发投 〔2014〕106 号
8	佳美安置房	厦门市城市建设发展投资有限公司（市财政资金）	2020.9	2019.10	/	164,273.25	2097.88	2078.65	133,965.37	95%	是	厦海发投[2018]205 号
9	东瑶安居房（一期）	厦门市城市建设发展投资有限公司（市财政资金）	2020.9	2019.8	/	78,494.36	773.50	532.00	53,754.13	95%	是	厦海发投[2018]75 号
10	马銮湾新城新阳大道沿线电力隧道工程	厦门市政管廊投资管理有限公司（市财政资金）	2019.1	2020.5	/	43,123.46	277.83	197.22	22,729.46	90%	是	厦发改投资[2019]265 号
	合计						4,977.47	4,444.05	327,881.70			

备注：工程进度的代建项目 100%仍未完工主要系仍未竣工决算，代建项目付款金额小于总投金额系总投金额取自项目立项总投概算，通常实际项目付款金额与总投概算金额会有差异。

发行人所承接的政府代建项目在开工前均已确定政府的相关部门为业主单位，发行人仅作为项目建设的组织方承担代建功能，并按一定比例收取代建管理费，代建项目的建设资金由厦门市海沧区政府等立项方拨款支付，发行人根据工程进度向政府申请拨付项目进度款，收到政府拨款后再对外支付工程款，发行人不存在垫付情况，代建项目竣工验收后直接移交给政府相关部门，不作为发行人的资产。根据会计准则，代建工程款项结算时，财政先拨入工程款计入其他应收款贷方，在现金流量表中计入收到其他与经营活动有关的现金。发行人支付施工单位工程款时计入其他应收款借方，在现金流量表中计入支付其他与经营活动有关的现金。由于发行人不垫支工程款，且存在收拨款的时间差，一般情况下会出现其他应收款科目贷方大于借方的情况，在资产负债表上重分类后体现为其他应付款。因代建项目的建设资金由厦门市海沧区政府等立项方拨款支付，发行人仅作为组织方，收取代建管理费，竣工验收后直接移交给政府相关部门，不作为发行人的资产，故政府拨付的工程款不列入发行人的营业收入核算，收取的代建管理费列入发行人的营业收入核算。针对上述情况，希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所已出具《关于厦门海投投资集团有限公司政府拨付工程款计入其他应付款的合理性与合规性的说明》，确认该账务处理的合理性和合规性。

3.2 工程施工业务

(1) 业务模式

主要由子公司厦门海投工程建设有限公司和厦门海沧城建集团有限公司下属厦门海沧城建绿色产业有限公司、厦门城建生态环境有限公司作为施工单位参与工程项目建设，获得的工程施工收入按实际承包的工程量结算，计入发行人工程施工收入，现金流量表体现在“销售商品提供劳务收到的现金”。

作为发行人的主营业务之一，发行人拥有全资子公司厦门海投工程建设有限公司作为施工主体，拥有建筑业资质有：建筑工程、市政公用工程施工总承包一级、土石方、装饰装修专业承包一级，地基与基础、路灯专业一级承包资质，对外自主招揽工程项目。在海沧区内，公司完成的工程施工项目主要有：兴港花园安置房项目、佳鑫花园安置房项目、京口岩园安置房项目、天竺花园安置房项目、佳宏花园保障房项目、天湖商品房项目、厦门生物医药中试及产业化基地项目、加工区一号排洪渠钢坝工程、保税港区排洪渠清淤整治工程、衙里南路市政工程、围瑶东路市政工程项目等。在保税港区投资建设方面，公司主要完成的项目情况有：围网、监控和巡逻道工程、14-19#

泊位项目、18#-19#泊位调头区工程、东、西集中查验区工程、集疏运通道工程、港南路二期工程港中路西段一期、3#排洪渠下游段、综合管理楼工程等 100 多项工程。

发行人还通过厦门海沧城建集团有限公司的下属子公司厦门海沧城建绿色产业有限公司和厦门城建生态环境有限公司等作为施工主体，其中厦门海沧城建绿色产业有限公司具有厦门市城市园林绿化施工企业信用评价 A 级、市政公用工程施工和建筑工程总承包三级资质、装修装饰工程专业承包二级、风景园林设计专项乙级，主要业务为园林绿化及市政工程施工。近年来，公司陆续完成了过芸溪流域治理、海沧湾公园、厦门环岛路景观绿化、厦门环东海域旅游浪漫线、湖南衡阳市太阳广场提升改造工程、南昌儒乐湖滨江公园周边生态治理工程等多个省内外重点项目，并且多次受到了各级领导、有关部门、业主单位、建设单位及同行的肯定和好评。今后公司将在做好现有产业品牌的同时，着力提升精细化管理模式，不断申办资质升级企业实力，高效配合各级政府推动新型城镇化建设、乡村振兴和城乡的绿色发展，积极探索开发装配式建筑和智慧建筑等新型建筑模式。厦门城建生态环境有限公司主要从事生态环境领域全过程综合服务或单项业务服务，提供项目咨询、规划、投资、建设、运营等全面服务。主要包括流域（河、渠）治理、管网溯源排查整治、城乡污水治理、工业园区水处理等水环境治理以及生态修复、土壤修复、智慧水务系统平台、白蚁防治服务、室内空气检测及治理等内容。

发行人积极在工程总承包方面寻求突破，并抓住厦门市和海沧区大开发、大建设的契机，利用资质上的优势，寻找实现“设计+施工”的整体化解决方案，配合集团整体城市开发与运营的转型，以专业化人才来增强对项目策划、项目管理等环节的参与和控制能力，以强化专业化来增强对横向业务领域的影响力和整合力，打造专业能力，提高该板块的含金量，驱动盈利增长。

目前，厦门正式成为国家住宅产业现代化综合试点城市，是全省首个试点城市，也是全国第七个获批的试点城市。发行人抓住契机，大力发展装配式建筑，国家住宅产业现代化示范园区（海沧）已开始土地报批。2.1 平方公里的园区采用“一园多基地”模式，定位为技术研发转化、生产流通销售、成果展示交易、人才技能培训、对台交流平台。海沧生物医药园区一栋面积约 1.6 万平方米的通用厂房，则被作为第一批试点、示范项目，从标准、设计、监理到施工等方面探索适应厦门住宅产业现代化的运行机制。发行人将以此为契机，建立相关领导机构，组建产业联盟，并从保障性住房入手，通过绑定土地出让条件、加大监督力度，逐条落实项目建设计划。通过综合措

施形成合力，大力发展绿色建筑和新型建筑工业化建造模式，提升建筑品质和性能，把厦门市建设成为海峡西岸重要的住宅产业现代化示范城市。

（2）资金结算模式

公司承揽业务时根据项目需要部分需交纳保证金，大部分项目可采用出具履约保函的形式，有备料款的项目采用可预付款保函的形式，小部分项目以交纳 10% 的现金保证金的形式，在项目竣工结算后退回。业务结算一般根据项目完工进度或按月进度进行结算，每完成一定的进度，甲方按完成金额的约 70%-85% 付给施工方，剩余部分待施工或验收合格后或结算后分次支付。工程质量保证金为 3%-5%（部分项目可采用出具履约保函的形式），在工程竣工结算后的两年到五年内分批退还给公司。公司承接的工程项目按照合同约定，根据每月施工完成量来结算工程款，主要以转账方式结算。

公司在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，相关的经济收益可以收到）时，于资产负债表日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按已完成的工作量占预计总工作量的比例确定。当建造合同的结果不能可靠地估计时，公司于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。如果预计合同总成本将超出合同总收入，公司将预计的损失立即计入当期损益。

公司作为建筑施工类企业，主要原材料是钢材、水泥和混凝土，以及劳务。经过多年发展，公司建立了较稳定庞大的供应链资源库，承接项目时通常在投标前向供应商询价，中标后组织供应商集中竞争报价，从合格供应商名册中挑选出有经济实力、恪守信用、服务周到的供应商，工程施工中按进度制定柔性采购计划，一般须与公司收到甲方付款挂钩，严格从采购渠道和采购价格上控制采购风险。

（3）工程合同情况

发行人以精简高效为前提，优化组织结构，强抓市场营销，盈利能力不断增强。2019-2021 年工程项目合同签约额分别为：3.77 亿元、3.43 亿元和 18.21 亿元。2022 年 1-9 月，合同签约金额 7.47 亿元。

（4）发行人近三年及一期主要工程施工项目

图表 5.27：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月主要工程施工项目确认收入情况表

单位：万元

序号	项目名称	立项方	项目款项支付方	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月	累计确认收入情况	实际到账情况
1	厦门市软件园三期高速公路以北研发区一期 A10 号楼	厦门信息集团建设开发有限公司	厦门信息集团建设开发有限公司	11,930.74	3,408.91	6,294.96	1,561.42	61,503.19	67,298.11
2	厦门市领事馆区装修工程	厦门国贸控股建设开发有限公司	厦门国贸控股建设开发有限公司	0	0	-44.85	0.00	3,173.12	3,518.14
3	集美新城岩内片区学院路北延伸段工程	厦门百城建设投资有限公司	厦门百城建设投资有限公司	2,173.64	305.09	0.00	0.00	6,230.10	6,396.89
4	厦门市公安局警犬基地配套边坡支护工程	厦门市公安局	厦门市公安局	1.55	587.81	35.31	0.00	2,179.64	2,486.81
5	海关大楼立面改造工程	厦门海沧土地开发有限公司	厦门海沧土地开发有限公司	95.78	-34.16	0.00	0.00	1,373.85	1,523.76
6	海沧区行政中心周边沉井式地下机械车库工程	厦门海沧城建开发有限公司	厦门海沧城建开发有限公司	0	0	374.17	105.70	2,039.55	2,261.04
7	厦门市雍景湾房地产有限公司 T2017P03 地块	厦门市雍景湾房地产有限公司	厦门市雍景湾房地产有限公司	7,641.18	1,864.21	2,170.90	83.15	19,763.57	21,194.86
8	集成电路先进封装测试产业化基地（一期）项目 4#建筑（厂房 1）工程	厦门通富微电子有限公司	厦门通富微电子有限公司	5,117.99	948.72	2,318.73	1,199.11	15,682.00	16,604.78
9	化合物半导体芯片制造生产线建设项目—化合物半导体厂（1#建筑）、资源回收站（6#建筑）及	厦门士兰明镓化合物半导体有限公司	厦门士兰明镓化合物半导体有限公司	8,270.67	1,272.33	700.29	134.48	15,468.67	16,085.45

序号	项目名称	立项方	项目款项支付方	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月	累计确认收入情况	实际到账情况
	室外配套工程								
10	集成电路先进封装测试产业化基地（一期）项目仓库、动力站、化学品库、气体站、连廊 1、连廊 2、门卫 1、门卫 2 工程	厦门通富微电子有限公司	厦门通富微电子有限公司	4,801.77	889.87	344.43	-122.82	8,201.34	8,457.27
11	化合物半导体芯片制造生产线建设项目-2#、3#、4#、5#、7#、8#、9#建筑及室外附属建筑工程	厦门士兰明镓化合物半导体有限公司	厦门士兰明镓化合物半导体有限公司	3,219.66	719.09	472.78	-8.68	4,402.85	4,544.02
12	厦门新机场片区大嶝第一中学项目	厦门市东区开发公司	厦门市东区开发公司	2,163.95	5,575.92	278.95	326.17	8,344.99	6,559.84
13	12 吋特色工艺半导体芯片制造生产线建设项目三标段桩基工程	厦门士兰集科微电子有限公司	厦门士兰集科微电子有限公司	1,585.67	349.27	179.96	278.46	2,575.58	2,829.94
14	高铁沿海海沧段环境综合整治工程	厦门市东区开发公司	厦门市东区开发公司	0	0	0.00	265.21	813.07	2,511.00
15	集成电路先进封装测试产业化基地（一期）项目一厂房 1 桩基工程	厦门通富微电子有限公司	厦门通富微电子有限公司	0	0	0.00	-8.58	641.97	738.45
16	体育中心周边道路改造工程	厦门海沧市政建设管理中心	厦门海沧市政建设管理中心	915.73	763.77	197.56	106.39	1,983.45	2,161.95
17	翔安区违法建设拆除服务项目	厦门市翔安区城市管理行政执法局	厦门市翔安区城市管理行政执法局	622.28	372.31	65.06	0.00	1,330.24	1,453.73
18	赣州招商 雍景湾商住小	招商蛇口(赣州)	招商蛇口(赣州)		8090.28	6,151.21	1,303.73	15,545.22	17,008.24

序号	项目名称	立项方	项目款项支付方	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月	累计确认收入情况	实际到账情况
	区项目二期总承包工程	房地产有限公司	房地产有限公司						
19	洪新路（旧国道 324 线—同翔大道段）工程	厦门火炬集团有限公司	厦门火炬集团有限公司			3,592.87	2,769.23	6,362.10	3,468.20
20	厦门生物质资源再生项目一期工程 EPC 项目工程	厦门珉鸿生物质资源有限公司	厦门珉鸿生物质资源有限公司			4,775.91	3,034.79	7,810.70	7,911.23
21	中电数据运营有限公司杭州湾信息港六期办公区整体装修工程 EPC 项目（新项目 1.5%）	中电数据运营有限公司	中电数据运营有限公司		334.71	258.81	0.00	593.52	630.83
22	海沧区东孚街道残疾人职业援助中心装修改造工程	厦门市海沧区残疾人联合会	厦门市海沧区残疾人联合会			134.40	21.54	155.94	169.93
23	綦江区会务培训中心（一期）	重庆市綦江区城市建设投资有限公司	重庆市綦江区城市建设投资有限公司			4,199.68	1,377.00	5,576.68	4,944.97
24	黄厝会议中心（新村社）项目房屋拆除服务（新项目）	厦门市思明区人民政府滨海街道办事处	厦门市思明区人民政府滨海街道办事处			229.28	69.58	298.86	314.93
25	东孚小型消防站项目	厦门海沧土地开发有限公司	厦门海沧土地开发有限公司			248.67	29.61	278.28	363.11
26	福建其亮食品科技有限公司食品工业园二期建设项目（车间 3、车间 4）	福建其亮食品科技有限公司	福建其亮食品科技有限公司			2,524.53	2,577.82	5,102.35	5,605.74
27	龙岩数字经济产业园林邦片区园区道路及附属配套工程一期（纵三路、林邦路）	龙岩市龙雁建设开发有限公司	龙岩市龙雁建设开发有限公司			360.80	11.15	371.95	2,213.30

序号	项目名称	立项方	项目款项支付方	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月	累计确认收入情况	实际到账情况
28	海沧湖水秀公园工程	厦门海投国际航运中心开发有限公司	厦门海投国际航运中心开发有限公司			2,814.33	195.23	3,009.56	26,214.70
29	三宝广场 1#楼~10#楼、发电机房及地下室	福建省闽澳投资发展有限公司	福建省闽澳投资发展有限公司			7,126.80	10,815.06	17,941.86	19,846.11
30	苙溪高中（地下室及主体总承包工程）（施工）	厦门市杏林建设开发有限公司	厦门市杏林建设开发有限公司			2,183.84	13,690.17	15,874.01	18,153.78
31	H2016P03 地块装修工程（含室内、公共区域）	厦门海投房地产有限公司	厦门海投房地产有限公司				20,070.14	20,070.14	19,577.00
32	H2017P03 地块装修工程（含室内、公共区域）	厦门海投房地产有限公司	厦门海投房地产有限公司				4,706.93	4,706.93	8,173.00
33	H2016P03 地块主体工程	厦门海投房地产有限公司	厦门海投房地产有限公司				13,713.17	13,713.17	65,720.00
34	H2017P03 地块主体工程（自贸天际）（新项目 7.02%）	厦门海投房地产有限公司	厦门海投房地产有限公司				3,986.82	3,986.82	29,037.02
35	H2016P02 地块公共门厅及户型精装修室内装饰装修工程	厦门海投房地产有限公司	厦门海投房地产有限公司				437.96	437.96	7,935.00
36	紫云湾（角美 2016P01 地块）工程 A 区及地下室（6.1%）	漳州海投角美房地产有限公司	漳州海投角美房地产有限公司				3,078.08	3,078.08	33,930.62
37	紫云湾（角美 2016P01 地块）工程 B 区及地下室（6.1%）	漳州海投角美房地产有限公司	漳州海投角美房地产有限公司				3,378.71	3,378.71	46,650.81
38	马銮湾一中东侧地块围护工程补充协议	厦门海沧土地开发有限公司	厦门海沧土地开发有限公司			184.78		235.70	261.89
39	5G 物联网测试平台产业	永谐科技(滁州)	永谐科技(滁州)			2,427.89	1,173.27	3,601.16	4,215.48

序号	项目名称	立项方	项目款项支付方	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月	累计确认收入情况	实际到账情况
	化项目	有限公司	有限公司						
40	南部市政环卫设施基地改扩建工程二装工程	厦门海沧土地开发有限公司	厦门海沧土地开发有限公司			901.61	73.38	974.99	884.40
41	石塘口袋公园工程	厦门海沧城建园林有限公司	厦门海沧城建园林有限公司				229.91	229.91	250.00
42	后祥路与孚中央东路交叉口交通信号灯工程	厦门城建市政建设管理有限公司	厦门城建市政建设管理有限公司				112.37	112.37	121.00
43	孚莲路西侧（孚莲西二路-鼎山中路段）绿化工程	厦门海沧城建园林有限公司	厦门海沧城建园林有限公司				136.77	136.77	162.00
44	汤岸公园景观绿化工程	厦门海沧土地开发有限公司	厦门海沧土地开发有限公司				157.12	157.12	
45	海沧区排水管网溯源排查（包 1）	厦门市海沧区建设与交通局	厦门市海沧区建设与交通局			203.26		1,980.72	2,099.56
46	海沧区农村污水管网溯源排查	厦门市海沧区建设与交通局	厦门市海沧区建设与交通局			893.86		1,770.61	1,876.85
47	厦门市海沧区鳌冠社区入海排污口水质应急提升服务	厦门市海沧区嵩屿街道办事处	厦门市海沧区嵩屿街道办事处			905.91	950.36	2,044.94	2,282.78
48	自贸片区、枋湖片区和两岸金融中心片区溯源排查项目	厦门市湖里区市政园林局	厦门湖里建发城建集团有限公司			933.90		1,218.11	1,291.19
49	翁角路（霞光东路—霞美路）段北侧景观提升工程	厦门市海沧区建设与交通局	厦门海沧城建园林有限公司			83.49	92.66	176.15	192.00
	合 计			48,540.61	25,448.13	54,524.08	92,112.56	296,638.56	498,131.71

发行人作为海沧区属大型国企，承担了多个市政及产业类工程建设项目，未来发行人将继续贯彻落实区政府对于城市开发建设和产业发展的决策部署，代建及工程施工业务预计将保持稳态发展。

4、房产和设备出租

发行人近三年及一期，出租业务收入分别为 2.00 亿元、1.54 亿元、2.36 亿元和 0.77 亿元，毛利润分别为 1.04 亿元、0.50 亿元、1.21 亿元和 0.24 亿元，2020 年受疫情等因素影响，业务规模和毛利率出现下降，2021 年起出租业务收入和毛利润情况明显好转。

①盈利模式

发行人主要依托自有的房产等资产，通过阶段性让渡使用权等方式，获取收益。

②上下游情况

出租业务，上游方面主要依靠人力资源管理和日常维护服务；下游客户面向区域内广大的经营者与个人。

③产销区域

经营区域主要分布在厦门市海沧区。

④关键技术工艺

发行人拥有多处商业综合体、成片沿街商铺及园区，出租业务联动自身物业管理业务与专业团队，保持较强竞争力。

图表 5.28-1：2021 年及 2022 年 1-9 月房产和设备出租收入情况表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年 1-9 月
阿罗海城市广场	7,739.07	0.00
出口加工区厂房	4,333.59	2,318.10
底层商业（临街店面）	2,572.54	0.00
海投物流园区	1,030.35	741.90
城建大厦	1,022.71	507.58
海投临港国际物流中心	921.44	794.29
海沧天虹	901.80	0.00
阿罗海商业大街	754.49	0.00
绿苑商城 1-3 层商场	698.97	349.48
东孚商业街	695.77	226.55
海投大厦、商务大厦裙楼商业	939.64	1,066.33
加工区创新园	464.59	565.71
海投临港国际物流中心二期	0.00	280.95
其他	1,549.17	819.18
合计	23,624.13	7,670.07

⑤行业地位

得益于区域经济持续稳定发展，发行人出租业务在海沧份额位居前列。

5、物流业务

发行人近三年及一期，物流业务收入分别为 2.79 亿元、3.50 亿元、4.46 亿元和 3.06 亿元，毛利润分别为-1.29 亿元、-1.78 亿元、0.26 亿元和 0.67 亿元，得益于发行人区位优势 and 临港产业的持续发展，物流业务的收入和毛利润均保持较好的增长趋势；部分年份出现毛利润为负，主要是因为公司开通的班列业务根据规定可享受政府补贴，作为收入来源的补充，但按照会计准则，与发行人日常活动相关的政府补助计入其他收益，不列为收入核算。

①盈利模式

发行人主要依托临港资产和投资，开展各类临港业务如集装箱堆存吊卸服务，货物通关、查验和仓储一体化物流服务，中欧、中亚班列等，提供专业物流及其增值服务，获取收益。

②上下游情况

物流业务，上游方面主要为人力资源、专业机械设备供应商、运输车队供应商和日常维护服务；下游客户方面，主要为海沧港区辐射厦漳泉和海西范围内的各大进出口货主等。

③产销区域

提供服务的区域主要分布在厦门市海沧区，客户群体主要分布在海沧港区辐射的厦漳泉和海西区域内。

④关键技术工艺

发行人拥有毗邻港口的物流园、仓库、特殊监管场所和班列线路代理权等，拥有长期从事物流业务的专业团队和专业化物流解决方案，保持较强竞争力。

图表 5.28-2：2021 年及 2022 年 1-9 月物流业务收入情况表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年 1-9 月
班列业务	30,008.41	18,991.09
集装箱服务业务	1,302.60	1,014.25
物流综合服务业务	13,276.45	10,560.78
合计	44,587.47	30,566.12

⑤行业地位

得益于毗邻港区、资源保障充足等有利条件，发行人物流业务在海沧份额位居前列。

6、其他业务情况

发行人其他业务主要包括城乡维护管理，物业管理，建材销售，旅游开发，陵园及其他业务⁴，其中城乡维护管理主要为市政和绿化的维护、管理服务，物业管理主要为向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务，建材销售主要为提供混凝土、砂石等材料，旅游开发主要以酒店经营为主，陵园为开发销售陵园，2021 年上述各项收入占发行人总收入的比重分别是 1.90%、1.59%、0.58%、0.30%、0.19%和 0.58%，2022 年 1-9 月上述各项收入占发行人总收入的比重分别是 1.64%、1.16%、0.35%、0.35%、0.15%和 0.72%，作为发行人辅助性业务，上述业务在发行人营业收入中占比较小。

（三）其他

2012 年 12 月 24 日，财政部、发改委、人民银行、银监会出台《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）。经核查，自成立以来，公司一直严格执行《国务院办公厅关于依法惩处非法集资有关问题的通知》（国办发明电〔2007〕34 号）等有关规定，发行人不存在直接或间接吸收公众资金违规集资的行为；发行人不涉及 463 号文“除法律和国务院另有规定外，地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务”的情况发生；发行人不存在将政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产作为资本注入公司的情况，不存在将储备土地作为资产注入融资平台公司的情况，不存在承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源的情况；自成立以来，发行人各项融资行为和土地储备整治业务开展均合规合法，发行人融资行为符合相关政策规定；不涉及地方政府违规担保承诺行为。发行人的经营符合“国发[2010]19 号”、“财预[2010]412 号”、“财预[2012]463 号”等国家相关政策文件的要求。发行人符合注册发行债务融资工具的“六真”原则（真公司、真资产、真项目、真现金流、真偿债、真支持）的要求。发行人未存在国家审计署 2013 年 24 号公告及 32 号公告列举的违规行为。

经与厦门市海沧区财政局核实，发行人主营业务不涉及政府投资基金、回购其他主体项目，不存在 PPP 项目、BT 模式、政府购买服务模式及以政府项目垫资的情形，

⁴ 发行人毛利润表中 2021 年其他业务的毛利润为 587 万元，占总毛利润比例 0.39%；发行人毛利润表中 2020 年其他业务的毛利润为 26,631 万元，其中客运运输等业务的毛利润为 219.70 万元，占总毛利润比例 0.14%；非经常性的土地转让毛利润为 11,157.63 万元，占总毛利润比例 6.89%；非经常性的对项目公司借款利息收入毛利润为 13,404.43 万元，占总毛利润比例 8.29%；派员服务及配件销售等毛利润为 1,849.71 万元，占总毛利润比例 1.14%。

主营业务经营符合国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财金[2018]23 号、财预[2017]50 号等相关政策制度要求。

（四）重组对发行人经营情况产生的影响

1、总体影响

根据 2021 年 10 月 31 日备考合并财务报表与同期合并财务报表数据做对比，本次资产重组事项实施前后，发行人 2021 年 10 月末的总资产从 405.58 亿元下降至 391.36 亿元，减少 14.22 亿元，下降幅度 3.50%；负债总额从 333.15 亿元下降至 308.39 亿元，减少 24.76 亿元，下降幅度 7.43%；净资产从 72.43 亿元上升至 82.98 亿元，增加 10.55 亿元，上升幅度 14.56%；2021 年 1-10 月营业收入从 215.74 亿元下降至 209.70 亿元，减少 6.04 亿元，下降幅度 2.80%；2021 年 1-10 月净利润从 4.10 亿元上升至 26.72 亿元，增加 22.62 亿元，上升幅度 551.71%，主要系发行人确认海投房产上缴未分配利润的投资收益 26 亿元；2021 年 1-10 月经营净现金流从 24.33 亿元下降至 20.97 亿元，减少 3.36 亿元，下降幅度 13.81%，主要系 2021 年 1-10 月海投房产贡献经营净现金流 3.40 亿元。

发行人本次重组剥离了政策趋紧、资金占用大、市场竞争激烈的房地产开发业务，短期内可能会对发行人整体利润产生较大波动影响，但长远看将是发行人摆脱房地产市场经济经营的不确定和密集型的资金占用，从而防范经营风险和提高资金使用效率，促进发行人稳健发展。同时，本次重组划入了海沧城建相关资源，增持半导体集团股权，将帮助发行人更加突出主业主项，后续在核心优势上补短板，资金充足，发展潜力更大。

本次重组发行人无偿划转的厦门海投房地产有限公司为发行人的重要子公司，最近一年的总资产、净资产、营业收入和净利润占发行人重组前最近一年合并报表财务报表的总资产、净资产、营业收入和净利润占比分别为 58.53%、56.17%、16.81%和 111.30%，本次划转构成重大资产重组。

2、重组前后发行人主营业务情况分析

实施重组后，发行人主要业务为贸易、代建及工程施工、城乡维护管理、物流、物业管理、商业地产、建材销售等。

图表 5.29-1：重组前后营业收入情况表

单位：万元、%

业务项目	2021 年 1-10 月（重组前）		2021 年 1-10 月（重组后）		变动情况
	金额	占比	金额	占比	金额
贸易	1,802,206.41	83.54	1,803,314.74	85.99	1,108.33
商品房（住宅）	178,550.61	8.28	0.04	0.00	-178,550.57
商业地产	22,564.26	1.05	22,564.26	1.08	0.00
代建及工程施工	34,991.95	1.62	107,468.16	5.12	72,476.21
城乡维护管理	0.00	0.00	39,981.13	1.91	39,981.13
物业管理	32,739.67	1.52	33,311.05	1.59	571.38
房产和设备出租	17,783.02	0.82	9,369.21	0.45	-8,413.81
建材销售	14,177.22	0.66	14,177.22	0.68	0.00
物流	35,043.32	1.62	35,043.32	1.67	0.00
旅游	7,150.62	0.33	9,095.85	0.43	1,945.23
陵园	4,130.22	0.19	4,130.22	0.20	0.00
其他	8,044.48	0.37	18,579.37	0.89	10,534.89
合计	2,157,381.78	100.00	2,097,034.57	100.00	-60,347.21

图表 5.29-2：重组前后营业成本情况

单位：万元、%

业务项目	2021 年 1-10 月（重组前）		2021 年 1-10 月（重组后）		变动情况
	金额	占比	金额	占比	金额
贸易	1,788,797.41	87.30	1,790,322.77	87.59	1,525.36
商品房（住宅）	121,119.95	5.91	0.00	0.00	-121,119.95
商业地产	8,296.77	0.40	8,296.77	0.41	0.00
代建及工程施工	32,880.30	1.60	97,722.97	4.78	64,842.67
城乡维护管理	0.00	0.00	37,860.84	1.85	37,860.84
物业管理	30,877.82	1.51	31,996.83	1.57	1,119.01
房产和设备出租	7,463.03	0.36	4,602.51	0.23	-2,860.52
建材销售	11,600.18	0.57	11,600.18	0.57	0.00
物流	34,438.79	1.68	34,438.79	1.68	0.00
旅游	4,692.25	0.23	7,002.63	0.34	2,310.38
陵园	2,181.17	0.11	2,181.17	0.11	0.00
其他	6,560.28	0.32	17,949.93	0.88	11,389.65
合计	2,048,907.95	100.00	2,043,975.38	100.00	-4,932.57

图表 5.29-3：重组前后营业毛利润情况

单位：万元、%

业务项目	2021 年 1-10 月（重组前）		2021 年 1-10 月（重组后）		变动情况
	金额	占比	金额	占比	金额
贸易	13,409.00	12.36	12,991.97	24.49	-417.03
商品房（住宅）	57,430.66	52.94	0.04	0.00	-57,430.62

业务项目	2021 年 1-10 月（重组前）		2021 年 1-10 月（重组后）		变动情况
	金额	占比	金额	占比	金额
商业地产	14,267.49	13.15	14,267.49	26.89	0.00
代建及工程施工	2,111.65	1.95	9,745.19	18.37	7,633.54
城乡维护管理	0.00	0.00	2,120.29	4.00	2,120.29
物业管理	1,861.85	1.72	1,314.22	2.48	-547.63
房产和设备出租	10,319.99	9.51	4,766.70	8.98	-5,553.29
建材销售	2,577.04	2.38	2,577.04	4.86	0.00
物流	604.53	0.56	604.53	1.14	0.00
旅游	2,458.37	2.27	2,093.22	3.95	-365.15
陵园	1,949.05	1.80	1,949.05	3.67	0.00
其他	1,484.20	1.37	629.44	1.19	-854.76
合计	108,473.83	100.00	53,059.19	100.00	-55,414.64

图表 5.29-4：重组前后各业务毛利率情况表

单位：%

业务项目	2021 年 1-10 月（重组前）	2021 年 1-10 月（重组后）	变动情况
贸易	0.74	0.72	-0.02
商品房（住宅）	32.16	0.00	-32.16
商业地产	63.23	63.23	0.00
代建及工程施工	6.03	9.07	3.03
城乡维护管理	0.00	5.30	5.30
物业管理	5.69	3.95	-1.74
房产和设备出租	58.03	50.88	-7.16
建材销售	18.18	18.18	0.00
物流	1.73	1.73	0.00
旅游	34.38	23.01	-11.37
陵园	47.19	47.19	0.00
其他	18.45	3.39	-15.06
合计	5.03	2.53	-2.50

备注：重组后发行人及下属公司名下仍持有厂房、商办、安置房等资产，预计将陆续形成房地产收入；

重组后公司主营业务分为贸易、工程建设和其他三大板块，目前贸易业务在集团主营业务中占主导地位。2021 年 1-10 月，发行人剔除商品房（住宅）业务收入，新增代建及工程施工、城乡维护管理业务等收入，其主营业务收入第一位仍系贸易业务（占比 85.99%），代建及工程施工收入（占比 5.12%）提升至第二位，其他业务板块收入占比合计 8.89%。

发行人主营业务情况具体分析如下：

2021 年 1-10 月，从营业收入方面看，重组后发行人营业收入为 209.70 亿元，较重组前减少 6.03 亿元，降幅 2.80%，主要系商品房业务收入减少 17.86 亿元；代建及工程施工收入增加 7.25 亿元，增幅 207.12%；城乡维护管理收入增加 4.00 亿元。在营收结构占比方面，重组前发行人主要以贸易为主，业务占比 83.54%，重组后发行人仍以贸易业务为主，业务占比 85.99%，较重组前提升 2.45 个百分点，主要系重组后营收规模有所下降；重组后发行人代建及工程施工营收 10.75 亿元，较重组前增加 7.25 亿元，业务占比 5.12%，较重组前提升 3.50 个百分点；重组后发行人新增城乡维护管理收入，业务占比 1.91%。

2021 年 1-10 月，从营业成本方面看，重组后发行人营业成本为 204.40 亿元，较重组前减少 0.49 亿元，降幅 0.24%，主要系商品房业务营业成本减少 12.11 亿元；代建及工程施工成本增加 6.48 亿元，增幅 197.21%；城乡维护管理成本增加 3.79 亿元。

2021 年 1-10 月，从毛利润方面看，重组后发行人综合毛利润为 5.31 亿元，较重组前减少 5.54 亿元，降幅 51.09%，主要系毛利率较高的商品房业务毛利润减少 5.74 亿元所致。

2021 年 1-10 月，毛利率方面，重组前发行人毛利率为 5.03%，重组后发行人综合毛利率为 2.53%，较重组前下降 2.50 个百分点，主要系毛利润下降 5.54 亿元所致。

（五）重大资产重组标的资产重组时近一年经营情况

1.划出标的厦门海投房地产有限公司重组时近一年经营情况

（1）企业概况

厦门海投房地产有限公司（以下简称“海投房产”）是发行人全资创立的国有企业（二级子公司），1997 年 11 月 6 日设立，注册资本 10 亿元，实收资金为 10.03 亿元，法人代表张昌基。

经营范围：房地产开发、经营；木材、建筑材料、金属材料批发；经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止出口的商品及技术除外；组织实施政府安置房建设、市政基础设施建设与管理。

该公司系国有一级房地产资质开发企业，深植海沧，为海沧台商投资区配套建设第一批住宅项目，打造南中国首个超百万平方米滨海社区—未来海岸，开启了厦门品质湾居的新时代。目前该公司已开发房产超过 330 万平方米，正在开发面积超过 118 万平方米，奠定了在厦门房地产业界的领先地位，2015 年为中国房地产百强企业。公司除商品房开发外，还开发保障房项目，主要有佳宏花园、水云湾、新月湾。公司

拥有全资及控股公司包括漳州海投角美房地产有限公司、海投（漳州）科技发展有限公司等四家子公司，收入主要由房产销售、出租等收入组成。

图表 5.30-1：厦门海投房地产有限公司重组基准日及上年同期主要财务数据表

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
资产总额	208.28	207.90
负债总额	171.33	192.31
净资产	36.95	15.59
项目	2020 年 1-12 月	2021 年 1-10 月
营业收入	30.55	19.01
净利润	2.56	4.15
经营性净现金流	18.98	3.40

注：2020 年度数据经审计，2021 年 1-10 月数据未经审计。

（2）重组时近一年经营情况

图表 5.30-2：厦门海投房地产有限公司 2020 年经营情况表

万元、%

板块	收入	成本	毛利润	毛利率
商品住宅开发	283,261.42	162,752.22	120,509.20	42.54
租赁	8,764.30	4,734.36	4,029.94	45.98
其他	13,456.43	0.00	13,456.43	/
合计	305,482.16	167,486.58	137,995.58	45.17

①盈利模式

海投房产以普通住宅开发为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发商业物业和城市综合体项目；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。销售模式为预售和现售两种方式。产品定价模式为市场定价加产品差异化定价，即在参照市场行情的基础上，充分挖掘公司开发产品的优势，体现产品差异化以及公司品牌知名度所带来的产品附加价值。

②上下游情况

海投房产上游涵盖土地供应、工程施工及材料供应、设计服务等多方面，其中土地供应主要以竞拍方式取得，受市场影响较大；工程施工方面主要由发行人的厦门海投工程有限公司提供；材料供应方面，海投房产建立供应商库，通过招标等方式确定。下游客户方面，海投房产的住宅基本上直接面向个人消费者，依托区域购房群体实现楼盘销售；同时，所开发的商业与城市综合体，直接服务住宅项目的业主，匹配社区生活需求，视情况自持或出售。

③产销区域

海投房产的开发项目集中在厦门市和漳州市，以厦门市为主。

④关键技术工艺

目前的业务以住宅商品房项目的开发建设为主，同时也进行商业地产开发。两者开发模式接近，业务的开展都需要经过八个阶段：（1）前期市场调研和项目评估；（2）取得土地使用权；（3）项目规划及方案设计；（4）办理报建手续；（5）工程施工；（6）房产预售；（7）竣工验收；（8）交房。具体经营模式详见募集说明书“第五章 发行人基本情况”第九节“发行人主营业务情况分析”中“发行人房地产业务板块”介绍。

⑤行业地位

公司房地产业务主要集中在厦门市海沧区内，涵盖了商业住宅、商业地产等业态，是发行人目前主要的收入载体。在该业务上，区域竞争优势突出，其开发的楼盘绝大多数均位于海沧居住核心区域，在厦门拥有了一定的市场占有率。公司开发的楼盘获得多项荣誉，海投阿罗海城市广场获“2011 年度最佳商业地产”、海投绿苑新城获“2011 年最佳配套”、“2013 中国房地产开发企业区域运营 10 强”、“2013 中国房地产开发综合实力 50 强企业”、海投地产被评为福建省和厦门市著名商标，其开发的楼盘天湖城获“2012 中国房地产典型项目 10 强”、2015 年成功入选为中国房地产百强企业、2011 年-2017 年连续六年蝉联“中国房地产百强”称号、2012 年-2017 年连续五年蝉联“中国房地产开发企业区域运营 10 强”称号。

2、划入标的厦门海沧城建集团有限公司重组时近一年经营情况

（1）企业概况

厦门海沧城建集团有限公司（以下简称“城建集团”），前身为厦门海沧公用事业发展有限公司，股东为厦门市海沧区人民政府，占比 100%（根据闽政〔2020〕6 号文件，区政府后续拟划转厦门海沧城建集团有限公司 10%股权至福建省财政厅），成立于 2004 年 8 月，注册资本金 15 亿元，法人代表谢元荣，主营业务为政府公共设施和工程代建、城乡维护及配套管理服务、文化教育体育及休闲等产业开发运营，下设厦门海沧土地开发有限公司、厦门海沧教育发展有限公司、厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司、厦门市城建天视文化体育产业有限公司等 12 家全资及控股公司。

图表 5.30-3：厦门海沧城建集团有限公司重组基准日及上年同期主要财务数据表

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
----	------------------	------------------

资产总额	38.90	43.67
负债总额	22.54	26.57
净资产	16.36	17.10
项目	2020 年 1-12 月	2021 年 1-10 月
营业收入	12.07	7.96
净利润	0.29	0.75
经营性净现金流	2.22	0.04

注：2020 年度数据经审计，2021 年 1-10 月数据未经审计。

(2) 重组时近一年经营情况

图表 5.30-4：城建集团 2020 年经营情况表

板块	收入	成本	毛利润	毛利率
城乡维护管理	69,066.18	63,744.29	5,321.89	7.71%
工程建设管理	37,811.34	33,072.72	4,738.62	12.53%
文化教育体育及旅游	9,175.05	10,154.90	-979.85	-10.68%
资产运营与股权投资	4,626.60	6,384.09	-1,757.49	-37.99%
合计	120,679.17	113,356.00	7,323.17	6.07%

2020 年，城建集团实现营收 12.07 亿元，同比上年同期增加 1.78 亿元，主要是由于城乡维护、工程建设两大主业板块的公司营收同比上年增加 1.66 亿元；受疫情等因素影响，文化教育体育及旅游、资产运营与股权投资板块毛利润为负。

①盈利模式

城乡维护管理与工程建设管理合计占城建集团 2020 年营收与毛利润均超 85%以上，城乡维护管理业务板块包括市政环卫、垃圾清运、园林景观管理、污水处理等，政府购买服务可为该业务提供稳定的收入来源；工程建设管理业务，主要涉及财政代建、工程施工及设计等，政府代建项目在开工前均已确定政府的相关部门为业主单位，公司作为项目建设的组织方承担代建功能，并按一定比例收取代建管理费。

②上下游情况

城建集团的业务特性，主要业务城乡维护和工程建设管理业务的下游客户以政府部门为主，其他业务面向区域内的大众群体；上游方面，主要通过招标、邀标等方式确定供应商，结合业务开展情况进行有效管理。

③产销区域

城建集团业务主要集中在海沧区。

④关键技术工艺

目前，城建集团已具备各类专业资质并拥有相应的作业与管理队伍 3,000 余人，技术资质较为健全，具有较强的业务拓展能力。

城乡维护与管理配套板块已具备设计、城乡规划以及环保、水利、装修等施工资质与先进的技术水平，具有城乡维护综合处理能力。公司技术过硬，作业质量好、效率高，在福建省有品牌效应。

工程建设管理板块在全过程管理所需资质中具有设计、招标、代建、监理等资质，持有相关证书的员工较多，绿产公司的 A 级园林资质在厦门市具有竞争优势。整体来说工程建设板块凭借较强的技术资质优势，具有过硬的工程建设能力，可以为其拓展市场提供能力基础。

⑤行业地位

城乡维护管理业务在过去“海沧模式”的基础上已经形成集环卫、园林、市政的高协同性业务模式，在福建省形成了高效、精益的知名品牌形象；工程建设管理业务板块，2020 年该板块稳步推进省、市、区重点投资项目建设，随着该业务在标准化、规范化、安全质量等方面的水平显著提升，工程代建、工程设计、绿化施工等业务拓展也逐步走出海沧，已初步形成代建、设计、施工、监理等工程建设全产业链。

3、划入标的厦门半导体投资集团有限公司重组时近一年经营情况

(1) 企业概况

厦门半导体投资集团有限公司（以下简称“半导体集团”），成立于 2016 年 12 月 9 日，注册资本 50.55 亿元，其中发行人投资 17.54 亿元，占比 34.69%，厦门海沧发展集团有限公司投资 33.01 亿元，占比 65.31%，法定代表人：褚丹霞。

经营范围：投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；投资管理咨询（法律、法规另有规定除外）；对第一产业、第二产业、第三产业的产业投资（法律、法规另有规定除外）；在法律法规许可的范围内，运用本基金资产对未上市企业或股权投资企业进行投资；受托管理股权投资基金，提供相关咨询服务；受托管理股权投资，提供相关咨询服务；依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；半导体分立器件制造；工程和技术研究和试验发展（含半导体技术及相关技术领域）；其他技术推广服务（含半导体技术及相关技术及相关技术领域咨询、转让、服务）。本次重组后，发行人拟直接持有厦门半导体投资集团有限公司全部股权的 49%。

图表 5.30-5:厦门半导体投资集团有限公司重组基准日及上年同期主要财务数据表

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
资产总额	70.17	80.08
负债总额	17.48	21.53
净资产	52.68	58.55
项目	2020 年 1-12 月	2021 年 1-10 月
营业收入	1.74	1.61
净利润	-1.11	-2.68

注：2020 年度数据经审计，2021 年 1-10 月数据未经审计。

(2) 重组时近一年经营情况

图表 5.30-6：半导体集团 2020 年经营情况表

万元、%

板块	收入	成本	毛利润	毛利率
柔性电路板相关业务	17,413.67	20,678.90	-3,265.23	-18.75%
合计	17,413.67	20,678.90	-3,265.23	-18.75%

2020 年，半导体集团所实现的营收 1.74 亿元主要来自其下属子公司厦门金柏半导体有限公司。

①盈利模式

目前主要产品为柔性电路载板 FPC 及基材、集成电路模板封测等，依托自身研、产一体优势，向各大移动、穿戴及车载等设备产商提供产品。

②上下游情况

柔性电路板相关业务所需材料市场供应充足，价格随行就市，公司依据采购制度对材料供应商进行初选和评审，选择供应商时注重供应商能长期、稳定的提供质优价廉的物资，并且售后服务及时，满足公司需要；下游方面，当前移动、穿戴及车载等电子设备保持高需求量，公司产品销售情况较好。

③产销区域

生产区域分布在厦门、香港等地，销售主要由工厂就近供应区域设备产商。

④关键技术工艺

公司当前主要产品采用全球领先的高密度、超精细、多层化设计及工艺技术，产品重点面向 AMOLED/OLED COF、指纹识别、光通信、可穿戴及车载 FPC 领域，主要产品有柔性电路载板 FPC 及基材，集成电路模板封测。

⑤行业地位

半导体集团为海沧区集成电路产业发展投资平台管理公司，成立五年以来，共落

户士兰微、通富、云天、金柏、安捷利美维等制造类项目 15 个，设计类项目 33 个，累计投资总额 67.76 亿元，使得海沧正快速崛起成为我国集成电路行业高地，在国家产业发展战略和布局中占有一席之地。

十、发行人主要在建工程及未来投资规划

（一）在建项目

截至 2022 年 9 月末，发行人除房地产项目外（见图表 5.24）和代建项目（见图表 5.26-2），主要的在建项目如下：

图表 5.31：发行人在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目主体	项目进展安排	总投资	资本金及到位情况	资金来源		已完成投资	2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划
						金融机构融资	自筹				
1	厦门建筑产业现代化示范园公共服务中心（H2016G04）	厦门海投建筑科技有限公司	2017 年 2 月开工，预计 2022 年 12 月竣工	82,000	全部到位	57,400	24,600	70,262	1,739	10,000	
2	海峡文创中心	厦门海文创投资有限公司	2014 年 6 月开工，预计 2025 年 12 月竣工	96,000	全部到位	58,000	38,000	54,163	2,837	15,000	15,000
3	古楼 4 号地（H2016P04）	厦门海沧旅游商业开发有限公司	2018 年 3 月开工，预计 2022 年 12 月竣工	67,000	全部到位	47,000	20,000	47,345	3,157	7,000	7,000
	合计			245,000		162,400	82,600	171,770	7,733	32,000	22,000

续上表：

序号	项目名称	主要项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
1	厦门建筑产业现代化示范园公共服务中心（H2016G04）	厦海发投函[2016]77 号	闽（2017）厦门市不动产权第 0013089 号	厦环（海）审[2017]87 号	350205201605047 号	350205201705025 号	350205201611250101 号（基坑支护）

序号	项目名称	主要项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
2	海峡文创中心	厦海发投函[2014]11 号	厦国土房证第地 00020545 号	厦环海审【2014】77 号	350205201411013 号	350205201411085 号	350211201406130101 号
3	古楼 4 号地 (H2016P04)	厦海发投函[2017]15 号	闽 (2017) 厦门市不动产权第 0100900 号	201835020500000082 号	350205201712027 号	350205201812008 号	350205201812120000 号

发行人的在建项目已取得必要的审批手续，合法合规。

1、厦门建筑产业现代化示范园公共服务中心（H2016G04）

发行人控股子公司厦门海投建筑科技有限公司于 2016 年 5 月通过竞拍取得 H2016G04 地块，项目位于海沧区 05-05 一农片区孚莲西二路与孚莲路交叉口西侧，土地面积为 31,033.992 平方米，建筑面积不超过 86,000 平方米，属于商办用地，土地出让金 21,600 万元。目前该地块将由筹划设立的厦门海投工程建设有限公司下属控股子公司厦门海投建筑科技有限公司开发运营。总投 8.2 亿元，2017 年 2 月动工，预计 2022 年 12 月末竣工。

2、海峡文创中心（H2013G04）

海峡文创中心项目系与国台办下属全资国有企业九洲音像出版公司联手打造，集办公、影视制作、新闻发布、文化交流等多种功能于一体的海峡两岸影视文化交流平台，将以高度达 125 米的文创空间，定义海沧乃至厦门的又一文创新海拔，成为厦门重要的对台文化合作产业项目、厦门文化产业迅速发展的重要支撑，打造出一个海峡两岸影视文化行业的交流高地。该项目总投资约 9.6 亿元，其中土地出让金 2.2 亿元，占地面积 2.6 万平方米，总建筑面积约 13.04 万平方米，地上建筑面积 8.57 万平方米，其中酒店面积 1.94 万平方米，商业面积 0.95 万平方米，办公面积 5.68 万平方米，项目预计 2025 年 12 月竣工。

3、古楼 4 号地（H2016P04）

2016P04 地块项目于 2016 年 12 月 20 日通过招拍挂取得。出让面积：30738.57 平方米。土地使用权：办公 40 年酒店 40 年。宗地出让价款 17600 万元。2017 年 4 月 21 日完成项目立项，2017 年 11 月 20 日完成基坑支护招标。2018 年 9 月 27 日完成上部主体招标。其中：（1）1#楼地上 4 层，建筑高度 17.7 米，建筑面积 11111.63 m²；（2）2#楼地上 19 层，建筑高度 78.1 米，建筑面积 19021.67 m²；（3）3#楼地上

18 层，建筑高度 72.75 米，建筑面积 36450.74 m²；包括：（1）办公共 5.48 万平方米（根据土地出让合同约定）；（2）酒店位于 2#楼 9-18 层，共 0.8 万平方米，预计 2022 年 12 月末竣工。

（二）拟建项目

截至 2022 年 9 月末，发行人无拟建大额的代政府建设项目。

十一、发行人发展战略规划

（一）发行人未来发展战略规划

发行人整体定位于成为“厦门市一流、全国知名的综合性产业集团”。即充分发挥集团的平台优势和资源优势，前瞻布局主业相关产业，做大经营性产业规模，不断增强集团核心竞争力和可持续发展能力，成为厦门市一流、全国知名的综合性产业集团。

厦门市一流、全国知名：一是集团资产规模、经营质量在同类企业中排名靠前，进入行业第一方阵，在国内具有较好的知名度；二是集团产业布局具有前瞻性，多元产业协同、优势突出，在高效承接区域战略及企业经济效益方面实现双赢；三是产业板块核心竞争力突出，成为行业内领先的专业服务提供商，如在港口物流、大宗贸易、工程建设、物业服务、文旅产业等细分领域内打造多个行业标杆。

综合性产业集团：立足供应链综合服务、城市建设与城市运营综合服务、文体旅游与教育资源开发运营、商业资产运营与股权投资四大产业板块，不断向多元化的产业集团转变，寻找合适的机遇，整合各类资源，立足海沧，辐射全国，迈向全球，最终形成包含贸易、物流、城市运营、工程建设、康养、社区经济、文旅、陵园等多种业态共同发展，多条腿跨越式前行的产业集团。

各主要板块发展重点如下：

1、供应链综合服务板块

以“一带一路”战略为指导，深化中欧（厦门）班列物流新通道，整合提升贸易物流资源，开发沿线国家贸易机会；依托临港物流资源优势，围绕“一通道六平台”（中欧班列与黄金产业园、汽车整车进口口岸、进口酒、燕窝、跨境电商、青创基地等六个平台），开展供应链综合业务，不断提升公司核心竞争力；优化整合并搭建商流、信息流和资金流平台，促进产业链上下游客户协同发展，构建服务、贸易一体化供应链服务生态圈，形成规模效益高质量发展的供应链综合服务专业化公司。

2、城市建设与城市运营综合服务板块

提供覆盖城乡的市政维护、绿化养护、环卫作业、交通设施管理、城乡生态环境综合治理与管养、景区管理服务、花园式生态陵园开发与服务、产业园区及商办居住区物业服务，集合城市运营与服务于一身，满足城乡居民美好生活。同时，积极发挥“代建+监理”及“设计+施工总承包”队伍力量，工程业务逐步实现由施工总承包向工程项目总承包服务转型；监理业务向工程综合咨询转型，从原有单纯工程监理逐步拓展到项目管理（代建）、造价咨询、招标代理等工程咨询服务。

3、文体旅游与教育资源开发运营板块

做好海沧辖区内旅游景区、景点与文体设施的运营管理，形成酒店运营、旅游休闲等配套服务产业链。同时，围绕海沧的全域旅游规划，依托区内山、海、湖、岛、城等丰富的旅游资源，开展招商引资，合资合作，引进文旅休闲等项目，依托文体旅游产业强区的打造促进公司业务新发展。

4、商业资产运营与股权投资板块

通过整合集团开发的办公楼宇、公寓、工业厂房、港口、仓储、冷链、停车场等优质资产，引入先进管理理念、经验，形成运作高效的商业资产运营团队；同时在有效管理现有集团传统产业的股权投资项目基础上，在海沧主导产业、战略新兴产业方面的投资方面持续积极作为，促进集团高质量发展。

（二）发行人未来总体发展目标

1、战略指导思想

发行人始终立足于海沧区域开发，推动产业升级，助力海沧大步迈向国际一流海湾城区，秉持“创新、创先、创利，做大、做强、做好”企业精神和“增加资本、降低成本、注重人本”经营理念，不断优化配置资源、提高资本运营效率和打造核心竞争力。

坚持主动式发展：树立主动发展、不等不靠、不依赖的意识，同时，主动谋求自身业务发展，探索自主发展途径，勇于承担企业发展壮大的使命，积极作为、积极思变、积极创新。

坚持可持续发展：围绕战略主轴发力攻坚，避免随机发展、盲目发展，围绕主业选择横纵向一体化发展，打造产业生态圈，强化产业竞合力。同时，坚持资本市场投资和实体经济投资相结合，坚持长线项目投资和短线项目投资相结合，确保集团效益平稳增长，可持续发展。

坚持开放式发展：坚持多层次股权式和契约式战略联盟伙伴关系构建，利用外部资源，嫁接成熟的能力，实现融合发展，互利共赢。同时，坚持开放式发展，增强辐射带动，立足区域优势，提升“走出去”的步伐。

2、战略定位及发展模式

（1）战略定位：产业服务深耕与城市开发运营的综合投资平台

“十四五”期间，发行人将以产业服务运营与城市开发运营为主线，通过强化产业服务运营，提升企业实体产业板块的竞争力，通过从房地产开发运营向城市开发运营转型，提升集团城市运营能力，更好发挥国企在助力区域经济发展中的价值。通过产业服务运营与城市开发运营的协同发展，打造“产业服务深耕与城市开发运营的综合投资平台”，促进产业与城市的良性互动，实现“以产促城，以城兴产”，助力实现“美丽厦门，活力海沧”。

（2）发展模式

发行人将建立“一核两主三支撑”的发展模式：坚持“以服务海西经济区发展为核心”，建立“产业服务深耕”与“城市开发运营”两条主线，以供应链、工程建设、旅游资源开发的发展作为支撑，通过各业务板块的深度协同发展，实现产业链的延伸完善与利润链的优化升级。

①发展路径：发行人基于“一核两主三支撑”的发展模式，通过“做强、做优、做大、做久”的发展路径，打造核心竞争力，实现的可持续发展。

②资本运作：发行人本着“服务当先、效率为本、平台为基、循环为核、杠杆当具、产融为的”的原则，分步骤从融资渠道建设、资产配置与重组、支持产业发展三个层面，逐步提升资本运作能力。

③产业组合：发行人将持续做好城市开发与运营，整合资源大力发展供应链战略性新兴产业，进一步推动发展生物医药、信息产业等战略性新兴产业发展，同时在金融发展方面有所突破，将优势资源充分开发和利用，主业产业链拉伸与多板块扩张，形成“城、链、园、融、建”五大产业板块风险对冲，收益调节，利润转移，交叉补贴，以及相互叠加、协调运作，将企业打造为政策资源集聚、核心产业突出、发展模式创新的集团企业。

④横向战略：发行人以产城融合构建集团横向战略的物理基础，通过产融结合、产业链融合、链融结合促进集团业务的协同发展，塑造集团的横向协同价值。

⑤区域布局：从内在区域层次发展来看，以巩固海沧“大本营”为基础，积极拓展

本地市场，扩大本土市场份额和品牌影响力；抓住厦漳泉一体化发展机遇，在城市建设、产业发展方面发挥海投优势，探索 PPP 模式促进产业园异地区域共同发展；利用对台优势，在强化既有的商业贸易、文化旅游、教育、养老、医疗等合作之外，积极创新与布局两岸产业合作；通过加入行业联盟、打造跨境通互联网平台、突破一二线城市重点城市三大措施，稳步推进全国布局；通过打通海铁联运，布局东南亚、中国腹地、中东、欧洲沿线商贸物流，探寻更多商业发展机会。

3、发展目标

到 2025 年末，发行人力争营收规模达到 600 亿元，完成 2 家企业混改，推动 2 家企业上市。

十二、发行人所在行业状况

（一）发行人所在行业现状和前景

发行人目前主要经营范围包括贸易、房地产开发、建筑工程施工建设三大业务。

1、贸易行业

（1）行业概况

①外贸行业

2017 年，世界经济增速提高，传统发达国家及新兴市场国家经济整体保持增长。中国经济经过三十多年的高速发展，已经进入稳速提质的高质量发展阶段，经济运行呈现增长平稳、就业扩大、物价稳定、国际收支改善的格局，人民币汇率结束单边贬值趋势。同时，主要经济体政策调整及其外溢效应带来变数，保护主义加剧，地缘政治风险上升，国际市场大宗商品价格波动，国内金融、地产政策趋严。党的十九大提出以供供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革。国内供给侧改革促进了内需的改善，大宗商品价格有所上涨，为流通领域带来了较好的市场机会。2017 年我国进出口总额 27.79 万亿元人民币，同比增长 14.2%；其中出口 15.33 万亿元，增长 10.8%；进口 12.46 万亿元，增长 18.7%；顺差 2.87 万亿元，收窄 14.2%。

2018 年，我国外贸进出口总值 30.51 万亿元人民币，比 2017 年增长 9.7%。其中，出口 16.42 万亿元，增长 7.1%；进口 14.09 万亿元，增长 12.9%；贸易顺差 2.33 万亿元，收窄 18.3%。按美元计价，2018 年，我国外贸进出口总值 4.62 万亿美元，增长 12.6%；其中，出口 2.48 万亿美元，增长 9.9%；进口 2.14 万亿美元，增长 15.8%；贸易顺差 3517.6 亿美元，收窄 16.2%。

2019 年以来，我国外贸表现不佳，进出口同比增速延续了去年 11 月以来的颓势，

在零值上下徘徊。但由于进口降幅更大，贸易顺差并没有明显减少。出口方面，我国对大多数国家的出口均出现下滑，美国对我国出口的拉动率已经连续多月为负，下降幅度明显大于经济同样疲软的欧元区和日本。目前美国经济虽已转弱，但尚未陷入衰退，对美出口的超量下滑或说明中美贸易摩擦已经对我国出口产生一定影响。进口方面，伴随着之后宽松力度的边际减弱，融资条件有所收紧，经济增长的内生动力不足，PMI一直在荣枯线附近徘徊，内需疲软意味着对进口产品需求下降。此外，由于原油进口占到我国总进口的1/4左右，因此原油价格对我国进口有较大影响。尽管今年1-4月油价出现了一波上行行情，但由于去年同期较高的价格基数，从同比来看，价格也是拖累进口金额增速的重要原因。

2020 年，受新型冠状病毒疫情影响，全球经济受到前所未有的冲击。得益于我国新冠肺炎疫情防控有力有效，复工复产稳步推进，2020 年我国外贸在经历了一季度大幅震荡后快速回稳，出口自 4 月份“止跌回升”后连续 9 个月保持了增长态势。在全球贸易大幅萎缩的情况下，全年进出口、出口总值双双创历史新高，国际市场份额也创历史最高纪录，我国货物贸易第一大国的地位更加巩固。海关总署 1 月 14 日发布的数据显示，2020 年，我国货物贸易进出口总值 32.16 万亿元，比 2019 年增长 1.9%。其中，出口 17.93 万亿元，增长 4%；进口 14.23 万亿元，下降 0.7%；贸易顺差 3.7 万亿元，增加 27.4%。

综合来看，当前世界经济增长持续放缓，仍处在国际金融危机后的深度调整期，加之新冠肺炎疫情对全球经济不确定性影响和风险挑战显著增多，外贸发展面临的外部环境依旧严峻复杂。但随着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加快形成，高水平对外开放不断推进，新的国际合作和竞争新优势正不断形成。国内“六稳”政策措施继续落地见效，营商环境持续改善，市场主体活力不断增强，外贸结构不断优化，动力转换加快长期趋势没有改变。2021 年我国外贸进出口规模有望保持增长，外贸高质量发展有望取得新的成效。

②国内贸易行业

近几年，面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务，国民经济的发展还是保持了较好的增长。2018 年中国经济 GDP 实现全年实际增速 6.6%，名义增速累计同比为 9.7%，为近两年最低水平，但四季度实际增速 6.4%，为近三十年以来最低。2018 年全年去产能目标基本实现，但产能利用率则继续从 2017 年末的高位水平下降，四季度实际产能利用率 76%，同比下降 2 个百分点，环比下降 0.5 个百

分点。而从“三驾马车”对 GDP 的贡献上看，2018 年四季度投资对 GDP 的贡献有所上升，占 32.4%，季度环比上升 0.6 个百分点，同比上升 0.3 个百分点；消费则较 2018 年以来的高位有所下降，贡献比例为 76.2%；同时净出口在四季度继续对 GDP 形成负贡献，为-8.6%，基本与 2016 年表现类似，显著弱于 2017 年水平。2019 年国内生产总值 990,865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%，符合 6%-6.5%的预期目标。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%，三季度增长 6.0%，四季度增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 70467 亿元，比上年增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%；2020 年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，经济运行稳定恢复，就业民生保障有力，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期。2020 年全年国内生产总值 1,015,986 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.3%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 77,754 亿元，比上年增长 3.0%；第二产业增加值 384,255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553,977 亿元，增长 2.1%。综合来看，2020 年国民经济运行稳定恢复，稳就业保民生成效显著，决战脱贫攻坚取得决定性胜利，“十三五”规划圆满收官，全面建成小康社会胜利在望。同时应看到，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，我国经济恢复基础尚不牢固。

就厦门当地的情况来看，厦门市作为经济特区，经济发展的内在动力和活力较强，经济增长质量较好。2016 年，厦门市全年地区生产总值（GDP）3784.25 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.9%。其中，第一产业增加值 23.45 亿元，下降 5.5%；第二产业增加值 1558.62 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 2202.18 亿元，增长 9.8%。三次产业结构为 0.6：41.2：58.2。2017 年，厦门市全年地区生产总值（GDP）4351.18 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.6%。其中，第一产业增加值 23.23 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 1815.92 亿元，增长 7.2%；第三产业增加值 2512.03 亿元，增长 7.9%。三次产业结构为 0.5：41.7：57.8。2018 年，厦门市全年生产总值（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 1980.16 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 2786.85 亿元，增长 7.5%。三次产业结构为 0.5：41.3：58.2；2019 年，厦门市全年地区生产总值（GDP）5,995.04 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.9%。其中，第一产业增

加值 26.49 亿元，增长 0.7%；第二产业增加值 2,493.99 亿元，增长 9.7%；第三产业增加值 3,474.56 亿元，增长 6.6%；2020 年，厦门市全年地区生产总值（GDP）6,384.02 亿元，比上年增长 5.7% 第一产业增加值 28.89 亿元，增长 2.5% 第二产业增加值 2,519.84 亿元，增长 6.1% 第三产业增加值 3,835.29 亿元，增长 5.5%。2021 年，厦门市地区生产总值分别达到 7,033.89 亿元，同比增长 8.10%。其中，2021 年第一产业增加值 29.06 亿元，增长 5.3%；第二产业增加值 2,882.89 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 4,121.94 亿元，增长 9.0%。

（2）行业政策

对外贸易是我国 GDP 增长重要动力；2009 年中国超越德国成为最大的出口国；外贸是我国巨额外汇储备的主要来源，中国经济的战略地位难以动摇。因此，政府经济决策部门对于外贸的关注程度很高，出台政策配套性较好，2010 年 6 月，财政部、税务总局下发《关于取消部分商品出口退税的通知》取消部分钢材、有色金属加工材等 406 个税号的退税率，取消部分产品出口退税率，体现了国家加快产业结构调整 and 推进外贸发展方式转变的政策意图，因而对企业优化产品结构、提高出口产品质量和档次、提高精深加工程度等提出了更高的要求。

此外，国家对于具有全局性影响的自由贸易区协定也进行大力扶持。中国已经与东盟、新西兰等 6 个国家和地区签订了自贸协定，与澳大利亚等 6 个国家和地区的自贸协定也正在商谈之中。具有战略意义的自贸协定以及配合战术层面的关税、产业政策将进一步拓展贸易空间，降低关税壁垒，推进外贸行业的发展。

国内贸易方面，2016 年 11 月 16 日，国商务部等 10 部门印发《国内贸易流通“十三五”发展规划》，该“十二五”规划从内贸流通总体规模、现代化水平、企业竞争力、发展协调性等方面提出了发展具体目标：提出“十三五”期间社会消费品零售总额年均增速 10% 左右，批发零售住宿餐饮业增加值年均增速 7.5% 左右；电子商务交易额和网上零售额年均增速分别为 15% 和 20% 左右；流通企业活力增强，创新创业能力和组织化程度大幅提高，整合供应链水平明显提高；国内外市场一体化、区域市场一体化程度明显提升，城乡内贸流通发展差距缩小；市场秩序明显好转，规则健全、统一开放、监管有力、协调高效的内贸流通体制机制基本形成。

2013 年 9 月 29 日，中国（上海）自由贸易试验区正式挂牌成立；2015 年 4 月 21 日，中国（厦门）自由贸易实验区挂牌成立；这是在新形势下深入推进改革开放的重大举措。根据《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》（国发〔2013〕38 号）

要求，自贸区按照先行先试、风险可控、分步推进、逐步完善的方式，把扩大开放与体制改革相结合、把培育功能与政策创新相结合，形成与国际投资、贸易通行规则相衔接的基本制度框架。经过两至三年的改革试验，加快转变政府职能，积极推进服务业扩大开放和外商投资管理体制改革，大力发展总部经济和新型贸易业态，加快探索资本项目可兑换和金融服务全面开放，探索建立货物状态分类监管模式，努力形成促进投资和创新的政策支持体系，着力培育国际化和法治化的营商环境，力争建设成为具有国际水准的投资贸易便利、货币兑换自由、监管高效便捷、法制环境规范的自由贸易试验区，为中国扩大开放和深化改革探索新思路和新途径，更好地为全国服务。

国家正在积极推进的自由贸易园区战略和“一带一路”建设，有望成为我国外贸新常态的方向和驱动因素。2018 年，商务部将在供给侧结构性改革“巩固、增强、提高、畅通”八字方针上下功夫，进一步开拓多元化市场，大力培育外贸新业态、新模式，积极扩大进口，全力办好第二届进口博览会，推动外贸高质量发展。

2019 年发布《关于推进贸易高质量发展的指导意见》，明确强化科技创新、制度创新、模式和业态创新，推动进口与出口、货物贸易与服务贸易、贸易与双向投资、贸易与产业协调发展，实现贸易高质量发展。

2020 年受新型冠状病毒疫情影响，全球经济受到前所未有的冲击，我国先后发布《关于防范新冠病毒感染的肺炎疫情进口物资免税政策的公告》、《商务部关于应对兴冠肺炎疫情做好稳外贸外资促消费工作的通知（商综发[2020]30 号）》、《财政部、税务总局关于提高部分产品出口退税率的公告》、《关于当前更好服务稳外贸工作的通知》、《支持疫情防控和经济社会发展税费优惠政策指引》、《国务院办公厅关于进一步做好稳外贸外资工作的意见》、《国务院办公厅关于支持出口产品转内销的实施意见》、《关于推进对外贸易创新发展的实施意见》和《国务院办公厅关于推进对外贸易创新发展的实施意见》等政策以扶持国内贸易企业复工复产，抗击疫情，围绕构建以国内大循环为主题、国内国际双循环相互促进的新发展格局，加快推进国际市场布局、国内区域布局、经营主体、商品结构、贸易方式等“五个优化”和外贸转型升级基地、贸易促进平台、国际营销体系等“三项建设”，培训新形势下参与国际合作和竞争优势，实现外贸创新发展。

（3）行业发展趋势

2018 年是世界经济格局大发展、大变革、大调整的一个重要转折点。当前世界经济温和增长，主要发达经济体呈整体增长态势，通胀水平和货币政策分化明显，美

国贸易保护主义对以 WTO 为核心的世界贸易体制造成巨大冲击，多边国际经贸规则面临挑战。国际贸易增速放缓，跨境投资低迷，虽然主要新兴经济体实现不同程度复苏，但世界经济动能出现放缓迹象。面对严峻复杂的环境，已经深入融合于世界经济体系的中国，坚持稳中求进工作总基调，按照高质量发展要求，有效应对外部环境的深刻变化，迎难而上、扎实工作，宏观调控目标得到较好完成，三大攻坚战开局良好，但国内经济运行稳中有变、变中有忧，经济面临下行压力。

当前，全球经济增长趋强，世界经济持续复苏仍是支撑贸易复苏的重要条件，未来世界经济仍然面临多方面挑战，主要发达经济体收紧货币政策、贸易保护主义、地缘政治风险均会对贸易增长产生影响。党的“十九大”从“一带一路”建设、对外贸易、区域开放布局、自由贸易试验区改革、探索建设自由贸易港等方面对推动开放新格局作出了一系列部署，旨在拓展对外贸易，培育贸易新业态新模式，推进贸易强国建设。贸易企业需在研判能力、综合经营能力及风险管理能力等方面不断提升，以应对内外部环境变革所带来的更高要求。随着现代信息技术的快速发展，资源配置的渠道得到充分拓展，并对现代流通业提出较高要求。

随着我国加快外贸转型升级，贸易高质量发展工作稳步推进，国内稳外贸政策措施落地见效，企业营商环境持续改善，市场主体活力不断增强，我国外贸结构优化、动力转换加快的长期趋势没有改变。疫情发生以来，商务部会同各地方、各部门出台一系列支持政策措施，从复工复产、财税、金融、信保、参展、法律援助、防疫物资保障等全方位为外贸企业排忧解难。随着密集出台的各项稳外贸政策效果逐步显现，各地外贸企业复工复产呈现加快恢复态势。

2、房地产

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，既是构成我国房地产市场快速发展的原动力，也是确保房地产市场持续健康发展的重要因素。

(1) 行业现状

2020 年，新冠肺炎疫情导致地产企业项目销售出现停摆，对房企一季度销售进度产生较大影响。随着疫情的延续，预计对整体房地市场景气度及房屋销售进度产生持续影响。虽然各家房企逐步开展线上销售等方式缓解新冠肺炎疫情造成的销售损

失，但对房企全年销售额影响仍然较大。同时，本次疫情对在在建项目开复工产生一定影响，大部分房企自三月底陆续部分恢复建设，整体施工进度受到一定影响。政策层面为缓解房地产企业因疫情造成的短期资金压力，较多城市出台了延期缴纳土地出让金、降低预售条件、放松公积金贷款限制、给予购房补贴、放松落户等调节政策，一定程度上缓解了房地产企业受疫情的影响，促进需求端复苏。另一方面明确提出坚持“房住不炒”政策基调不变，三季度，房地产融资环境持续收紧，住房和城乡建设部、人民银行召开重点房企座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，并形成了重点房企资金监测和融资管理规则。四季度，政策环境由紧趋稳，中央层面，“十四五”规划正式发布，定调“房住不炒”仍为十四五楼市调控主基调，随后，中央经济工作会议和全国住房和城乡建设工作会议相继在北京召开。两次重磅会议在均提出，2021 年要坚持“房住不炒”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2021 中国房地产开发企业综合实力 TOP500 测评研究报告》显示，2020 年房地产市场保持平稳发展。国家统计局数据显示，1-12 月份，商品房销售面积 176,086 万平方米，较上年同比增长 2.6%，上年为下降 0.1%；商品房销售金额为 173,613 亿元，同比上升 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点。自 2015 年以来，我国商品房销售金额总体呈现走高趋势。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。2020 年地产行业发展稳中有升。

（2）行业特点

①区域性特征明显

房地产产品作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性特征。不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房地产产品的需求不尽相同。房地产产品的区域化特征使得房地产产品的价格很大程度上受当地区域市场供需关系影响。

②受宏观调控影响明显

住宅作为一种基本的生活必需品，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响。政府历来对房地产市场的关注度较高。房地产市场的发展对于国家土地利用、银行信贷、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。

③资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业的资金密集型特点。

④兼具消费价值和投资价值

房地产产品不仅是消费品，同时也是投资品，投资性是房地产产品具备的一种固有属性。正是因为房地产产品具有的投资属性，投资性需求也是房地产市场需求的主要构成之一。

⑤产业关联度较高

房地产业的产业链较长、与其它产业关联度较高。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑业、园林绿化、家电业、家具业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展起到带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

(3) 房地产行业主要政策

近十年，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响。尤其是 2011 年，我国的房地产市场经历了严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2012 年，中央政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013 年 7 月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳

妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014 年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产行业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。

2014 年 3 月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一步明确了 2014 年政府完善住房保障机制的目标和任务。

2014 年 9 月 29 日，中国人民银行、银监会联合发布《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014 年 11 月 22 日和 2015 年 3 月 1 日，中国人民银行先后两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。

经历了 2014 年房地产市场的量价调整后，2015 年中央层面积极释放“促消费、去库存”的宽松信号，而地方政府也因地制宜从供需两端进一步促进房地产市场的平稳发展。在央行累计 4 次全面降准、5 次降息，房地产行业降首付、营业税调整、“限外令”松绑、推行公积金异地贷款业务等一系列刺激政策的带动下，房屋销售形势从二季度开始有所好转。尽管受三四线城市高库存的负面影响，2015 年房地产开发投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但进入 2016 年后，投资端在销售持续向好的带动下，出现企稳回升的态势。

随着信贷、税收等一系列政策的叠加和发酵，购房者看好后市，入市信心增强，市场需求在 2016 年上半年得到进一步释放。但同时不同级别的城市分化加剧，部分一二线城市因库存的回落和逐渐降低的购房门槛而出现房价的快速上涨，而多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，各地政府因此也在对房地产市场采取不

同的政策取向。2016 年 3 月开始，上海、深圳以及部分热点二线热点城市相继出台调控政策，着力点在于保护自住和改善性住房需求、抑制投资投机性购房，以及在供给层面上增加供应，促进市场平稳健康发展。2016 年 10 月，调控政策的范围进一步扩大。而于此同时，高库存城市则继续出台政策支持住房消费，其中财政补贴、购房成本减免、支持农民工购房等依旧是主要手段。2016 年房地产行业经历周期反转，全年政策前松后紧，虽然全年房地产成交规模创历史新高，但在密集调控政策下，2016 年和 2017 年迄今的市场成交量有所回落，房地产市场进入新一轮调整期。

2018 年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3 月两会重申“房住不炒”，7 月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8 月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响 2018 年放松调控第一枪。展望未来，预计调控政策将实质性转向，2019 年新一轮放松调控潮将至。不过，房住不炒、因城施策的政策主基调未变，三四线城市去库存仍是主旋律。

2019 年中央坚持房地产调控政策的总基调不变，调控政策加强了从“供给端”调控的力度，对房地产企业的融资渠道进行全面管控。从 2019 年三季度开始，宏观经济下行压力大，政府加大逆周期调节力度，9 月全面降准+LPR 降息，11 月 MLF 降息，房地产政策向“松紧对冲”过渡。2019 年 11 月 16 日，央行发布《2019 年第三季度货币政策执行报告》，报告中删除了“房住不炒”的表述，仅强调“因城施策”，政策或将根据市场情况进行逆周期微调，短期政策或将出现边际调整，但“房住不炒”仍然是硬约束，中长期来看仍将围绕总基调不变。从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托资金受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。同时，监管机构也延长了房地产企业债券的审核时间。

2020 年一季度，为应对疫情，中央出台一系列有针对性的行业扶持政策。二季度，中央层面一方面继续实施更加积极的财政政策和货币政策，另一方面明确提出坚持“房住不炒”政策基调不变。三季度，房地产融资环境持续收紧，住房和城乡建设部、人民银行召开重点房企座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，并形成了重点房企

资金监测和融资管理规则。四季度，政策环境由紧趋稳，中央层面，“十四五”规划正式发布，定调“房住不炒”仍为十四五楼市调控主基调，随后，中央经济工作会议和全国住房和城乡建设工作会议相继在北京召开。两次重磅会议在均提出，2021 年要坚持“房住不炒”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年中央提出了新型城镇化的发展方向，根据国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，提出常住人口城镇化率达到 60%左右、努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户等目标。2020 年是《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》收官之年，1 亿非户籍人口在城市落户目标顺利实现，“两横三纵”城镇化战略格局初步形成，城市可持续发展能力不断提升，城乡融合发展迈出新步伐，新型城镇化取得历史性成就。这将为房地产行业带来新机遇：农业人口向城镇转移将增加对住房的需求；新型城镇化对城镇配套设施建设、旧城改造、居民改善住房提出更高需求。同时，商业地产融合了现代服务业，已成为国内房地产市场的重要构成，这为推进新型城镇化建设、促进产业转型升级奠定良好的基础。

此外，2020 年《政府工作报告》中提出深入实施区域重大战略、区域协调发展战略、主体功能区战略，构建高质量发展的区域经济布局和国土空间支撑体系。扎实推动京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展，编制实施相关规划，建设一批重点项目。实施重点城市群规划，促进大中小城市和小城镇协调发展。绝大多数城市放宽落户限制，居住证制度全面实施，城镇基本公共服务向常住人口覆盖。此外，提出的保障好群众住房需求。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

总体而言，我国的房地产市场在经历了 2010 年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，行业调控效果逐渐显现，市场逐步回归理性。2017-2020 年，房地产行业历经了史上最严调控期，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限售、限签等新政策不断出台，过快上涨的房价也得到遏制，行业调控效果逐渐显现，市场逐步回归理性。

（4）房地产行业趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主

要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

(1) 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好。改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年间，全国GDP每年增长速度均超过7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6%以上。2015 年全国GDP增长率为6.9%，2016 年全国GDP 增长率为6.7%，并且未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

(2) 持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展。房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至2016年末，我国常住人口城镇化率水平为57.35%，与发达国家平均70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到2020年，我国常住人口城镇化率将达到60%左右。依此推算，未来4 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高0.66 个百分点，持续的新增住房需求仍客观存在。国家统计局数据显示，2016 年末我国城镇人均住宅建筑面积已超33 平方米，

中国社会科学院财经战略研究院《中国经济体制改革报告2013》预测，2020年中国城镇人均住宅建筑面积将达到35 平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

(3) 行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性。近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出

现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善、住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

(4) 房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高。经过30多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

(5) 国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局。由于一线城市和部分区域中心城市集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾。随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

(6) 房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新。近年来，房地产企

业逐渐进化自身的投融资模式,不断探索轻资产运营的模式,加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道,也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前,房地产企业正利用资本市场,从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段,房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式,主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益,替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时,部分房地产企业对自身业务也开始实行转型,从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商,利用互联网概念,为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金,在资本市场上募资,利用自身在房地产行业的优势,对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来,随着房地产行业及房地产金融的不断发展,房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化,与资本市场的结合更加紧密。

(7) 行业调控效果逐渐显现,市场逐步回归理性。2017-2020年,房地产行业历尽了史上最严调控期,限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码,限商、限售、限签等新政策不断出台,过快上涨的房价也得到遏制,行业调控效果逐渐显现,市场逐步回归理性。

展望2021年,围绕“房子是用来住的、不是用来炒”的总基调,行业常态化、差异化调控不会放松,并将保持一定的稳定性和连续性。与此同时,防风险作为当前中央经济工作会议的重要内容,意味着房地产行业面临的资金环境将持续紧缩,对企业的运营能力提出更高要求。在看到市场波动风险的同时,我们认为调控只是完善房地产行业长效机制的阶段性手段,其目的是为防范化解市场风险,保持房地产市场平稳健康发展。而在新型城镇化进程尚在推进、居民居住品质要求不断提升的背景下,支撑行业发展的根本因素并没有改变,市场仍存在结构性机会。房地产行业进入壁垒正在不断抬升,企业竞争更加充分。这也意味着,具备综合开发能力的大型企业将更适应行业变化,更好地把握市场机会。

3、建筑安装工程

(1) 建筑行业概况

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容,包括规划、勘察、设计、建筑物(包括建筑材料与成品及半成品)的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理,以及相关的咨询和中介服务等。由于固定资产投资额在很大程度上决定了建筑市场的规

模，因此建筑业发展速度与固定资产投资增速密切相关。从行业层面来看，2020 年，建筑业总产值同比实现增长，行业运行回归正常水平。未来随着复工率、新签订单、新开工面积持续修复，建筑业景气度有望继续改善。从微观企业角度来看，2020 年上半年样本企业营业收入增速较上年同期大幅下降，债务负担进一步加重；预计建筑业企业经营情况或将随着行业景气度持续提升得以改善。2020 年，房地产行业投资全年投资增速较三季度进一步加快；基础设施建设投资整体保持温和增长态势。2021 年一季度，建筑行业政策继续以规范和维稳为主基调，同时为推进智能建造发展和人才储备提出指导意见。

建筑业发展受政策的影响较大，行业政策对建筑业的引导主要体现在技术升级和信用体系建设两个层面。2020 年以来，在“新冠”疫情从爆发到稳定以及经济渐进修复的大背景下，建筑行业相关政策延续了从为企业减负降费促产值到合理规范行业管理保质量的过渡，整体引导着建筑业的良好发展。具体来看，2020 年一季度，面对新冠疫情的严峻形势，建筑业相关政策围绕“做好疫情防控工作的前提下有序推动企业复工复产及降低企业成本费用、减轻企业负担”为主题有序开展。2020 年二季度，在一季度政策利好的推动下，建筑业逐步回暖，行业政策在延续降低建筑施工企业负担的同时，对建筑业资质框架、建筑业细分领域应用规程和评价标准进行完善，引导建筑业向规范化和标准化方向发展，同时注重提升建筑行业运行效率。2020 年下半年，随着建筑业整体继续改善，行业政策导向以提升建筑业工程质量为主，进一步规范行业管理，保证建筑业运行质量。2021 年一季度，在全国经济持续复苏和逆周期调节政策逐步回归常态的大背景下，建筑行业政策继续以推动行业稳步规范发展为导向，提出了加快培育新时代建筑产业工人队伍的指导意见，推动智能建造与建筑工业化协同发展。

（2）我国建筑业的主要企业、竞争格局和特点

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。其中一类以中国建筑工程总公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。

三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

近几年来，中国建筑业的竞争呈现以下三个特点：

第一，市场化程度较高。中国建筑业市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，加之行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。对于小型项目和普通住宅来讲，市场的供给能力超过了需求，竞争更为激烈。对于大中型项目、技术含量高的项目则竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

第二，专业化分工不足，竞争同质化明显。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，专业化建筑企业比例远低于发达国家水平，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应。

第三，大型建筑企业的竞争优势较为明显。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

（3）影响我国建筑业发展的有利因素和不利因素

①有利因素

经济持续增长与投资推动促进建筑业快速发展。中国处于城市化加速和工业化时期，投资是推动中国经济增长的重要因素之一。受益于固定资产投资和房地产投资的持续快速增长、城市化进程加快以及新农村建设的推进，中国建筑业将在未来较长时期内快速持续发展。

国家产业政策将继续鼓励和大力支持建筑业的发展。从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一。中国经济处于起飞阶段，建筑业由于其产业关联度高、就业容量大，属于国家鼓励和支持的行业。

中国建筑企业开拓国际建筑市场空间扩大。在经济全球化的背景下，中国建筑企业“走出去”环境日益改善，不仅技术创新缩小了与发达国家建筑企业的差距，而且随着中国外汇储备的增多，中国建筑企业已较少地受到外汇短缺的困扰。近几年来，中国的建筑企业在高端市场所占的份额越来越大。

②不利因素

建筑企业数量众多，市场竞争激烈。中国建筑企业数量众多，房屋建筑等劳动密集型工程市场的竞争非常激烈，行业利润率较低。

条块分割问题比较严重。中国建筑业的市场化程度逐渐提高，但仍存在行业垄断、部门分割和地区封锁的问题，建筑企业跨地区、跨行业经营仍然存在一定障碍。

(4) 建筑业的市场前景

中国经济发展所处的特定阶段和未来较长时期内稳步增长的全社会固定资产投资决定了中国建筑业正处于迅速发展的时期。城市住宅建设、城市基础设施建设、快速交通设施建设、环境治理工程、新的能源基地建设、新型工业基地建设、旅游休闲度假地的建设、新农村建设等仍会保持旺盛需求，成为市场热点。从地域来看，全国东、中、西部建筑市场虽然投资结构不同，但均有较大市场潜力。

十三、发行人的行业地位与竞争优势

(一) 发行人所在行业的竞争格局

1、贸易行业的竞争格局

目前贸易行业竞争较激烈，市场集中度较低，从区域行业竞争来看，发行人在厦门市的主要竞争对手为厦门建发集团有限公司（以下简称“厦门建发”）、厦门国贸集团有限公司（以下简称“厦门国贸”）和厦门象屿集团有限公司（以下简称“象屿集团”），其中厦门国贸与发行人的竞争主要表现在钢材上，厦门国贸目前的钢材贸易位居福建全省前列，而发行人的钢材贸易规模相对较小；厦门建发和象屿集团与发行人的竞争则主要表现在化工产品上，厦门建发、象屿集团化工产品贸易市场份额较高，而发行人的化工产品贸易规模相对较小，发行人在公司塑料、废纸等再生资源进口量位居连续多年位居全省第一，有较高的竞争优势。

2、房地产行业的竞争格局

发行人所在的厦门地区，房地产市场竞争环境主要表现为以产品为依托的品牌企业竞争。厦门主要房地产开发企业有厦门建发房地产集团有限公司、厦门国贸地产集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司、厦门经济特区房地产开发有限公司、华润

(集团)有限公司、北京首都开发股份有限公司、万科企业股份有限公司等，国有企业在资金及开发实力占有较大优势。随着土地出让面积的规模化，土地出让款的提高，厦门房地产行业进入门槛也在提高，房地产进入品牌企业的竞争阶段。

3、建筑施工行业的竞争格局

发行人所在的厦门地区，建筑行业市场竞争较为激烈，市场集中度较低，发行人在厦门市的主要竞争对手有大型国企厦门分公司如中铁二十二局集团第三工程有限公司、中铁十七局集团第六工程有限公司、中建七局第三建筑有限公司厦门分公司；省市建工集团如福建省第五建筑工程公司厦门分公司、厦门市政工程公司等，国有及省市企业在资金及品牌实力占有较大优势。发行人自成立以来，承担了大量的政府工程，目前公司承接的政府工程量约占海沧区全区政府工程总量的 80%，在区域内具有行业垄断性。

(二) 行业地位

1、在贸易行业的地位

公司的贸易业务主要由厦门海投供应链运营有限公司经营，其下属主要有五家贸易公司，分别为：厦门海投经济贸易有限公司、厦门海投供应链服务有限公司、厦门海沧保税港区供应链有限公司、厦门海投贸易有限公司及厦门海投鑫锋工贸有限公司，其中厦门海投经济贸易有限公司贸易收入所占比重最大，在厦门市场有一定的市场占有率。公司从 1999 年至 2019 年连续 11 次获评厦门市“守合同重信用”单位，2007 年至 2011 年连续 6 次被评为“厦门市进出口百强企业”、厦门市“进口大户”企业，2004 年至 2011 年连续 5 次获评“福建省第三产业 300 强企业”，获 2010 年度厦门市“开拓海外市场先进企业”，2012 年度平安企业达标单位，2015 年度获出口信用保险公司颁发 2015 年度 AA 级客户，2016 年纳税人信用等级 A 级称号，2017 年及 2019 年获得 AAAA 物流企业，厦门海投临港国际物流中心 2017 年获得福建省省级示范物流园区，2018 年获得中国物流协会产学研基地，2018 年及 2019 年获得纳税大户及纳税先进企业。公司塑料、废纸等再生资源进口量位居连续多年位居全省第一。近两年随着主营业务转型发展，贸易业务收入快速增长。

2、在房地产行业的地位

发行人房地产业务主要集中在厦门市海沧区内，涵盖了商业住宅、商业地产、工业地产及物流地产等各种业态，是发行人目前主要的收入载体。在该业务上，区域竞争优势突出，其开发的楼盘绝大多数均位于海沧居住核心区域，在厦门拥有了一定的

市场占有率。2013 年发行人房地产销售面积 28.40 万平方米，在海沧区排名首位，在厦门市排名第 5 位。2014 年发行人房地产销售面积 18.1 万平方米（不含水云湾安置房 38.35 万平方米），在海沧区排名首位，在厦门市排名第 7 位（加上水云湾项目，在厦门市排名第 1 名）。2015 年发行人房地产销售面积 23.81 万平方米，在海沧区排名首位，在厦门市排名第 4 位。

发行人全资子公司厦门海投房地产有限公司及开发的楼盘获得多项荣誉，海投阿罗海城市广场获“2011 年度最佳商业地产”、海投绿苑新城获“2011 年最佳配套”、“2013 中国房地产开发企业区域运营 10 强”、“2013 中国房地产开发综合实力 50 强企业”、海投地产被评为福建省和厦门市著名商标，其开发的楼盘天湖城获“2012 中国房地产典型项目 10 强”、2015 年成功入选为中国房地产百强企业、2011 年-2017 年连续六年蝉联“中国房地产百强”称号、2012 年-2017 年连续五年蝉联“中国房地产开发企业区域运营 10 强”称号。发行人另拥有工业和仓储用地达超 100 万平方米。

3、在工程施工行业的地位

发行人自设立以来，承担了大量的政府工程，经多年发展，公司经营规模和实力不断壮大，在工程施工与综合配套建设方面的竞争力已经形成。

公司主要承担厦门市海沧区新城区基础设施、民生及安置房建设项目，主要完成的项目有：14-19#泊位项目、兴港花园安置房项目、佳鑫花园安置房项目、京口岩园安置房项目、天竺花园安置房项目、东孚新城商业步行街一期、阿罗海城市广场、绿苑新城 3 组团、厦门生物医药中试及产业化基地项目、加工区一号排洪渠钢坝工程、保税港区排洪渠清淤整治工程、衙里南路市政工程、园瑶东路等多项工程，积累了丰富的施工经验和亲民形象。

（三）发行人的竞争优势

发行人的业务领域经过多年的整合和发展，形成多层次多行业的经营和服务，具备了以下几方面的优势：

1、突出的区域优势

厦门市我国东南沿海重要口岸，为贸易和港口物流提供得天独厚的条件，同时，发行人所在海沧区是全市唯一一个副市级行政区，排名全国百强区第 15 位，加之区政府规划的“两湾两城倚两山”的城区发展格局，区域常住人口迅速增加，人口增长率全市最高，经过多年发展，发行人所在区域已成为一个“类似岛内，胜似岛内”的新城，经济可持续发展，财政实力强。发行人作为区域内最重要的国有资产经营主体，为区

域的开发建设作出了巨大的贡献，具有突出的区域竞争优势，同时也将受益于区域的快速发展，获得充分的政策和资源支持。

2、规模优势

公司的业务经营已达到相当规模，公司在原材料、进出口商品采购方面，形成了规模优势。其核心业务经多年发展，在贸易、生物医药产业园运营、房地产等方面规模优势较为明显。

3、业务优势

经多年发展，公司已建立了广泛的贸易网络，拥有大量专业的贸易人才，有多年的贸易经验，同时，发行人作为厦门海沧区政府的全资企业，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、税收优惠等诸多方面得到区政府的大力支持。同时，公司积极加强与开发性金融机构和商业银行的合作，和众多金融机构均建立了长久、良好的合作关系，强大的持续融资能力为其业务拓展提供资金保障。

4、品牌优势

公司连续 7 年入选全国服务业企业 500 强、“海投”获评中国驰名商标和福建省著名商标；被全国工商总局授予“守合同、重信用”企业，被全国总工会评为“模范职工之家”；获评省学习型组织先进单位、厦门特区建设 25 周年突出贡献企业。公司子公司厦门海投房地产有限公司连续多年获评“中国房地产开发企业 100 强”，其拥有的“未来海岸”、“海投房产”商标先后获省、市著名商标。

5、人才优势

在人才使用和培养方面，公司努力营造尊重人才，尊重知识，宽松和谐的良好人才环境，为成长起来的优秀职工提供良好的发展空间和用武之地。发行人成立以来，公司中层以上的管理人员流失率保持较低水平，并且还在吸引大量优秀人才不断涌入。

6、自贸区政策优势

根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于市属国有企业加快推动福建自贸试验区厦门片区建设与发展的通知》，要求由厦门市国资委牵头，市属国有企业负责，自贸区管委会配合，推进国有企业对接自贸区，促进转型发展，明确支持发行人太古冷链项目为基础，建设海沧港区临港型冷链综合服务园区；明确发行人开发建设集商务办公、通关监管、研发加工、仓储配送（保税进口）、金融服务（移动支付）以及信息平台为一体的电商产业园区，打造立足两岸、链动全球的跨境电商供应链综

合服务平台，最终形成东南国际快件及跨境电商货物转运中心，并推动发行人探索开展跨境直购进口、保税直销等业务；明确发行人参与建设石油交易中心、商品交易中心等大宗商品交易中心；明确发行人探索“前店后库”等多种运营模式，并借此打造品牌订货、托管、加盟的综合平台，实现进口商品的集聚效应和市场辐射效益，推动国际贸易全产业链的延伸与发展；明确推动发行人加快建设全市首个服务外包产业园，引进依托信息技术和互联网发展的线上线下融合、制造服务融合、技术创新与商业模式创新的新产业、新业态和新模式，积极构建服务外包、跨境电商、信息消费等现代化服务产业集群；明确支持发行人联合波兰 HARTRANS、成都空港物流，推动申请开通“厦蓉欧快铁专列”，实现全球采购、FSD 食品加工贸易、跨境电商、物流金融等多平台服务体系，支持发行人建设临港国际物流中心，作为海沧港区递四方公共物流园区；明确支持发行人联合南方科宇依托自贸区建设海西医药交易中心，吸引一批国际高端医疗品牌入驻，开展承担台湾地区保健食品、化妆品和科学中药、医疗器械进入大陆注册审评、检验、审批等试点工作，促进台湾地区生技产业在厦门投资聚集。

7、平台优势

拥有台商投资区、自贸区、一带一路三大发展平台优势叠加的发行人，面临着前所未有的机遇。发行人拟定“以资产带动产业、以项目带动业务、以物流带动贸易”发展思路，坚持打好“一路一带、海峡两岸、商业贸易、千亿产业”四张牌，已在多项重点平台运营和建设取得突破：（1）借力“一路一带”，再造内外贸新格局。厦蓉欧快铁班列是国家批准四个自贸区以来，首家开通的“一带一路”项目，2015 年下半年班列已开行，将为进出口贸易带来极大的便利和支持；创新思维、独特视角建设燕窝产业发展平台，打造产业园，引入新的贸易品种。（2）搭建合作平台，推动两岸经贸交流。发行人积极推动在服务外包产业园设立“两岸青年创业基地”，充分利用福建自贸区对台优势，吸引优秀的台湾青年创业项目落地生根；发行人与招商地产、上海红坊文化发展有限公司达成协议，共同打造“厦门海峡文化创意库”项目，以对台交流合作、众创空间孵化及文化创意产业为主导功能，通过引入两岸高水平文创从业者及特色、成熟项目，构建良好文创发展生态，培育现代文创等新兴服务业，提升区域品牌价值；发行人与腾邦集团合作，打造腾邦 欣欣产业园，主要建设和运营跨境电商、两岸旅游、两岸产业电商平台，大力发展两岸旅游；借力自贸区、保税区优势，建设海投进口商品展示体验中心，打造世界各国优质、特色保税商品展示体验的重要平台。

（3）推进产业转型，助力千亿产业集群。随着自贸区建设的展开，发行人积极推动

太古海投冷链物流项目、厦门（海沧）电子商务产业园 020 体验店、临港国际物流中心、东南国际多式联运中心、海沧卡车服务港等项目的建设，助力千亿产业集群，推动地区产业转型和升级。（4）构建商贸网络，促进产业发展。发行人一手促成中国自贸联盟项目，即促使 4 个自贸区内的国有平台型企业联合起来形成战略联盟。按照“商品共享、渠道共享、信息共享、线上线下共享”和“联采、联仓、联配”的原则，各自发挥地域优势，整合当地进口商品的进口和销售资源，共同打造一个公平、公开的开放式平台，通过缩短供应链，实现“全球直采、全国销售”的目标，为中国消费者提供优质的进口民生产品。后续将继续在中国其他海关特殊监管区、商品主要销售区域吸引联盟成员，将联盟建设成中国重要的进口民生产品供应商。

8、海沧区经济情况介绍

海沧区位于厦门岛西面、闽南金三角突出部，西与漳州接壤，北与集美相连，东南与厦门本岛隔海相望。海沧区于 1989 年被国务院批准设立台商投资区，开发面积 100 平方公里，是全国最大的国家级台商投资区。2003 年，厦门市进行行政区划调整，设立海沧区，保留台商投资区继续履行开发建设职能。截至 2021 年末，海沧区生物医药、集成电路、新材料等三大主导产业齐头并进，面积 186.46 平方公里，常住人口为 61.5 万人。拥有东孚、新阳、港区三个工业集中区，其中海沧保税港区是由国务院批准设立的全国第七个获批的保税港区，也是海峡西岸经济区首个开放层次最高、政策最优惠、功能最齐全、通关最快捷的特殊监管区域，具备出口加工、保税物流、现代港区“三位一体”的功能。

海沧区具有优越的港口条件，海岸线全长 26 公里，可建设万吨级深水泊位 36 个，为沿海岸贸易提供了良好的物流条件。

交通方面，海沧大桥把海沧与厦门本岛连成一片，便于利用岛内完善的基础设施和各种优势，与厦门本岛形成较强的互补效应，也为该区贸易业务提供了一定的外部条件。

近年来，作为全国最大的国家级台商投资区，海沧区近年来经济增长较快。2021 年，海沧区实现生产总值 938.24 亿元，同比增长 11.9%。其中，全年规模以上工业完成产值 1,809.25 亿元，实现工业增加值 576.21 亿元，同比增长 23.7%。海沧区于 2017 年 12 月，当选中国工业百强县区。2018 年 11 月，入选 2018 年工业百强区。

自挂牌以来，福建自贸区发展势头良好，发展前景广阔，不断吸引优秀的内外资企业入驻，对推动福建省及厦门市的长远发展具有重要意义。福建自贸区成立 5 年以

来，共新增企业 9.4 万户，注册资本 2.1 万亿元，税收年均增长 45.4%，高于全省 41 个百分点。进出口年均增长 12.8%，高于全省 6.5 个百分点。此外，厦蓉欧快铁班列是国家批准四个自贸区以来首家开通的“一带一路”项目，对海沧区贸易企业带来极大便利和支持。拥有台商投资区、福建自贸区、一带一路三大发展平台优势叠加的海沧区，面临着前所未有的机遇。

9、发行人是否符合相关法规情况

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途等方面，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文和“六真”原则要求、审计署《全国政府性债务审计结果》（“32 号文件”）和国发【2014】43 号等要求。

十四、其他经营重要事项

无。

第六章 发行人财务状况分析

提示：本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的年度财务报表，及未经审计的 2022 年 1-9 月财务报表。由于更换会计师事务所，发行人 2019 年审计报告涉及因前期会计差错更正对报表期初数和上期数进行调整，存在较大科目调整及差错更正。因此如无特殊说明，2019 年财务数据引自 2019 年审计报告，2020 年财务数据引自 2020 年审计报告，2021 年财务数据引自 2021 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。

一、财务报表及审计意见

2019 年度的合并及母公司财务报表已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）⁵审计，并出具了华兴所[2020]审字 XM-003 号的标准无保留意见的审计报告。2020 年度的合并及母公司财务报表已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了华兴审字[2021]21005130010 号的标准无保留意见的审计报告。2021 年，发行人通过公开招标，聘请华兴会计师事务所（特殊普通合伙）作为发行人 2021-2023 年年度财务报告的审计机构；2021 年度的合并及母公司财务报表已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了华兴审字[2022]22004080010 号的标准无保留意见的审计报告。2022 年 1-9 月报表未经审计。

二、财务会计制度

发行人 2019-2020 年及 2022 年 1-9 月合并及母公司报表执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》，即《企业会计准则—基本准则》和《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体会计准则及应用指南。近三年审计报告由大信会计师事务所（特殊普通合伙）、致同会计师事务所（特殊普通合伙）执行财政部于 2014 年 1 月 1 日起施行《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（2014 年修订），于 2014 年 7 月 1 日起施行财政部发布的《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中的披露》、《企业会计准则第 2 号—长期股权投资（修订）》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬（修订）》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报（修订）》、《企业会计准

⁵自 2019 年起，根据海沧区人民政府通过区属国有企业财务决算等审计服务招标统一确定区属所有国有企业的审计机构的要求，聘请华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对 2019-2020 年财务报表进行审计。

则第 33 号—合并财务报表（修订）》，于 2017 年 5 月 10 日起施行财政部发布的关于印发修订《企业会计准则第 16 号—政府补助》。

同时发行人在 2019-2020 年财务报表中采用财政部于 2017 年年度发布的《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），2018 年财务报表执行财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），2019 年财务报表执行财政部于 2019 年 4 月发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）文件和 2019 年 9 月发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），主要影响为应收票据和应收账款分拆列示、应付票据和应付账款分拆列示、资产减值损失行项目的列报行次进行了调整。

2021 年财务报表中采用财政部 2017 年 3 月发布修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以上 4 项准则以下统称“新金融工具准则”），并要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行；发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，新金融工具准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

财政部 2017 年 7 月 5 日发布关于修订印发《企业会计准则第 14 号—收入》的通知（财会〔2017〕22 号），并要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行；发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

财政部 2018 年 12 月 7 日颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号），并要求其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行；发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，新租赁准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

财政部 2021 年 1 月发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号），

自 2021 年 1 月 1 日起施行；发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 14 号》，比较财务报表不做调整，执行该解释未对本公司的财务状况、经营成果产生重大影响。

三、财务报表合并范围及变动情况

(一) 财务报表合并范围

图表 6.1 截至 2022 年 9 月末纳入合并范围的一级子公司

单位：万元、%

序号	单位名称	与发行人关系	注册资本	持股比例
1	厦门海投供应链运营有限公司	子公司	75,901.08	100.00
2	厦门海投工程建设有限公司	子公司	10,000.00	100.00
3	厦门海投建设咨询有限公司	子公司	1,008.00	100.00
4	厦门海投物业有限公司	子公司	900.00	100.00
5	厦门海沧旅游投资集团有限公司	子公司	63,176.08	100.00
6	厦门市海沧保安服务有限公司	子公司	2,200.00	100.00
7	厦门海投文旅产业发展有限公司	子公司	200.00	100.00
8	厦门海投资产运营有限公司	子公司	300.00	100.00
9	厦门海沧城建集团有限公司	子公司	150,000.00	90.25

(二) 财务报表合并范围变化情况

2019 年合并范围在 2018 年基础上增加 12 家，减少 12 家；2020 年合并范围在 2019 年基础上增加 1 家，减少 1 家；2021 年合并范围在 2020 年基础上增加 22 家，减少 7 家；2022 年 9 月末合并范围在 2021 年基础上增加 1 家，减少 0 家。各期具体变化原因如图表 6.2 所示。

图表 6.2 近三年及一期财务报表合并范围变化情况

时间/项目	企业名称	次级	变更原因
2019 年末合并范围			
增加	厦门海沧旅游投资集团有限公司	二级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧文圃山陵园开发有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧旅游酒店投资有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海旅教师酒店有限公司	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门市海沧旅游运输有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海旅机动车检测有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海旅海安服务有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧旅游商业开发有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海文创投资有限公司	三级	资产重组新纳入合并

增加	厦门海辰酒店有限公司（原豪生酒店（厦门）有限公司）	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海旅旅游汽车有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门友承投资管理有限公司	三级	资产重组新纳入合并
减少	厦门海沧生物科技发展有限公司	二级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门海投产业创新中心有限公司	二级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门新阳产业服务有限公司	二级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门海沧信息产业发展有限公司	二级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门海沧发展研究院有限公司	二级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门海投国际航运中心开发有限公司	二级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门半导体投资集团有限公司	二级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门金柏半导体有限公司	三级	资产重组不再纳入合并
减少	COMPASS TECHNOLOGY COMPANY LIMITED（金柏科技有限公司）	四级	资产重组不再纳入合并
减少	COMPASS TECHNOLOGY (CHINA) COMPANY LIMITED（金柏科技（中国）有限公司）	五级	资产重组不再纳入合并
减少	厦门绿苑商城房地产开发有限公司	三级	已清算
减少	厦蓉欧（厦门）供应链管理有限公司	三级	已清算
2020 年末合并范围			
增加	厦门海投鑫锋工贸有限公司	三级	新纳入合并
减少	厦门海投弘信产业园区服务有限公司	三级	已清算
2021 年末合并范围			
增加	厦门海沧城建集团有限公司	二级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧土地开发有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门城道设计咨询有限公司	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门城建市政建设管理有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建园林有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建绿色产业有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建开发有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建物业有限公司	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海城农发投资管理有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门鑫莲花商业运营管理有限公司	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧教育发展有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建阳光幼儿园有限公司	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建教育孚莲沐光幼儿园	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建教育芸景幼儿园	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧城建教育童瑶幼儿园	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门市海沧区湖岸绘童瑶幼儿园	四级	资产重组新纳入合并
增加	厦门海沧湾投资开发有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司	三级	资产重组新纳入合并

增加	厦门城建生态环境有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门市城建天视文化体育产业有限公司	三级	资产重组新纳入合并
增加	厦门沧江新媒文化有限公司	三级	资产重组新纳入合并
减少	厦门海投房地产有限公司		资产重组不再纳入合并
减少	海投（漳州）科技发展有限公司		资产重组不再纳入合并
减少	厦门海沧房地产开发公司		资产重组不再纳入合并
减少	漳州海投角美房地产有限公司		资产重组不再纳入合并
减少	海融（漳州）房地产有限公司		资产重组不再纳入合并
减少	厦门海旅机动车检测有限公司		处置出售
减少	厦门合富安投资运营管理有限公司		已清算
2022 年 9 月末合并范围			
增加	龙岩国际物流有限公司	四级	新设
减少	无		

（三）股权比例超过 50%未纳入合并报表范围的公司及原因

截至 2022 年 9 月末，发行人持有 100%股权的厦门惠海经济发展有限公司、75%股权的厦门大众汽车租赁有限公司、90%股权的厦门海沧征地拆迁公司，3 家公司已列入清算范围，已经停止经营，故未纳入合并报表范围；截至 2022 年 9 月末，上述 3 家公司尚在清算中。发行人对上述 3 家公司的投资额总计 5,203.98 万元，已计提减值准备 543.41 万元，其清算对发行人不会造成实质性影响。另有 1 家通过厦门海沧城建集团有限公司全资子公司控股 51%股权的厦门兴坂商业运营管理有限公司，无任何业务，未实际出资，故未纳入合并报表范围。综上，共 4 家子公司未纳入合并报表范围。

（四）会计政策、会计估计变更

1、会计政策变更

会计政策变更的性质、内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
财政部 2017 年 3 月发布修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以上 4 项准则以下统称“新金融工具准则”），并要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。 本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明（1）
根据财政部 2017 年 7 月 5 日发布关于修订印发《企业会计准则第 14 号—收入》的通知（财会〔2017〕22 号），并要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。 本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明（2）

2018 年 12 月 7 日，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号），并要求其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。 本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明（3）
2021 年 1 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号），自 2021 年 1 月 1 日起施行。 本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明（4）

其他说明：

（1）财政部 2017 年 3 月发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）。公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，新金融工具准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整，此项会计政策变更已经公司董事会审议通过。

在首次执行日，执行新金融工具准则的影响如下：

单位：万元

项目	按照原金融工具准则	按照新金融工具准则	影响金额 (2021 年 1 月 1 日)
货币资金	238,922.81	208,940.98	-29,981.83
其他应收款	159,542.19	158,391.87	-1,150.32
其中：应收利息	1,150.32	-	-1,150.32
其他权益工具投资	-	77,590.15	77,590.15
可供出售金融资产	77,590.15	-	-77,590.15
其他非流动资产	85,170.34	116,302.50	31,132.16
短期借款	262,231.69	262,492.74	261.05
其他应付款	152,425.75	136,502.33	-15,923.42
其中：应付利息	15,923.42	-	-15,923.42
一年内到期的非流动负债	355,578.19	367,654.69	12,076.51
其他流动负债	348,501.83	352,087.69	3,585.86
其他综合收益	7,698.97	-19,247.16	-26,946.14
未分配利润	214,698.08	241,644.22	26,946.14

（2）2017 年 7 月 5 日，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），并要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，新收入准则要求首次执行该准

则的累积影响数调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整,此项会计政策变更已经公司董事会审议通过。

在首次执行日,执行新收入准则的影响如下:

单位:万元

项目	按照原收入准则	按照新收入准则	影响金额 (2021 年 1 月 1 日)
应收账款	79,757.46	77,948.33	-1,809.13
其他应收款	158,397.65	158,391.87	-5.78
存货	2,427,533.92	2,380,850.32	-46,683.60
合同资产	-	27,234.90	27,234.90
其他流动资产	46,727.76	47,938.21	1,210.45
递延所得税资产	59,263.16	59,564.21	301.05
其他非流动资产	80,817.75	116,302.50	35,484.74
预收款项	492,499.68	6,645.27	-485,854.41
合同负债	-	480,673.24	480,673.24
应交税费	61,346.37	61,042.64	-303.73
其他流动负债	333,585.86	352,087.69	18,501.83
递延所得税负债	944.23	1,547.90	603.67
未分配利润	239,532.16	241,644.22	2,112.05

(3) 2018 年 12 月 7 日,财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号),并要求其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行新租赁准则。公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,新租赁准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整,此项会计政策变更已经公司董事会审议通过。

在首次执行日,执行新租赁准则的影响如下:

单位:万元

项目	按照原租赁准则	按照新租赁准则	影响金额 (2021 年 1 月 1 日)
使用权资产	-	873.20	873.20
应付账款	141,133.28	141,081.48	-51.80
一年内到期的非流动负债	367,512.77	367,654.69	141.93

项目	按照原租赁准则	按照新租赁准则	影响金额 (2021 年 1 月 1 日)
租赁负债	-	783.07	783.07

(4)2021 年 1 月 26 日,财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号),自 2021 年 1 月 1 日起施行。

A. PPP 项目合同的会计处理

《企业会计准则解释第 14 号》明确了 PPP 项目合同适用范围,应当符合“双特征”和“双控制”。此外还明确了对于运营期占项目资产全部使用寿命的 PPP 项目合同,即使项目合同结束时项目资产不存在重大剩余权益,如果该项目合同符合“双控制”条件中的第(1)项,则仍然适用。

《企业会计准则解释第 14 号》对社会资本方在 PPP 项目资产建造和运营阶段的收入确认等方面与《企业会计准则第 14 号——收入》保持协调一致:

a.社会资本方提供建造服务(含建设和改扩建)或发包给其他方等,应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》确定其身份是主要责任人还是代理人,并进行会计处理,确认合同资产。

b.社会资本方根据 PPP 项目合同约定,提供多项服务(如既提供 PPP 项目资产建造服务又提供建成后的运营服务、维护服务)的,应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,识别合同中的单项履约义务,将交易价格按照各项履约义务的单独售价的相对比例分摊至各项履约义务。

c.PPP 项目资产达到预定可使用状态后,社会资本方应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》确认与运营服务相关的收入。

《企业会计准则解释第 14 号》增加了在 PPP 项目资产建造过程中借款费用的会计处理,在 PPP 项目资产的建造过程中发生的借款费用,社会资本方应当按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定进行会计处理。

《企业会计准则解释第 14 号》规定了金融资产模式、无形资产模式和混合模式的会计处理。

《企业会计准则解释第 14 号》规定了为使 PPP 项目资产保持一定的服务能力或在移交给政府方之前保持一定的使用状态,社会资本方根据 PPP 项目合同而提供的服务不构成单项履约义务的,应当将预计发生的支出,按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

《企业会计准则解释第 14 号》要求披露 PPP 项目合同的相关信息、相关收入、资产等确认和计量方法；相关合同资产、应收款项、无形资产的金额等会计信息。

B. 基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理

《企业会计准则解释第 14 号》阐明了就基准利率改革而言会构成金融工具的修改及租赁变更的情况，并就基准利率改革导致金融工具的修改和租赁变更提供了简化的操作方法。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 14 号》，比较财务报表不做调整，执行该解释未对本公司的财务状况、经营成果产生重大影响。

2、会计估计变更

2021 年度发行人未发生会计估计变更。

（五）前期会计差错更正

2021 年，因前期会计差错更正对报表期初数和上期数调整项目如下：

图表 6.4.1 资产负债表

单位：万元

报表项目	调整前金额	调整数	调整后金额	主要调整原因
其他应收款	149,249.30	619.90	149,869.20	1.补确认海发集团代收租金；2.原厦足基地代付征地款从无形资产转挂应收区财政局；3.追溯调整以前年度多付薪酬。
存货	2,282,767.75	-17,951.75	2,264,816.00	1.临港大厦自持部分重分类为投资性房地产；2.海投房地产及下属子公司调整 2020 年度多计提薪酬。
长期股权投资	263,936.27	-2,580.65	261,355.62	1.对联营企业半导体上期原按其未审报表确认投资收益，现根据审计后报表追溯调整。
投资性房地产	215,968.67	25,938.09	241,906.77	1.临港大厦自持部分从存货重分类转入并补计折旧；2.中沧工业园从其他非流动资产重分类转入并补计折旧。
固定资产	57,494.89	-146.13	57,348.76	海投文旅原少计车辆折旧追溯调整
无形资产	3,449.69	-186.37	3,263.32	原厦足基地系代建项目调整为其他应收款并冲回原计提摊销
递延所得税资产	54,641.71	-655.57	53,986.14	房地产公司期初预收账款的预计利润率调整，影响递延所得税资产
其他非流动资产	58,204.79	-8,879.08	49,325.72	中沧工业园重分类为投资性房地产

报表项目	调整前金额	调整数	调整后金额	主要调整原因
预收款项	348,470.69	-50.24	348,420.45	原厦足基地代收补助款转为其他应收款
应付职工薪酬	12,312.99	-1,071.01	11,241.98	以前年度多计提工资冲减并相应调减工会经费。
应交税费	57,149.67	-2,813.11	54,336.55	1.房地产公司根据税审报告和土增税清算报告调整多计提税金；2.工资调整相应影响企业所得税。
其他应付款	108,413.06	37.92	108,450.98	原厦足基地收到的征地款转为其他应收款
递延所得税负债	1,102.52	-158.28	944.23	海融公司根据土增税清算报告调整应交税金，相应影响递延所得税负债
其他综合收益	7,682.85	16.13	7,698.97	对联营企业半导体上期原按其未审报表确认投资收益，现根据审计后报表追溯调整
盈余公积	3,830.11	-273.20	3,556.91	母公司损益调整后，相应调整盈余公积。
未分配利润	201,189.91	-489.21	200,700.70	前期差错调整，累计影响未分配利润
少数股东权益	12,477.44	959.46	13,436.90	前期差错调整，按权益归属累计影响少数股东权益

图表 6.4.2 利润表

单位：万元

报表项目	调整前金额	调整数	调整后金额	主要调整原因
营业收入	1,816,953.20	424.38	1,817,377.58	1.补确认海发集团代收租金收入；2.原厦足租金收入冲减。
营业成本	1,654,919.17	533.90	1,655,453.07	1.补计提临港大厦、中沧工业园折旧；2.冲回原厦足基地摊销；3.补计提海投文旅车辆折旧。
税金及附加	36,014.74	55.28	36,070.02	补计提海发代收租金收入相应税金及附加
销售费用	17,472.85	-342.75	17,130.10	多计提薪资调减
管理费用	20,532.95	-181.59	20,351.36	多计提薪资调减
投资收益	3,819.96	-2,596.78	1,223.18	对联营企业半导体上期原按其未审报表确认投资收益，现根据审计后报表追溯调整
所得税费用	20,694.37	-583.02	20,111.35	房地产公司根据税审报告、土增税清算报告，调整当期及递延所得税
净利润	22,983.87	-1,654.22	21,329.65	

报表项目	调整前金额	调整数	调整后金额	主要调整原因
1.归属于母公司所有者的净利润	22,965.50	-1,748.73	21,216.77	
2.少数股东损益	18.37	94.51	112.88	

（六）其他变更情况

根据《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2021〕160号），划入厦门海沧城建集团有限公司90%股权。

公司依据《企业会计准则第20号——企业合并》，对划入的厦门海沧城建集团有限公司按照同一控制下企业合并进行会计处理，对报表期初数和上期数影响如下：

1.资产负债表

单位：万元

报表项目	调整前金额	调整数	调整后金额
货币资金	185,506.18	53,416.63	238,922.81
应收票据	1,544.80	192.05	1,736.85
应收账款	70,438.19	9,319.27	79,757.46
预付款项	125,390.66	1,051.57	126,442.24
其他应收款	149,249.30	9,678.77	158,928.07
存货	2,282,767.75	162,717.92	2,445,485.66
其他流动资产	39,857.82	6,869.94	46,727.76
长期股权投资	263,936.27	4,713.73	268,650.00
投资性房地产	215,968.67	28,646.46	244,615.13
固定资产	57,494.89	36,442.86	93,937.74
在建工程	4,445.10	8,659.65	13,104.75
可供出售金融资产	31,800.61	45,789.54	77,590.15
无形资产	3,449.69	9,931.09	13,380.78
长期待摊费用	12,770.87	3,006.70	15,777.57
递延所得税资产	54,641.71	5,277.02	59,918.73
其他非流动资产	58,204.79	359.88	58,564.68
资产总额	3,558,366.53	386,073.08	3,944,439.61
应付账款	127,859.01	13,274.27	141,133.28
预收款项	348,470.69	144,079.23	492,549.92
应付职工薪酬	12,312.99	5,440.58	17,753.57

报表项目	调整前金额	调整数	调整后金额
应交税费	57,149.67	7,009.82	64,159.49
其他应付款	108,413.06	43,974.77	152,387.83
长期应付款	10,952.32	4,447.36	15,399.67
预计负债	-	3,066.90	3,066.90
递延收益	9,411.75	5,295.57	14,707.32
其他非流动负债	120,000.00	97.14	120,097.14
负债总额	2,900,555.87	226,685.64	3,127,241.51
资本公积	29,228.16	130,585.51	159,813.67
未分配利润	201,189.91	11,885.32	213,075.24
归属于母公司所有者权益合计	645,333.23	142,470.83	787,804.06
少数股东权益	12,477.44	16,916.61	29,394.04
所有者权益合计	657,810.67	159,387.44	817,198.11
负债和所有者权益总计	3,558,366.53	386,073.08	3,944,439.61

2. 利润表

单位：万元

报表项目	调整前金额	调整数	调整后金额
营业收入	1,816,953.20	110,865.12	1,927,818.32
营业成本	1,654,919.17	103,546.89	1,758,466.05
税金及附加	36,014.74	1,153.33	37,168.07
销售费用	17,472.85	101.92	17,574.76
管理费用	20,532.95	8,358.09	28,891.04
财务费用	29,186.79	-316.89	28,869.91
其他收益	31,925.63	4,231.45	36,157.07
投资收益	3,819.96	1,579.83	5,399.80
资产减值损失	-53,996.15	1.56	-53,994.59
资产处置收益	5,844.96	7.76	5,852.72
营业外收入	550.62	58.15	608.77
营业外支出	3,293.48	224.28	3,517.75
所得税费用	20,694.37	1,496.30	22,190.68
净利润	22,983.87	2,179.96	25,163.83
1. 归属于母公司所有者的净利润	22,965.50	2,521.93	25,487.43
2. 少数股东损益	18.37	-341.97	-323.60

四、财务报表

本募集说明书的财务数据摘自 2019-2021 年经审计财务报告及 2022 年 1-9 月未经审计财务报表的数据。

图表 6.5：2019-2021 年及 2022 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	123,147.65	185,506.18	342,602.15	403,247.40
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融工具	-	-	-	-
应收票据	2,294.77	1,544.80	-	1,628.19
应收账款	73,936.88	70,438.19	199,534.19	291,928.12
应收款项融资	-	-	-	-
预付账款	24,938.87	125,390.66	203,500.57	234,393.06
其他应收款	168,285.78	149,249.30	1,553,578.43	1,606,573.07
存货	2,294,148.10	2,282,767.75	635,815.26	573,342.81
合同资产	-	-	77,898.62	46,492.56
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	44,989.98	39,857.82	35,053.82	24,621.50
流动资产合计	2,731,742.03	2,854,754.70	3,047,983.05	3,182,226.71
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	50,733.49	31,800.61	-	-
其他权益工具投资	-	-	76,986.45	74,397.99
其他非流动金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	219,559.25	263,936.27	348,178.71	341,784.56
投资性房地产	210,173.62	215,968.67	192,132.81	195,803.62
固定资产	72,381.20	57,494.89	73,321.72	71,005.33
在建工程	2,978.79	4,445.10	10,410.79	2,216.05
使用权资产	-	-	7,101.85	6,039.02
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	7,679.40	3,449.69	13,448.39	12,039.26
开发支出	-	-	-	-
商誉	899.23	899.23	899.23	899.23
长期待摊费用	14,340.09	12,770.87	13,625.20	12,817.67

递延所得税资产	35,854.13	54,641.71	10,107.69	10,110.57
合并价差	-	-	-	
其他非流动资产	32,482.78	58,204.79	125,755.22	156,709.72
非流动资产合计	647,081.97	703,611.83	871,968.04	883,823.02
资产总计	3,378,824.00	3,558,366.53	3,919,951.09	4,066,049.74
流动负债：				
短期借款	195,492.74	262,231.69	250,244.03	272,740.74
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	46,562.45	108,166.43	402,121.65	476,506.11
应付账款	123,182.80	127,859.01	122,084.83	183,795.75
预收款项	350,335.66	348,470.69	7,049.12	7,332.67
合同负债	-	-	323,531.23	318,147.22
应付职工薪酬	10,833.82	12,312.99	20,171.37	11,586.81
应交税费	11,427.86	57,149.67	8,703.75	1,462.39
其他应付款	117,820.66	108,413.06	196,677.26	249,321.53
一年内到期的非流动负债	829,342.96	355,436.26	246,003.10	444,035.89
其他流动负债	370,000.00	330,000.00	452,939.17	393,195.57
流动负债合计	2,054,998.97	1,710,039.79	2,029,525.50	2,358,124.68
非流动负债：				
长期借款	461,766.00	659,049.50	487,904.94	499,965.44
应付债券	259,772.06	390,000.00	380,000.00	210,000.00
租赁负债	-	-	5,897.65	5,909.98
长期应付款	10,386.15	10,952.32	9,259.64	9,043.99
长期应付职工薪酬	-	-	-	
预计负债	-	-	1,510.95	1,189.35
递延收益	10,606.65	9,411.75	17,446.82	16,145.63
递延所得税负债	1,475.54	1,102.52	201.49	201.49
其他非流动负债	-	120,000.00	175,825.60	148,803.37
非流动负债合计	744,006.39	1,190,516.08	1,078,047.09	891,259.25
负债合计	2,799,005.36	2,900,555.87	3,107,572.59	3,249,383.93
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	354,760.20	403,402.20	403,402.20	407,402.20
其他权益工具	-	-	-	
资本公积	-	29,228.16	88,784.31	88,784.31
其它综合收益	2,131.94	7,682.85	-13,776.70	-13,776.70
专项储备	-	-	-	
盈余公积	116.30	3,830.11	30,719.90	30,719.90
未分配利润	205,968.63	201,189.91	278,014.05	278,156.71
外币报表折算差额	-	-	-	
归属于母公司所有者权益	562,977.07	645,333.23	787,143.77	791,286.44

合计				
少数股东权益	16,841.57	12,477.44	25,234.73	25,379.37
所有者权益合计	579,818.64	657,810.67	812,378.50	816,665.81
负债和所有者权益总计	3,378,824.00	3,558,366.53	3,919,951.09	4,066,049.74

图表 6.6：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、营业总收入	917,523.37	1,816,953.20	3,076,013.10	3,007,368.28
其中：营业收入	917,523.37	1,816,953.20	3,076,013.10	3,007,368.28
二、营业总成本	891,447.61	1,758,126.51	3,029,219.16	2,993,294.93
其中：营业成本	807,116.65	1,654,919.17	2,927,141.47	2,943,742.79
税金及附加	19,802.68	36,014.74	17,244.37	9,440.69
销售费用	13,749.81	17,472.85	12,300.65	7,514.48
管理费用	22,114.46	20,532.95	29,666.92	16,828.81
研发费用	-	-	950.73	635.61
财务费用	28,664.02	29,186.79	41,915.01	15,132.55
加：其他收益	21,779.64	31,925.63	21,263.21	7,557.63
投资收益（损失以“-”号填列）	16,876.64	3,819.96	30,996.55	1,053.16
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	50.95
信用减值损失	-	-	50.75	0.21
资产减值损失	-15,012.51	-53,996.15	-2,404.29	-13.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,229.66	5,844.96	9,824.95	-44.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	50,949.18	46,421.10	106,525.10	22,677.59
加：营业外收入	575.64	550.62	978.49	435.58
减：营业外支出	659.86	3,293.48	568.80	335.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,864.96	43,678.24	106,934.79	22,777.71
减：所得税费用	13,593.17	20,694.37	20,445.34	5,513.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,271.79	22,983.87	86,489.45	17,264.59
归属于母公司所有者的净利润	33,659.94	22,965.50	85,747.56	16,526.33
少数股东损益	3,611.85	18.37	741.88	738.27

图表 6.7：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	894,105.60	2,019,020.50	3,612,070.52	3,621,723.14

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
收到的税费返还	6,285.05	6,670.49	7,101.26	3,385.76
收到其他与经营活动有关的现金	120,770.46	141,124.26	478,716.80	280,945.63
经营活动现金流入小计	1,021,161.11	2,166,815.25	4,097,888.58	3,906,054.53
购买商品、接受劳务支付的现金	760,200.44	1,715,022.19	3,274,772.75	3,264,821.46
支付给职工以及为职工支付的现金	65,358.35	62,734.94	105,885.07	90,883.14
支付的各项税费	52,769.56	66,065.79	98,648.01	58,332.34
支付其他与经营活动有关的现金	68,011.70	94,275.29	379,468.92	305,779.19
经营活动现金流出小计	946,340.05	1,938,098.21	3,858,774.75	3,719,816.14
经营活动产生的现金流量净额	74,821.06	228,717.04	239,113.83	186,238.39
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,737.16	21,858.75	12,163.03	3,574.31
取得投资收益收到的现金	2,608.92	1,524.10	262,030.74	7,430.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	53.91	12,157.38	15,861.29	56.22
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-45,646.17	-	88.10	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	20,000.00	1,950.97	21,206.86
投资活动现金流入小计	-33,246.18	55,540.23	292,094.13	32,267.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,780.98	3,186.05	7,411.87	4,935.55
投资支付的现金	62,220.00	68,442.00	43,400.00	141.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-6,524.80	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3.49	20,116.33	248,747.39	33,511.60
投资活动现金流出小计	59,479.67	91,744.38	299,559.26	38,589.03
投资活动产生的现金流量净额	-92,725.84	-36,204.15	-7,465.13	-6,321.50
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	42,720.00	48,713.97	31.80	4,882.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	71.97	31.80	392.00
取得借款所收到的现金	985,485.67	2,019,516.03	1,423,007.28	917,752.27
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	8,797.59	8,402.15	1,168,083.39	197.40
筹资活动现金流入小计	1,037,003.26	2,076,632.15	2,591,122.47	922,831.67

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
偿还债务所支付的现金	962,022.75	2,043,227.38	1,414,612.02	947,942.12
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	114,253.27	135,071.58	96,016.04	75,441.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	696.35	705.52	-	73.64
支付其他与筹资活动有关的现金	37,999.57	53,862.96	1,251,368.04	21,877.43
筹资活动现金流出小计	1,114,275.59	2,232,161.92	2,761,996.10	1,045,261.36
筹资活动产生的现金流量净额	-77,272.33	-155,529.78	-170,873.63	-122,429.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	77.56	-428.68	-213.45	1,633.88
五、现金及现金等价物净增加额	-95,099.55	36,554.43	60,561.63	59,121.08
加：期初现金及现金等价物余额	183,159.83	88,060.27	177,748.44	238,310.07
六、期末现金及现金等价物余额	88,060.27	124,614.70	238,310.07	297,431.15

图表 6.8：2019-2021 年及 2022 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	38,219.62	62,335.01	70,606.88	93,681.63
应收票据	-	-	-	-
应收账款	4.49	11.04	114.12	83.42
预付款项	12.91	7.60	27.42	21.80
其他应收款	1,505,350.53	1,536,175.07	1,787,386.04	1,570,809.73
存货	156,846.71	182,553.76	172,684.13	162,821.02
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,599.93	3,507.33	3,118.18	2,542.18
流动资产合计	1,704,034.20	1,784,589.81	2,033,936.77	1,829,959.79
非流动资产：				
可供出售金融资产	18,299.43	16,867.63	-	-
其他权益工具投资	-	-	16,284.13	16,284.13
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	434,981.78	487,380.26	640,469.35	638,485.57
投资性房地产	5,992.68	10,547.98	30,380.58	25,900.10
固定资产净额	11,717.16	4,782.47	4,567.47	4,377.73
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 9 月末
油气资产	-	-	-	-
无形资产	468.27	455.04	469.85	477.49
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	59.93	43.48	20.60	11.06
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	29,356.86	18,796.07	18,796.07
非流动资产合计	471,519.24	549,433.71	710,988.05	704,332.14
资产总计	2,175,553.44	2,334,023.53	2,744,924.82	2,534,291.93
流动负债：				
短期借款	107,400.00	186,727.25	205,700.00	176,700.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	3,996.80	12,051.07	22,043.80	21,935.39
预收款项	42.39	45.26	318.15	196.32
合同负债	-	-	8,924.04	0.00
应付职工薪酬	1,416.77	1,522.45	1,950.10	1,469.86
应交税费	87.29	94.32	599.44	12.62
其他应付款	116,369.52	180,485.82	127,564.03	17,729.86
一年内到期的非流动性负债	696,738.96	315,386.26	228,303.57	408,017.06
其他流动负债	370,000.00	330,000.00	424,801.26	364,114.61
流动负债合计	1,296,051.73	1,026,312.43	1,020,204.39	990,175.71
非流动负债：				
长期借款	261,095.00	352,280.00	357,635.00	369,570.00
应付债券	259,772.06	390,000.00	380,000.00	210,000.00
其他非流动负债	-	120,000.00	158,500.00	130,000.00
非流动负债合计	520,867.06	862,280.00	896,135.00	709,570.00
负债合计	1,816,918.79	1,888,592.43	1,916,339.39	1,699,745.71
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	354,760.20	403,402.20	403,402.20	407,402.20
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	579.53	29,807.70	159,516.10	159,688.58
其他综合收益	2,131.94	7,682.85	-13,116.53	-13,116.53
盈余公积	116.30	3,830.11	30,719.90	30,719.90
未分配利润	1,046.68	708.24	248,063.76	249,852.07
所有者权益合计	358,634.35	445,431.09	828,585.43	834,546.22
负债及所有者权益总计	2,175,553.44	2,334,023.53	2,744,924.82	2,534,291.93

图表 6.9：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
----	---------	---------	---------	--------------

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、营业总收入	6,362.96	13,488.64	16,409.07	29,044.92
其中：营业收入	6,362.96	13,488.64	16,409.07	29,044.92
二、营业总成本	13,784.07	15,637.37	28,105.13	21,283.40
其中：营业成本	856.47	609.75	6,408.97	14,287.30
税金及附加	624.79	413.29	2,785.53	3,689.09
销售费用	-	18.89	110.98	49.57
管理费用	4,848.40	4,333.75	4,731.31	2,495.94
研发费用	-	-	-	-
财务费用	7,454.42	10,261.69	14,068.33	761.50
资产减值损失	-505.88	-72.79	-297.11	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	33,640.19	40,468.74	283,575.88	10,458.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,473.28	-2,797.43	22,835.33	-
其他收益	9.88	103.53	6.20	14.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15.65	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,738.73	38,350.75	271,573.85	18,234.04
加：营业外收入	104.71	1.56	134.96	19.67
减：营业外支出	5.37	51.25	78.87	73.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,838.07	38,301.07	271,629.94	18,179.72
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,838.07	38,301.07	271,629.94	18,179.72

图表 6.10：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,641.55	13,573.40	26,271.51	20,656.37
收到的税费返还	455.33	898.48	574.57	-
收到其他与经营活动有关的现金	45,030.18	19,857.11	16,534.37	8,112.20
经营活动现金流入小计	52,127.06	34,329.00	43,380.45	28,768.56
购买商品、接受劳务支付的现金	16,204.53	11,582.87	5,488.66	442.38
支付给职工以及为职工支付的现金	3,111.38	3,228.52	3,220.58	1,896.99
支付的各项税费	1,159.06	633.95	3,495.95	5,306.61
支付其他与经营活动有关的现金	18,941.61	22,205.90	15,567.41	8,856.89
经营活动现金流出小计	39,416.59	37,651.24	27,772.60	16,502.87
经营活动产生的现金流量净额	12,710.47	-3,322.24	15,607.85	12,265.70
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
收回投资收到的现金	7,212.34	-	-	-
取得投资收益收到的现金	34,180.65	17,266.10	286,835.58	16,614.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	19.78	-	0.08	14.25
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	20,000.00	-	20,500.00
投资活动现金流入小计	41,412.76	37,266.10	286,835.66	37,128.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34.71	42.89	95.60	31.23
投资支付的现金	52,720.00	49,645.00	3,400.00	4,000.00
-质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3.49	20,000.00	239,369.64	18,040.00
投资活动现金流出小计	52,758.20	69,687.89	242,865.24	22,071.23
投资活动产生的现金流量净额	-11,345.44	-32,421.79	43,970.42	15,057.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	42,720.00	48,642.00	-	4,000.00
取得借款所收到的现金	695,504.70	1,755,727.25	1,275,000.00	652,700.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,729,814.84	2,922,635.82	3,920,328.99	185,087.85
筹资活动现金流入小计	2,468,039.54	4,727,005.07	5,195,328.99	841,787.85
偿还债务所支付的现金	738,768.87	1,756,475.00	1,232,352.25	751,755.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	93,149.68	111,074.91	78,873.53	65,708.39
支付其他与筹资活动有关的现金	1,696,197.78	2,799,595.74	3,935,409.61	28,572.69
筹资活动现金流出小计	2,528,116.32	4,667,145.64	5,246,635.39	846,036.09
筹资活动产生的现金流量净额	-60,076.79	59,859.43	-51,306.40	-4,248.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-58,711.76	24,115.40	8,271.87	23,074.75
加：期初现金及现金等价物余额	96,931.37	38,219.62	62,335.01	70,606.88
六、期末现金及现金等价物余额	38,219.62	62,335.01	70,606.88	93,681.63

五、主要财务数据及指标分析

（一）资产结构分析

图表 6.11：2019-2021 年及 2022 年 9 月末资产结构

单位：万元、%

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.9.30
----	------------	------------	------------	-----------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,731,742.03	80.85	2,854,754.70	80.23	3,047,983.05	77.76	3,182,226.71	78.26
非流动资产	647,081.97	19.15	703,611.83	19.77	871,968.04	22.24	883,823.02	21.74
总资产合计	3,378,824.00	100	3,558,366.53	100	3,919,951.09	100	4,066,049.74	100

近三年及一期发行人的总资产合计分别为 337.88 亿元、355.84 亿元、392.00 亿元和 406.60 亿元。近三年及一期发行人总资产保持增长。2020 年总资产增加主要是公司贸易业务增长带来其他货币资金（包括保函保证金、信用证保证金等银行保证金存款）增加、预付账款增加，以及公司对合营企业和联营企业投资获得投资收益增加。2021 年总资产增加主要是公司贸易业务增长带来其他货币资金（包括保函保证金、信用证保证金等银行保证金存款）增加、应收和预付账款的增加，资产重组导致存货的减少、其他应收款的增加和长期股权投资的增加。从总资产的构成看，以流动资产为主，流动资产近三年及一期在总资产中占比分别为 80.85%、80.23%、77.76%和 78.26%，较为平稳；近三年及一期，发行人非流动资产在资产总额中占比分别为 19.15%、19.77%、22.24%和 21.74%。

1、流动资产结构分析

图表 6.12：近三年及一期流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2019.12.31		2020.12.31		2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	123,147.65	4.51	185,506.18	6.50	342,602.15	11.24	403,247.40	12.67
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	2,294.77	0.08	1,544.80	0.05	-	-	1,628.19	0.05
应收账款	73,936.88	2.71	70,438.19	2.47	199,534.19	6.55	291,928.12	9.17
预付账款	24,938.87	0.91	125,390.66	4.39	203,500.57	6.67	234,393.06	7.37
其他应收款	168,285.78	6.16	149,249.30	5.23	1,553,578.43	50.97	1,606,573.07	50.49
存货	2,294,148.10	83.98	2,282,767.75	79.96	635,815.26	20.86	573,342.81	18.02
合同资产	-	-	-	-	77,898.62	2.56	46,492.56	1.46
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	44,989.98	1.65	39,857.82	1.40	35,053.82	1.15	24,621.50	0.77
流动资产合计	2,731,742.03	100	2,854,754.70	100	3,047,983.05	100	3,182,226.71	100

发行人流动资产主要包含存货、其他应收款、货币资金、应收账款和预付款项，其中其他应收款和存货占较大的比重。发行人近三年流动资产总额分别为 273.17 亿元、285.48 亿元、304.80 亿元，呈稳定增长趋势，其中 2020 年末，发行人流动资产

总额为 285.48 亿元，较 2019 年末增加 12.31 亿元，主要是货币资金和预付账款增加所致。2021 年末，发行人流动资产总额为 304.80 亿元，较 2020 年末增加 19.32 亿元，主要是发行人货币资金、应收账款、预付账款和其他应收账款增加所致。2022 年 9 月末，发行人流动资产总额为 318.22 亿元，较年初增加 13.42 亿元，主要是发行人货币资金、应收账款、预付账款和其他应收账款增加所致。

(1) 货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的货币资金余额为 123,147.65 万元、185,506.18 万元、342,602.15 万元和 403,247.40 万元，分别占当年流动资产比例为 4.51%、6.50%、11.24%和 12.67%。近三年发行人持有货币资金较大且整体呈现上升趋势，主要是发行人根据资金需求合理安排存量，保有一定比例的现金资产。2022 年 9 月末货币资金为 403,247.40 万元，较年初增加 60,645.25 万元，系根据业务需要存量资金的正常波动。发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金三部分构成，以银行存款为主，近三年及一期银行存款余额分别为 11.55 亿元、14.24 亿元、23.94 亿元和 32.21 亿元，发行人的其他货币资金包括承兑汇票保证金、信用证保证金等银行保证金存款。截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金受限金额为 93,621.87 万元，较年初减少 9,185.52 万元，属正常波动。

图表 6.13：近一年及一期货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比
现金	13.11	0.00	9.39	0.00
银行存款	239,364.27	69.87	322,063.28	79.87
其他货币资金	103,224.77	30.13	81,174.73	20.13
合计	342,602.15	100	403,247.40	100.00
非受限制货币资金	239,794.77	69.99	309,625.53	76.78
受限制货币资金	102,807.38	30.01	93,621.87	23.22
合计	342,602.15	100	403,247.40	100.00

(2) 应收票据

发行人的应收票据大部分为下游客户用于支付货款的银行承兑汇票。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收票据余额分别为 2,294.77 万元、1,544.80 万元、0 万元和 1,628.19 万元，占流动资产的比例分别为 0.08%、0.05%、0.00%和 0.05%，占比较小，期末余额变动幅度较大，主要系随着销售收入、信贷环境的变化以及公司期

末票据结算的变动而变动。

(3) 应收账款

发行人的应收账款主要是下属子公司业务经营过程中的应收货款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收账款账面净值分别为 73,936.88 万元、70,438.19 万元、199,534.19 万元和 291,928.12 万元，占流动资产的比重分别 2.71%、2.47%、6.55% 和 9.17%。整体来看，发行人应收账款呈波动上升趋势，但在资产总额中占比较小。2020 年末应收账款净值较 2019 年末减少 3,498.69 万元，主要是贸易应收账款回款增加所致。2021 年末应收账款净值较 2020 年末增加 129,096.00 万元，主要是贸易应收账款增加所致。应收账款的账龄结构中，2021 年末及 2022 年 9 月末，一年以内的应收账款账面余额的占比分别为 70.43%和 77.49%，账龄在 3 年以上的应收账款主要是有合同纠纷或存在呆账可能的销售货款，发行人已按谨慎原则提取了较大比例的坏账准备。

图表 6.14-1：近一年及一期应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021.12.31			2022.9.30		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	166,119.87	70.43	158.67	254,357.31	77.49	163.87
1-2 年	5,264.62	2.23	310.22	7,558.58	2.30	310.91
2-3 年	2,413.92	1.02	386.20	3,981.18	1.21	385.36
3 年以上	62,058.42	26.32	35,467.55	62,353.48	19.00	35,462.29
合计	235,856.83	100.00	36,322.64	328,250.55	100	36,322.43

发行人应收账款比较分散，且大多为市场信用较好、长期合作的客户以及部分关联企业，发生坏账整体风险较小。经与厦门市海沧区财政局核实，发行人应收账款无涉及政府、政府相关部门往来款项情况。

图表 6.14-2：2021 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
厦门开远投资管理有限公司	16,007.80	8,319.46	51.97	预计无法收回，扣除保证金后全额计提
上海先浩投资管理有限公司	11,176.04	4,788.87	42.85	预计无法收回，扣除保证金后全额计提
上海芮富实业有限公司	10,393.62	4,401.80	42.35	预计无法收回，扣除保证金后全额计提
厦门兴皇金属材料有限公司	6,859.93	3,203.71	46.70	预计无法收回，扣除保证金后全额计提

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
晋江三益钢铁有限公司	3,672.28	3,672.28	100.00	预计无法收回,全额计提
天津国恒铁路控股股份有限公司	2,311.22	2,311.22	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门迈士通电器有限公司	2,233.63	2,233.63	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门鼎喜贸易有限公司	1,620.27	1,620.27	100.00	预计无法收回,全额计提
漳州正霖印刷科技有限公司	729.21	729.21	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门永润汽车有限公司	684.62	684.62	100.00	预计无法收回,全额计提
漳州市谷丰米业有限公司	498.24	498.24	100.00	胜诉,无可执行资产,全额计提
上海宝洲企业集团有限公司	352.54	352.54	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门沪金钢贸城经营管理有限公司	332.00	332.00	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门市东林电子有限公司	143.10	143.10	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门市沈源贸易有限公司	123.07	123.07	100.00	预计无法收回,全额计提
福建天辉织造有限公司	92.54	92.54	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门嘉明达塑料工贸有限公司	88.36	88.36	100.00	预计无法收回,全额计提
菲力特科技(厦门)有限公司	60.66	60.66	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门众游天下国际旅行社有限公司	49.55	49.55	100.00	预计无法收回,全额计提
欧食安(厦门)跨境电商有限公司	48.60	48.60	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门雍盛进出口有限公司	30.07	30.07	100.00	预计无法收回,全额计提
福建省共博电子商务有限公司	22.51	22.51	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门海投房地产有限公司	20.61	20.61	100.00	预计无法收回,全额计提
福建省桃城建设工程有限公司厦门分公司	17.98	17.98	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门市怡发精密机械有限公司	16.58	16.58	100.00	预计无法收回,全额计提
厦门市亚海洋国际贸易有限公司	14.26	14.26	100.00	预计无法收回,全额计提
福建建银担保有限公司	12.24	12.24	100.00	预计无法收回,全额计提
罗建	11.61	9.29	80.00	预计无法收回
南平市建阳区清新溪源旅游开发有限公司	10.00	10.00	100.00	预计无法收回,全额计提
其他(共计 47 家)	112.37	112.37	100.00	预计无法收回,全额计提
合计	57,745.50	34,019.63	——	——

2022 年 9 月末,前五名应收账款账面余额合计占比为 59.77%,其中第一名为大唐电力燃料有限公司山西分公司,应收账款余额为 148,199.59 万元,占比 45.15%。

图表 6.15: 2021 年末应收账款前五名客户列示

单位：万元、%

客户	年末余额	性质	与发行人关系	占比
大唐电力燃料有限公司山西分公司	108,643.81	贷款	非关联	46.06
厦门开远投资管理有限公司	16,007.80	贷款	非关联	6.79
上海先浩投资管理有限公司	11,176.04	贷款	非关联	4.74
上海芮富实业有限公司	10,393.62	贷款	非关联	4.41
厦门兴皇金属材料有限公司	6,859.93	贷款	非关联	2.91
合计	153,081.20	/	/	64.90

图表6.16：2022年9月末应收账款前五名客户列示

单位：万元、%

客户	期末余额	性质	与发行人关系	占比
大唐电力燃料有限公司山西分公司	148,199.59	贷款	非关联	45.15
厦门开远投资管理有限公司	16,007.80	贷款	非关联	4.88
上海先浩投资管理有限公司	11,176.04	贷款	非关联	3.40
陕西广盛融昌工贸有限责任公司	10,409.13	贷款	非关联	3.17
上海芮富实业有限公司	10,393.62	贷款	非关联	3.17
合计	196,186.18	/	/	59.77

备注：厦门开远投资管理有限公司、上海先浩投资管理有限公司、上海芮富实业有限公司和厦门兴皇金属材料有限公司计提的应收账款坏账准备系 2014-2015 年期间由于大宗商品价格出现较大幅度波动，客户跑路或倒闭形成的。鉴于客户当时有缴交保证金和抵押物，发行人已对其提起诉讼，在扣减保证金后全额计提坏账准备。上述客户的抵押物很多都在异地，虽然目前诉讼官司已胜诉，但处置回款需要一定时间。发行人 2016 年以后汲取以往经验，加强风控管理、完善业务模式，未再出现上述情况。

(4) 预付款项

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的预付账款余额分别为 24,938.87 万元、125,390.66 万元、203,500.57 万元和 234,393.06 万元。2020 年末预付款余额较 2019 年末增加 100,451.79 万元，增幅 402.79%，2021 年末预付款余额较 2020 年末增加 78,109.91 万元，增幅 62.29%。主要是因为发行人近两年贸易业务重构成效初显，贸易收入涨幅较快，预付款相对应涨幅较大，其中，2021 年一年内预付款占总额的 99.26%，且前五大预付款均为贸易客户。2022 年 9 月末预付款余额较年初增加 30,892.49 万元，主要是因为 2022 年 1-9 月贸易业务规模扩大，预付款相应增加，前五大预付款均为贸易客户。

发行人预付款项的账龄结构以一年以内的为主，2021 年末及 2022 年 9 月末，一年以内的预付款项账面余额的占比分别为 99.26%和 98.86%。超过 1 年末结算的原因主要是工程尚未结算。

图表 6.17：近一年及一期预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021.12.31			2022.9.30		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	201,996.66	99.26	/	231,714.95	98.86	/
1-2 年	659.15	0.32	/	1,821.63	0.78	/
2-3 年	177.00	0.09	/	183.31	0.08	/
3 年以上	667.76	0.33	/	673.18	0.29	/
合计	203,500.57	100.00	/	234,393.06	100.00	/

图表 6.18：2021 年 12 月末预付账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	性质	账面余额	与发行人关系	占比
成大物产（厦门）有限公司	货款	34,735.18	非关联	17.07
浙江物产环保能源股份有限公司	货款	21,478.37	非关联	10.55
成都普辉贸易有限公司	货款	20,382.86	非关联	10.02
鲲鹏（舟山）供应链管理有限公司	货款	18,548.82	非关联	9.11
厦门象屿资源有限公司	货款	13,275.10	非关联	6.52
合计	/	108,420.32	/	53.28

图表 6.19：2022 年 9 月末预付账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	性质	账面余额	与发行人关系	占比
北京立牧能源有限责任公司	货款	37,590.44	非关联	16.04
厦门鑫同玺供应链管理有限公司	货款	12,334.00	非关联	5.26
鑫鹏源（聊城）智能科技有限公司	货款	12,221.99	非关联	5.21
邯郸市海润建材销售有限公司	货款	11,566.90	非关联	4.93
四川能投物资产业集团有限公司	货款	9,869.48	非关联	4.21
合计		83,582.81	/	35.66

(5) 其他应收款

近三年及一期，发行人其他应收款分别为 168,285.78 万元、149,249.30 万元、1,553,578.43 万元和 1,606,573.07 万元，分别占当期流动资产的比重为 6.16%、5.23%、50.97%和 50.49%，主要为对重组划出的厦门海投房地产有限公司和厦门海投国际航运中心开发有限公司的应收款、业务保证金以及应收合作公司的往来款。经与厦门市海沧区财政局核实，近三年及一期发行人其他应收账款非经营性业务无涉及政府、政府相关部门往来款项情况。近三年及一期发行人其他应收款呈现一定的波动。2020 年末其他应收款余额比 2019 年末减少 19,036.48 万元，主要系收回厦门智慧城置业有限公司归还借款及分红。2021 年末其他应收款余额比 2020 年末增加 1,404,329.13 万

元，主要系发行人实施重组形成应收厦门海投房地产有限公司的债权 1,413,352.49 万元；2022 年 9 月末其他应收款净额较年初增加 52,994.63 万元，主要系结算利息等往来款增加所致。

图表 6.20：近一年及一期其他应收款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2021.12.31			2022.9.30		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	1,433,971.15	91.35	14.36	1,486,488.46	91.60	14.36
1-2 年	9,417.54	0.60	170.64	9,682.86	0.60	170.64
2-3 年	6,925.79	0.44	210.36	6,864.30	0.42	210.36
3 年以上	119,471.44	7.61	15,812.12	119,744.94	7.38	15,812.12
合计	1,569,785.92	100.00	16,207.49	1,622,780.55	100.00	16,207.49

图表 6.21：2021 年 12 月末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款总额的比例	形成原因	与发行人关系	预计回收时间
厦门海投房地产有限公司	1,413,352.49	90.03	资产重组形成往来款	非关联方	2025 年年底 前
厦门海投国际航运中心开发有限公司	109,597.82	6.98	资产重组形成往来款	非关联方	视项目情况而定
厦门新阳纸业有限公司	8,229.45	0.52	往来款	关联方 参股公司	坏账已计提
厦门市海沧区财政局	2,560.58	0.16	历史代建项目往来款	关联方	视项目情况而定
迁安联钢三联钢铁有限公司	2,500.40	0.16	往来款	非关联方	坏账已计提
合计	1,536,240.74	97.85	——		——

图表 6.22：2022 年 9 月末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款总额的比例	形成原因	与发行人关系	预计回收时间
厦门海投房地产有限公司	1,457,324.43	89.80	资产重组形成往来款	非关联方	2025 年年底 前

厦门海投国际航运中心开发有限公司	112,689.72	6.94	资产重组形成往来款	非关联方	视项目情况而定
厦门海沧发展集团有限公司	15,000.00	0.92	往来款	非关联方	2023 年 1 月
厦门新阳纸业业有限公司	8,229.45	0.51	往来款	关联方 参股公司	坏账已计提
厦门长海长航物流有限公司	3,722.11	0.23	项目进度款	非关联方	视项目情况而定
合计	1,596,965.71	98.40			

(6) 存货

发行人存货主要由项目开发成本和贸易业务库存商品构成。发行人存货采用成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值时，存货按可变现净值计量，同时按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。近三年及一期，发行人存货的账面净额分别为 2,294,148.10 万元、2,282,767.75 万元、635,815.26 万元和 573,342.81 万元，分别占当期流动资产的 83.98%、79.96%、20.86%和 18.02%。随着发行人业务转型，缩减房地产业务规模，存货余额呈逐年减少趋势，2021 年末较 2020 年末减少 164.70 亿元，主要系由于发行人实施重组，厦门海投房地产有限公司从发行人划出。2020 年以来贸易业务发展稳定，未发生库存商品价格下滑的情况。2019-2021 年，发行人存货周转率分别为 0.31、0.72 和 2.01。总体而言，发行人营运效率较高，保持稳定增长态势，主要系发行人加大资产盘活力度以及贸易业务占比增加所致。

图表 6.23-1：近一年及一期的存货明细

单位：万元、%

项目	2021.12.31			2022.9.30		
	账面余额	占比	跌价准备	账面余额	占比	跌价准备
原材料	304.34	0.05	-	714.25	0.12	-
自制半成品及在产品	327,739.48	51.51	-	340,794.59	59.40	-
其中：开发成本	315,283.02	49.56		328,921.03	57.33	-
库存商品	297,491.45	46.76	287.61	224,170.73	39.07	284.52
其中：开发产品	176,668.34	27.77		166,463.31	29.01	-
周转材料	76.86	0.01	2.04	42.90	0.01	2.04
合同履约成本	10,310.23	1.62	-	7,731.77	1.35	-
消耗性生物资产	304.51	0.05	122.15	297.28	0.05	122.15
其他	0.19	0.00	-	-	-	-
合计	636,227.07	100.00	411.81	573,751.52	100.00	408.71

(7) 其他流动资产

发行人 2019-2021 年及 2022 年 9 月末其他流动资产分别为 44,989.98 万元、39,857.82 万元、35,053.82 万元和 24,621.50 万元，占流动资产比例分别为 1.65%、1.40%、1.15%和 0.77%。发行人其他流动资产主要为结构性存款、贸易板块的进项税额、预缴税费、一年内到期大额存单以及委托贷款。2022 年 9 月末其他流动资产较年初减少 10,432.32 万元，主要系应交税费重分类至此的税金减少所致。

2、非流动资产结构分析

图表 6.24：近三年及一期非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2019.12.31		2020.12.31		2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	50,733.49	7.84	31,800.61	4.52	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-	76,986.45	8.83	74,397.99	8.42
长期股权投资	219,559.25	33.93	263,936.27	37.51	348,178.71	39.93	341,784.56	38.67
投资性房地产	210,173.62	32.48	215,968.67	30.69	192,132.81	22.03	195,803.62	22.15
固定资产	72,381.20	11.19	57,494.89	8.17	73,321.72	8.41	71,005.33	8.03
在建工程	2,978.79	0.46	4,445.10	0.63	10,410.79	1.19	2,216.05	0.25
使用权资产	-	-	-	-	7,101.85	0.81	6,039.02	0.68
无形资产	7,679.40	1.19	3,449.69	0.49	13,448.39	1.54	12,039.26	1.36
商誉	899.23	0.14	899.23	0.13	899.23	0.10	899.23	0.10
长期待摊费用	14,340.09	2.22	12,770.87	1.82	13,625.20	1.56	12,817.67	1.45
递延所得税资产	35,854.13	5.54	54,641.71	7.77	10,107.69	1.16	10,110.57	1.14
其他非流动资产	32,482.78	5.02	58,204.79	8.27	125,755.22	14.42	156,709.72	17.73
非流动资产合计	647,081.97	100.00	703,611.83	100.00	871,968.04	100.00	883,823.02	100.00

发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产/其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产等。

(1) 可供出售金融资产/其他权益工具投资

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人可供出售金融资产余额分别为 50,733.49 万元、31,800.61 万元、0 万元和 0 万元；2021 年，按照会计新准则，可供出售金融资产划转至其他权益工具投资科目，故 2021 年及 2022 年 9 月末，其他权益工具投资余额分别为 76,986.45 万元和 74,397.99 万元。最近三年，发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资总体呈现波动上升的趋势，2020 年发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资余额为 31,800.61 万元，较年初减少 18,932.88 万元，主要系计提广州清大及腾邦基金减值所致，2021 年发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资余额为 76,986.45 万元，较年初增加 45,185.84 万元，主要原因系资产重组划入其他权益工具

投资，其中厦门水务集团有限公司 43,096.54 万元、厦门广播电视网络股份有限公司 2,443 万元。2022 年 9 月末发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资余额为 74,397.99 万元，较年初减少 2,588.45 万元，系发行人出售所持有厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司部分股权，其余减少 2,588.45 万元。

图表 6.25：2022 年 9 月末可供出售金融资产/其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	账面净值
厦门水务集团有限公司	43,096.54
厦门国际物流港有限责任公司	10,009.60
厦门欣欣信息有限公司	10,000.00
厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	1,211.55
南亚塑胶工业（厦门）有限公司	3,610.92
厦门市腾邦梧桐投资合伙企业（有限合伙）	2,663.60
厦门广播电视网络股份有限公司	2,443.00
厦门朋鹭金属工业有限公司	500.00
嘉鹭金属工业有限公司	475.00
厦门国贸宝润汽车服务有限公司	200.00
天津国恒铁路控股股份有限公司	137.78
厦门市乐泓城市建设有限公司	50.00
合计	74,397.99

（2）长期股权投资

长期股权投资主要是发行人对合营企业和联营企业的投资，近三年及一期，发行人长期股权投资的账面净值分别为 219,559.25 万元、263,936.27 万元、348,178.71 万元和 341,784.56 万元。2020 年末长期股权投资余额较 2019 年末增加 44,377.02 万元，主要是追加厦门半导体投资集团有限公司股权 48,642.00 万元，权益法下确认的投资损益 -3,549.93 万元，追加厦门万纬海投冷链物流有限公司股权 1,050.00 万元。2021 年末长期股权投资余额较 2020 年末增加 84,242.44 万元，主要是 2021 年资产重组划入增加厦门半导体投资集团有限公司股权 80,291.79 万元和追加投资厦门万纬海投冷链物流有限公司股权 1,750 万元。2022 年 9 月末，长期股权投资余额较年初减少 6,394.15 万元，主要系收到厦门远海集装箱码头发放股利 6,156.26 万元。

图表 6.26：2022 年 9 月末发行人长期股权投资情况表

单位：万元、%

被投资单位	核算方法	账面价值	持股比例
厦门海沧征地拆迁公司 ⁶	子公司	4,660.57	90
厦门汇利投资发展有限公司	合营企业	0.00	50

⁶ 三级子公司厦门海沧征地拆迁公司一直处于清算中，未纳入合并。

被投资单位	核算方法	账面价值	持股比例
厦门兴海投资发展有限公司	合营企业	0.00	50
厦门海东辰集装箱服务有限公司	合营企业	915.43	16.50
厦门海沧鹏海实业有限公司	联营企业	0.00	40
厦门石油交易中心有限公司	联营企业	1,137.74	30
厦门远海集装箱码头有限公司	联营企业	55,949.47	30
厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	联营企业	13,454.25	34
东南燕都（厦门）实业发展有限公司	联营企业	1,255.66	30
厦门新阳纸业业有限公司	联营企业	0.00	21
厦门半导体投资集团有限公司	联营企业	258,366.44	49
厦门万纬海投冷链物流有限公司	联营企业	4,746.49	35
厦门中检海投汽车检测服务有限公司	联营企业	60.90	34.5
厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	联营企业	92.11	25
厦门智旅海通科技有限公司	联营企业	175.32	30
厦门海新阳贸易有限公司	联营企业	50.97	30
厦门路海通实业有限公司	联营企业	560.24	40
厦门海沧国际旅行社有限公司	联营企业	217.11	40
厦门中青旅发展有限公司	联营企业	0.00	31
厦门东南智慧物流港有限公司	联营企业	141.88	0
合计		341,784.56	

(3) 投资性房地产

近三年及一期，发行人投资性房地产采用历史成本法计价，金额分别为 210,173.62 万元、215,968.67 万元、192,132.81 万元和 195,803.62 万元，占非流动资产的比重分别是 32.48%、30.69%、22.03%和 22.15%。最近三年发行人投资性房地产总体呈小幅波动。2020 年末，发行人投资性房地产金额较 2019 年末增加 5,795.05 万元，主要系原自用固定资产出租转投资性房地产所致。2021 年末，发行人投资性房地产金额较 2020 年末减少 23,835.86 万元，主要系由于发行人实施重组，厦门海投房地产有限公司从发行人划出，其所持有的投资性房地产随之划出所致。2022 年 9 月末，发行人投资性房地产金额较年初增加 3,670.81 万元，主要系在建工程（市政大厦）完工、开发的汤岸公寓项目结算转入和正常摊销所致。

图表 6.27：截至 2022 年 9 月末投资性房地产主要构成

单位：万元

单位名称	期末额	余额构成（按项目列示）
集团总部	25,900	1、海投大厦 5,788.77 万元； 2、商务大厦 2,064.18 万元； 3、天乙广场四-六层 233.53 万元； 4、海青花园 110.92 万元；

		5、中沧工业园 1,514.55 万元； 6、临港大厦 16,188.16 万元。
供应链运营	96,079	1、加工区出租厂房 37,099.44 万元； 2、临港国际物流中心项目一、二期 28,497.2 万元； 3、供应链服务中心 9,792.94 万元； 4、A1-A4 地块 6,097.98 万元； 5、山东潍坊 3,615.99 万元； 6、柯达三厂厂房 2,502.45 万元； 7、海沧国际物流大厦 2,344.04 万元； 8、检验检疫楼 1,839.21 万元； 9、监管楼及综合楼 1,365.93 万元； 10、上海共和新路 3737 号 201-202 室 863 万元； 11、海投物流大厦用地 763.19 万元； 12、物流大厦配套仓库 624.38 万元； 13、无锡鹤湖包装城 255.05 万元； 14、堆场道路 382.90 万元； 15、金贸花园店面 35.65 万元。
海旅公司	16,015	1、北师大教师培训基地（教师酒店）1,738.01 万元； 2、东孚商业街 10,410.65 万元； 3、海沧湾旅游码头（渔人码头）915.76 万元； 4、检测线大楼 2,950.55 万元。
海沧城建集团公司	57,541	1、城建大厦 17,679 万元； 2、海新阳光公寓二期 13,976 万元； 3、绿苑商城 1-3 层 4,460 万元； 4、东孚商业街店面 1,485 万元； 5、临港生活广场 8,740 万元； 6、市政大厦 7,038 万元； 7、莲花汤岸公寓 4,163 万元。
物业公司	241	绿苑商城车位及裕佳苑店面。
工程公司	28	工程实验室
合计	195,804	

(4) 固定资产

发行人的固定资产主要由房屋建筑物、机器设备和运输工具等构成。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，固定资产账面净额分别为 72,381.20 万元、57,494.89 万元、73,321.72 万元和 71,005.33 万元。其中房屋建筑物占固定资产的比重较大，2021 年末和 2022 年 9 月末房屋建筑物占固定资产总额的比例分别是 83.09%和 78.70%。2020 年末较 2019 年末减少 14,886.31 万元，主要系原海旅大楼收储减少固定资产 2,237 万元，原自用固定资产出租转投资性房地产减少 7,023.71 万元（集团本部 6,515.86 万元，其中原值 9,801.67 万元，折旧 3,285.81 万元；海投房地产 507.85 万元，其中原值 1,210.08 万元，折旧 702.23 万元），原计划划入检测线资产停止划拨减少固定资产净值 3,225.03 万元。2021 年末较 2020 年末增加 15,826.83 万元，主要系资产重组划入厦门海沧城建集团有限公司，其固定资产随之划入所致；2022 年 9 月末较年初减少

2,316.39 万元，主要系固定资产折旧摊销。

图表 6.28：近一年及一期公司固定资产净值占比情况

单位：万元、%

项目名称	2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	60,922.42	83.09	55,879.23	78.70
机器设备	3,895.30	5.31	3,815.68	5.37
运输工具	4,465.02	6.09	4,733.96	6.67
电子及办公设备	1,324.15	1.81	1,315.32	1.86
其他	2,714.83	3.70	5,261.13	7.41
合计	73,321.72	100.00	71,005.33	100.00

备注：发行人 2021 年末和 2022 年 9 月末固定资产减值计提金额分别为 573.02 万元和 572.54 万元。

(5) 在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人在建工程余额分别为 2,978.79 万元、4,445.10 万元、10,410.79 万元和 2,216.05 万元。2020 年末在建工程较 2019 年末增加 1,466.31 万元，主要系海投临港国际物流中心项目二期工程项目、加工区厂房装修改造工程、自贸区工程、06 地块美磁项目和充电桩项目增加投入所致。2021 年末在建工程较 2020 年末增加 5,965.69 万元，主要系资产重组划入厦门海沧城建集团有限公司，其在建工程随之划入所致。2022 年 9 月末在建工程较年初减少 8,194.74 万元，主要系项目完工转出所致。

(6) 无形资产

发行人的无形资产主要是自有土地使用权。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人无形资产余额分别为 7,679.4 万元、3,449.69 万元、13,448.39 万元和 12,039.26 万元。近三年，发行人无形资产净值先减后增，2020 年末，发行人无形资产较 2019 年末减少 4,229.71 万元，主要系区政府收回下属厦门海投特种油品有限公司持有土地使用权。2021 年末，发行人无形资产较 2020 年末增加 9,998.7 万元，主要系资产重组划入厦门海沧城建集团有限公司，其无形资产随之划入所致。2022 年 9 月末，发行人无形资产较年初减少 1,409.13 万元，主要系汤岸公寓土地使用权随项目完工结转至投资性房地产和无形资产摊销所致。

图表 6.29.1：2021 年及 2022 年 9 月末无形资产情况

单位：万元

无形资产类别	2021.12.31	2022.9.30
--------	------------	-----------

	账面原值	累计摊销额	减值准备	净值	账面原值	累计摊销额	减值准备	净值
软件	2705.42	1970.18	18.79	716.45	2,804.77	2,179.33	18.79	606.65
土地使用权	18138.92	5409.76	0.00	12,729.16	17,132.20	5,701.31	0.00	11,430.89
商标权	2.70	1.48	0.00	1.22	2.70	1.61	0.00	1.09
特许权	3.75	2.21	0.00	1.55	3.75	3.13	0.00	0.62
电影版权	150.00	150.00	0.00	-	150.00	150.00	0.00	0.00
合计	21,000.81	7,533.63	18.79	13,448.39	20,093.42	8,035.38	18.79	12,039.25

图表 6.29.2：截至 2022 年 9 月末土地使用权情况

单位：万元

资产所有者	地块名称	土地面积 (万平方米)	使用权类型	土地性质	土地使用权证号	土地取得方式	取得时间	入账价值	土地出让金 缴纳情况	至 2022 年 9 月末累计计提 摊销及减值金 额	至 2022 年 9 月末账面价格 合计
厦门海投物流有限公司	建港路 111 仓储地块	4.54	出让	仓储	248131	入股	1997.10.31	1,258.63	已缴纳	1,258.63	0
厦门海投经济贸易有限公司	新阳工业区 17-1 地块	0.29	出让	工业	99900010449	购买	2001.01.19	67.25	已缴纳	29.25	38.00
厦门海沧投资集团有限公司	海沧生活区“未来海岸商务中心一期”建设用地	1.22	有偿使用	综合(自用办公)	厦国土房证第地 00010480 号	购买	2005.5.7	600.48	已缴纳	168.58	431.91
厦门海辰酒店有限公司	海沧区海沧大道西侧、嵩屿中路南侧	1.07	出让	酒店	厦国土房证第地 00010292 号	出让	2005.1.1	4,258.38	已缴纳	1,639.19	2,619.19
厦门海沧城建集团有限公司	海沧区南海三路与兴港路交叉口西南侧 H2013G01	0.61	出让	办公、商业服务业	厦房国土证第地 00020540	招拍挂	2014.5.4	9630.00	已缴纳	2,188.46	7,441.54
厦门城建市政建设管理有限公司	海沧市政设施生产基地用地 A3 地块	4.52	出让	工业	厦地房证第 00006165 号	售让	2007.9.4	1317.45	已缴纳	417.19	900.26
厦门城建市政建设管理有限公司	海沧市政设施生产基地用地 A1 地块	0.95	出让	工业	厦地房证第 00006166 号	售让	2007.9.4				
合计		13.20						17,132.20		5,701.31	11,430.89

(7) 递延所得税资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人递延所得税资产余额分别为 35,854.13 万元、54,641.71 万元、10,107.69 万元和 10,110.57 万元。发行人递延所得税资产主要包括资产减值准备、内部交易未实现利润、预提费用、预收房款预计利润和可抵扣亏损所形成的递延所得税，其中大部分为资产减值准备和预收房款预计利润所形成的递延所得税，2021 年出现较大降幅，主要系该部分原绝大部分为厦门海投房地产有限公司的，现随着资产重组划出而减少。

(二) 负债结构分析

图表 6.30：近三年及一期负债结构

单位：万元、%

项目	2019.12.31		2020.12.31		2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	195,492.74	6.98	262,231.69	9.04	250,244.03	8.05	272,740.74	8.39
应付票据	46,562.45	1.66	108,166.43	3.73	402,121.65	12.94	476,506.11	14.66
应付账款	123,182.80	4.40	127,859.01	4.41	122,084.83	3.93	183,795.75	5.66
预收款项	350,335.66	12.52	348,470.69	12.01	7,049.12	0.23	7,332.67	0.23
合同负债	-	-	-	-	323,531.23	10.41	318,147.22	9.79
应付职工薪酬	10,833.82	0.39	12,312.99	0.42	20,171.37	0.65	11,586.81	0.36
应交税费	11,427.86	0.41	57,149.67	1.97	8,703.75	0.28	1,462.39	0.05
其他应付款	117,820.66	4.21	108,413.06	3.74	196,677.26	6.33	249,321.53	7.67
一年内到期的非流动负债	829,342.96	29.63	355,436.26	12.25	246,003.10	7.92	444,035.89	13.67
其他流动负债	370,000.00	13.22	330,000.00	11.38	452,939.17	14.58	393,195.57	12.10
流动负债合计	2,054,998.97	73.42	1,710,039.79	58.96	2,029,525.50	65.31	2,358,124.68	72.57
长期借款	461,766.00	16.50	659,049.50	22.72	487,904.94	15.70	499,965.44	15.39
应付债券	259,772.06	9.28	390,000.00	13.45	380,000.00	12.23	210,000.00	6.46
租赁负债	-	-	-	-	5,897.65	0.19	5,909.98	0.18
长期应付款	10,386.15	0.37	10,952.32	0.38	9,259.64	0.30	9,043.99	0.28
预计负债	-	-	-	-	1,510.95	0.05	1,189.35	0.04
递延收益	10,606.65	0.38	9,411.75	0.32	17,446.82	0.56	16,145.63	0.50
递延所得税负债	1,475.54	0.05	1,102.52	0.04	201.49	0.01	201.49	0.01
其他非流动负债	-	-	120,000.00	4.14	175,825.60	5.66	148,803.37	4.58

非流动负债合计	744,006.39	26.58	1,190,516.08	41.04	1,078,047.09	34.69	891,259.25	27.43
负债合计	2,799,005.36	100.00	2,900,555.87	100.00	3,107,572.59	100.00	3,249,383.93	100.00

近三年及一期，发行人的总负债分别为 279.90 亿元、290.06 亿元、310.76 亿元和 324.94 亿元，发行人负债以流动负债为主，近三年及一期流动负债余额分别为 205.50 亿元、171.00 亿元、202.95 亿元和 235.81 亿元，在负债中的占比分别为 73.42%、58.96%、65.31%和 72.57%，呈现波动状态。

1、流动负债结构分析

(1) 短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，短期借款余额分别为 195,492.74 万元、262,231.69 万元、250,244.03 万元和 272,740.74 万元。短期借款主要为发行人本部及下属子公司用于经营周转的流动资金贷款，发行人承诺不存在短贷长用的情况，金额基本维持在一定范围内。2020 年末短期借款较 2019 年末增加 66,738.95 万元，增幅 34.14%，近发行人短期借款增加主要原因系随贸易业务量提高，资金需求增加，提取短期性贷款所致，贸易用款资金周转较快，不存在短贷长用的情况。2021 年末短期借款较 2020 年末减少 11,987.66 万元。近一期末短期借款较年初增加 22,496.71 万元，增幅 8.99%，主要系提取贷款所致。

(2) 应付票据

发行人应付票据主要是发行人贸易业务项下开立银行承兑汇票和信用证，用于支付相关采购款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，应付票据余额分别为 46,562.45 万元、108,166.43 万元、402,121.65 万元及 476,506.11 万元，占负债总额比例分别为 1.66%、3.73%、12.94%及 14.66%。近三年随着贸易业务量增加采用票据的结算量也随之增加。近一期末应付票据较年初增加 18.50%，主要系伴随贸易业务规模扩大票据结算量增加所致。

(3) 应付账款

发行人的应付账款主要是贸易业务采购款和工程项目款等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，应付账款余额分别为 123,182.80 万元、127,859.01 万元、122,084.83 万元和 183,795.75 万元，总体呈现上升的趋势。2020 年末应付账款余额较 2019 年末增加 4,676.21 万元，主要系原房地产公司因项目开发增加的应付工程款和供应链公司因采购增加的应付账款。2021 年末应付账款余额较 2020 年末减少 5,774.18 万元，主

要系根据项目结算付款所致。2022 年 9 月末，发行人应付账款较年初增加 61,710.92 万元，主要系一季度贸易业务增加货物采购尚未结算支付所致。

图表 6.31：近一年及一期末应付账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	98,253.08	80.48	157,993.64	85.96
1-2 年	12,509.96	10.25	14,348.20	7.81
2-3 年	2,418.86	1.98	2,456.75	1.34
3 年以上	8,902.92	7.29	8,997.16	4.89
合计	122,084.83	100.00	183,795.75	100.00

图表 6.32：2021 年末应付账款金额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	性质	与发行人关系	占比
海南立牧供应链服务有限公司	5,083.02	货款	非关联	4.16
福建兴润建设有限公司	3,523.73	工程款	非关联	2.89
厦门市源建建筑劳务有限公司	1,937.37	工程款	非关联	1.59
福建三宝特钢有限公司	1,751.14	材料款	非关联	1.43
日钢营口中板有限公司	1,715.06	货款	非关联	1.40
合计	14,010.32			11.48

图表 6.33：2022 年 9 月末应付账款金额前五名

单位：万元、%

单位名称	期末余额	性质	与发行人关系	占比
北京立牧能源有限责任公司	38,259.21	货款	非关联	20.82
浙江物产环保能源股份有限公司	10,366.65	货款	非关联	5.64
厦门集昌供应链管理有限公司	4,450.08	货款	非关联	2.42
MIHAUD TRADING PTE LTD	4,023.11	货款	非关联	2.19
海南立牧供应链服务有限公司	3,654.03	货款	非关联	1.99
合计	60,753.08			33.05

(4) 预收款项/合同负债

发行人的预收款项 2020 年末前主要为商品房销售预收的购房款和贸易业务预收的货款，其中发行人商品房销售在项目已竣工验收且交付使用、开具房地产销售发票或结算账单提交买方并得到买方签收单时才确认为收入。贸易业务预收的货款，在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入；2021

年起,根据新准则要求,反映本公司应向客户转让商品的义务的预收款调整至合同负债列示。近三年及一期,发行人预收款项余额分别为 350,335.66 万元、348,470.69 万元、7,049.12 万元和 7,332.67 万元,占总负债的比重分别是 12.52%、12.01%、0.23% 和 0.23%,呈逐年下降趋势,2020 年末预收账款较 2019 年末减少 1,864.97 万元,主要系发行人预收房款的房产项目达到条件转入收入及贸易业务预收货款达到条件转入收入所致。2021 年末预收账款较 2020 年末减少 341,421.57 万元,主要系根据新准则要求,反映本公司应向客户转让商品的义务的预收款调整至合同负债列示所致;2022 年 9 月末较年初增加 283.55 万元,主要系收到预收类合作款。2021 年及 2022 年 9 月末,发行人合同负债余额分别为 323,531.23 万元、318,147.22 万元,主要为渐美安居房项目的预收款和贸易业务预收的货款。

图表 6.34: 近一年及一期预收账款账龄结构

单位: 万元、%

账龄	2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	3,201.42	45.42	2,948.60	40.21
1 年以上	3,847.70	54.58	4,384.06	59.79
合计	7,049.12	100.00	7,332.67	100.00

图表 6.35: 截至 2021 年末前五大预收账款情况表

单位: 万元、%

单位名称	性质	与发行人关系	金额	占比
陵园客户管理费、定金	管理费、定金	非关联	5,254.84	74.55
厦门宇龙机械有限公司	项目款	非关联	233.94	3.32
厦门鹭港兆康生物科技有限公司	租金	非关联	95.00	1.35
联达电脑(厦门)有限公司	货款	非关联	71.23	1.01
赫比(厦门)精密塑胶制品有限公司	货款	非关联	56.55	0.80
合计			5,711.56	81.03

图表 6.36: 截至 2022 年 9 月末前五大预收账款情况

单位: 万元、%

单位名称	性质	与发行人关系	金额	占比
陵园客户管理费	预收个人管理费	非关联	4,748.43	64.76
陵园客户福位款	预收个人福位款	非关联	1,077.10	14.69
厦门宇龙机械有限公司	项目款	非关联	233.94	3.19
厦门市海沧区建设与交通局	工程款	非关联	83.53	1.14
厦门鹭港兆康生物科技有限公司	租金	非关联	80.00	1.09

合计	6,223.00	84.87
----	----------	-------

(5) 其他应付款

发行人的其他应付款主要是履约保证金、财政代建工程往来款、预收分红款和股东往来款等。近三年及一期发行人其他应付款余额分别为 117,820.66 万元、108,413.06 万元、196,677.26 万元和 249,321.53 万元，占总负债的比重分别是 4.21%、3.74%、6.33%和 7.67%。2020 年末较 2019 年末减少 9,407.60 万元，主要系返还青岛海筑预分红款和归还厦门城建生态环境有限公司借款等。2021 年末较 2020 年末增加 88,264.20 万元，2022 年 9 月末较年初增加 52,644.27 万元，主要原因系贸易业务增长，带动业务保证金以及保理融资款等款项的增加。

图表 6.37：近一年及一期末其他应付款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	97,057.01	49.35	149,216.00	59.85
1-2 年	25,842.84	13.14	26,184.85	10.50
2-3 年	25,391.18	12.91	25,480.31	10.22
3 年以上	48,386.23	24.60	48,440.36	19.43
合计	196,677.26	100.00	249,321.53	100.00

图表 6.38：2021 年末其他应付款前五名

单位：万元、%

债权人名称	性质	与发行人关系	金额	占比
北京立牧能源有限责任公司	保证金	非关联	69,867.88	35.52
厦门沪金钢贸城经营管理有限公司	保证金	非关联	23,723.55	12.06
中建三局（厦门）建设有限公司	股东往来款	非关联	8,476.59	4.31
天津圆通冶金科技开发有限公司	保证金	非关联	3,401.80	1.73
海沧区财政局	代建工程款	非关联	2,930.69	1.49
合计			108,400.51	55.12

图表 6.39：2022 年 9 月末其他应付款前五名

单位：万元、%

债权人名称	性质	与发行人关系	金额	占比
北京立牧能源有限责任公司	保证金	非关联	71,167.89	28.54
深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	融资款及利息	非关联	47,101.27	18.89
厦门沪金钢贸城经营管理有限公司	保证金	非关联	23,723.55	9.52

中建三局（福建）投资建设有限公司	股东往来款	非关联	8,780.60	3.52
厦门海沧征地拆迁公司	往来款	关联	4,211.61	1.69
合计			154,984.92	62.16

（6）一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 829,342.96 万元、355,436.26 万元、246,003.10 万元和 444,035.89 万元。2020 年末一年内到期的非流动负债余额为 355,436.26 万元，较 2019 年末减少 473,906.7 万元，降幅为 57.14%，主要系发行人提前偿还一年内到期贷款，增加长期贷款。2021 年末一年内到期的非流动负债余额为 246,003.10 万元，较 2020 年末减少 109,433.16 万元，主要系发行人偿还到期贷款。2022 年 9 月末较年初增加 198,032.78 万元，主要系受发行人长期借款和应付债券自然到期的影响，转为一年内到期的长期借款所致。

（7）其他流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他流动负债余额为 370,000.00 万元、330,000.00 万元、452,939.17 万元和 393,195.97 万元，总体呈波动态势，2020 年较 2019 年减少 40,000.00 万元，主要系发行人改善债务期限性结构，减少发行短期融资券及超短期融资券所致。2021 年末较 2020 年末增加了 122,939.17 万元，主要系发行人结合长短期债务比例和成本因素考虑，适当增加发行超短期融资券所致。2022 年 9 月末较年初减少 59,743.60 万元，主要系偿还到期债券所致。

（8）应付职工薪酬

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付职工薪酬余额为 10,833.82 万元、12,312.99 万元、20,171.37 万元和 11,586.81 万元，总体呈小幅波动趋势，2022 年 9 月较 2021 年末下降较多，主要系发行人通常于一季度发放上年绩效奖金等，造成阶段性下降，年末时会回归正常水平。

（9）应交税费

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应交税费余额为 11,427.86 万元、57,149.67 万元、8,703.75 万元和 1,462.39 万元，2021 年末较 2020 年末大幅下降，主要系 2021 年缴纳 2020 年末计提的企业所得税和土地增值税等税金，使得应交税费回归正常水平；另因资产重组厦门海投房地产有限公司划出，其所计提的税金随之划出。2022 年 9 月较年初减少 7,241.36 万元，主要系发行人缴纳上年末所计提税金所致。

2、非流动负债结构分析

发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成，其中长期借款占比最大。近三年及一期末非流动负债余额分别为 744,006.39 万元、1,190,516.08 万元、1,078,047.09 万元和 891,259.25 万元，在负债中的占比分别为 26.58%、41.04%、34.69%和 27.43%。其中 2020 年末较 2019 年末增加 446,509.69 万元，主要系发行人长期借款、应付债券和其他非流动负债增加所致。2021 年末较 2020 年末减少了 112,468.99 万元，主要系发行人长期借款减少所致。2022 年 9 月末较年初减少了 186,787.84 万元，主要系发行人应付债券减少所致。

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 461,766.00 万元、659,049.50 万元、487,904.94 万元和 499,965.44 万元，占总负债的比重分别 16.50%、22.72%、15.70%和 15.39%。2020 年末较 2019 年增加 197,283.50 万元，主要发行人进行改善债务期限性结构，通过提取长期性贷款置换部分短期性贷款。2021 年末较 2020 年减少 171,144.56 万元，主要系部分长期借款随着年限的减少重分类至一年内到期的非流动负债所致。2022 年 9 月末较年初增加 12,060.50 万元，主要系发行人提取长期性贷款置换到期贷款所致。

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别是 259,772.06 万元、390,000.00 万元、380,000.00 万元和 210,000.00 万元，占总负债的比重分别是 9.28%、13.45%、12.23%和 6.36%。截至 2022 年 9 月末，发行人应付债券余额 210,000.00 万元，与年初水平有所下降，主要系部分债券随着年限的减少重分类至一年内到期的非流动负债所致。

(3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别 10,386.15 万元、10,952.32 万元、9,259.64 万元和 9,043.99 万元，主要包含公维金、财政专项奖励、维护设备款等。2020 年末较长期应付款余额较 2019 年增加 566.17 万元，主要系公维金增加所致。2021 年末较长期应付款余额较 2020 年减少 1,692.68 万元，主要系发行人提前偿还国开基金专项款 3,400 万元和公维金增加 1,479.49 万元所致。2022 年 9 月末长期应付款余额较年初无显著变动。

(4) 其他非流动负债

近三年及一期末，发行人其他非流动负债余额 0 万元、120,000.00 万元、175,825.60 万元和 148,803.37 万元，2020 年末发行人其它非流动负债较 2019 年末新增 12 亿，

主要系本期新增 4 期债权融资计划所致。2021 年末发行人其它非流动负债较 2020 年末新增 5.58 亿，主要系本期新增 3 期债权融资计划及预收工程款所致。2022 年 9 月末较年初减少 27,022.23 万元，主要系一期债权融资计划余额 28,500 万元重分类至一年内到期的非流动负债所致。

(三) 所有者权益结构分析

图表 6.40：近三年及一期所有者权益构成分类表

单位：万元、%

项目	2019.12.31		2020.12.31		2021.12.31		2022.9.30	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	354,760.20	61.18	403,402.20	61.32	403,402.20	49.66	407,402.20	49.89
其他权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-
资本公积	-	-	29,228.16	4.44	88,784.31	10.93	88,784.31	10.87
其它综合收益	2,131.94	0.37	7,682.85	1.17	-13,776.70	-1.70	-13,776.70	-1.69
专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积	116.3	0.02	3,830.11	0.58	30,719.90	3.78	30,719.90	3.76
未分配利润	205,968.63	35.52	201,189.91	30.58	278,014.05	34.22	278,156.71	34.06
归属于母公司所有者权益合计	562,977.07	97.10	645,333.23	98.10	787,143.77	96.89	791,286.44	96.89
少数股东权益	16,841.57	2.90	12,477.44	1.90	25,234.73	3.11	25,379.37	3.11
所有者权益合计	579,818.64	100	657,810.67	100	812,378.50	100	816,665.81	100

近年来发行人连续保持盈利，且股东对发行人增资、划入资产或股权，故所有者权益呈逐年增长态势。近三年及一期，发行人的所有者权益分别为 579,818.64 万元、657,810.67 万元、812,378.50 万元和 816,665.81 万元，发行人的所有者权益扣除其他权益工具后分别为 579,818.64 万元、657,810.67 万元、812,378.50 万元和 816,665.81 万元。2020 年发行人所有者权益较 2019 年末增加 77,992.03 万元，主要系发行人收到股东增资款 48,642.00 万元，及资本公积增加 29,228.16 万元所致。2021 年发行人所有者权益较 2020 年末增加 154,567.83 万元，主要系发行人当年实现净利润 86,489.45 万元和资产重组使得资本公积增加 59,556.15 万元。2022 年 9 月末发行人所有者权益较年初增加 4,287.31 万元，主要系发行人净利润增加 17,264.59 万元、股东增资 4,000 万元和上缴国有资本收益金 16,374 万元所致。

(1) 实收资本

近三年及一期，发行人实收资本分别为 354,760.20 万元、403,402.20 万元、403,402.20 万元和 407,402.20 万元，占所有者权益的比重分别为 61.18%、61.32%、49.66% 和 49.89%。历年增加的实收资本主要来源于厦门市海沧区政府对发行人进行

增资以及发行人自身资本公积转增资。

截至2022年9月末，发行人实收资本余额40.74亿元，其中以货币资金注资36.44亿元，资本公积转增1.5亿元，未分配利润转增1亿元、以土地注资1.49亿元和房产注资0.31亿元。其中，发行人控股股东厦门市海沧区人民政府以土地注资1.49亿元系采用协议出让方式，出让的土地已经取得国有土地使用证，相关增资手续合法合规。

图表 6.41：发行人以土地使用权作为实收资本的主要出资情况表

单位：万元

土地使用权：	土地证号	土地性质	土地用途	金额
①生活区 1-1A	厦国用（95）字第 557 号	国有出让	商住用地（已开发销售）	1,747.74
②生活区 1-3	厦国用（95）字第 427 号	国有出让	商住用地（已开发销售）	2,010.11
③嵩屿海景城	厦地房证第地 124 号	国有出让	商住用地（已开发销售）	6,854.10
④石贞仓储	厦地房证第 248131 号	国有出让	工业用地	998.19
⑤东屿吹填用地	厦地房证第地 5786	国有出让	商住用地	2,049.07
⑥富佳苑	厦地房证第地 138 号	国有出让	商住用地（已开发销售）	1,203.19
合计				14,862.41

（2）其他权益工具

近三年及一期末，发行人其他权益工具分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，2016 年发行人的其他权益工具主要发行人发行的永续中期票据及金融机构类永续信贷业务，自 2018 年起发行人将其调整到负债类科目，并追溯调整 2017 年，该科目不再有余额。

（3）资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积余额分别为 0 万元、29,228.16 万元、88,784.31 万元和 88,784.31 万元，2020 年末发行人资本公积余额为 29,228.16 万元，主要系根据厦海政[2020]134 号文件精神，政府划入中沧工业园等资产。2021 年末发行人资本公积余额为 88,784.31 万元，较 2020 年末增加 59,556.15 万元，主要系当年资产重组股权划转所致。截至 2022 年 9 月末，发行人资本公积余额较年初无变化。

（4）盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 116.3 万元、3,830.11 万元、30,719.90 万元和 30,719.90 万元，系公司依法计提的法定盈余公积金。2021 年末发行人盈余公积较 2020 年末增加 26,889.79 万元，主要系发行人及下属公司依法计提的法定盈余公积金所致。截至 2022 年 9 月末发行人盈余公积余额为 30,719.90 万元，与年初保持一致。

（5）未分配利润

发行人近三年及一期连续保持盈利，近三年及一期末发行人未分配利润呈波动态势，分别为205,968.63万元、201,189.91万元、278,014.05万元和278,156.71万元，体现为公司历年累积的未分配利润。2020年末发行人未分配利润余额201,189.91万元，较2019年末减少4,778.72万元，主要系2020年上缴国有资本收益金所致。2021年末发行人未分配利润较2020年末增加76,824.14万元，主要系发行人当年度实现净利润增加所致。截至2022年9月末发行人未分配利润较年初增加142.67万元，主要系1-9月经营净利润增加17,264.59万元和上缴国有资本收益金16,374万元所致。

（四）利润表分析

图表6.42：近三年及一期利润表结构

单位：万元

科目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业总收入	917,523.37	1,816,953.20	3,076,013.10	3,007,368.28
营业收入	917,523.37	1,816,953.20	3,076,013.10	3,007,368.28
营业总成本	891,447.61	1,758,126.51	3,029,219.16	2,993,294.93
营业成本	807,116.65	1,654,919.17	2,927,141.47	2,943,742.79
税金及附加	19,802.68	36,014.74	17,244.37	9,440.69
销售费用	13,749.81	17,472.85	12,300.65	7,514.48
管理费用	22,114.46	20,532.95	29,666.92	16,828.81
研发费用	-	-	950.73	635.61
财务费用	28,664.02	29,186.79	41,915.01	15,132.55
其他收益	21,779.64	31,925.63	21,263.21	7,557.63
投资收益	16,876.64	3,819.96	30,996.55	1,053.16
公允价值变动收益	-	-	-	50.95
信用减值损失	-	-	50.75	0.21
资产减值损失	-15,012.51	-53,996.15	-2,404.29	-13.21
资产处置收益	1,229.66	5,844.96	9,824.95	-44.50
营业利润	50,949.18	46,421.10	106,525.10	22,677.59
营业外收入	575.64	550.62	978.49	435.58
营业外支出	659.86	3,293.48	568.8	335.47
利润总额	50,864.96	43,678.24	106,934.79	22,777.71
所得税费用	13,593.17	20,694.37	20,445.34	5,513.12
净利润	37,271.79	22,983.87	86,489.45	17,264.59
归属于母公司所有者的净利润	33,659.94	22,965.50	85,747.56	16,526.33
少数股东损益	3,611.85	18.37	741.88	738.27

1、营业收入

近三年及一期，发行人的营业收入分别为 917,523.37 万元、1,816,953.20 万元、3,076,013.10 万元和 3,007,368.28 万元，整体呈逐年上升趋势。发行人 2020 年度实现的营业收入为 1,816,953.20 万元，较 2019 年度增加 899,429.83 万元，增幅 98.03%，2021 年度实现的营业收入为 3,076,013.10 万元，较 2020 年度增加 1,259,059.9 万元，增幅 69.30%，主要系贸易业务持续发力，煤炭与有色金属业务量增长较大，平行进口车和黄金产业园运营良好。发行人 2022 年 1-9 月实现收入 3,007,368.28 万元，较去年同期增长 53.54%，主要系贸易业务收入同比增长所致。

2、营业成本

近三年及一期，发行人的营业成本分别为 807,116.65 万元、1,654,919.17 万元、2,927,141.47 万元和 2,943,742.79 万元。2020 年、2021 年，营业成本同比分别增加 847,802.52 万元和 1,272,222.3 万元，主要系随贸易业务增长，同方向变动。发行人营业成本构成中贸易业务成本占较大比重，近三年及一期贸易业务成本占营业成本比重分别是 63.34%、79.61%、86.06%和 89.99%。

3、期间费用

图表6.43：近三年及一期间费用情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年 1-9 月	
	金额	营收占比	金额	营收占比	金额	营收占比	金额	营收占比
销售费用	13,749.81	1.50	17,472.85	0.96	12,300.65	0.40	7,514.48	0.25
管理费用	22,114.46	2.41	20,532.95	1.13	29,666.92	0.96	16,828.81	0.56
研发费用	-	-	-	-	950.73	0.03	635.61	0.02
财务费用	28,664.02	3.12	29,186.79	1.61	41,915.01	1.36	15,132.55	0.50
合计	64,528.29	7.03	67,192.59	3.70	84,833.31	2.76	40,111.45	1.33

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人的期间费用合计分别为 64,528.29 万元、67,192.59 万元、84,833.31 万元和 40,111.45 万元；期间费用率（期间费用合计在当期营业收入中的占比）分别为 7.03 %、3.70%、2.76%和 1.33%。总体来看，近 3 年发行人的期间费用呈下降趋势。

4、投资收益

近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 16,876.64 万元、3,819.96 万元、30,996.55 万元和 1,053.16 万元，主要系投资参股企业实现的收益和转让下属子公司取得的投资损益。2019 年度发行人实现的投资收益为 16,876.64 万元，其中权益法核算的长期股权投资收益 12,346.50 万元、处置长期股权投资产生的投资收益 2,810.37

万元、可供出售金融资产核算的被投资单位分红 1,025.00 万元、结构性存款利息 376.94 万元和其他投资收益-46.38 万元；较 2019 年增加 8,724.73 万元，主要系权益法下发行人下属公司确认青岛海领建设项目管理有限公司投资收益同比增加 9,025.06 万元。2020 年度发行人实现的投资收益为 3,819.96 万元，其中权益法核算的长期股权投资收益 2,772.38 万元、处置长期股权投资产生的投资收益 271.58 万元、可供出售金融资产核算的被投资单位分红 739.5 万元、结构性存款利息 79.53 万元和其他投资收益-43.03 万元；较 2019 年减少 13,056.68 万元，主要系权益法下发行人下属公司确认青岛海领建设项目管理有限公司投资收益同比减少 6,479.76 万元，发行人确认对厦门半导体投资集团有限公司的损失同比增加 3,247.13 万元、确认对厦门远海集装箱码头有限公司投资收益同比减少 1,127.10 万元，另处置长期股权投资产生的投资收益同比减少 2,538.79 万元。2021 年度发行人实现的投资收益为 30,996.55 万元，其中权益法核算的长期股权投资收益 27,279.74 万元、结构性存款利息 3,496.86 万元，处置长期股权投资产生的投资收益 2,810.37 万元、金融资产终止确认收益-1,599.42 万元和其他投资收益 728.5 万元；较 2020 年增加 27,176.59 万元，主要系发行人确认对厦门半导体投资集团有限公司的投资收益同比增加 19,141.28 万元、确认对厦门远海集装箱码头有限公司投资收益同比增加 5,222.72 万元、确认对厦门海沧新海达集装箱码头有限公司投资收益同比增加 1,290.85 万元。

5、营业外收支

图表6.44：近三年及一期营业外收支情况

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业外收入	575.64	550.62	978.49	435.58
营业外支出	659.86	3,293.48	568.8	335.47
营业外收支净额	-84.22	-2,742.86	409.69	100.11

发行人营业外收入主要包括固定资产报废、赔偿金、违约金、罚款收入和非经常性政府补助等。近三年及一期，发行人营业外收入分别为 575.64 万元、550.62 万元、978.49 万元和 435.58 万元。2019-2021 年度营业外收入主要为分别取得客户违约金 319.5 万元、430.15 万元和 784.76 万元。

近三年及一期，发行人营业外支出分别为 659.86 万元、3,293.48 万元、568.8 万元和 335.47 万元。2020 年度营业外支出同比 2019 年增加 2,633.62 万元，主要为赔偿金、违约金支出 2,601.81 万元。2021 年度营业外支出同比 2020 年减少 2,724.68 万元，

主要系 2020 年有产生较大额的赔偿金、违约金支出。

6、利润总额和净利润

近三年及一期，发行人实现的利润总额分别为 50,864.96 万元、43,678.24 万元、106,934.79 万元和 22,777.71 万元，实现的净利润分别为 37,271.79 万元、22,983.87 万元、86,489.45 万元和 17,264.59 万元。2020 年度发行人利润总额和净利润较 2019 年分别减少 7,186.72 万元和 14,287.92 万元，主要系发行人计提减值增加、权益法下确认参股公司投资收益减少和税金支出增加等所致。2021 年度发行人利润总额和净利润较 2020 年分别增加 63,256.55 万元和 63,505.58 万元，主要系发行人贸易、代建及工程施工、出租和物流业务板块毛利额增加，税金支出减少和权益法下确认参股公司投资收益增加所致。

（五）现金流分析

图表6.45：近三年及一期现金流量主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月
经营活动产生的现金流量净额	74,821.06	228,717.04	239,113.83	186,238.39
经营活动现金流入	1,021,161.11	2,166,815.25	4,097,888.58	3,906,054.53
经营活动现金流出	946,340.05	1,938,098.21	3,858,774.75	3,719,816.14
投资活动产生的现金流量净额	-92,725.84	-36,204.15	-7,465.13	-6,321.50
投资活动现金流入	-33,246.18	55,540.23	292,094.13	32,267.52
投资活动现金流出	59,479.67	91,744.38	299,559.26	38,589.03
筹资活动产生的现金流量净额	-77,272.33	-155,529.78	-170,873.63	-122,429.69
筹资活动现金流入	1,037,003.26	2,076,632.15	2,591,122.47	922,831.67
筹资活动现金流出	1,114,275.59	2,232,161.92	2,761,996.10	1,045,261.36
汇率变动对现金的影响	77.56	-428.68	-213.45	1,633.88
现金及现金等价物净增加额	-95,099.55	36,554.43	60,561.63	59,121.08
流入合计	2,024,918.19	4,298,987.63	6,981,105.18	4,861,153.72
流出合计	2,120,095.31	4,262,004.51	6,920,330.11	4,803,666.53

1、经营活动现金流分析

公司经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金，现金流出主要为购买商品和接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费、支付其他与经营活动有关的现金等。

公司收到的其他与经营活动有关的现金包括：财政代建拨入资金、财政预拨安置房建设资金、财政补助资金、码头委托建设费等收入。支付的其他与经营活动有关的现金包括：财政代建工程支出、上交码头委托建设费、土地竞买保证金、专项经费支出等支出。

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为74,821.06万元、228,717.04万元、239,113.83万元和186,238.39万元。2019年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为74,821.06万元，同比减少85,948.93万元，主要系报告期内履约保证金流入较少。2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为228,717.04万元，同比增加153,895.98万元，主要系报告期内贸易业务规模增长，销售资金回笼明显加快，同时房地产销售增长明显，去化回笼资金增加。2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为239,113.83万元，同比增加10,396.79万元，主要系报告期内贸易业务规模增长。2022年1-9月，经营活动经营活动产生的现金流量净额保持在较高水平。

2、投资活动现金流分析

公司投资活动产生的现金流入主要为收回投资、取得投资收益收到的现金，现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金等。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为-92,725.84万元、-36,204.15万元、-7,465.13万元和-6,321.50万元，近三年投资活动现金流均表现为净流出。2019年度，由于发行人实施资产重组，对半导体投资公司由控股变成参股30%，不再承担其主要对外投资，2019年度投资活动产生的现金流量净支出状态有所收窄。2020年度发行人投资活动现金流表现为净流出主要系追加对厦门半导体投资集团有限公司的投资4.25亿元。2021年度发行人投资活动现金流表现为净流出，主要系购建固定资产相关流出7,411.87万元。2022年1-9月，发行人投资活动现金流表现为净流出主要系其他投资相关的资金流出。

3、筹资活动现金流分析

公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金、吸收投资收到的现金、收到的其他与筹资活动有关的现金，现金流出主要为偿付债务支付的现金、分配股利利润或偿付利息所支付的现金、支付的其他与筹资活动有关的现金。

近三年及一期发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-77,272.33万元、-155,529.78万元、-170,873.63万元和-122,429.69万元。发行人筹资主要来自银行借款和债券，总体来看，发行人的筹资活动比较活跃，主要是因为贸易板块的运营资金需求及房地产板块等长期项目的投建。2020和2021年度发行人筹资活动现金净流出金额较大，主要系发行人经营性净现金流充裕，提前净归还部分贷款和偿付利息所致。2022年1-9月，筹资活动经营活动产生的现金流量净额现金流量净额为负值，主要系发行

人根据资金存量，提前净归还部分贷款。

近三年及一期，发行人实现的现金及现金等价物净增加额分别为-95,099.55万元、36,554.43万元、60,561.63万元和59,121.08万元，2019年度出现负数主要是发行人对外投资支出导致；其他年份和期数为正，主要是由于经营流入保持较高规模。

（六）财务指标分析

1、偿债能力指标分析

图表6.46：近三年及一期主要偿债能力指标表

单位：万元

项目/时间	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
资产负债率	82.84%	81.51%	79.28%	79.92%
流动比率	1.33	1.67	1.50	1.35
速动比率	0.21	0.33	1.19	1.11
利息保障倍数	0.74	0.73	1.62	0.73
EBIT	79,372.24	73,530.45	148,014.39	42,035.94

从短期偿债能力来看，近三年及一期流动比率总体波动趋势，主要系受货币资金、存货、应收账款和其他应收款等的变化影响，但总体流动资产总额保持较高金额；公司速动比率较低的原因是流动资产中存货占比较大，2021 年资产重组后有一定好转。

作为以贸易业务和房地产业务为主的企业，发行人的资产负债率处于较高水平。近三年公司经营规模持续扩大，股东也对发行人持续增资。整体看来，近年来在负债增长较快的背景下资产负债率波动不大，保持了稳健的资本结构。2019 年，由于发行人实施资产重组，发行人对半导体集团持股 51.79%下降到持股 30%，失去对该公司控制权导致少数权益减少较多，资产负债率有所上升，但有息债务 2019 年末较 2018 年末净减少 41.53 亿元，偿债压力和利息负担都得到大幅改善；2021 年，根据股东安排，优化发行人的业务和股权情况，发行人取得厦门海沧城建集团有限公司的 90% 股权，对半导体集团持股比例增加至 49%，发行人划出全资子公司厦门海投房地产有限公司的 100% 股权，优化后，发行人资产负债率下降至 80% 左右，净资产明显增加，偿债能力得到有效提升。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，公司利息保障倍数和 EBIT 均有所波动但总体呈现增长趋势，EBIT 处于较高水平，主要系发行人稳健的财务政策，并且不断提升自身盈利能力。

最近三年经营活动现金流和发行人业务发展规划基本一致，对于发行人偿债能力是很好的保障。

从历史债务偿还情况来看，发行人自成立以来，始终按时偿还债务，不存在违约行为，具有良好的资信水平。

2、盈利能力分析

图表6.47：近三年及一期盈利能力指标表

项目/时间	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业毛利率	12.03%	8.92%	4.84%	2.12%
净利润率	4.06%	1.26%	2.81%	0.57%
总资产报酬率	2.14%	2.12%	3.96%	-
净资产收益率	5.53%	3.71%	11.77%	-

注：2022年1-9月指标非年化

近三年公司营业毛利率呈现下降趋势，主要是随着土地等原材料上涨和贸易业务收入占比增加，毛利率下降，但维持较高水平。近三年公司总资产报酬率、净资产报酬率呈现波动趋势，主要原因系资产总额上升，盈利能力提高、利润增加。2019年度发行人净利润率同比有所下降，主要系毛利率较低的贸易业务占收入比重大幅度上升至56.05%。2020年毛利率同比下降，主要是贸易业务占收入比重上升至72.96%。2021年，虽然毛利率因贸易业务占比增加而下降，但发行人的其他指标受益于净利润的增长而显著改善。

3、营运效率分析

图表6.48：近三年及一期营运效率分析表

项目/时间	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
应收账款周转率	14.94	25.17	22.79	-
存货周转率	0.31	0.72	2.01	-
总资产周转率	0.25	0.52	0.82	-

2019-2021年度，发行人应收账款周转率分别为14.94、25.17和22.79，总体呈上升趋势。发行人的贸易业务占比逐步增加，应收账款回收期缩短，应收账款周转速度较快。

2019-2021年度，发行人存货周转率分别为0.31、0.72和2.01，呈上升趋势。2019-2020年，发行人存货中房地产开发成本占比高，由于开发周期较长，因此存货周转速度整体较慢；2021年，发行人因资产重组，存货大幅减少，并因贸易业务的持续增长，存货周转率得到较大提升。

2019-2021年度，发行人总资产周转率分别为0.25、0.52和0.82，呈上升趋势，发行人资产规模与营收保持同步增长趋势，发行人总资产周转率高于行业平均值，说明

发行人在经营资金周转、项目的开发管理等方面综合管理能力较强，资产总体利用效率较高。

（七）重组对发行人财务情况产生的影响

根据2021年10月31日备考合并财务报表与同期合并财务报表数据做对比，本次资产重组事项实施前后，发行人2021年10月末的总资产从405.58亿元下降至391.36亿元，减少14.22亿元，下降幅度3.50%；负债总额从333.15亿元下降至308.39亿元，减少24.76亿元，下降幅度7.43%；净资产从72.43亿元上升至82.98亿元，增加10.55亿元，上升幅度14.56%；2021年1-10月营业收入从215.74亿元下降至209.70亿元，减少6.04亿元，下降幅度2.80%；2021年1-10月净利润从4.10亿元上升至26.72亿元，增加22.62亿元，上升幅度551.71%，主要系发行人确认海投房产上缴未分配利润的投资收益26亿元；2021年1-10月经营净现金流从24.33亿元下降至20.97亿元，减少3.36亿元，下降幅度13.81%，主要系2021年1-10月海投房产贡献经营净现金流3.40亿元。发行人近一年备考财务报表财务科目分析详见本章第十三节“其他财务重大事项”。

发行人本次重组剥离了政策趋紧、资金占用大、市场竞争激烈的房地产开发业务，短期内可能会对发行人整体利润产生较大波动影响，但长远看将是发行人摆脱房地产市场经济经营的不确定和密集型的资金占用，从而防范经营风险和提高资金使用效率，促进发行人稳健发展。同时，本次重组划入了海沧城建相关资源，增持半导体集团股权，将帮助发行人更加突出主业主项，新增盈利点，盈利能力有望得到一定提升，本次实施重大资产重组后，发行人资产负债率将下降至78.79%，偿债能力进一步增强，能够更好地保障债权人的利益。

本次重组发行人无偿划转的厦门海投房地产有限公司为发行人的重要子公司，最近一年的总资产、净资产、营业收入和净利润占发行人重组前最近一年合并报表财务报表的总资产、净资产、营业收入和净利润占比分别为58.53%、56.17%、16.81%和111.30%，本次划转构成重大资产重组。

六、有息债务

发行人有息债务主要为银行借款、非传统融资和直接债务融资工具。截至2022年9月30日，有息债务余额为1,956,077.58万元，主要是短期借款272,740.74万元，一年内到期的非流动负债427,486.50万元，其他流动负债360,000.00万元，长期借款499,965.44万元，应付债券210,000.00万元、其他应付款55,884.90元和其他非流动负债130,000.00万元等。经与厦门市海沧区财政局核实，发行人本部股权不存在“明股实

债”、夹层融资等各类其他融资情况，不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

（一）有息债务期限结构

图表6.49：近一年及一期有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2021.12.31		2022.09.30	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	250,244.03	12.91	272,740.74	13.94
一年内到期的非流动负债	231,840.00	11.96	427,486.50	21.85
其他流动负债	420,000.00	21.67	360,000.00	18.40
长期借款	487,904.94	25.18	499,965.44	25.56
应付债券	380,000.00	19.61	210,000.00	10.74
其他应付款	9,425.00	0.49	55,884.90	2.86
其他非流动负债	158,500.00	8.18	130,000.00	6.65
合计	1,937,913.97	100.00	1,956,077.58	100.00

（二）有息债务类型

图表6.50-1：近一年及一期有息借款类型

单位：万元、%

项目	2021.12.31		2022.09.30	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	1,474,505.00	76.09	1,362,915.00	69.68
保证借款	174,289.03	8.99	268,685.64	13.74
抵押借款	157,555.00	8.13	199,802.00	10.21
保证+抵押借款	37,064.94	1.91	36,774.94	1.88
质押借款	94,500.00	4.88	87,900.00	4.49
合计	1,937,913.97	100.00	1,956,077.58	100.00

图表6.50-2：2022年9月末银行借款、非传统融资和直接债务融资工具情况表

单位：万元/%

项目	2022.09.30	
	金额	占比
银行借款	833,592.68	42.62
非传统融资	302,484.90	15.46
债券	820,000.00	41.92
合计	1,956,077.58	100.00

截至2022年9月30日，发行人银行借款和非传统融资余额分别为833,592.68 万元和

302,484.90万元；截至募集说明书签署日，发行人发行债券余额为750,000.00万元。

1、银行借款

截至2022年9月30日，发行人银行借款为833,592.68 万元，借款类型主要为信用借款和保证借款。

图表6.51：截至2022年9月末主要银行借款明细表

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款金额	贷款起始日	贷款到期日	利率	借款类型
厦门海沧投资集团有限公司	中国银行	100.00	2021/10/22	2022/10/22	4.3-5.3	抵押借款
	厦门农商行	250.00	2022/5/9	2022/11/5	4.3-5.3	信用借款
	邮储银行	20,000.00	2021/11/25	2022/11/24	3.3-4.3	信用借款
	厦门农商行	750.00	2022/5/30	2022/11/28	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	650.00	2022/6/30	2022/12/20	3.3-4.3	信用借款
	进出口银行	10.00	2021/12/17	2022/12/20	3.3-4.3	信用借款
	民生银行	500.00	2020/10/16	2023/3/22	4.3-5.3	抵押借款
	中国银行	100.00	2021/10/22	2023/4/22	4.3-5.3	抵押借款
	厦门农商行	250.00	2022/5/9	2023/5/5	4.3-5.3	信用借款
	华夏银行	50.00	2020/12/16	2023/5/20	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	950.00	2021/6/16	2023/5/24	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	350.00	2021/8/9	2023/5/24	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	350.00	2021/8/16	2023/5/24	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	350.00	2021/8/19	2023/5/24	3.3-4.3	信用借款
	厦门农商行	750.00	2022/5/30	2023/5/28	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	14,000.00	2020/6/23	2023/6/14	3.3-4.3	抵押借款
	工商银行	650.00	2022/6/30	2023/6/20	3.3-4.3	信用借款
	进出口银行	10.00	2021/12/17	2023/6/20	3.3-4.3	信用借款
	交通银行	25,000.00	2022/7/13	2023/7/12	3.3-4.3	信用借款
	民生银行	50,000.00	2022/8/11	2023/8/10	3.3-4.3	信用借款
	中信银行	3,000.00	2022/8/26	2023/8/25	3.3-4.3	信用借款
	邮储银行	30,000.00	2022/8/26	2023/8/25	3.3-4.3	信用借款
	中信银行	3,000.00	2022/8/31	2023/8/30	3.3-4.3	信用借款
	中信银行	3,000.00	2022/9/1	2023/8/31	3.3-4.3	信用借款

	厦门农商行	250.00	2022/3/8	2023/9/2	4.3-5.3	信用借款
	中信银行	1,000.00	2022/9/5	2023/9/4	3.3-4.3	信用借款
	邮储银行	10,000.00	2022/9/20	2023/9/19	3.3-4.3	信用借款
	中信银行	10,000.00	2022/9/22	2023/9/21	3.3-4.3	信用借款
	民生银行	3,500.00	2021/1/27	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,700.00	2021/2/23	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	400.00	2021/3/2	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	2,000.00	2021/3/3	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,400.00	2021/3/3	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,800.00	2021/3/4	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	12,500.00	2021/3/10	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	9,450.00	2021/3/11	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	500.00	2020/9/30	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	500.00	2020/10/16	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	240.00	2020/10/21	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,400.00	2020/10/28	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,951.00	2020/10/30	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,400.00	2020/11/2	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	2,100.00	2020/11/5	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	6,900.00	2020/11/5	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,400.00	2020/11/6	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	4,000.00	2020/11/6	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,300.00	2020/11/9	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	800.00	2020/11/10	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	3,800.00	2020/11/11	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	3,400.00	2020/11/12	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	1,849.00	2020/11/16	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	5,000.00	2020/11/16	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	10,000.00	2020/12/11	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	民生银行	5,000.00	2020/12/15	2023/9/22	4.3-5.3	抵押借款
	工商银行	500.00	2022/3/30	2023/9/22	3.3-4.3	抵押借款
	邮储银行	20,000.00	2022/9/23	2023/9/22	3.3-4.3	信用借款

	中国银行	100.00	2021/10/22	2023/10/22	4.3-5.3	抵押借款
	厦门农商行	250.00	2022/5/9	2023/11/5	4.3-5.3	信用借款
	华夏银行	50.00	2020/12/16	2023/11/20	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	950.00	2021/6/16	2023/11/23	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	350.00	2021/8/9	2023/11/23	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	350.00	2021/8/16	2023/11/23	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	350.00	2021/8/19	2023/11/23	3.3-4.3	信用借款
	厦门农商行	750.00	2022/5/30	2023/11/28	4.3-5.3	信用借款
	进出口银行	14,970.00	2021/12/17	2023/12/14	3.3-4.3	信用借款
	华夏银行	6,700.00	2020/12/16	2023/12/15	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	650.00	2022/6/30	2023/12/20	3.3-4.3	信用借款
	民生银行	5,000.00	2021/1/13	2024/1/12	4.3-5.3	信用借款
	民生银行	5,000.00	2021/1/14	2024/1/13	4.3-5.3	信用借款
	民生银行	1,200.00	2021/1/20	2024/1/19	4.3-5.3	信用借款
	民生银行	1,800.00	2021/1/21	2024/1/20	4.3-5.3	信用借款
	民生银行	1,900.00	2021/1/21	2024/1/20	4.3-5.3	信用借款
	民生银行	900.00	2021/1/25	2024/1/24	4.3-5.3	信用借款
	民生银行	4,200.00	2021/1/25	2024/1/24	4.3-5.3	信用借款
	厦门农商行	250.00	2022/3/8	2024/3/2	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	500.00	2022/3/30	2024/3/22	3.3-4.3	抵押借款
	国开行	17,500.00	2021/3/26	2024/3/25	3.3-4.3	保证借款
	国开行	22,500.00	2021/4/6	2024/3/25	3.3-4.3	保证借款
	交通银行	10,000.00	2022/4/8	2024/4/8	3.3-4.3	信用借款
	交通银行	10,000.00	2022/4/21	2024/4/20	3.3-4.3	信用借款
	中国银行	100.00	2021/10/22	2024/4/22	4.3-5.3	抵押借款
	厦门农商行	250.00	2022/5/9	2024/5/5	4.3-5.3	信用借款
	交通银行	20,000.00	2022/5/18	2024/5/16	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	14,250.00	2021/6/16	2024/5/24	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	5,250.00	2021/8/9	2024/5/24	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	5,250.00	2021/8/16	2024/5/24	3.3-4.3	信用借款
	工商银行	5,250.00	2021/8/19	2024/5/24	3.3-4.3	信用借款
	厦门农商行	750.00	2022/5/30	2024/5/28	4.3-5.3	信用借款

	工商银行	650.00	2022/6/30	2024/6/20	3.3-4.3	信用借款
	厦门农商行	250.00	2022/3/8	2024/9/2	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	500.00	2022/3/30	2024/9/22	3.3-4.3	抵押借款
	中国银行	9,500.00	2021/10/22	2024/10/21	4.3-5.3	抵押借款
	中国银行	34,000.00	2022/1/7	2024/10/21	4.3-5.3	抵押借款
	中国银行	6,000.00	2021/12/22	2024/10/21	4.3-5.3	抵押借款
	厦门农商行	250.00	2022/5/9	2024/11/5	4.3-5.3	信用借款
	厦门农商行	750.00	2022/5/30	2024/11/28	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	650.00	2022/6/30	2024/12/20	3.3-4.3	信用借款
	厦门农商行	8,750.00	2022/3/8	2025/3/2	4.3-5.3	信用借款
	厦门农商行	8,750.00	2022/5/9	2025/3/2	4.3-5.3	信用借款
	厦门农商行	26,250.00	2022/5/30	2025/3/2	4.3-5.3	信用借款
	工商银行	500.00	2022/3/30	2025/3/23	3.3-4.3	抵押借款
	工商银行	3,000.00	2022/3/31	2025/3/23	3.3-4.3	抵押借款
	工商银行	3,000.00	2022/3/31	2025/3/23	3.3-4.3	抵押借款
	工商银行	9,750.00	2022/6/30	2025/6/29	3.3-4.3	信用借款
	华夏银行	20,000.00	2022/9/28	2025/9/27	4.3-5.3	信用借款
厦门海投 供应链运 营有限公 司	国际银行	14,200.00	2022/5/30	2022/11/29	3.3-4.3	保证借款
	国际银行	10,000.00	2022/6/30	2022/12/29	3.3-4.3	保证借款
	赣州银行	68.51	2022/7/4	2022/11/4	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	125.58	2022/7/8	2022/11/8	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	56.12	2022/7/19	2022/11/18	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	121.90	2022/7/19	2022/11/18	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	60.25	2022/7/19	2022/11/18	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	63.26	2022/7/14	2022/11/14	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	59.66	2022/7/20	2022/11/18	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	59.60	2022/6/20	2022/10/20	4.3-5.3	保证借款
	赣州银行	72.07	2022/6/21	2022/10/21	4.3-5.3	保证借款
	赣州银行	55.46	2022/6/24	2022/10/24	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	59.28	2022/6/28	2022/10/28	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	55.78	2022/6/28	2022/10/28	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	230.03	2022/9/30	2023/1/30	6.3-7.3	保证借款

	赣州银行	63.96	2022/9/30	2023/1/30	6.3-7.3	保证借款
	赣州银行	268.77	2022/8/3	2022/12/2	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	102.24	2022/8/9	2022/12/9	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	63.26	2022/8/10	2022/12/9	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	143.98	2022/8/10	2022/12/9	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	51.83	2022/8/12	2022/12/12	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	52.15	2022/8/26	2022/12/26	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	107.92	2022/9/6	2023/1/6	5.3-6.3	保证借款
	赣州银行	149.60	2022/9/8	2023/1/6	5.3-6.3	保证借款
	厦门银行	65.26	2022/7/11	2022/11/11	5.3-6.3	保证借款
	厦门银行	50.08	2022/6/20	2022/10/20	5.3-6.3	保证借款
	厦门银行	55.72	2022/9/23	2023/1/19	6.3-7.3	保证借款
	厦门银行	81.65	2022/9/19	2023/1/19	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	60.08	2022/7/14	2022/11/11	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	48.41	2022/8/9	2022/12/7	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	123.64	2022/7/1	2022/10/28	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	153.36	2022/9/27	2023/1/18	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	50.43	2022/9/27	2023/1/18	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	63.95	2022/9/30	2023/1/18	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	49.67	2022/8/9	2022/12/7	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	51.75	2022/8/11	2022/12/9	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	56.89	2022/8/16	2022/12/14	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	57.21	2022/8/30	2022/12/28	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	55.52	2022/8/30	2022/12/28	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	82.20	2022/9/2	2022/12/29	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	58.15	2022/9/7	2023/1/5	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	56.60	2022/9/7	2023/1/5	5.3-6.3	保证借款
	中信银行	62.62	2022/9/8	2023/1/6	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	53.76	2022/9/8	2023/1/6	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	112.99	2022/9/9	2023/1/6	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	89.46	2022/9/19	2023/1/17	6.3-7.3	保证借款
	中信银行	153.36	2022/9/19	2023/1/17	6.3-7.3	保证借款

	中信银行	64.42	2022/7/6	2022/11/3	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	58.90	2022/7/29	2022/11/25	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	44.39	2022/8/2	2022/11/30	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	113.53	2022/6/15	2022/10/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	30.69	2022/6/15	2022/10/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	61.04	2022/6/17	2022/10/14	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	20.95	2022/6/22	2022/10/20	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	30.32	2022/6/28	2022/10/26	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	44.46	2022/7/14	2022/11/11	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	66.94	2022/7/14	2022/11/11	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	53.40	2022/7/14	2022/11/11	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	99.39	2022/9/22	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	39.07	2022/9/22	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	61.58	2022/9/22	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	34.24	2022/9/22	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	50.43	2022/9/27	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	37.25	2022/9/27	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	62.63	2022/9/29	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	32.92	2022/9/29	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	83.94	2022/9/29	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	34.35	2022/9/30	2023/1/18	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	43.50	2022/8/16	2022/12/14	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	31.43	2022/8/19	2022/12/16	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	59.77	2022/8/19	2022/12/16	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	120.04	2022/8/25	2022/12/23	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	31.32	2022/9/2	2022/12/29	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	50.83	2022/9/7	2023/1/5	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	50.83	2022/9/9	2023/1/6	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	39.07	2022/9/9	2023/1/6	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	64.77	2022/9/13	2023/1/11	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	21.51	2022/9/15	2023/1/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	31.32	2022/9/15	2023/1/13	3.3-4.3	保证借款

	中信银行	55.52	2022/9/15	2023/1/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	39.23	2022/9/16	2023/1/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	44.53	2022/9/16	2023/1/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	37.50	2022/9/16	2023/1/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	77.16	2022/9/16	2023/1/13	3.3-4.3	保证借款
	中信银行	79.31	2022/9/19	2023/1/17	0-3.3	保证借款
	兴业银行	2,900.00	2022/8/19	2023/8/18	3.3-4.3	保证借款
	工商银行	1,000.00	2022/8/29	2023/8/28	3.3-4.3	保证借款
	建设银行	11,000.00	2022/9/13	2023/9/12	3.3-4.3	保证借款
	工商银行	500.00	2022/9/16	2023/9/15	3.3-4.3	保证借款
厦门海沧 保税港区 投资建设 管理有限 公司	光大银行	1,000.00	2017/1/11	2023/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
	光大银行	1,000.00	2017/1/11	2024/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
	光大银行	1,500.00	2017/1/11	2025/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
	光大银行	2,000.00	2017/1/11	2026/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
	光大银行	2,000.00	2017/1/11	2027/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
	光大银行	2,000.00	2017/1/11	2028/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
	光大银行	2,000.00	2017/1/11	2029/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
	光大银行	500.00	2017/1/11	2030/12/31	4.3-5.3	保证+抵押借款
厦门海投 供应链服 务有限公 司	兴业银行	1,980.00	2022/2/18	2023/2/16	3.3-4.3	保证借款
	交通银行	1,000.00	2022/6/14	2023/6/13	3.3-4.3	保证借款
厦门海投 鑫锋工贸 有限公司	交通银行	900.00	2022/3/29	2023/3/28	3.3-4.3	保证借款
厦门海投 贸易有限 公司	交通银行	900.00	2022/3/30	2023/3/29	3.3-4.3	保证借款
厦门海投 经济贸易 有限公司	赣州银行	100.00	2020/10/12	2022/10/11	4.3-5.3	保证借款
	国际银行	20,000.00	2022/6/29	2022/12/28	3.3-4.3	保证借款
	招商银行	52.35	2022/6/13	2022/10/13	4.3-5.3	保证借款
	招商银行	54.88	2022/6/13	2022/10/13	4.3-5.3	保证借款
	招商银行	59.87	2022/8/19	2022/12/19	5.3-6.3	保证借款
	招商银行	43.45	2022/9/27	2023/1/27	6.3-7.3	保证借款
	招商银行	23.66	2022/7/11	2022/11/11	5.3-6.3	保证借款

	招商银行	24.84	2022/7/6	2022/11/4	5.3-6.3	保证借款
	招商银行	115.21	2022/7/18	2022/11/18	0-3.3	保证借款
	赣州银行	100.00	2020/9/18	2023/3/18	4.3-5.3	保证借款
	赣州银行	100.00	2020/10/12	2023/4/11	4.3-5.3	保证借款
	赣州银行	12,500.00	2020/9/18	2023/9/17	4.3-5.3	保证借款
	赣州银行	9,300.00	2020/10/12	2023/10/11	4.3-5.3	保证借款
厦门海投大成供应链有限公司	交通银行	1,000.00	2022/3/30	2023/3/29	3.3-4.3	保证借款
	建设银行	1,000.00	2022/9/22	2023/9/21	3.3-4.3	保证借款
厦门海投工程建设有限公司	华夏银行	50.00	2020/7/8	2022/12/20	4.3-5.3	保证借款
	泉州银行	750.00	2022/8/26	2022/12/20	4.3-5.3	保证借款
	进出口银行	470.00	2020/12/23	2022/12/21	3.3-4.3	保证借款
	进出口银行	500.00	2021/1/28	2022/12/21	3.3-4.3	保证借款
	进出口银行	4,500.00	2021/2/4	2022/12/21	3.3-4.3	保证借款
	进出口银行	1,000.00	2021/4/13	2022/12/21	3.3-4.3	保证借款
	进出口银行	1,000.00	2021/4/16	2022/12/21	3.3-4.3	保证借款
	进出口银行	2,000.00	2021/5/24	2022/12/21	3.3-4.3	保证借款
	进出口银行	2,000.00	2021/6/28	2022/12/21	3.3-4.3	保证借款
	厦门银行	4,000.00	2022/1/28	2023/1/27	4.3-5.3	保证借款
	厦门银行	6,000.00	2022/1/28	2023/1/27	4.3-5.3	保证借款
	兴业银行	15,000.00	2022/2/17	2023/2/17	3.3-4.3	保证借款
	华夏银行	50.00	2020/7/8	2023/6/20	4.3-5.3	保证借款
	泉州银行	750.00	2022/8/26	2023/6/20	4.3-5.3	保证借款
	华夏银行	7,700.00	2020/7/8	2023/7/7	4.3-5.3	保证借款
	泉州银行	750.00	2022/8/26	2023/12/20	4.3-5.3	保证借款
	泉州银行	750.00	2022/8/26	2024/6/20	4.3-5.3	保证借款
	泉州银行	12,000.00	2022/8/26	2025/8/25	4.3-5.3	保证借款
	赣州银行	20,000.00	2022/9/30	2025/9/29	4.3-5.3	保证借款
厦门海投建筑科技有限公司	农业银行	58.00	2019/1/14	2023/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	180.00	2019/1/24	2023/1/23	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	80.00	2019/3/29	2023/3/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	200.00	2020/6/30	2023/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	100.00	2021/1/8	2023/6/1	4.3-5.3	抵押借款

	农业银行	200.00	2019/6/28	2023/6/20	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	80.00	2021/7/16	2023/7/14	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	120.00	2021/11/15	2023/11/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	170.00	2019/12/31	2023/12/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	116.00	2019/1/14	2024/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	360.00	2019/1/24	2024/1/23	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	160.00	2019/3/29	2024/3/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	200.00	2020/6/30	2024/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	100.00	2021/1/8	2024/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	400.00	2019/6/28	2024/6/20	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	160.00	2021/7/16	2024/7/14	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	240.00	2021/11/15	2024/11/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	340.00	2019/12/31	2024/12/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	116.00	2019/1/14	2025/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	360.00	2019/1/24	2025/1/23	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	160.00	2019/3/29	2025/3/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	400.00	2020/6/30	2025/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	200.00	2021/1/8	2025/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	400.00	2019/6/28	2025/6/20	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	160.00	2021/7/16	2025/7/14	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	240.00	2021/11/15	2025/11/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	340.00	2019/12/31	2025/12/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	232.00	2019/1/14	2026/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	720.00	2019/1/24	2026/1/23	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	320.00	2019/3/29	2026/3/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	400.00	2020/6/30	2026/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	200.00	2021/1/8	2026/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	800.00	2019/6/28	2026/6/20	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	320.00	2021/7/16	2026/7/14	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	480.00	2021/11/15	2026/11/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	680.00	2019/12/31	2026/12/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	232.00	2019/1/14	2027/1/13	4.3-5.3	抵押借款

	农业银行	720.00	2019/1/24	2027/1/23	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	320.00	2019/3/29	2027/3/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	800.00	2020/6/30	2027/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	400.00	2021/1/8	2027/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	800.00	2019/6/28	2027/6/20	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	320.00	2021/7/16	2027/7/14	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	480.00	2021/11/15	2027/11/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	680.00	2019/12/31	2027/12/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	319.00	2019/1/14	2028/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	990.00	2019/1/24	2028/1/23	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	440.00	2019/3/29	2028/3/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	800.00	2020/6/30	2028/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	400.00	2021/1/8	2028/6/1	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	1,100.00	2019/6/28	2028/6/20	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	440.00	2021/7/16	2028/7/14	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	660.00	2021/11/15	2028/11/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	935.00	2019/12/31	2028/12/29	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	319.00	2019/1/14	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	990.00	2019/1/24	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	440.00	2019/3/29	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	1,100.00	2019/6/28	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	935.00	2019/12/31	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	2,200.00	2020/6/30	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	1,100.00	2021/1/8	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	440.00	2021/7/16	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	660.00	2021/11/15	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
	农业银行	14,300.00	2022/1/6	2029/1/13	4.3-5.3	抵押借款
厦门海辰 酒店有限 公司	工商银行	502.00	2017/5/17	2023/5/11	4.3-5.3	保证借款
	工商银行	3,022.00	2017/5/17	2024/5/10	4.3-5.3	保证借款
	工商银行	3,022.00	2017/5/17	2025/5/9	4.3-5.3	保证借款
	工商银行	1,490.00	2016/5/24	2026/4/24	4.3-5.3	保证借款
	工商银行	410.00	2016/6/3	2026/4/24	4.3-5.3	保证借款

	工商银行	1,369.00	2017/5/17	2026/4/24	4.3-5.3	保证借款
厦门海沧 旅游商业 开发有限 公司	农业银行	24.00	2021/7/27	2022/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	25.00	2019/1/18	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	5.00	2019/8/30	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2019/11/19	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/1/10	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2020/4/27	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/5/25	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2020/6/19	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/8/11	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/9/29	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2020/11/13	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/12/2	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	6.00	2021/1/21	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/2/5	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	4.00	2021/5/17	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2021/11/25	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2021/12/16	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2022/1/13	2022/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	24.00	2021/7/27	2023/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	25.00	2019/1/18	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	5.00	2019/8/30	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2019/11/19	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/1/10	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	19.50	2020/4/27	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/5/25	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2020/6/19	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/8/11	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/9/29	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2020/11/13	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	20.00	2020/12/2	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	6.00	2021/1/21	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/2/5	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	4.00	2021/5/17	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2021/11/25	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2021/12/16	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2022/1/13	2023/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	24.00	2021/7/27	2023/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	25.00	2019/1/18	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	5.00	2019/8/30	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2019/11/19	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/1/10	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/4/27	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/5/25	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2020/6/19	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/8/11	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/9/29	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2020/11/13	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/12/2	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	6.00	2021/1/21	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/2/5	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	4.00	2021/5/17	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2021/11/25	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2021/12/16	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2022/1/13	2023/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	24.00	2021/7/27	2024/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	25.00	2019/1/18	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	5.00	2019/8/30	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2019/11/19	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/1/10	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	20.00	2020/4/27	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/5/25	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2020/6/19	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/8/11	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/9/29	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2020/11/13	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/12/2	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	6.00	2021/1/21	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/2/5	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	4.00	2021/5/17	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2021/11/25	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2021/12/16	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2022/1/13	2024/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	24.00	2021/7/27	2024/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	25.00	2019/1/18	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	5.00	2019/8/30	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2019/11/19	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/1/10	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/4/27	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/5/25	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2020/6/19	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/8/11	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/9/29	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2020/11/13	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2020/12/2	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	6.00	2021/1/21	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/2/5	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	4.00	2021/5/17	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2021/11/25	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2021/12/16	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	15.00	2022/1/13	2024/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	44.00	2021/7/27	2025/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2019/1/18	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/8/30	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/11/19	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/1/10	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/4/27	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/5/25	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/6/19	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/8/11	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/9/29	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	22.00	2020/11/13	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2020/12/2	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	11.00	2021/1/21	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2021/2/5	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	8.00	2021/5/17	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/11/25	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2021/12/16	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2022/1/13	2025/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	44.00	2021/7/27	2025/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2019/1/18	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/8/30	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/11/19	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/1/10	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/4/27	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/5/25	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/6/19	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/8/11	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/9/29	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	22.00	2020/11/13	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2020/12/2	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	11.00	2021/1/21	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2021/2/5	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	8.00	2021/5/17	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/11/25	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2021/12/16	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2022/1/13	2025/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	44.00	2021/7/27	2026/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2019/1/18	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/8/30	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/11/19	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/1/10	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/4/27	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/5/25	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/6/19	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/8/11	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/9/29	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	22.00	2020/11/13	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2020/12/2	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	11.00	2021/1/21	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2021/2/5	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	8.00	2021/5/17	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/11/25	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2021/12/16	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2022/1/13	2026/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	44.00	2021/7/27	2026/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2019/1/18	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/8/30	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/11/19	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/1/10	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/4/27	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	40.00	2020/5/25	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/6/19	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/8/11	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/9/29	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	22.00	2020/11/13	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2020/12/2	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	11.00	2021/1/21	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2021/2/5	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	8.00	2021/5/17	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/11/25	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2021/12/16	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2022/1/13	2026/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	44.00	2021/7/27	2027/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2019/1/18	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/8/30	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/11/19	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/1/10	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/4/27	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/6/19	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/8/11	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/9/29	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	22.00	2020/11/13	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2020/12/2	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	11.00	2021/1/21	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2021/2/5	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	8.00	2021/5/17	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/11/25	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2021/12/16	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2022/1/13	2027/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	44.00	2021/7/27	2027/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	50.00	2019/1/18	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/8/30	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	10.00	2019/10/28	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/11/19	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/1/10	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/4/27	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2020/6/19	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/8/11	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/9/29	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	22.00	2020/11/13	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2020/12/2	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	11.00	2021/1/21	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2021/2/5	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	8.00	2021/5/17	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2021/11/25	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2021/12/16	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	35.00	2022/1/13	2027/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	64.00	2021/7/27	2028/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	75.00	2019/1/18	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/8/30	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/10/28	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2019/11/19	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/1/10	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/4/27	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/6/19	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	110.00	2020/8/11	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/9/29	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	32.00	2020/11/13	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/12/2	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	16.00	2021/1/21	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	60.00	2021/2/5	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2021/5/17	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2021/11/25	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2021/12/16	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2022/1/13	2028/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	64.00	2021/7/27	2028/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	75.00	2019/1/18	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/8/30	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/10/28	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2019/11/19	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/1/10	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/4/27	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/6/19	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	110.00	2020/8/11	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/9/29	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	32.00	2020/11/13	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/12/2	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	16.00	2021/1/21	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2021/2/5	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2021/5/17	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2021/11/25	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2021/12/16	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2022/1/13	2028/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	64.00	2021/7/27	2029/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	75.00	2019/1/18	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/8/30	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/10/28	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2019/11/19	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/1/10	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/4/27	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	60.00	2020/6/19	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	110.00	2020/8/11	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/9/29	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	32.00	2020/11/13	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/12/2	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	16.00	2021/1/21	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2021/2/5	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2021/5/17	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2021/11/25	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2021/12/16	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2022/1/13	2029/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	64.00	2021/7/27	2029/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	75.00	2019/1/18	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/8/30	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/10/28	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2019/11/19	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/1/10	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/4/27	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/6/19	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	110.00	2020/8/11	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/9/29	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	32.00	2020/11/13	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/12/2	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	16.00	2021/1/21	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2021/2/5	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2021/5/17	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2021/11/25	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2021/12/16	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2022/1/13	2029/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	64.00	2021/7/27	2030/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	75.00	2019/1/18	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	20.00	2019/8/30	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/10/28	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2019/11/19	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/1/10	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/4/27	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/6/19	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	110.00	2020/8/11	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/9/29	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	32.00	2020/11/13	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/12/2	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	16.00	2021/1/21	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2021/2/5	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	12.00	2021/5/17	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2021/11/25	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2021/12/16	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2022/1/13	2030/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	64.00	2021/7/27	2030/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	75.00	2019/1/18	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	20.00	2019/8/30	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/10/28	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2019/11/19	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/1/10	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2020/4/27	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2020/5/25	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/6/19	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	110.00	2020/8/11	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/9/29	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	32.00	2020/11/13	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2020/12/2	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	16.00	2021/1/21	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	60.00	2021/2/5	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	12.00	2021/5/17	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2021/11/25	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2021/12/16	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2022/1/13	2030/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	112.00	2021/7/27	2031/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	125.00	2019/1/18	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/8/30	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/10/28	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2019/11/19	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/1/10	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/4/27	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/5/25	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2020/6/19	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/8/11	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/9/29	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	56.00	2020/11/13	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	85.00	2020/12/2	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	28.00	2021/1/21	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2021/2/5	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	26.00	2021/5/17	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2021/11/25	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	240.00	2021/12/16	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2022/1/13	2031/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	112.00	2021/7/27	2031/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	125.00	2019/1/18	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/8/30	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/10/28	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2019/11/19	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/1/10	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/4/27	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/5/25	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2020/6/19	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	180.00	2020/8/11	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/9/29	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	56.00	2020/11/13	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	85.00	2020/12/2	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	28.00	2021/1/21	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2021/2/5	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	26.00	2021/5/17	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2021/11/25	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	240.00	2021/12/16	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2022/1/13	2031/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	112.00	2021/7/27	2032/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	125.00	2019/1/18	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/8/30	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/10/28	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2019/11/19	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/1/10	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/4/27	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/5/25	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2020/6/19	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/8/11	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/9/29	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	56.00	2020/11/13	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	85.00	2020/12/2	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	28.00	2021/1/21	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2021/2/5	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	26.00	2021/5/17	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2021/11/25	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	240.00	2021/12/16	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2022/1/13	2032/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	112.00	2021/7/27	2032/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	125.00	2019/1/18	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/8/30	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	30.00	2019/10/28	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2019/11/19	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/1/10	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/4/27	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/5/25	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2020/6/19	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/8/11	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/9/29	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	56.00	2020/11/13	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	85.00	2020/12/2	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	28.00	2021/1/21	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2021/2/5	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	26.00	2021/5/17	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	50.00	2021/11/25	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	240.00	2021/12/16	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2022/1/13	2032/12/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	185.00	2021/7/27	2033/6/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	309.00	2019/1/18	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/8/30	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/10/28	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2019/11/19	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	180.00	2020/1/10	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/4/27	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/5/25	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2020/6/19	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	300.00	2020/8/11	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/9/29	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2020/11/13	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	85.00	2020/12/2	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2021/1/21	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2021/2/5	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	26.00	2021/5/17	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款

	农业银行	50.00	2021/11/25	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	240.00	2021/12/16	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2022/1/13	2033/6/20	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	300.00	2019/1/18	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	40.00	2019/8/30	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	30.00	2019/10/28	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2019/11/19	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	260.00	2020/1/10	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	80.00	2020/4/27	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/5/25	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	120.00	2020/6/19	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	300.00	2020/8/11	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	157.00	2020/9/29	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	90.00	2020/11/13	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	132.00	2020/12/2	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	45.00	2021/1/21	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	18.60	2021/2/5	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	26.00	2021/5/17	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	185.00	2021/7/27	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	54.84	2021/11/25	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	249.00	2021/12/16	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
	农业银行	91.00	2022/1/13	2033/12/19	4.3-5.3	保证+抵押借款
合计		833,592.68				

2、非传统融资

截至2022年9月30日，发行人非传统融资余额为302,484.90 万元，主要融资品种包括信托贷款、委托贷款和债权融资计划。

图表6.52：截至2022年9月末非传统融资情况表

单位：万元、%

借款单位	贷款单位	借款金额	贷款起始日	贷款到期日	利率	借款类型
厦门海沧投资集团有限公司	南亚农行委贷	1,700.00	2022/6/29	2023/6/28	0-3.3	信用借款

厦门海沧投资集团有限公司	20 闽海沧投资 ZR003	20,000.00	2020/10/26	2023/10/25	4.3-5.3	信用借款
厦门海沧投资集团有限公司	20 闽海沧投资 ZR004	50,000.00	2020/11/25	2023/11/24	3.3-4.3	信用借款
厦门海沧投资集团有限公司	21 闽海沧投资 ZR001	10,000.00	2021/1/7	2024/1/7	4.3-5.3	信用借款
厦门海沧投资集团有限公司	21 闽海沧投资 ZR002	28,500.00	2021/4/22	2023/4/17	4.3-5.3	信用借款
厦门海沧投资集团有限公司	21 闽海沧投资 ZR003	50,000.00	2021/11/26	2024/11/25	4.3-5.3	信用借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	4,000.00	2020/8/11	2023/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	4,200.00	2020/8/11	2023/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	4,200.00	2020/8/11	2024/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	4,500.00	2020/8/11	2024/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	4,800.00	2020/8/11	2025/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	4,900.00	2020/8/11	2025/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	5,100.00	2020/8/11	2026/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	5,200.00	2020/8/11	2026/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	5,500.00	2020/8/11	2027/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	5,700.00	2020/8/11	2027/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	6,000.00	2020/8/11	2028/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	6,200.00	2020/8/11	2028/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	6,500.00	2020/8/11	2029/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	6,700.00	2020/8/11	2029/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	7,200.00	2020/8/11	2030/2/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海沧投资集团有限公司	云南信托	7,200.00	2020/8/11	2030/8/10	4.3-5.3	质押借款
厦门海投供应链运营有限公司	中原信托-一方恒融保理债权 7 号财产权信托	10,067.20	2022/6/15	2022/12/26	5.3-6.3	保证借款
厦门海投供应链运营有限公司	中原信托-一方恒融保理债权 7 号财产权信托	34,892.70	2022/6/15	2023/1/9	5.3-6.3	保证借款
厦门海投建筑科技有限公司	中建三局(厦门)建设有限公司	5,000.00	2018/9/29	2023/9/28	4.3-5.5	信用借款
厦门海投建筑科技有限公司	中建三局(厦门)建设有限公司	2,425.00	2018/12/26	2023/12/25	4.3-5.5	信用借款

厦门海沧投资集团有限公司	新阳产业服务公司	2,000.00	2018/9/21	2023/9/20	3.3-4.3	信用借款
合计		302,484.90				

3、直接债务融资情况

截至本募集说明书签署之日,发行人及下属子公司待偿还债券余额共计 75 亿元。

详细情况如下:

图表 6.53: 发行人历年发行债务融资工具情况表

单位: 亿元

序号	债券品种	起息日	期限	金额 (亿元)	利率	兑付情况
1	13 海投 MTN001	2013-10-18	5 年	6	6.90%	正常兑付
2	14 海沧投资 CP001	2014-5-14	1 年	6	5.85%	正常兑付
3	14 海沧投资 PPN001	2014-6-27	3 年	5	7.50%	正常兑付
4	14 海沧投资 CP002	2014-10-27	1 年	6	5.05%	正常兑付
5	15 海沧投资 PPN001	2015-4-22	3 年	5	6.50%	正常兑付
6	15 海沧投资 SCP001	2015-9-18	270 天	10	3.55%	正常兑付
7	15 海沧投资 CP001	2015-11-12	1 年	6	3.78%	正常兑付
8	16 海沧投资 CP001	2016-3-24	1 年	6	2.92%	正常兑付
9	16 海沧投资 SCP001	2016-6-8	95 天	10	3.80%	正常兑付
10	16 海沧投资 SCP002	2016-11-5	260 天	10	3.29%	正常兑付
11	16 海沧投资 SCP003	2016-11-11	180 天	15	3.19%	正常兑付
12	16 海沧投资 MTN001	2016-11-18	5+N 年	5	4.59%	正常兑付
13	16 海沧投资 SCP004	2016-11-24	210 天	15	3.55%	正常兑付
14	17 海沧投资 SCP001	2017-4-10	270 天	10	4.69%	正常兑付
15	17 海沧投资 MTN001	2017-4-13	3+N 年	5	5.60%	正常兑付
16	17 海沧投资 MTN002	2017-4-20	3 年	10	5.40%	正常兑付
17	17 海沧投资 SCP002	2017-7-13	270 天	4	4.66%	正常兑付
18	17 海沧投资 SCP003	2017-7-17	270 天	4	4.59%	正常兑付
19	17 海沧投资 PPN001	2017-8-18	3 年	5	5.50%	正常兑付
20	17 海沧投资 CP001	2017-9-25	1 年	6	4.80%	正常兑付
21	17 海沧投资 PPN002	2017-10-30	3 年	5	5.65%	正常兑付
22	17 海沧投资 SCP004	2017-12-14	90 天	5	5.80%	正常兑付
23	18 海沧投资 SCP001	2018-1-18	270 天	5	5.57%	正常兑付
24	18 海沧投资 CP001	2018-3-1	1 年	5	5.32%	正常兑付
25	18 海沧投资 SCP002	2018-3-9	270 天	5	5.30%	正常兑付
26	18 海沧投资 SCP003	2018-3-19	245 天	5	5.40%	正常兑付
27	18 海沧投资 SCP004	2018-4-17	270 天	5	4.98%	正常兑付
28	18 海沧投资 SCP005	2018-4-23	270 天	6	4.87%	正常兑付
29	18 海沧投资 PPN001	2018-9-4	2 年	5	7.00%	正常兑付

30	18 海沧投资 SCP006	2018-9-14	270 天	5	4.58%	正常兑付
31	18 海沧投资 SCP007	2018-10-11	270 天	8	4.48%	正常兑付
32	18 海沧投资 SCP008	2018-11-7	269 天	8	4.43%	正常兑付
33	18 海沧投资 SCP009	2018-11-28	268 天	7	4.28%	正常兑付
34	18 海沧投资 CP002	2018-12-13	1 年	6	4.27%	正常兑付
35	19 海沧投资 PPN001	2019-1-07	1.25 年	5	5.50%	正常兑付
36	19 海沧投资 SCP001	2019-1-10	260 天	6	3.80%	正常兑付
37	19 海沧投资 SCP002	2019-1-29	268 天	5	4.20%	正常兑付
38	19 海沧投资 SCP003	2019-8-22	245 天	5	3.70%	正常兑付
39	19 海沧投资 SCP004	2019-9-9	270 天	8	3.60%	正常兑付
40	19 海沧投资 SCP005	2019-10-11	270 天	10	3.65%	正常兑付
41	19 海沧投资 SCP006	2019-10-23	268 天	8	3.68%	正常兑付
42	19 海沧投资 SCP007	2019-11-20	270 天	6	3.60%	正常兑付
43	20 海沧投资 PPN001	2020-3-2	3 年	10	4.79%	未到期
44	20 海沧投资 PPN002	2020-4-13	3 年	10	4.48%	未到期
45	20 海沧投资 CP001	2020-4-14	1 年	6	2.54%	正常兑付
46	20 海沧投资 SCP001	2020-5-27	240 天	5	2.50%	正常兑付
47	20 海沧投资 SCP002	2020-6-3	268 天	3	2.55%	正常兑付
48	20 海沧投资 SCP003	2020-6-19	123 天	10	2.70%	正常兑付
49	20 海沧投资 SCP004	2020-7-13	128 天	8	3.10%	正常兑付
50	20 海沧投资 SCP005	2020-08-12	128 天	6	3.10%	正常兑付
51	20 海沧投资 SCP006	2020-08-14	33 天	5	2.0%	正常兑付
52	20 海沧投资 CP002	2020-9-2	1 年	6	3.69%	正常兑付
53	20 海沧投资 SCP007	2020-9-11	32 天	4	2.00%	正常兑付
54	20 海沧投资 MTN001	2020-10-10	3 年	9	4.70%	未到期
55	20 海沧投资 PPN003	2020-10-21	2 年	5	4.9%	正常兑付
56	20 海沧投资 SCP008	2020-10-28	30 天	5	2.2%	正常兑付
57	20 海沧投资 SCP009	2020-11-12	134 天	8	4.0%	正常兑付
58	20 海沧投资 SCP010	2020-12-11	47 天	5	4.5%	正常兑付
59	21 海沧投资 MTN001	2021-1-8	3 年	5	4.65%	未到期
60	21 海沧投资 SCP001	2021-1-14	218 天	5	3.98%	正常兑付
61	21 海沧投资 SCP002	2021-3-15	270 天	8	3.97%	正常兑付
62	21 海沧投资 SCP003	2021-4-13	168 天	2	3.94%	正常兑付
63	21 海沧投资 SCP004	2021-6-11	137 天	6	3.45%	正常兑付
64	21 海沧投资 CP001	2021-7-16	1 年	6	3.68%	正常兑付
65	21 海沧投资 SCP005	2021-8-11	162 天	8	3.30%	正常兑付
66	21 海沧投资 SCP006	2021-8-23	186 天	6	3.15%	正常兑付
67	21 海沧投资 SCP007	2021-10-18	268 天	8	3.53%	正常兑付
68	21 海沧投资 SCP008	2021-10-22	243 天	5	3.50%	正常兑付
69	21 海沧投资 MTN003	2021-11-15	3 年	4	4.00%	未到期
70	21 海沧投资 CP002	2021-11-18	1 年	6	3.56%	正常兑付

71	21 海沧投资 SCP009	2021-11-26	269 天	3	3.23%	正常兑付
72	22 海沧投资 SCP001	2022-3-2	266 天	6	2.80%	正常兑付
73	22 海沧 01	2022-4-22	1+1 年	3	3.40%	未到期
74	22 海沧投资 SCP002	2022-6-10	216 天	5	2.90%	正常兑付
75	22 海沧投资 SCP003	2022-7-1	180 天	8	2.35%	正常兑付
76	22 海沧投资 SCP004	2022-7-14	218 天	6	2.55%	未到期
77	22 海沧投资 SCP005	2022-9-23	266 天	5	2.30%	未到期
78	22 海沧投资 SCP006	2022-10-17	270 天	3	2.15%	未到期
79	22 海沧投资 SCP007	2022-11-14	270 天	8	2.52%	未到期
80	22 海沧投资 SCP008	2022-11-21	270 天	2	3.30%	未到期
81	22 海沧投资 SCP009	2022-12-15	266 天	5	4.38%	未到期
82	23 海沧投资 SCP001	2023-1-10	260 天	5	3.98%	未到期

另外,发行人于 2009 年 4 月 30 日发行企业债券 6 亿元,期限 3+2 年,利率 5.88%,已到期正常兑付;发行人于 2016 年 9 月 2 日发行公司债券 16 亿元,期限 5 年,利率 3.59%,已到期正常兑付。发行人于 2022 年 4 月 22 日发行企业债券 3 亿元,期限 1+1 年,利率 3.40%,目前该债券尚未到期兑付。

七、关联交易

(一) 关联方关系

1、控股股东和实际控制人

发行人是厦门市海沧区政府出资设立的全资子公司,控股股东和实际控制人是厦门市海沧区政府。

2、受公司控制的关联方

参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“六、重要权益投资情况及主要下属公司介绍”之“(一) 发行人子公司情况”。

3、同一控制方的关联方

图表6.54: 同受海沧区政府控制的关联方情况

关联方名称	海沧区政府持股比例
厦门海投房地产有限公司	100%
厦门海沧发展集团有限公司	100%

4、不存在控制关系的关联方

图表6.55: 本公司的合营企业和联营企业情况表

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	对合营企业或联营企业	备注
-------------	-------	-----	------	----------	------------	----

				直接	间接	投资的会计 处理方法	
合营企业：							
厦门汇利投资发展有限公司	厦门	厦门	投资	50.00	-	权益法	吊销未 注销
厦门兴海投资发展有限公司	厦门	厦门	投资	50.00	-	权益法	吊销未 注销
厦门海东辰集装箱服务有限公司	厦门	厦门	集装箱服务		50.00	权益法	
联营企业：							
厦门海沧鹏海实业有限公司	厦门	厦门	开发建设	40.00	-	权益法	吊销未 注销
厦门石油交易中心有限公司	厦门	厦门	石油批发	30.00	-	权益法	
厦门远海集装箱码头有限公司	厦门	厦门	集装箱码头服务	30.00	-	权益法	
厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	厦门	厦门	集装箱码头服务	34.00	-	权益法	
东南燕都（厦门）实业发展有限公司	厦门	厦门	营养保健食品制造	30.00	-	权益法	
厦门半导体投资集团有限公司	厦门	厦门	电子制造	49.00	-	权益法	
厦门新阳纸业有限公司	厦门	厦门	纸业生产	21.00	-	权益法	
厦门市海港投资管理有限公司	厦门	厦门	港口投资服务	-	-	-	2022 年 4 月注销
厦门路桥海旅投资有限公司	厦门	厦门	港口投资服务	-	-	-	2021 年 5 月注销
厦门海沧国际旅行社有限公司	厦门	厦门	旅游服务票务代理	-	40.00	权益法	
厦门中青旅发展有限公司	厦门	厦门	旅游票务咨询	-	31.00	权益法	
厦门路海通实业有限公司	厦门	厦门	汽车相关服务	-	40.00	权益法	
厦门智旅海通科技有限公司	厦门	厦门	信息系统、互联网服务	-	30.00	权益法	
厦门海沧金山建材公司	厦门	厦门	贸易	-	32.98	权益法	吊销未 注销
厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	厦门	厦门	集装箱码头服务	-	25.00	权益法	
厦门海新阳贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	-	30.00	权益法	

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	备注
				直接	间接		
厦门万纬海投冷链物流有限公司	厦门	厦门	冷链物流	-	35.00	权益法	
厦门中检海投汽车检测服务有限公司	厦门	厦门	汽车相关服务	-	34.50	权益法	
厦门东南智慧物流港有限公司	厦门	厦门	货运港口货物装卸、仓储服务	-	30.00	权益法	清算中
厦门市海租侠资产管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	-	35.00	权益法	

图表6.56：本公司的其他关联方情况表

合营企业或联营企业名称	其他关联方与本企业关系
南亚塑胶工业（厦门）有限公司	母公司投资的企业
厦门国际物流港有限责任公司	母公司投资的企业
厦门市腾邦梧桐投资合伙企业（有限合伙）	母公司投资的企业
厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	子公司的投资企业
厦门朋鹭金属工业有限公司	子公司的投资企业
厦门嘉鹭金属工业有限公司	子公司的投资企业
厦门欣欣信息有限公司	子公司的投资企业
厦门水务集团有限公司	子公司的投资企业
厦门广播电视网络股份有限公司	子公司的投资企业
厦门国贸宝润汽车服务有限公司	子公司的投资企业
厦门市乐泓城市建设有限公司	子公司的投资企业
厦门金柏半导体有限公司	联营企业的子公司
金柏科技有限公司	联营企业的子公司
金柏科技（中国）有限公司	联营企业的子公司
金柏柔性电路（深圳）有限公司	联营企业的子公司
厦门旌存半导体技术有限公司	联营企业的子公司
香港鑫忆讯贸易有限公司	联营企业的子公司
旌存半导体技术（香港）有限公司	联营企业的子公司
厦门清芯集成科技有限公司	联营企业的子公司
东南燕都（厦门）检测科技有限公司	联营企业的子公司
东南燕都（厦门）查验仓储有限公司	联营企业的子公司
厦门新阳纸业营销有限公司	联营企业的子公司
厦门海旅星传会展策划有限公司	联营企业的子公司

（二）关联方交易

1、截至本募集说明书签署之日，存在控制关系且已纳入合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。

2、关联交易定价原则

发行人及所属企业与关联方的购、销业务定价政策：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，按市场价执行；无市场价格，按协议价定价。

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

图表6.56：采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-12 月发生额
厦门远海集装箱码头有限公司	采购商品、接受劳务	1,257,075.49
厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	采购商品、接受劳务	871,094.55
厦门万纬海投冷链物流有限公司	采购商品、接受劳务	117,236.95
厦门国际物流港有限责任公司	采购商品、接受劳务	65,559.86

图表6.57：出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-12 月发生额
厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	销售商品、提供劳务	2,610,976,189.26
厦门海东辰集装箱服务有限公司	销售商品、提供劳务	12,166,936.43
厦门远海集装箱码头有限公司	销售商品、提供劳务	8,270,809.14
厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	销售商品、提供劳务	1,886,704.76
厦门万纬海投冷链物流有限公司	销售商品、提供劳务	1,833,754.17
厦门嘉鹭金属工业有限公司	销售商品、提供劳务	1,312,879.30
厦门中检海投汽车检测服务有限公司	销售商品、提供劳务	312,795.96
南亚塑胶工业（厦门）有限公司	销售商品、提供劳务	245,901.94
厦门海沧国际旅行社有限公司	销售商品、提供劳务	14,780.56

(2) 关联租赁情况

图表6.58：本公司作为出租方情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-12 月发生额
厦门海东辰集装箱服务有限公司	厂房	6,087,272.76
厦门海东辰集装箱服务有限公司	办公楼	13,714.28
厦门万纬海投冷链物流有限公司	仓库	1,287,739.33
厦门国贸宝润汽车服务有限公司	厂房	868,830.13
东南燕都（厦门）实业发展有限公司	厂房	151,166.80
厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	厂房	122,586.67

(3) 关联方应收应付款项

图表6.59：应收关联方款项

单位：元

会计科目	关联方	2021 年末余额	2021 年末坏账准备
应收账款	厦门远海集装箱码头有限公司	634,204.93	-
应收账款	厦门嘉鹭金属工业有限公司	295,970.83	-

会计科目	关联方	2021 年末余额	2021 年末 坏账准备
应收账款	厦门中检海投汽车检测服务有限公司	234,220.80	7,282.82
应收账款	厦门新阳纸业有限公司	159,790.00	
应收账款	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	71,244.00	-
应收账款	厦门万纬海投冷链物流有限公司	52,400.00	-
应收账款	厦门海东辰集装箱服务有限公司	23,656.00	-
其他应收款	厦门新阳纸业有限公司	82,294,540.60	82,294,540.60
其他应收款	厦门汇利投资发展有限公司	1,086,600.53	1,086,600.53
其他应收款	厦门海东辰集装箱服务有限公司	983,063.33	
其他应收款	厦门万纬海投冷链物流有限公司	458,441.52	
其他应收款	厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	120,000.00	
其他应收款	厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	28,898.04	540.64
其他应收款	厦门远海集装箱码头有限公司	20,000.00	
其他应收款	厦门海沧国际旅行社有限公司	74.04	
其他应收款	厦门水务集团有限公司	50.00	20.00
预付款项	厦门中检海投汽车检测服务有限公司	38,839.00	-
预付款项	厦门万纬海投冷链物流有限公司	19,339.69	-

图表6.60：应付关联方款项表

单位：元

会计科目	关联方	2021 年末余额
应付账款	厦门远海集装箱码头有限公司	868,388.56
应付账款	厦门水务集团有限公司	774,039.35
应付账款	厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	228,766.09
应付账款	厦门国际物流港有限责任公司	152,172.51
应付账款	厦门嘉鹭金属工业有限公司	63,454.03
应付账款	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	23,643.53
应付账款	厦门海东辰集装箱服务有限公司	7,139.24
预收账款	厦门万纬海投冷链物流有限公司	126,519.03
预收账款	东南燕都（厦门）实业发展有限公司	79,362.57
预收账款	厦门海沧国际旅行社有限公司	34,560.00
预收账款	厦门半导体投资集团有限公司	304.00
合同负债	厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	182,608,331.15
其他应付款	厦门市海租侠资产管理有限公司	1,000,000.00
其他应付款	厦门中青旅发展有限公司	200,000.00
其他应付款	厦门万纬海投冷链物流有限公司	189,553.48
其他应付款	厦门远海集装箱码头有限公司	184,130.50
其他应付款	厦门嘉鹭金属工业有限公司	141,021.89
其他应付款	东南燕都（厦门）实业发展有限公司	52,908.38
其他应付款	厦门海沧新海达集装箱码头有限公司	45,882.32
其他应付款	厦门智旅海通科技有限公司	44,190.33
其他应付款	厦门水务集团有限公司	19,576.69
其他应付款	厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	16,089.50
其他应付款	厦门新阳纸业有限公司	3,000.00
其他应付款	厦门朋鹭金属工业有限公司	1,013.39
其他应付款	厦门海东辰集装箱服务有限公司	761.74
其他流动负债	厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司	23,739,083.05

会计科目	关联方	2021 年末余额
应付账款	厦门远海集装箱码头有限公司	868,388.56
应付账款	厦门水务集团有限公司	774,039.35
应付账款	厦门港海沧集装箱查验服务有限公司	228,766.09
应付账款	厦门国际物流港有限责任公司	152,172.51

(三) 关联方担保情况

请参见本募集说明书本章“八、重大或有事项、承诺事项”中的对外、对内担保。

八、重大或有事项、承诺事项

(一) 担保情况

图表6.61：截至2022年9月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保单位	被担保单位性质	融资机构	担保金额	担保方式	担保范围	现状	担保期限
厦门海投国际航运中心开发有限公司	国有控股	光大银行	10,500.00	连带责任保证	全部债权	正常	2017.04.28-2026.12.20
	国有控股	国家开发银行	32,227.00	连带责任保证	全部债权	正常	2016.04.29-2024.11.20
	国有控股	兴业金融租赁有限责任公司	3,500.00	连带责任保证	全部债权	正常	2017.12.28-2022.12.26
	国有控股	厦门金融租赁有限公司	2,945.56	连带责任保证	全部债权	正常	2018.11.01-2023.11.12
	国有控股	福建海西金融租赁有限责任公司	6,459.85	连带责任保证	全部债权	正常	2018.12.25-2024.01.10
厦门通富微电子有限公司	国有参股	国家开发银行	29,430.00	连带责任保证	全部债权	正常	2018.11.30-2028.11.29
厦门士兰集科微电子有限公司	国有参股	国家开发银行	63,750.00	连带责任保证	全部债权	正常	2020.09.16-2032.09.15
	国有参股	国家开发银行	16,323.35	连带责任保证	全部债权	正常	2022.07.21-2034.07.20
	国有参股	国家开发银行	9,794.01	连带责任保证	全部债权	正常	2022.09.08-2030.09.07
厦门士兰明镓化合物半导体有限公司	国有参股	国家开发银行	19,320.00	连带责任保证	全部债权	正常	2020.12.08-2032.12.07
厦门海投房地产有限公司	国有控股	中国银行	47,500.00	连带责任保证	全部债权	正常	2015.06.11-2024.12.31
合计			241,749.77	-		-	

(1) 截至 2022 年 9 月末，发行人累计为厦门海投国际航运中心开发有限公司担保 55,632.41 万元，占发行人对外担保总额的 23.01%。

厦门海投国际航运中心开发有限公司原是发行人控股子公司，成立于 2012 年 12 月，由厦门海沧投资集团有限公司和厦门市土地开发总公司所属厦门成济工程建设管理有限公司合资成立，2019 年，发行人根据海沧区属国有企业划转批复，以 2018 年 12 月 31 日为基准日划出该公司全部持有股权，厦门海投国际航运中心开发有限公司成为发行人的非关联公司，同属厦门市海沧区政府实际控制。目前，该公司注册资本金 15.5061 亿元人民币，其中厦门海沧发展集团有限公司占股比 90.3264%，厦门成济工程建设管理有限公司占股比 9.6736%。厦门海投国际航运中心开发有限公司投资的厦门中心（原厦门国际航运中心）是继上海、天津、大连之后的，我国第四个国际性航运中心。公司经营范围是：房地产项目投资、房地产开发经营；房屋租赁、停车库租赁；建筑工程施工；会议服务；企业信息咨询、商业管理咨询；商业物业管理、商场铺位出租及管理、商场招租。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 504,172.49 万元，负债总额 487,583.16 万元，所有者权益 16,589.33 万元。2021 年全年实现营业收入 16,376.22 万元，净利润为-31,032.25 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 492,367.81 万元，负债总额 501,163.25 万元，所有者权益-8,795.44 万元。2022 年 1-9 月，实现营业收入 10,303.19 万元，净利润为-25,432.10 万元。该公司 2021 年及 2022 年 1-9 月亏损是由于项目尚处在建设期和营业前期阶段。

(2) 截至 2022 年 9 月末，发行人累计为厦门通富微电子有限公司担保 29,430.00 万元，占发行人对外担保总额的 12.17%。

厦门通富微电子有限公司于 2017 年 7 月 4 日经厦门市市场监督管理局核准成立，统一社会信用代码为 91350200MA2YCX0T49，发行人注册地址为中国（福建）自由贸易试验区厦门片区建港路 29 号海沧国际物流大厦 10 楼 1001 单元 F0193，注册资本为 80,000 万元人民币，法定代表人为裴华。公司所属行业为集成电路封装、测试业，主要经营活动包括：电子元件及组件制造；集成电路设计；半导体分立器件制造。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 205,826.26 万元，负债总额 145,556.22 万元，所有者权益 60,270.04 万元。2021 年全年实现营业收入 15,104.09 万元，营业成本 18,199.56 万元，净利润为-13,266.65 万元。公司 2021 年亏损是由于项目尚处在试投产阶段。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 206,886.02 万元，负债总额 145,224.62 万元，所有者权益 61,661.40 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 32,295.87 万元，营业成本 33,537.25 万元，净利润为-8,647.90 万元。因公司尚处初创期整体净利润逐渐好转但仍亏损。

(3) 截至 2022 年 9 月末，发行人累计为厦门士兰集科微电子有限公司担保 89,867.36 万元，占发行人对外担保总额的 37.17%。

厦门士兰集科微电子有限公司于 2018 年 2 月 1 日经厦门市市场监督管理局核准成立，统一社会信用代码为 91350200MA31GA8Q1C，发行人注册地址为厦门市海沧区兰英路 89 号，注册资本为 250,049 万元人民币，实缴资本 250,049 万元，法定代表人为裴华。公司主要经营活动包括：集成电路制造；半导体分立器件制造；电子元件及组件制造；经营各类商品和技术的进出口。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 654,730.76 万元，负债总额 376,970.81 万元，所有者权益 277,759.94 万元。2021 年，实现营业收入 78,674.28 万元，营业成本 77,646.47 万元，净利润为-16,188.09 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 886,008.98 万元，负债总额 524,478.43 万元，所有者权益 361,530.55 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 137,987.52 万元，营业成本 120,205.32 万元，净利润为-4,729.40 万元。公司近一年及一期亏损是由于项目尚处在试投产和营业前期阶段。

(4) 截至 2022 年 9 月末，发行人累计为厦门士兰明镓化合物半导体有限公司担保 19,320.00 万元，占发行人对外担保总额的 7.99%。

厦门士兰明镓化合物半导体有限公司于 2018 年 2 月 1 日经厦门市市场监督管理局核准成立，统一社会信用代码为 91350200MA31GA8D5D，发行人注册地址为厦门市海沧区兰英路 99 号，注册资本为 97,037 万元人民币，实缴资本 97,037 万元，法定代表人为裴华。公司主要经营活动包括：集成电路制造；光电子器件及其他电子器件制造；经营各类商品和技术的进出口。

截至 2021 年 12 月末，该公司资产总额 234,461.57 万元，负债总额 131,025.56 万元，所有者权益 103,436.01 万元。2021 年，实现营业收入 24,700.84 万元，营业成本 29,953.65 万元，净利润为-18,268.09 万元。

截至 2022 年 9 月末，该公司资产总额 218,729.32 万元，负债总额 136,990.64 万元，所有者权益 81,738.68 万元。2022 年 1-9 月，实现营业收入 22,939.49 万元，营业

成本 31,890.00 万元，净利润为-21,697.33 万元。公司近一年及一期亏损是由于项目尚处在试投产和营业前期阶段。

(5) 截至 2022 年 9 月末，发行人累计为厦门海投房地产有限公司担保 47,500.00 万元，占发行人对外担保总额 19.65%。

厦门海投房地产有限公司于 1997 年 11 月 6 日设立，统一社会信用代码为 9135020515505760XQ，发行人注册地址为厦门市海沧区海沧大道 701 号 801 单元，注册资本 10 亿元，实收资金为 100,300 万元，法人代表吴旭晖。公司主要经营活动包括：房地产开发、经营；木材、建筑材料、金属材料批发；经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止出口的商品及技术除外；组织实施政府安置房建设、市政基础设施建设与管理。

2、对内担保

截至2022年9月末，发行人为下属10家子公司提供担保，担保金额573,920.81万元。

图表6.62：截至2022年9月末发行人为子公司担保情况

单位：万元

被担保方	与发行人关系	担保金额
厦门海沧旅游商业开发有限公司	子公司	24,775.00
厦门海沧保税港区投资建设管理有限公司	子公司	12,000.00
厦门海投供应链运营有限公司	子公司	248,865.71
厦门海投经济贸易有限公司	子公司	178,996.85
厦门海投贸易有限公司	子公司	9,615.50
厦门海投供应链服务有限公司	子公司	3,485.32
厦门海投大成供应链有限公司	子公司	1,000.00
厦门海投工程建设有限公司	子公司	85,277.92
厦门海投建设咨询有限公司	子公司	89.58
厦门海辰酒店有限公司	子公司	9,815.00
合计		573,920.81

截至2022年9月末，上述被担保子公司生产经营正常。

由于发行人以2021年10月31日为基准日实施重大资产重组，对厦门海投房地产有限公司的担保由对内担保转为对外担保，无逾期担保。

(二) 未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书签署之日，发行人无对公司产生重大不利的未决诉讼情况。

(三) 承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大需披露之承诺事项。

(四) 其它或有事项

截至本募集说明书签署之日，除上述事项，发行人不存在其他或有事项。

九、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

(一) 资产抵押情况

图表 6.63：截至 2022 年 9 月末资产抵押情况

单位：万元

财产所有人	抵/质押物	抵/质 银行	账面原值	评估价值	授信额度	实际贷款 金额	起止日期
厦门海投 建筑科技 有限公司	H2016G04 地块	农业 银行	70,261.57	24,639.00	50,000.00	43,112.00	2019.01.1 4-2029.01 .13
厦门海沧 旅游商业 开发有限 公司	H2016P04 地块	农业 银行	47,344.72	17,600.00	38,000.00	24,774.94	2019.01.1 8-2033.12 .19
厦门海沧 保税港区 投资建设 管理有限 公司	海沧区建港路 29 号（生产调度中心、仓库）和厦门市海沧区围瑤路 81、83、85、87、89 号及 81-89 号水泵房	光大 银行	27,272.76	32,039.09	17,500.00	12,000.00	2016.11.2 5-2031.12 .12
厦门海投 供应链运 营有限公 司	海景中路 51-57 号（单）综合办公楼、海景中路 52-54 号（双）海关监管楼、海沧区海景东二路 36 号，海景北二路 68 号厂房、01 地块通用厂房 15 套、06 地块通用厂房 9 套及地下室、海沧区海景中路 43 号、海景东路 32 号、07 地块通用厂房 4 套、09 地块通用厂房 31 套	工商 银行	29,547.48	38,789.11	22,000.00	22,000.00	2020.06.2 3-2023.06 .23
合计			174,426.53	113,067.20	127,500.00	101,886.94	

(二) 资产质押情况

图表 6.64：截至 2022 年 9 月末资产质押情况

单位：万元

财产所有人	质押物	质银行	存单金额	实际贷款金额	起止日期
厦门海投物业有限公司	物业管理收费权	云南国际信托有限公司	-	87,900.00	2020.08.11-2030.08.11
厦门海投贸易有限公司	大额存单	工商银行	5,000.00	-	2020.05.29-2023.05.29
厦门海投贸易有限公司	大额存单	工商银行	2,990.00	-	2020.09.17-2023.09.17
厦门海投贸易有限公司	大额存单	工商银行	2,000.00	-	2020.09.22-2023.09.22
厦门海投贸易有限公司	大额存单	工商银行	5,000.00	-	2021.01.18-2024.01.18
厦门海投贸易有限公司	大额存单	工商银行	5,000.00	-	2022.05.19-2025.05.19
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中国银行	10,000.00	-	2020.04.13-2023.04.13
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中国银行	2,000.00	-	2020.04.26-2023.04.26
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中国银行	5,000.00	-	2020.04.29-2023.04.29
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	3,000.00	-	2020.04.27-2023.04.27
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	5,000.00	-	2021.01.04-2024.01.04
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	5,000.00	-	2021.01.04-2024.01.04
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	5,000.00	-	2021.01.04-2024.01.04
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	4,500.00	-	2021.11.18-2024.11.18
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	3,300.00	-	2021.11.18-2024.11.18
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	2,600.00	-	2021.12.03-2024.12.03
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	中信银行	2,600.00	-	2021.11.18-2024.11.18
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	华夏银行	2,000.00	-	2022.03.24-2025.03.24
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	浙商银行	5,000.00	-	2022.03.30-2025.03.30
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	华夏银行	229.60	-	2022.04.06-2022.10.06
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	华夏银行	113.12	-	2022.04.02-2022.10.12
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	厦门国际银行	5,000.00	-	2022.05.13-2023.05.13
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	厦门国际	5,000.00	-	2022.05.23-2023.05.23

易有限公司		银行			
厦门海投经济贸易有限公司	大额存单	厦门国际银行	2,000.00	-	2022.05.31-2023.05.31
厦门海投供应链运营有限公司	大额存单	邮储银行	4,300.00	-	2022.05.17-2023.05.17
厦门海投供应链运营有限公司	大额存单	浙商银行	5,000.00	-	2022.05.24-2023.05.24
厦门海投供应链运营有限公司	大额存单	邮储银行	11,700.00	-	2022.05.25-2023.05.25
厦门海投供应链运营有限公司	大额存单	兴业银行	5,600.00	-	2022.08.25-2023.08.25
合计			113,932.72	87,900.00	

(三) 货币资金受限情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及其子公司用于质押和担保的存款、信用证、汇票等而形成的受限资金的情况如下：

图表6.65：截至2022年9月末货币资金受限情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月末账面价值	2022 年 9 月末账面价值
不能随时用于支付的监管户、专户资金	86.21	12,857.05
保证金	101,726.12	80,707.24
其他	995.05	57.58
合计	102,807.38	93,621.87

注：保证金不包含大额存单质押。

截至 2022 年 9 月末，公司受限资产方面，主要为一是受限货币资金 9.36 亿元，包含保证金、监管户和专户资金；二是大额存单质押 11.39 亿元；三是受限资产 17.44 亿元，以项目贷款而进行的资产抵押为主，合计总受限资产账面原值共计 38.20 亿元，占同期总资产的比例为 9.39%，占同期净资产的比例为 46.77%。

截至本募集说明书签署之日，除以上所述事项之外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十、金融衍生产品、大宗商品期货和理财产品持有情况

截至本募集说明书签署之日，发行人未持有金融衍生产品、大宗商品期货及银行理财产品。

十一、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资情况。

十二、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十三、其他财务重大事项

（一）2021 年实施重大资产重组情况

（1）基本情况

根据《厦门市海沧区人民政府关于厦门海沧投资集团有限公司实施资产重组事项的批复》（厦海政〔2021〕160 号）文件，发行人实施重大资产重组事项，以 2021 年 10 月 31 日为划转基准日，一是全资控股股东区政府将发行人直接持有的厦门海投房地产有限公司的（以下简称“海投房产”）100%股权无偿划转至区政府直接持有；二是将区政府直接持有的厦门海沧城建集团有限公司（以下简称“城建集团”）的 90% 股权无偿划转至发行人，城建集团作为发行人的控股子公司；三是将区政府通过厦门海沧发展集团有限公司间接持有的厦门半导体投资集团有限公司（以下简称“半导体集团”）的 14.307% 股权无偿划转至发行人，划转后发行人持有半导体集团 49% 的股权。

2021 年 12 月 13 日，发行人于上清所网站发布了《厦门海沧投资集团有限公司关于筹划重大资产重组的提示性公告》。

2021 年 12 月 15 日，发行人于上清所网站发布了《关于召开厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第五期超短期融资券持有人会议的公告》、《关于召开厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第一期短期融资券等六期债务融资工具持有人会议的公告》、《关于召开厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据、2021 年度第一期中期票据、2021 年度第三期中期票据 2021 年度第一次持有人会议的公告》、《关于召开厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具持有人会议的公告》、《关于召开厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具持有人会议的公告》、《关于召开厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具持有人会议的公告》。

2021 年 12 月 29 日，发行人举行了债券持有人会议。

2022 年 1 月 6 日，发行人于上清所网站发布了《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第五期超短期融资券持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第一期短期融资券持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第二期短期融资券持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021

年度第六期超短期融资券持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第七期超短期融资券持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第八期超短期融资券持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第九期超短期融资券持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第三期中期票据持有人会议决议公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具持有人会议的公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具持有人会议的公告》、《厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具持有人会议的公告》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第五期超短期融资券 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第一期短期融资券 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第二期短期融资券 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第六期超短期融资券 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第七期超短期融资券 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第八期超短期融资券 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第九期超短期融资券 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第一期中期票据 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2021 年度第三期中期票据 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》、《福建勤贤律师事务所关于厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具 2021 年第一次持有人会议之法律意见书》。

2022 年 1 月 7 日，发行人于上清所网站发布了《厦门海沧投资集团有限公司关于 2020 年度第一期定向债务融资工具、2020 年度第二期定向债务融资工具等 13 期债务融资工具持有人会议决议的答复》、《厦门海沧投资集团有限公司关于实施重大资产重组进展的公告》。

2022 年 2 月 22 日，发行人于上清所网站发布了《厦门海沧投资集团有限公司关于重大资产重组完成的公告》。

根据 2021 年 10 月 31 日备考合并财务报表与同期合并财务报表数据做对比，本次资产重组事项实施前后，发行人 2021 年 10 月末的总资产从 405.58 亿元下降至 391.36 亿元，减少 14.22 亿元，下降幅度 3.50%；负债总额从 333.15 亿元下降至 308.39 亿元，减少 24.76 亿元，下降幅度 7.43%；净资产从 72.43 亿元上升至 82.98 亿元，增加 10.55 亿元，上升幅度 14.56%；2021 年 1-10 月营业收入从 215.74 亿元下降至 209.70 亿元，减少 6.04 亿元，下降幅度 2.80%；2021 年 1-10 月净利润从 4.10 亿元上升至 26.72 亿元，增加 22.62 亿元，上升幅度 551.71%，主要系发行人确认海投房产上缴未分配利润的投资收益 26 亿元；2021 年 1-10 月经营净现金流从 24.33 亿元下降至 20.97 亿元，减少 3.36 亿元，下降幅度 13.81%，主要系 2021 年 1-10 月海投房产贡献经营净现金流 3.40 亿元。

发行人本次重组剥离了政策趋紧、资金占用大、市场竞争激烈的房地产开发业务，短期内可能会对发行人整体利润产生较大波动影响，但长远看将是发行人摆脱房地产市场经营的不确定和密集型的资金占用，从而防范经营风险和提高资金使用效率，促进发行人稳健发展。同时，本次重组划入了海沧城建相关资源，增持半导体集团股权，将帮助发行人更加突出主业主项，后续在核心优势上补短板，资金充足，发展潜力更大。

本次重组发行人无偿划转的厦门海投房地产有限公司为发行人的重要子公司，最近一年的总资产、净资产、营业收入和净利润占发行人重组前最近一年合并报表财务报表的总资产、净资产、营业收入和净利润占比分别为 58.53%、56.17%、16.81%和 111.30%，本次划转构成重大资产重组。

（2）已履行的程序

会议召开情况：2021 年 12 月 29 日，兴业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司五家主承销商根据《厦门海沧投资集团有限公司 2020 年度第一期中期票据募

集说明书》等 13 期债务融资工具募集说明书（以下简称《募集说明书》）“关于持有人会议机制的约定”“投资人保护机制条款约定”以及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》，作为召集人在发行人处召开了债券持有人会议，存续期发行的债券涉及“20 海沧投资 MTN001”“21 海沧投资 MTN001”“21 海沧投资 MTN003”“21 海沧投资 CP001”“21 海沧投资 CP002”“21 海沧投资 SCP005”“21 海沧投资 SCP006”“21 海沧投资 SCP007”“21 海沧投资 SCP008”“21 海沧投资 SCP009”“20 海沧投资 PPN001”“20 海沧投资 PPN002”“20 海沧投资 PPN003”审议《关于厦门海沧投资集团有限公司重大资产重组的相关议案》。持有人会议全程福建勤贤律师事务所林建东律师、曾凌律师进行见证，并出具了法律意见书。

会议投票结果：上述存续债券所对应持有人参会比例均超过规则要求（出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效）的比例，同时对应持有人同意比例均超过规则要求的比例（“20 海沧投资 MTN001”同意比例 93.98%、“21 海沧投资 MTN001”同意比例 100%、“21 海沧投资 MTN003”同意比例 100%、“21 海沧投资 CP001”同意比例 100%、“21 海沧投资 CP002”同意比例 95.74%、“21 海沧投资 SCP005”同意比例 100%、“21 海沧投资 SCP006”同意比例 100.00%、“21 海沧投资 SCP007”同意比例 98.41%、“21 海沧投资 SCP008”同意比例 100%、“21 海沧投资 SCP009”同意比例 100%、“20 海沧投资 PPN001”同意比例 90.06%、“20 海沧投资 PPN002”同意比例 91.95%、“20 海沧投资 PPN003”同意比例 79.17%）。上述经办律师认为本次持有人会议的召集、召开程序、出席会议人员资格、有效表决权数额和比例、表决方式、表决程序均符合《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》、各债券募集说明书的规定，本次持有人会议及其形成的决议合法、有效。

关于本次重大事项的风险提示和详细说明，在如下页码处：

第二章：风险提示及说明，第二节：与发行人相关的风险（P13、15、19页）；

第五章：发行人基本情况，第二节：发行人历史沿革及股本变动情况之“第二点重大资产重组”（P36-39页），第七节：发行人的组织结构及内控制度之“本次重大资产重组对发行人公司治理的影响”（P63页），第九节：发行人主要业务情况分析之第四点“重组对发行人经营情况产生的影响”（P95页）和第五点“重大资产重组标的资产近一年经营情况”（P95-100页）；

第六章：发行人主要财务状况，第五节：主要财务数据及指标分析之“第七点：

重组对发行人财务情况产生的影响（P168-169 页）”和第十三节：其他财务重大事项（P224-239 页）。

（3）发行人近一年经审阅备考合并财务报表情况

根据中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）关于重大资产重组信息披露的相关要求（《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》MQ.4.2 表），发行人就上述重大资产重组事项编制了 2020 年度备考合并财务报表。

① 备考合并财务报表的编制基础

发行人为本次资产重组之目的，编制了备考合并财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2020 年度的备考合并利润表、备考合并现金流量表以及备考合并财务报表附注。

除编制方法所述基础外，本备考合并财务报表在其他方面按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本备考合并财务报表系假设本次重组于报告期初（即 2020 年 1 月 1 日）已经完成，并按照本次重组完成后的股权架构以持续经营为基础编制。

② 备考合并财务报表的编制方法

鉴于本次资产重组为厦门市海沧区属国有资产之间的划拨，按照企业会计准则相关规定，本备考合并财务报表按照同一控制下的企业合并的要求编制。并依据前述编制基础，以经审计的本公司 2020 年度合并财务报表、经审计的城建集团 2020 年度合并财务报表为基础进行编制。同时备考合并财务报表考虑了本公司与划出企业之间业经抵消的关联往来与交易予以还原，以及本公司与划入企业之间的关联往来及与交易的抵消事项进行编制。编制方法具体如下：

I 本备考合并财务报表采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与公司实际采用的会计政策、会计估计一致。

II 鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并所有者权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露母公司财务信息。此外，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”、“未分配利润”等明细项目。

III 本备考合并财务报表编制时未考虑本次合并中的交易成本及中介费用。

IV 本备考合并财务报表编制时未考虑本次重组中可能产生的流转税及其他税项。

③ 审阅情况

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华兴会所”）按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定对上述执行了审阅业务。该准则要求华兴会所计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问海投集团有关人员和备考财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。华兴会所没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据华兴会所审阅，没有注意到任何事项使其相信海投集团备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表附注三所述的规定编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位 2020 年 12 月 31 日的备考合并财务状况，以及 2020 年度的备考合并经营成果和备考合并现金流量。

④ 备考报表详情

图表6.66：备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	215,435.17	126,356.97
应收票据	1,736.85	2,294.77
应收账款	82,438.28	81,156.33
预付款项	126,393.68	26,398.87
其他应收款	1,273,393.17	1,327,290.63
存货	594,210.73	406,746.43
其中：原材料	495.76	627.35
库存商品（产成品）	221,351.65	125,048.56
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	40,690.19	42,230.48
流动资产合计	2,334,298.06	2,012,474.49
非流动资产：		
可供出售金融资产	77,590.15	77,452.37
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
设定受益计划净资产	0.00	0.00
长期股权投资	329,639.35	264,990.21
投资性房地产	149,866.54	137,132.02
固定资产	93,680.09	108,182.70

其中：固定资产原价	142,552.80	152,252.08
累计折旧	48,259.92	45,697.67
固定资产减值准备	621.12	620.85
在建工程	13,104.75	13,239.52
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	13,379.52	16,884.38
开发支出	0.00	0.00
商誉	899.23	899.23
长期待摊费用	14,640.86	16,703.58
递延所得税资产	3,082.14	2,689.31
其他非流动资产	49,685.60	32,494.39
非流动资产合计	745,568.22	670,667.70
资产总计	3,079,866.28	2,683,142.19

图表6.67：备考合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日
流动负债：		
短期借款	262,231.69	200,492.74
应付票据	108,166.43	46,562.45
应付账款	101,777.75	87,774.46
预收款项	217,584.48	39,870.60
应付职工薪酬	16,179.87	12,669.18
其中：应付工资	15,316.88	12,036.80
应付福利费	7.07	10.21
应交税费	6,116.38	4,877.94
其他应付款	158,616.69	116,656.94
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	317,016.26	751,732.96
其他流动负债	330,000.00	370,000.00
流动负债合计	1,517,689.54	1,630,637.29
非流动负债：		
长期借款	492,194.50	330,181.00
应付债券	390,000.00	259,772.06
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	50,000.00	100,000.00

长期应付款	13,666.74	15,320.72
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	15,224.22	16,967.55
递延所得税负债	79.43	647.90
其他非流动负债	120,097.14	24.01
非流动负债合计	1,031,262.03	622,913.24
负债合计	2,548,951.57	2,253,550.53
所有者权益：	0.00	0.00
归属于母公司股东权益合计	505,167.15	404,277.34
少数股东权益	25,747.55	25,314.31
所有者权益合计	530,914.70	429,591.66
负债和所有者权益总计	3,079,866.28	2,683,142.19

图表6.68：备考合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-12 月
一、营业收入	1,729,283.05
减：营业成本	1,692,187.50
税金及附加	4,715.19
销售费用	9,928.35
管理费用	26,731.54
研发费用	0.00
财务费用	24,508.32
其中：利息费用	25,549.29
利息收入	3,971.27
资产减值损失	-558.68
加：其他收益	36,016.94
投资收益	34,922.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,708.17
公允价值变动收益	0.00
资产减值损失	-558.68
资产处置收益	5,853.07
二、营业利润	47,446.41
加：营业外收入	507.07
减：营业外支出	3,333.73
三、利润总额	44,619.74

减：所得税费用	6,682.94
四、净利润	37,936.81
五、其他综合收益的税后净额	7,719.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,719.00
将重分类进损益的其他综合收益	7,719.00
权益法下可转损益的其他综合收益	7,719.00
六、综合收益总额	45,655.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	45,562.21
归属于少数股东的综合收益总额	93.60

图表6.69：备考合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-12 月
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	2,066,999.67
收到的税费返还	6,538.17
收到其他与经营活动有关的现金	416,350.43
经营活动现金流入小计	2,489,888.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,903,685.78
支付给职工以及为职工支付的现金	92,955.19
支付的各项税费	45,328.41
支付其他与经营活动有关的现金	386,790.44
经营活动现金流出小计	2,428,759.82
经营活动产生的现金流量净额	61,128.45
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	26,358.75
取得投资收益收到的现金	13,107.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,162.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	20,000.00
投资活动现金流入小计	71,629.19
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,227.76
投资支付的现金	74,442.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	20,116.33
投资活动现金流出小计	99,786.09
投资活动产生的现金流量净额	-28,156.90

三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	48,713.97
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	71.97
取得借款收到的现金	1,936,216.03
发行债券收到的现金	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	544,306.53
筹资活动现金流入小计	2,529,236.53
偿还债务支付的现金	1,961,007.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	122,194.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	705.52
支付其他与筹资活动有关的现金	424,539.93
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	0.00
筹资活动现金流出小计	2,507,741.91
筹资活动产生的现金流量净额	21,494.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-428.68
五、现金及现金等价物净增加额	54,037.49
加：期初现金及现金等价物余额	117,407.05
六、期末现金及现金等价物余额	171,444.54

(4) 发行人备考报表分析

图表6.70：发行人近一年备考合并资产结构情况表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2020 年 1 月 1 日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	215,435.17	6.99%	126,356.97	4.71%
应收票据	1,736.85	0.06%	2,294.77	0.09%
应收账款	82,438.28	2.68%	81,156.33	3.02%
预付款项	126,393.68	4.10%	1,327,290.63	49.47%
其他应收款	1,273,393.17	41.35%	126,356.97	4.71%
存货	594,210.73	19.29%	406,746.43	15.16%
其中：原材料	495.76	0.02%	627.35	0.02%
库存商品（产成品）	221,351.65	7.19%	125,048.56	4.66%
持有待售资产	0	0.00%	0	0.00%
一年内到期的非流动资产	0	0.00%	0	0.00%
其他流动资产	40,690.19	1.32%	42,230.48	1.57%
流动资产合计	2,334,298.06	75.79%	2,012,474.49	75.00%
非流动资产：				0.00%
可供出售金融资产	77,590.15	2.52%	77,452.37	2.89%

长期股权投资	329,639.35	10.70%	264,990.21	9.88%
投资性房地产	149,866.54	4.87%	137,132.02	5.11%
固定资产	93,680.09	3.04%	108,182.70	4.03%
其中：固定资产原价	142,552.80	4.63%	152,252.08	5.67%
累计折旧	48,259.92	1.57%	45,697.67	1.70%
固定资产减值准备	621.12	0.02%	620.85	0.02%
在建工程	13,104.75	0.43%	13,239.52	0.49%
无形资产	13,379.52	0.43%	16,884.38	0.63%
商誉	899.23	0.03%	899.23	0.03%
长期待摊费用	14,640.86	0.48%	16,703.58	0.62%
递延所得税资产	3,082.14	0.10%	2,689.31	0.10%
其他非流动资产	49,685.60	1.61%	32,494.39	1.21%
非流动资产合计	745,568.22	24.21%	670,667.70	25.00%
资产总计	3,079,866.28	100.00%	2,683,142.19	100.00%

2020 年初和 2020 年末，发行人备考合并资产总额分别为 2,683,142.19 万元和 3,079,866.28 万元，其中流动资产分别为 2,012,474.49 万元和 2,334,298.06 万元，占比分别为 75.00%和 75.79%，占比较大；非流动资产分别为 670,667.70 万元和 745,568.22 万元，占比分别为 25.00%和 24.21%。

①货币资金

发行人 2020 年末备考合并货币资金为 215,435.17 万元，较 2020 年初增加 89,078.2 万元，主要系发行人贸易业务回款增长，以及保证金和专户资金增加所致。发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金（包括保函保证金、信用证保证金等银行保证金存款），占比达 99%。

②应收票据

发行人 2020 年末备考合并应收票据为 1,736.85 万元，较 2020 年初减少 557.9 万元，主要系发行人的应收票据大部分为下游客户用于支付货款的银行承兑汇票，随着销售收入、信贷环境的变化以及公司期末票据结算的变动而变动。

③应收账款

发行人 2020 年末备考合并应收账款为 82,438.28 万元，较 2020 年初增长 1,281.95 万元，其应收账款主要为应收厦门开远投资管理有限公司、上海先浩投资管理有限公司、上海芮富实业有限公司等公司的货款。

④预付款项

发行人 2020 年末备考合并预付款余额为 126,393.68 万元，较 2020 年初增加 99,994.8 万元，增幅 378.78%，主要系因为发行人近两年贸易业务重构成效初显，贸

易收入涨幅较快，预付款相对应涨幅较大。

⑤其他应收款

发行人 2020 年末备考合并其他应收款为 1,273,393.17 万元，较 2020 年初减少 -53,897.46 万元，主要系海投房产由于销售回笼增加以及其收回厦门智慧城置业有限公司归还借款及分红，其偿还发行人款项。发行人其他应收款中占比较大主要有应收厦门海投房地产有限公司、漳州海投角美房地产有限公司、海投（漳州）科技发展有限公司和厦门海投国际航运中心开发有限公司往来款，由于资产重组前，这四家公司均为发行人控股子公司，原来的股东借款先确认为其他应收款。

图表6.71：发行人近一年备考合并其他应收款主要构成

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
厦门海投房地产有限公司	往来款	796,851.63	0-5 年	61.85	-
漳州海投角美房地产有限公司	往来款	306,042.37	0-4 年	23.76	-
厦门海投国际航运中心开发有限公司	往来款	105,306.79	0-4 年	8.17	-
海投（漳州）科技发展有限公司	往来款	37,027.07	0-2 年	2.87	-
合计		1,245,227.87		96.65	-

⑥存货

发行人 2020 年末备考合并存货为 594,210.73 万元，较 2020 年初增加 187,464.3 万元，主要系发行人商业地产开发成本和贸易业务库存商品增加所致。

⑦其他流动资产

发行人 2020 年末备考合并其他流动资产为 40,690.19 万元，较 2020 年初减少 1,540.3 万元，主要系结构性存款到期后其他流动资产余额下降。发行人其他流动资产主要为结构性存款、贸易板块的进项税额、各板块主体所得税以及留抵税金。

⑧可供出售金融资产

发行人 2020 年末备考合并可供出售金融资产为 77,590.15 万元，较 2020 年初增加 137.8 万元，主要系可供出售金融资产公允价值的变动增加所致。发行人可供出售金融资产主要为持有厦门水务集团有限公司、厦门国际物流港有限责任公司、厦门欣欣信息有限公司、厦门海峡黄金珠宝产业园有限公司和南亚塑胶工业（厦门）有限公

司等股权。

⑨长期股权投资

发行人长期股权投资主要为对合营公司、联营公司的投资，2020 年末备考合并长期股权投资为 329,639.35 万元，较 2020 年初增加 64,649.14 万元，主要系追加对厦门半导体投资集团有限公司的投资 48,642.00 万元。

⑩投资性房地产

发行人 2020 年末备考合并投资性房地产为 149,866.54 万元，较 2020 年初增加 12,734.52 万元，主要系发行人原自用固定资产出租转投资性房地产所致。投资性房地产主要为发行人用于出租的自有房产，主要包括出口加工区和保税港区的厂房、办公楼和仓库堆场等物流资产，海投大厦等用于出租的办公楼，东孚商业街等。

⑪固定资产

发行人 2020 年末备考合并固定资产为 93,680.09 万元，较 2020 年初减少 14,502.6 万元，主要为发行人原自用固定资产出租转投资性房地产以及运输设备的处置和报废等。其他机器设备、电子设备等变化不大。

⑫在建工程

发行人 2020 年末备考合并在建工程为 13,104.75 万元，较 2020 年初变化不大，主要为海投临港国际物流中心项目二期工程项目、加工区厂房装修改造工程和南部市政环卫设施基地扩建工程。

⑬无形资产

发行人 2020 年末备考合并无形资产为 13,379.52 万元，较 2020 年初减少 3,504.86 万元，主要系区政府收储下属厦门海投特种油品有限公司持有土地使用权。

⑭长期待摊费用

发行人 2020 年末备考合并长期待摊费用为 14,640.86 万元，较 2020 年初减少 2,062.73 万元，主要系年度自然摊销导致。发行人长期待摊费用主要为装修改造费和项目改造支出等。

⑮其他非流动资产

发行人 2020 年末备考合并其他非流动资产为 49,685.60 万元，较 2020 年初增加 17,191.21 万元，主要系划入增加天源人才公寓及相关工程、生物医药园一期 A2 地块、天源人才公寓地下车位等资产所致，因划入资产的权属尚在办理中故暂放于此。

图表6.72：发行人近一年备考合并负债结构情况表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2020 年 1 月 1 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	262,231.69	10.29%	200,492.74	8.90%
应付票据	108,166.43	4.24%	46,562.45	2.07%
应付账款	101,777.75	3.99%	87,774.46	3.89%
预收款项	217,584.48	8.54%	39,870.60	1.77%
应付职工薪酬	16,179.87	0.63%	12,669.18	0.56%
其中：应付工资	15,316.88	0.60%	12,036.80	0.53%
应付福利费	7.07	0.00%	10.21	0.00%
应交税费	6,116.38	0.24%	4,877.94	0.22%
其他应付款	158,616.69	6.22%	116,656.94	5.18%
其中：应付利息	15,923.42	0.62%	16,362.01	0.73%
应付股利	0	0.00%	0	0.00%
持有待售负债	0	0.00%	0	0.00%
一年内到期的非流动负债	317,016.26	12.44%	751,732.96	33.36%
其他流动负债	330,000.00	12.95%	370,000.00	16.42%
流动负债合计	1,517,689.54	59.54%	1,630,637.29	72.36%
非流动负债：				
长期借款	492,194.50	19.31%	330,181.00	14.65%
应付债券	390,000.00	15.30%	259,772.06	11.53%
其中：优先股	0	0.00%	0	0.00%
永续债	50,000.00	1.96%	100,000.00	4.44%
长期应付款	13,666.74	0.54%	15,320.72	0.68%
长期应付职工薪酬	0	0.00%	0	0.00%
预计负债	0	0.00%	0	0.00%
递延收益	15,224.22	0.60%	16,967.55	0.75%
递延所得税负债	79.43	0.00%	647.9	0.03%
其他非流动负债	120,097.14	4.71%	24.01	0.00%
非流动负债合计	1,031,262.03	40.46%	622,913.24	27.64%
负债合计	2,548,951.57	100.00%	2,253,550.53	100.00%

发行人 2020 年初和 2020 年末的备考合并负债总额分别为 2,253,550.53 万元和 2,548,951.57 万元，其中备考流动负债分别为 1,630,637.29 万元和 1,517,689.54 万元，占比为 72.36%和 59.54%，备考非流动负债分别为 622,913.24 万元和 1,031,262.03 万元，占比为 27.64%和 40.46%。

①短期借款

发行人 2020 年末备考短期借款为 262,231.69 万元，较 2020 年初增加 61,738.95

万元，主要原因系随贸易业务量提高，资金需求增加，提取短期性贷款所致，贸易用款资金周转较快，不存在短贷长用的情况。

②应付票据

发行人 2020 年末备考应付票据为 108,166.43 万元，较 2020 年初增加 61,603.98 万元，主要系伴随发行人贸易业务规模扩大票据结算量增加所致。发行人应付票据主要是发行人贸易业务项下开立银行承兑汇票和信用证，用于支付相关采购款。

③应付账款

发行人 2020 年末备考应付账款为 101,777.75 万元，较 2020 年初增加 14,003.29 万元，主要为供应链公司因采购增加的应付账款。发行人的应付账款主要是贸易业务采购款等。

④预收款项

发行人的预收款项主要为商品房销售预收的购房款（主要为城建集团渐美安居房项目）和贸易业务预收的货款，其中发行人商品房销售在项目已竣工验收且交付使用、开具房地产销售发票或结算账单提交买方并得到买方签收单时才确认为收入。贸易业务预收的货款，在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入。2020 年末备考预收款项为 217,584.48 万元，较 2020 年初增加 177,713.88 万元，增加幅度达 445.73%，主要系发行人所开发项目部分楼盘实现销售暂未转入收入，以及贸易业务预收的货款暂未转入收入形成。

⑤其他应付款

发行人的其他应付款主要是履约保证金、财政代建工程往来款、预收分红款和股东往来款等。发行人 2020 年末备考其他应付款为 158,616.69 万元，较 2020 年初增加 41,959.75 万元，主要为往来款和业务保证金的增加。发行人其他应付往来款主要是对厦门海沧土地开发有限公司和中建三局（厦门）建设有限公司等公司的往来款。

⑥一年内到期的非流动负债

发行人 2020 年末备考一年内到期的非流动负债为 317,016.26 万元，较 2020 年初减少 434,716.70 万元，主要系发行人调整债务结构，一年内到期贷款减少所致。

⑦其他流动负债

发行人 2020 年末备考其他流动负债为 330,000.00 万元，较 2020 年初减少 40,000.00 万元，主要系发行人改善债务期限性结构，减少发行短期融资券及超短期

融资券所致。

⑧长期借款

发行人 2020 年末备考长期借款为 492,194.50 万元，较 2020 年初增加 162,013.50 万元，主要系发行人进行改善债务期限性结构，通过提取长期性贷款置换部分短期性贷款。

⑨应付债券

发行人 2020 年末备考应付债券为 390,000.00 万元，较 2020 年初增加 130,227.94 万元，主要为 2020 年发行人新增发行定向债务融资工具和中票所致。

⑩其他非流动负债

发行人 2020 年末备考其他非流动负债为 120,097.14 万元，较 2020 年初增加 120,073.13 万元，主要系 2020 年发行人新增债权融资计划所致。

图表6.73：发行人近一年备考合并所有者权益表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2020 年 1 月 1 日	
	金额	占比	金额	占比
所有者权益：				
归属于母公司股东权益合计	505,167.15	95.15%	404,277.34	94.11%
少数股东权益	25,747.55	4.85%	25,314.31	5.89%
所有者权益合计	530,914.70	100.00%	429,591.66	100.00%

备注：根据兴华会所披露，鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并所有者权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露母公司财务信息。此外，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“实收资本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”、“未分配利润”等明细项目。

发行人 2020 年末备考合并所有者权益为 530,914.70 万元，其中实收资本与 2020 年审计报告数保持一致，金额为 403,402.20 万元，占比 75.98%，历年增加的实收资本主要来源于厦门市海沧区政府对发行人进行增资以及发行人自身资本公积转增资。

图表6.74：发行人2020年备考合并现金流入汇总表

单位：万元

项目	2020 年 1-12 月
经营活动现金流入小计	2,489,888.27
投资活动现金流入小计	71,629.19
筹资活动现金流入小计	2,529,236.53
现金流入合计	5,090,753.99

经营活动现金占总现金流入比	48.91%
投资活动现金占总现金流入比	1.41%
筹资活动现金占总现金流入比	49.68%

备考合并口径，发行人2020年经营活动现金流入为2,489,888.27万元，主要为销售商品和提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金。发行人收到的其他与经营活动有关的现金包括：财政代建拨入资金、财政预拨安置房建设资金、财政补助资金、码头委托建设费等收入。

备考合并口径，发行人2020年投资活动现金流入为71,629.19万元，主要为收回投资、取得投资收益和处置资产收到的现金。

备考合并口径，发行人2020年筹资活动现金流入为2,529,236.53万元，主要为取得借款收到的现金、吸收投资收到的现金、收到的其他与筹资活动有关的现金。发行人筹资主要来自银行借款和债券，总体来看，发行人的筹资活动比较活跃，主要是因为贸易板块的运营资金需求及商办等长期项目的投建。

图表6.75：发行人2020年备考合并现金流出汇总表

单位：万元

项目	2020年1-12月
经营活动现金流出小计	2,428,759.82
投资活动现金流出小计	99,786.09
筹资活动现金流出小计	2,507,741.91
现金流出合计	5,036,287.82
经营活动现金占总现金流出比	48.23%
投资活动现金占总现金流出比	1.98%
筹资活动现金占总现金流出比	49.79%

备考合并口径，发行人2020年经营活动现金流出为2,428,759.82万元，主要为购买商品和接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费、支付其他与经营活动有关的现金等。支付的其他与经营活动有关的现金包括：财政代建工程支出、上交码头委托建设费、专项经费支出等支出。

备考合并口径，发行人2020年投资活动现金流出为99,786.09万元，主要为投资支付的现金、购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金等。

备考合并口径，发行人2020年筹资活动现金流出为2,507,741.91万元，主要为偿付债务支付的现金、分配股利利润或偿付利息所支付的现金、支付的其他与筹资活动有关的现金。

图表6.76：发行人2020年备考合并现金净流量汇总表

单位：万元

项目	2020 年 1-12 月
经营活动产生的现金流量净额	61,128.45
投资活动产生的现金流量净额	-28,156.90
筹资活动产生的现金流量净额	21,494.62
现金流净额合计	54,466.17
经营活动现金占总现金流净额比	112.23%
投资活动现金占总现金流净额比	-51.70%
筹资活动现金占总现金流净额比	39.46%

备考合并口径，发行人 2020 年经营活动现金流净额为 61,128.45 万元，实现的经营性净现金流为正，同比大幅改善，主要系贸易业务规模增长，销售资金回笼明显加快。

备考合并口径，发行人 2020 年投资活动现金流净额为-28,156.90 万元，主要系追加对厦门半导体投资集团有限公司的投资 48,642.00 万元。

备考合并口径，发行人 2020 年筹资活动现金流净额为 21,494.62 万元，发行人根据资金存量和业务需求，合理控制筹资流入流出量。

（二）发行人 2021 年报及 2022 年 1-9 月重大事项排查

经排查，发行人存在以下重大事项：

1、2021 年度“存货”、“资本公积”会计科目因非历史成本计量引起的价值变化幅度超过 30%，具体说明如下：

（1）存货

2021 年末，发行人存货 63.58 亿元，同比下降 164.70 亿元，下降幅度为 72.15%，主要系发行人 2021 年实施重大资产重组，划出子公司厦门海投房地产有限公司 100% 股权资产，其相关房产存货剥离减少所致。

（2）资本公积

2021 年末，发行人资本公积余额为 8.88 亿元，较年初增加 5.96 亿元，增长幅度 204.11%，主要系发行人 2021 年实施重大资产重组，调整资本公积所致。

2、2022 年 1-9 月，发行人营业利润、净利润财务指标同比大幅下降，具体说明如下：

2022 年 1-9 月，发行人实现营业利润 22,677.59 万元，同比下降 33,521.12 万元，下降幅度为 59.65%；同期，实现净利润 17,264.59 万元，同比下降 22,296.58 万元，

下降幅度为 56.36%，上述指标下降主要系发行人 2021 年实施重大资产重组，剥离了原有利润占比较大的房地产市场开发业务所致，短期内对发行人整体利润产生较大影响。发行人后续将重点围绕海沧区工程代建及施工、资产租赁及物业管理等业务，多元化发展，不断提升盈利能力。

第七章 发行人资信情况

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用《2022 年度厦门海沧投资集团有限公司信用评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关。上述情况已与评级机构进行确认。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 12 月 16 日出具的评级报告，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司提供的有关文件和事实进行了核查和分析，并据此出具了《2022 年度厦门海沧投资集团有限公司信用评级报告》，对公司主体信用等级评级结果为 AA+级，体现发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低，评级展望为稳定。信用评级分析报告主要意见如下：

一、发行人债务融资的历史评级情况

近三年及一期，发行人债务融资的历史评级情况如下：

2018年7月，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级AA+级，评级展望稳定。

2018年7月，经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级AA+级，评级展望稳定。

2018年12月，发行人发行了5亿短期融资券，经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级AA+级，债项评级A-1级，评级展望稳定。

2018年12月，发行人发行了6亿短期融资券，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级AA+级，债项评级A-1级，评级展望稳定。

2019年6月，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级AA+级，评级展望稳定。

2019年7月，经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级AA+级，评级展望稳定。

2020年4月，发行人发行了6亿短期融资券，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级AA+级，债项评级A-1级，评级展望为稳定。

2020年6月，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，维持发行人主体信用评级AA+级，评级展望稳定。

2020年8月，发行人发行了6亿短期融资券，经中诚信国际信用评级有限责任公

司综合评定，债项评级A-1级。

2020 年 9 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人拟发行的 2020 年度第一期中期票据进行评级认定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期中期票据的信用等级为 AA+。

2020 年 12 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人拟发行的 2021 年度第一期中期票据进行评级认定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项的信用等级为 AA+。

2021 年 2 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人 2020 年度第二期短期融资券进行跟踪评级认定，维持发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持“20 海沧投资 CP002”的信用等级为 A-1。

2021 年 4 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人拟发行的 2021 年度第一期短期融资券进行评级认定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项的信用等级为 A-1。

2021 年 7 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人拟发行的 2021 年度第一期短期融资券进行评级认定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项的信用等级为 A-1。

2021 年 11 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人拟发行的 2021 年度第三期中期票据进行评级认定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项的信用等级为 AA+。

2022 年 6 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人 2020 年度第一期中期票据等进行跟踪评级认定，维持发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持“21 海沧投资 MTN001”等券的信用等级为 AA+。

2022 年 12 月，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级 AA+级，评级展望稳定。

二、对公司主体的评级报告摘要

（一）评级观点

中诚信国际维持厦门海沧投资集团有限公司（以下简称“厦门海沧”或“公司”）的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；中诚信国际认为海沧区的政治经济地位重要，经济财政实力及增长能力较强，潜在支持能力强；公司系海沧区重要的开发建设、

民生保障和城市服务运营主体，对海沧区政府的重要性很高，与海沧区政府维持高度的紧密关系。同时，中诚信国际预计，厦门海沧多元化业务布局趋于稳定，资产规模或将保持一定增长；同时，需关注公司财务杠杆处于高位及短期债务压力较大，应收债权的回款情况、贸易业务资金周转压力大和存在一定对外担保或有负债风险等对其经营和整体信用状况造成的影响。

（二）主要优势

1、**区域经济实力较强。**海沧区是全国最大的国家级台商投资区，具有优越的港口条件，经济及财政实力持续增强，较强的经济财政实力为公司的业务发展提供良好的外部环境。

2、**地位重要性极高及政府支持力度大。**公司系海沧区重要的开发建设、民生保障和城市服务的运营主体，对海沧区人民政府的重要性很高，在资产注入、政府补贴等方面获得政府有力支持。

3、**业务多元化发展。**公司形成了工程代建和施工、城乡维护管理、贸易供应链、资产租赁、物业管理及物流服务等业务，多元化的业务发展格局能为公司持续经营创造良好条件。

（三）主要风险

1、**财务杠杆处于高位，短期偿债压力较大。**公司资产负债率及总资本化比率均处于高位，且近年贸易业务规模大幅提升，对流贷资金需求量加大，公司短期债务压力较大。

2、**应收债权的回款情况。**2021 年厦门海投房地产有限公司（以下简称“海投房地产”）被划出，公司形成对海投房地产的应收债权，截至 2022 年 6 月末为 144.43 亿元，关注后续款项回收情况。

3、**贸易业务资金周转压力大。**贸易业务上下游结算周期存在差异，随着贸易规模的快速增长，公司面临的资金周转压力或将加大，且面临一定的汇率及经营风险。

4、**或有负债风险。**公司对外担保余额占净资产比重较大，被担保对象为国有控股企业，公司面临一定或有负债风险。

三、跟踪评级有关安排

本次信用评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信国际将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。

四、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 9 月末，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为 262.21 亿元，已使用额度 144.46 亿元，尚未使用额度 117.75 亿元。

图表 7.1：截至 2022 年 9 月 30 日发行人的银行授信及使用情况

单位：亿元

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
工商银行	23.38	8.03	15.35
农业银行	11.95	7.04	4.91
中国银行	4.99	4.99	0.00
建设银行	30.00	1.20	28.80
交通银行	12.88	10.34	2.54
招商银行	2.00	0.98	1.02
兴业银行	40.00	22.35	17.65
厦门银行	17.50	3.63	13.87
民生银行	19.00	16.92	2.08
光大银行	1.75	1.20	0.55
浦发银行	4.30	0.64	3.66
厦门农商行	17.50	9.88	7.62
国际银行	8.30	5.67	2.63
华夏银行	7.70	4.81	2.89
国开行	4.00	4.00	0.00
中国邮储	11.00	9.67	1.33
中信银行	7.00	6.81	0.19
赣州银行	14.26	9.55	4.71
泉州银行	5.00	4.09	0.91
进出口银行	3.00	2.65	0.35
平安银行	7.80	7.65	0.15
广发银行	1.40	1.08	0.32
海峡银行	1.00	0.14	0.86
浙商银行	3.00	1.14	1.86
渤海银行	3.50	0.00	3.50
合计	262.21	144.46	117.75

五、债务违约记录

经查询人民银行资信系统，截至2022年9月末，发行人及下属子公司无逾期借款或其他不良信用记录。

六、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行债务融资工具详细情况如下：

序号	债券品种	起息日	期限	金额 (亿元)	利率	兑付情况
----	------	-----	----	------------	----	------

1	13 海投 MTN001	2013-10-18	5 年	6	6.90%	正常兑付
2	14 海沧投资 CP001	2014-5-14	1 年	6	5.85%	正常兑付
3	14 海沧投资 PPN001	2014-6-27	3 年	5	7.50%	正常兑付
4	14 海沧投资 CP002	2014-10-27	1 年	6	5.05%	正常兑付
5	15 海沧投资 PPN001	2015-4-22	3 年	5	6.50%	正常兑付
6	15 海沧投资 SCP001	2015-9-18	270 天	10	3.55%	正常兑付
7	15 海沧投资 CP001	2015-11-12	1 年	6	3.78%	正常兑付
8	16 海沧投资 CP001	2016-3-24	1 年	6	2.92%	正常兑付
9	16 海沧投资 SCP001	2016-6-8	95 天	10	3.80%	正常兑付
10	16 海沧投资 SCP002	2016-11-5	260 天	10	3.29%	正常兑付
11	16 海沧投资 SCP003	2016-11-11	180 天	15	3.19%	正常兑付
12	16 海沧投资 MTN001	2016-11-18	5+N 年	5	4.59%	正常兑付
13	16 海沧投资 SCP004	2016-11-24	210 天	15	3.55%	正常兑付
14	17 海沧投资 SCP001	2017-4-10	270 天	10	4.69%	正常兑付
15	17 海沧投资 MTN001	2017-4-13	3+N 年	5	5.60%	正常兑付
16	17 海沧投资 MTN002	2017-4-20	3 年	10	5.40%	正常兑付
17	17 海沧投资 SCP002	2017-7-13	270 天	4	4.66%	正常兑付
18	17 海沧投资 SCP003	2017-7-17	270 天	4	4.59%	正常兑付
19	17 海沧投资 PPN001	2017-8-18	3 年	5	5.50%	正常兑付
20	17 海沧投资 CP001	2017-9-25	1 年	6	4.80%	正常兑付
21	17 海沧投资 PPN002	2017-10-30	3 年	5	5.65%	正常兑付
22	17 海沧投资 SCP004	2017-12-14	90 天	5	5.80%	正常兑付
23	18 海沧投资 SCP001	2018-1-18	270 天	5	5.57%	正常兑付
24	18 海沧投资 CP001	2018-3-1	1 年	5	5.32%	正常兑付
25	18 海沧投资 SCP002	2018-3-9	270 天	5	5.30%	正常兑付
26	18 海沧投资 SCP003	2018-3-19	245 天	5	5.40%	正常兑付
27	18 海沧投资 SCP004	2018-4-17	270 天	5	4.98%	正常兑付
28	18 海沧投资 SCP005	2018-4-23	270 天	6	4.87%	正常兑付
29	18 海沧投资 PPN001	2018-9-4	2 年	5	7.00%	正常兑付
30	18 海沧投资 SCP006	2018-9-14	270 天	5	4.58%	正常兑付
31	18 海沧投资 SCP007	2018-10-11	270 天	8	4.48%	正常兑付
32	18 海沧投资 SCP008	2018-11-7	269 天	8	4.43%	正常兑付
33	18 海沧投资 SCP009	2018-11-28	268 天	7	4.28%	正常兑付
34	18 海沧投资 CP002	2018-12-13	1 年	6	4.27%	正常兑付
35	19 海沧投资 PPN001	2019-1-07	1.25 年	5	5.50%	正常兑付
36	19 海沧投资 SCP001	2019-1-10	260 天	6	3.80%	正常兑付
37	19 海沧投资 SCP002	2019-1-29	268 天	5	4.20%	正常兑付
38	19 海沧投资 SCP003	2019-8-22	245 天	5	3.70%	正常兑付
39	19 海沧投资 SCP004	2019-9-9	270 天	8	3.60%	正常兑付
40	19 海沧投资 SCP005	2019-10-11	270 天	10	3.65%	正常兑付
41	19 海沧投资 SCP006	2019-10-23	268 天	8	3.68%	正常兑付

42	19 海沧投资 SCP007	2019-11-20	270 天	6	3.60%	正常兑付
43	20 海沧投资 PPN001	2020-3-2	3 年	10	4.79%	未到期
44	20 海沧投资 PPN002	2020-4-13	3 年	10	4.48%	未到期
45	20 海沧投资 CP001	2020-4-14	1 年	6	2.54%	正常兑付
46	20 海沧投资 SCP001	2020-5-27	240 天	5	2.50%	正常兑付
47	20 海沧投资 SCP002	2020-6-3	268 天	3	2.55%	正常兑付
48	20 海沧投资 SCP003	2020-6-19	123 天	10	2.70%	正常兑付
49	20 海沧投资 SCP004	2020-7-13	128 天	8	3.10%	正常兑付
50	20 海沧投资 SCP005	2020-08-12	128 天	6	3.10%	正常兑付
51	20 海沧投资 SCP006	2020-08-14	33 天	5	2.0%	正常兑付
52	20 海沧投资 CP002	2020-9-2	1 年	6	3.69%	正常兑付
53	20 海沧投资 SCP007	2020-9-11	32 天	4	2.00%	正常兑付
54	20 海沧投资 MTN001	2020-10-10	3 年	9	4.70%	未到期
55	20 海沧投资 PPN003	2020-10-21	2 年	5	4.9%	正常兑付
56	20 海沧投资 SCP008	2020-10-28	30 天	5	2.2%	正常兑付
57	20 海沧投资 SCP009	2020-11-12	134 天	8	4.0%	正常兑付
58	20 海沧投资 SCP010	2020-12-11	47 天	5	4.5%	正常兑付
59	21 海沧投资 MTN001	2021-1-8	3 年	5	4.65%	未到期
60	21 海沧投资 SCP001	2021-1-14	218 天	5	3.98%	正常兑付
61	21 海沧投资 SCP002	2021-3-15	270 天	8	3.97%	正常兑付
62	21 海沧投资 SCP003	2021-4-13	168 天	2	3.94%	正常兑付
63	21 海沧投资 SCP004	2021-6-11	137 天	6	3.45%	正常兑付
64	21 海沧投资 CP001	2021-7-16	1 年	6	3.68%	正常兑付
65	21 海沧投资 SCP005	2021-8-11	162 天	8	3.30%	正常兑付
66	21 海沧投资 SCP006	2021-8-23	186 天	6	3.15%	正常兑付
67	21 海沧投资 SCP007	2021-10-18	268 天	8	3.53%	正常兑付
68	21 海沧投资 SCP008	2021-10-22	243 天	5	3.50%	正常兑付
69	21 海沧投资 MTN003	2021-11-15	3 年	4	4.00%	未到期
70	21 海沧投资 CP002	2021-11-18	1 年	6	3.56%	正常兑付
71	21 海沧投资 SCP009	2021-11-26	269 天	3	3.23%	正常兑付
72	22 海沧投资 SCP001	2022-3-2	266 天	6	2.80%	正常兑付
73	22 海沧 01	2022-4-22	1+1 年	3	3.40%	未到期
74	22 海沧投资 SCP002	2022-6-10	216 天	5	2.90%	正常兑付
75	22 海沧投资 SCP003	2022-7-1	180 天	8	2.35%	正常兑付
76	22 海沧投资 SCP004	2022-7-14	218 天	6	2.55%	未到期
77	22 海沧投资 SCP005	2022-9-23	266 天	5	2.30%	未到期
78	22 海沧投资 SCP006	2022-10-17	270 天	3	2.15%	未到期
79	22 海沧投资 SCP007	2022-11-14	270 天	8	2.52%	未到期
80	22 海沧投资 SCP008	2022-11-21	270 天	2	3.30%	未到期
81	22 海沧投资 SCP009	2022-12-15	266 天	5	4.38%	未到期
82	23 海沧投资 SCP001	2023-1-10	260 天	5	3.98%	未到期

截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资总余额为人民币 75 亿元。此外，发行人于 2009 年 4 月 30 日发行企业债券 6 亿元，期限 3+2 年，利率 5.88%，已到期正常兑付；发行人于 2016 年 9 月 2 日发行 16 亿元公司债券，票面利率 3.59%，期限 5 年，已到期正常兑付。发行人于 2022 年 4 月 22 日发行企业债券 3 亿元，期限 1+1 年，利率 3.40%，目前该债券尚未到期兑付。

截至本募集说明书出具之日，发行人永续债余额人民币 0 亿元，16 海沧投资 MTN001 已正常兑付，债项详细情况如下：

序号	债券简称	起息日	期限	余额 (亿元)	票面利率	清偿 顺序	利率调整 机制	是否计入所有者 权益
1	16 海沧投资 MTN001	2016-11-18	5+N 年	5	4.59%	本期中期 票据在本 季和利息 再破产清 算时的清 偿顺序等 同于发行 人所有其 他待偿还 债务融资 工具	本期中期 票据采用 固定利率 计息（详 见备注 1）	否（2018 年，发 行人因前期会计 差错更正，已将该 永续票据重分类 调整至应付债券）

备注：

16 海沧投资 MTN001 利率调整机制：本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 5 个计息年度内保持不变。自第 6 个计息年度起，每 5 年重置一次票面利率；前 5 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算至 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值。

如果发行人不行使赎回权，则从第 6 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第 6 个计算年度至 10 个计算年度内保持不变。当期基准利率为票面利率重置前 5 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算至 0.01%）。

此后每 5 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定；票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs。

如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

七、其他重大事项

经银行间市场交易商协会 2020 年第 18 次自律处分会议审议，对中诚信国际评级有限责任公司予以警告、暂停其债务融资工具相关业务，自 2020 年 12 月 29 日执行。暂停业务期间，中诚信国际评级有限责任公司不得承接新的债务融资工具评级业务。目前该事件对于本期超短期融资券的发行无产生不利影响或法律障碍等，其为发行人出具的评级报告能够客观公允地反映发行人的相关情况。

第八章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券无信用增进措施。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更,本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考,所列税项不构成对投资者的法律或税务建议,也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者,投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问,发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),金融业自2016年5月1日起,纳入营业税改征增值税(以下简称营改增)试点范围,金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税,并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入,核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则,在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据,均应缴纳印花税。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易,我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日,投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时,应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税,也无法预测将会适用税率水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据,投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定

的按规定执行。

第十章 发行人信息披露工作安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）及《厦门海沧投资集团有限公司公司章程》等相关规定，制定了《厦门海沧投资集团有限公司信息披露管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人按照中国银行间交易商协会的信息披露要求，已制定《厦门海沧投资集团有限公司信息披露管理制度》，明确了债务融资工具相关信息披露管理规则，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。由公司财务部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

（三）信息披露事务负责人

姓名：李琼红

职务：总会计师

电话：0592-6881088

传真：0592-6892052

电子邮箱：281955411@qq.com

联系地址：厦门市海沧区钟林路8号海投大厦

二、信息披露安排

公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件

的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前 1 个工作日，公司将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券募集说明书；
- 2、福建勤贤律师事务所出具的厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券法律意见书；
- 3、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的 2022 年度厦门海沧投资集团有限公司信用评级报告；
- 4、厦门海沧投资集团有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 5、厦门海沧投资集团有限公司 2022 年三季度未经审计的合并及母公司的财务报表；
- 6、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

- 1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- 3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 1、发行人名称变更；

2、发行人生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、发行人变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、发行人 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、发行人控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、发行人提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

8、发行人发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10、发行人股权、经营权涉及被委托管理；

11、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、发行人转移债务融资工具清偿义务；

14、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、发行人未能清偿到期债务或发行人进行债务重组；

16、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、发行人发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、发行人拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、发行人涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、发行人订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

（一）中国建设银行股份有限公司和恒丰银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

（二）在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本人民币【415,402.20】万元的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审

计净资产为准)的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- 11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) 召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构(如有)发生上述情形的，应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四) 在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外)，召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一) 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；

4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；**

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（二）召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）发行人、提供信用增进服务的机构、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现发行人信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四) 持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。

（五）持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（六）召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（七）除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

（八）持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 发行人应对持有人会议决议进行答复, 决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的, 上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构, 并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一) 本节所称以上、以下, 包括本数。

(二) 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后, 债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务; 新增或变更后的提供信用增进服务的机构应按照本节中对提供信用增进服务的机构的要求履行相应义务。

(四) 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019 版)》要求不符的, 或本节内对持有人会议规程约定不明的, 按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程(2019 版)》要求执行。

第十二章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1 宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有 5 个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【5】BP 计算利息。

发行人发生前款情形，并计划在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形，并预计无法在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息)，则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况，同时下一计息期(如有)起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额偿付本息，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，

发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

（二）发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和上海清算所提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

- 1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。
- 2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地仲裁机构根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对方当事人的弃权。

第十三章 本次超短期融资券发行有关机构

一、发行人

名称：厦门海沧投资集团有限公司

住所：厦门市海沧区海沧街道钟林路 8 号海投大厦 12、21-28 层

法定代表人：李金景

联系人：朱建兴

联系电话：0592-6881088

传真：0592-6892052

邮政编码：361026

二、主承销商兼簿记建档人

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：地址：北京市西城区金融大街 25 号

法定代表人：田国立

联系人：袁理

电话：010-88007083

传真：010-66212532

邮编：100033

三、承担存续期管理的机构

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：地址：北京市西城区金融大街 25 号

法定代表人：田国立

联系人：李嘉晖

电话：010-67594080

传真：010-66212532

邮编：100033

四、联席主承销商

名称：恒丰银行股份有限公司

联系地址：山东省济南市历下区泺源大街 8 号

法定代表人：陈颖

联系人：赵旭

联系电话：0531-59667982

传真：0531-59667982

邮政编码：250000

五、其他承销团成员（排名不分先后）：

名称：申万宏源证券有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

法定代表人：李梅

联系人：周欣

电话：010-88013586

传真：010-88085135

邮编：100032

名称：兴业证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区锦什坊街 35 号北楼 801

法定代表人：兰荣

联系人：游杰

电话：010-50911229

传真：010-50911210

邮编：100032

名称：东海证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦

法定代表人：赵俊

联系人：陈琛

电话：021-20333407

传真：021-50498839

邮编：200125

名称：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：陈啸

电话：010-60836328

传真：010-60836294

邮编：100600

名称：宁波银行股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 26 楼

法定代表人：陆华裕

联系人：冯玉茹

电话：021-23262778

传真：021-63586853

邮编：200120

名称：国信证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 27 号投资广场 20 层

法定代表人：何如

联系人：赵达理

电话：010-88005412

传真：010-88005419

邮编：100032

名称：招商证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融街甲 9 号金融街中心北楼 9 层

法定代表人：霍达

联系人：李振国、刘倩

电话：010-50838997

传真：010-57601770

邮编：100033

名称：东北证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层

法定代表人：李福春

联系人：杨大龙

电话：010-63210689

传真：010-63210784

邮编：100005

名称：浙商银行股份有限公司

法定代表人：沈仁康

联系地址：浙江省杭州市庆春路 288 号

联系人：俞飞帆

电话：021-50290510

传真：021-50290550

邮编：310006

名称：第一创业证券股份有限公司

联系地址：广东省深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 17 层

法定代表人：刘学民

联系人：万金

电话：010-63197800

传真：0755-25832940

邮编：518000

名称：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

法定代表人：王常青

联系人：杨文翰

电话：010-85159377

传真：010-85159377

邮编：100010

名称：九江银行股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1168 号东方金融广场 B 座 1001

法定代表人：刘羨庭

联系人：王媛

电话：0791-86375092

传真：0791-86375610

邮编：200122

名称：中国国际金融股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：杨熙

电话：010-65051166

传真：010-65058137

邮编：100020

名称：长沙银行股份有限公司

联系地址：湖南省长沙市岳麓区滨江路 53 号楷林商务中心 B 座

法定代表人：朱玉国

联系人：马腾君

电话：0731-82110311

传真：0731-84305350

邮编：410023

名称：浙商证券股份有限公司

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：腾白桦

电话：0571-87901922

邮编：310016

六、律师事务所

名称：福建勤贤律师事务所

住所：厦门市湖滨南路 90 号立信广场 23 层

负责人：林建东

联系人：曾凌

联系电话：0592-5890088

传真：0592-5890066

邮编：361013

七、审计机构

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

执行事务合伙人：吴卫星、胡咏华

联系人：邱小娇

联系电话：0592-2528286

传真：0592-2217555

邮编：361008

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼

执行事务合伙人：林宝明

联系人：方莉

联系电话：0591-87852574

传真：0591-87840354

邮编：350003

八、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：刘凯、段斌

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

九、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

电话：021-63326662

传真：010-23198888

邮政编码：200010

十、集中簿记建档系统技术支持机构

单位名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

特别说明：发行人与本次超短期融资券发行的有关机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十四章 备查文件

一、备查文件

(一) 关于厦门海沧投资集团有限公司发行超短期融资券的注册通知书（中市协注[2022]SCP161 号）；

(二) 厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券募集说明书；

(三) 福建勤贤律师事务所出具的厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券法律意见书；

(四) 中诚信国际信用评级有限责任公司出具的 2022 年度厦门海沧投资集团有限公司信用评级报告；

(五) 厦门海沧投资集团有限公司 2019-2021 年度审计报告以及 2022 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；

(六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(一) 发行人

名称：厦门海沧投资集团有限公司

法定代表人：李金景

注册地址：厦门市海沧区海沧街道钟林路 8 号海投大厦 12、21-28 层

查询地址：厦门市海沧区海沧街道钟林路 8 号海投大厦 12、21-28 层

联系人：朱建兴

联系电话：0592-6881088

传真：0592-6892052

邮政编码：361026

(二) 主承销商

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：地址：北京市西城区金融大街 25 号

法定代表人：田国立

联系人：李嘉晖

电话：010-67594080

传真：010-66212532

邮编：100033

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所（<http://www.shclearing.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
资产负债率	$100\% \times (\text{负债总额} / \text{资产总额})$
长期资本化率	$100\% \times \text{长期债务} / (\text{长期债务} + \text{所有者权益})$
总资本化率	$100\% \times (\text{长期债务} + \text{短期债务}) / (\text{长期债务} + \text{短期债务} + \text{所有者权益})$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBIT 利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息支出})$
现金流动负债比	经营活动产生的现金流量净额 / 年末流动负债
短期债务	短期借款 + 应付票据 + 一年内到期的长期负债 + 其他流动负债
长期债务	长期借款 + 应付债券
盈利能力指标	
毛利率	$100\% \times (\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$100\% \times \text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产报酬率	$100\% \times (\text{利润总额} + \text{利息支出}) / \text{年初末平均总资产}$
净资产收益率	$100\% \times \text{净利润} / \text{年初末平均所有者权益}$
营运效率指标	
应收账款周转率	$\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款净额}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初末平均存货净额}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{年初末平均资产总额}$

（本页无正文，为《厦门海沧投资集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券募集说明书》之盖章页）

厦门海沧投资集团有限公司
2023 年 2 月 5 日

