
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	6
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 负债情况.....	22
六、 利润及其他损益来源情况.....	24
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十一、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

本公司、公司、发行人、禹洲鸿图	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
禹洲集团	指	注册在英属开曼群岛的禹洲集团股份有限公司（YUZHOU GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED），香港联交所上市公司，股票代码为 01628.HK
18 禹洲 01	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
18 禹洲 03	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）
18 禹洲 04	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）（品种二）
19 禹洲 01	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
19 禹洲 02	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
20 禹洲 01	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
20 禹洲 02	指	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
财达证券、债券受托管理人、主承销商	指	财达证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京市通商律师事务所
联合信用	指	联合信用评级有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
交易日	指	上海证券交易所、深圳证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	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和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
《公司章程》	指	《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
中文简称	禹洲鸿图
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	林彬煌
注册资本（万元）	150,000
实缴资本（万元）	150,000
注册地址	福建省厦门市 海沧翁角路 616 号 306 室
办公地址	广东省深圳市 南山区科苑北路禹洲广场
办公地址的邮政编码	518057
公司网址（如有）	https://www.yuzhou-group.com/
电子信箱	tangbr@xmyuzhou.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	林彬煌
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理
联系地址	福建省厦门市思明区湖滨南路 55 号禹洲广场 39 楼
电话	021-61943798
传真	021-61943890
电子信箱	linbh@xmyuzhou.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

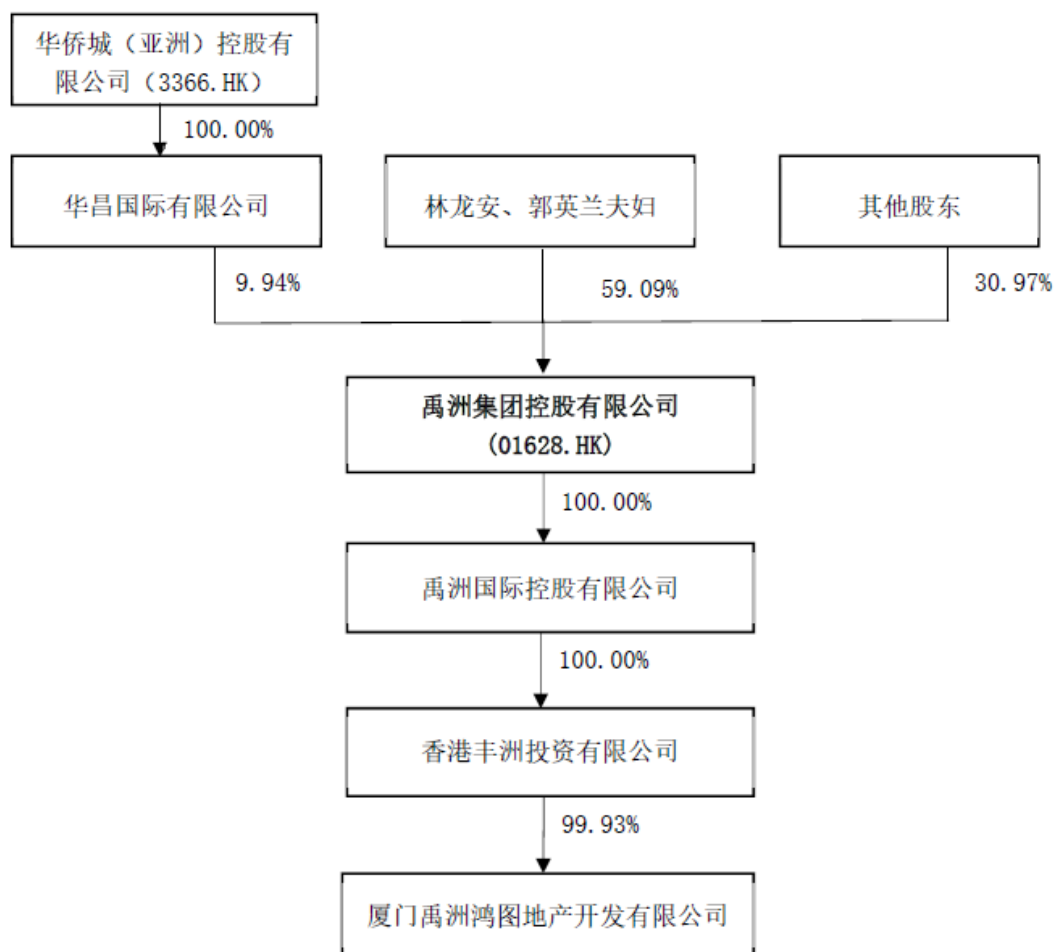
报告期末控股股东名称：香港丰洲投资有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：林龙安、郭英兰

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

截至 2021 年 12 月 31 日禹洲鸿图股权结构图



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体
☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：林彬煌

发行人的其他董事：林龙安、郭英兰

发行人的监事：林月琴

发行人的总经理：林彬煌

发行人的财务负责人：张凯
发行人的其他高级管理人员：张凯

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司主营业务为房地产开发业务，具有多年的房地产项目运营和管理经验。房地产项目主要以住宅为主，分布在上海、苏州、合肥、南京、杭州等长三角区域以及北京、厦门、武汉、重庆等一二线城市，在当地享有一定的品牌知名度和影响力。公司致力于在不同的城市、不同的项目运用适当的周转模式来实现最佳的投资回报以及最平衡的现金流状态，具备较强的综合开发实力。

公司已形成较为完善和成熟的房地产开发销售的经营模式。公司首先甄选土地，选择竞拍目标地块，或以收购的形式获得土地储备，之后经过项目设计及规划、施工后对外销售，最终交付房地产项目，同时提供相应的物业管理服务等售后服务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2021 年，我国房地产市场坚持“房住不炒”定位，积极稳妥实施房地产长效机制，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，积极防范潜在风险。一方面，2021 年上半年房产行业各项指标完成情况良好，而随着 2021 年多项精细化金融管控政策的密集落地执行，包括房地产行业融资「三条红线」、房地产贷款集中度管理、22 个试点城市集中供地、加强按揭贷款审批以及预售资金监管等，使得房地产市场快速降温：销售下滑，回款放缓，融资收紧；经营性现金流入及融资性现金流入同期受限；土地拍卖市场，在经历了首轮集中供地的火热之后，二轮、三轮的集中供地拍卖市场也逐渐冷却，表现在成交量降低、流拍率升高、土地溢价率下降。另一方面新冠疫情仍在全球蔓延且国内呈局部散发态势，使得国际贸易、餐饮、旅游等相关行业受到持续性冲击，国民购买力有所下降，迭加部分房地产企业流动性风险暴露，使得购房者观望情绪进一步加剧。

在国家积极倡导“保交楼、保民生、保稳定”的政策背景下，“保交楼”无疑成为首要目标。公司在 2021 年初已制定严格管控机制，并成立专项督察工作组，由公司高管统筹并推动，联合公司工程部、运营部以及客户关系部等部门，针对交房情况进行定期和不定期的巡查巡检，按照最严格的交房标准和要求，对达到交房标准的房源进行现场巡检和巡查，确保项目如期、高质量、高标准交付。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

自 2021 年中起，银行受房地产行业贷款额度的限制，而减少购房者按揭贷款的审批和发放，导致中国住宅物业销售明显放缓；同时中国房地产行业中的许多企业（包括本公司在内）从境内外银行和境外资本市场获取外部融资开始遭遇困难，房地产企业已无法利用过往传统渠道进行再融资，如银行借贷、债权债务融资等。融资渠道收紧叠加购房者对房地产开发商能否按时交付的担忧，进一步导致商品房销售下滑，最终使得房地产企业流动性压力陡增。另一方面，境内外银行大幅收紧对本公司现金的监管，大大减少了本公司不受限制的可动用现金。

公司在此环境下，2021 年按期兑付 18 禹洲 01、18 禹洲 03 和 18 禹洲 04 合计本息 31.79 亿元。公司将继续努力想方设法实现现金流入来满足本公司的偿债义务，包括严格控制开支、减少购买土地、促进销售、寻求债务再融资、项目出售等，以此来履行偿债义务，使得公司能够稳定的经营下去。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产销售	209.81	176.43	15.91	98.84	75.47	63.97	15.23	89.97
物业服务	-	-	-	-	3.44	3.19	7.3	4.1
租赁收入	2.13	0.71	66.61	1.01	2.15	0.3	86.12	2.57
其他	0.32	0.03	91.33	0.15	2.83	0.83	70.77	3.37
合计	212.26	177.17	16.53	100	83.88	68.29	18.6	100

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产销售	房地产销售	209.81	176.43	15.91	178.00	175.78	4.46
合计	—	209.81	176.43	—			—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2021 年，公司实现总营业收入为 212.26 亿元。其中房地产销售营业收入为 209.81 亿元较上年同期增加 178%，营业成本为 176.43 亿元较上年同期增加 175.78%。主要原因系年内交付物业总建筑面积增加，令物业销售确认收入上及物业销售确认成本大幅上升。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

在政策坚持“稳”的大基调，“房住不炒”的定位大背景下，行业将面临需求收缩，分化日益明显；行业的变革之年，顺应大势才能更好的活下去，变革需要持之以恒的努力，在利润率大幅下降的青铜时代，公司会更加落实精细化、精准化的管理。对充满挑战和机遇的 2022 年，公司将依靠一、二线核心城市布局及深耕效应，以“小而美”的发展路线，争取长期的“活下去”，切实做到“三保”（保交房、保销售、保偿付）。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

展望未来，国家对房地产行业的政策将继续坚持“房住不炒”为主基调，以“三保”（保交楼、保民生、保稳定）、“三稳”（稳地价、稳房价、稳预期）为指导方针，实施房地产长效机制，促进房地产业良性循环和健康发展。在此宏观政策背景下，面对市场景气度不断下降，大力度的房地产宽松政策的出台可能性较低等诸多风险及挑战，公司拟采取如下措施：

保交房：公司将继续执行严格的施工进度监管制度，保证已售物业项目保质保量如期交付，一方面履行房地产开发企业应尽的义务，另一方面确保每年的确认收入，使得财务稳健。

保销售：尽管目前销售环境走弱，公司将持续加大销售力度，采取一切营销策略促进销售去化，并要求所有集团、区域、公司营销管理人员下沉到各个项目销售一线，实时发

现问题、制定营销策略。保销售，就是保回款，有稳定的销售回款才能保证有稳定的现金进行偿付债务。

保偿付：公司将继续努力想方设法实现现金流入来满足本公司的偿债义务，包括促进销售、寻求债务再融资、项目出售等，以此来履行偿债义务，使得公司能够保持稳定经营。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联人发生的交易金额在 200,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的关联交易（以金额低者为准），应由业务所属子公司的财务总监审核，提交子公司负责人审批、总部财务总监审批、总部总经理审批，审批通过后提交公司董事会审议，审议通过后方可实施。

公司与关联人发生的关联交易总额不足 200,000 万元，或占公司最近一期经审计净资产值不满 10%（以金额低者为准）的关联交易，由业务所属子公司的财务总监审核，提交子公司负责人审批、总部财务总监审批、总部总经理审批通过后，方可实施。

除前两款以外的关联交易，除《公司章程》另有规定外，由财务总监批准，方可实施。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务（仅为示例）	0.20
出售商品/提供劳务（仅为示例）	0.23

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 81.30 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 175.16 亿元，其中公司信用类债券余额 78.15 亿元，占有息债务余额的 44.62%；银行贷款余额 97.01 亿元，占有息债务余额的 55.38%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司债券	-	15.84	41.25	-	21.06	78.15
银行贷款	-	11.26	14.76	28.10	42.88	97.01

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 67.61 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10.54 亿元，且共有 57.09 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	19 禹洲 01
3、债券代码	155304.SH
4、发行日	2019 年 4 月 3 日
5、起息日	2019 年 4 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 7 月 24 日
7、到期日	2024 年 4 月 3 日
8、债券余额	20.00

9、截止报告期末的利率(%)	6.98
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随着本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，财达证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	上交所市场债券交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 禹洲 02
3、债券代码	155305.SH
4、发行日	2019 年 4 月 3 日
5、起息日	2019 年 4 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 7 月 24 日
7、到期日	2024 年 4 月 3 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随着本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，财达证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	上交所市场债券交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 禹洲 01
3、债券代码	167312.SH
4、发行日	2020 年 7 月 24 日
5、起息日	2020 年 7 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 7 月 24 日
7、到期日	2025 年 7 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随着本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，财达证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	上交所市场债券交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20 禹洲 02
3、债券代码	167596.SH
4、发行日	2020 年 9 月 15 日
5、起息日	2020 年 9 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 7 月 24 日
7、到期日	2025 年 9 月 15 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随着本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，财达证券股份有限公司，中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	上交所市场债券交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：155304.SH

债券简称：19 禹洲 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

公司将票面利率由 6.50%调整为 6.98%

回售金额 19.99999 亿元，转售金额 19.99999 亿元。

债券代码：155305.SH

债券简称：19 禹洲 02

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

在报告期内未执行。

债券代码：167312.SH

债券简称：20 禹洲 01

债券包括的条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权

☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

在报告期内未触发。

债券代码：167596.SH

债券简称：20 禹洲 02

债券包括的条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权

☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

在报告期内未触发。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：155304.SH

债券简称：19 禹洲 01

债券约定的投资者保护条款：

1、禹洲集团对本次债券兑付相关事宜做出的收购承诺。
2、根据本次债券董事会决议，在出现预计发行人不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会需根据中国有关法律法规及监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发发行人董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要负责人不得调离等措施；
- 5、对公司采取限制股息分配措施，以保障本次债券本息按时兑付；
- 6、限制公司新增债务及对外担保规模；
- 7、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本债券未触发投资者保护条款。

债券代码：155305.SH

债券简称：19 禹洲 02

债券约定的投资者保护条款：

1、禹洲集团对本次债券兑付相关事宜做出的收购承诺。
2、根据本次债券董事会决议，在出现预计发行人不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会需根据中国有关法律法规及监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发发行人董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要负责人不得调离等措施；

- 5、对公司采取限制股息分配措施，以保障本次债券本息按时兑付；
- 6、限制公司新增债务及对外担保规模；
- 7、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本债券未触发投资者保护条款。

债券代码：167312.SH

债券简称：20 禹洲 01

债券约定的投资者保护条款：

- 1、禹洲集团对本次债券兑付相关事宜做出的收购承诺。
- 2、根据本次债券董事会决议，在出现预计发行人不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会需根据中国有关法律法规及监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：
 - 1、不向股东分配利润；
 - 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
 - 3、调减或停发发行人董事和高级管理人员的工资和奖金；
 - 4、主要负责人不得调离等措施；
 - 5、对公司采取限制股息分配措施，以保障本次债券本息按时兑付；
 - 6、限制公司新增债务及对外担保规模；
 - 7、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本债券未触发投资者保护条款。

债券代码：167596.SH

债券简称：20 禹洲 02

债券约定的投资者保护条款：

- 1、禹洲集团对本次债券兑付相关事宜做出的收购承诺。
- 2、根据本次债券董事会决议，在出现预计发行人不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会需根据中国有关法律法规及监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：
 - 1、不向股东分配利润；
 - 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
 - 3、调减或停发发行人董事和高级管理人员的工资和奖金；
 - 4、主要负责人不得调离等措施；
 - 5、对公司采取限制股息分配措施，以保障本次债券本息按时兑付；
 - 6、限制公司新增债务及对外担保规模；
 - 7、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本债券未触发投资者保护条款。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155304.SH

债券简称	19 禹洲 02
募集资金总额	15
募集资金报告期内使用金额	15
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运	募集资金专项账户运作正常

作情况	
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于偿还到期或需回售的公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还到期的公司债券“18 禹洲 01”、“18 禹洲 03”。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：167312.SH

债券简称	20 禹洲 01
募集资金总额	15
募集资金报告期内使用金额	12
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于偿还到期或回售的公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及	不适用

整改情况（如有）	
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还到期的公司债券“18 禹洲 03”。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：155304.SH、155305.SH、167312.SH、167596.SH

债券简称	19 禹洲 01、19 禹洲 02、20 禹洲 01、20 禹洲 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	禹洲集团对 19 禹洲 01、19 禹洲 02、20 禹洲 01、20 禹洲 02 的兑付做出全额收购承诺函。为有效维护债券持有人的利益，保障本次债券按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立偿债保障金专户、制定持有人会议规则、设立偿付工作小组、建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成了一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，到期支付本金及最后一期利息，债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会及证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。公司严格按照监管协议的约定，通过专项偿债账户完成上述债券的兑付及兑息工作。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	无

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

签字会计师姓名	石卫红、纪圣吉
---------	---------

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	150636.SH、150702.SH、150705.SH、 155304.SH、155305.SH、167312.SH、 167596.SH
债券简称	18 禹洲 01、18 禹洲 03、18 禹洲 04、19 禹洲 01、19 禹洲 02、20 禹洲 01、20 禹洲 02
名称	财达证券股份有限公司
办公地址	北京市丽泽金融商务区晋商联合大厦 15 层
联系人	苑德江、苗雨阳
联系电话	010-83251650、010-83251653

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155304.SH、155305.SH
债券简称	19 禹洲 01、19 禹洲 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项 代码	中介机 构类型	原中介机 构名称	变更后中介 机构名称	变更时 间	变更原因	履行的 程序	对投资 者利益 的影响
15530 4.SH	会计师 事务所	天健会 计师事 务所（ 特殊普 通合伙）	利安达会 计师事 务所（ 特殊普 通合伙）	2022 年 2 月 11 日	鉴于公司与天 健会计师事务所（特殊普通 合伙）的审计 业务 业务约定时间 已到期，考虑 到业务属地化 审计工作更加 高效、基 于公司战略发 展和会计师审 计工作安排。	已经公 司内部 有权决 策机构 审议通 过。	对投资 者利益 无影响 。
15530 5.SH	会计师 事务所	天健会 计师事 务所（ 特殊普 通合伙）	利安达会 计师事 务所（ 特殊普 通合伙）	2022 年 2 月 11 日	鉴于公司与天 健会计师事务所（特殊普通 合伙）的审计 业务 业务约定时间 已到期，考虑 到业务属地化	已经公 司内部 有权决 策机构 审议通 过。	对投资 者利益 无影响 。

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
					审计工作更加高效、基于公司战略发展和会计师审计工作安排。		
167312.SH	会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 2 月 11 日	鉴于公司与天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计业务约定时间已到期，考虑到业务属地化审计工作更加高效、基于公司战略发展和会计师审计工作安排。	已经公司内部有权决策机构审议通过。	对投资者利益无影响。
167596.SH	会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 2 月 11 日	鉴于公司与天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计业务约定时间已到期，考虑到业务属地化审计工作更加高效、基于公司战略发展和会计师审计工作安排。	已经公司内部有权决策机构审议通过。	对投资者利益无影响。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√ 标准无保留意见 □ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□ 适用 √ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或

报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

√适用 □不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
合肥禹博房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入 31.28 亿元，净利润 5.57 亿元，总资产 21.16 亿元。	新增	控制权转移
上海煦辰房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入 17.43 亿元，净利润 2.6 亿元，总资产 6.45 亿元。	新增	控制权转移

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

相关合并报表范围调整事项对公司生产经营和偿债能力无不利影响。

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	1.44	1.15	0.66	119.27
预付款项	6.36	5.07	2.03	212.76
其他流动资产	24.84	19.80	12.74	94.92
长期待摊费用	0.03	0.02	0.05	-42.93

发生变动的的原因：

资产项目	变动原因
应收账款	主要系营业收入增加所致。
预付款项	主要系预付款项未达到转入存货的条件所致。
其他流动资产	主要系回款增加导致预缴税费增加所致。
长期待摊费用	主要系相关资产摊销减少所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	129.99	29.85	—	22.96
存货	563.07	253.89	—	45.09
投资性房地产	62.04	23.65	—	38.12
长期股权	106.79	10.00	—	9.36
合计	861.89	317.39	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	563.07	—	253.89	抵押借款	无不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
深圳市善友股份有限公司	25.13	10.75	0.19	90	100	质押借款
合计	25.13	10.75	0.19	—	—	—

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	—	—	6.80	-100
合同负债	332.85	34.21	210.62	58.03

应交税费	39.15	4.02	27.90	40.32
一年内到期的非流动负债	83.11	8.54	53.76	54.61
长期借款	70.99	7.30	115.02	-38.28
应付债券	21.06	2.16	67.72	-68.91
长期应付款	0.05	0.01	10.59	-99.50

发生变动的原因：

负债项目	变动原因
短期借款	主要系公司调整负债结构，缩减有息负债规模所致。
合同负债	主要系公司多项目进入预售期所致。
应交税费	主要系营业收入增加所致。
一年内到期的非流动负债	主要系一年内到期的应付债券增加所致。
长期借款	主要系公司调整负债结构，缩减有息负债规模所致。
应付债券	主要系公司 2018 年发行公司债券于报告期内兑付所致。
长期应付款	主要系相关科目重新分类至流动负债所致。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：253.83 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 175.16 亿元，有息债务同比变动-30.99%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：83.11 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 78.15 亿元，占有息债务余额的 44.62%；银行贷款余额 97.01 亿元，占有息债务余额的 55.38%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司债券	-	15.84	41.25	-	21.06	78.15
银行贷款	-	11.26	14.76	28.10	42.88	97.01

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：24.92 亿元

报告期非经常性损益总额：5.79 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海悦兆秀置业有限公司	是	51%	房地产开发	24.96	22.32	27.24	6.69
合肥禹博房地产开发有限公司	是	34%	房地产开发	21.16	6.51	31.28	7.42
武汉蓝空房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	56.67	17.84	13.42	4.23
合肥翔洲房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	17.11	27.36	3.31	2.52
合肥溢丰房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	37.54	7.22	18.23	6.10
徐州市智丰房地产开发有限公司	是	70%	房地产开发	8.92	2.63	10.23	3.88
禹洲地产（泉州）有限公司	是	100%	房地产开发	42.99	29.62	11.03	7.95
上海煦辰房地产开发有限公司	是	50%	房地产开发	6.45	2.21	17.43	3.46

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☐适用 ☒不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：20.66 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：10.67 亿元，收回：20.51 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.82 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：10.82 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.85%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：55.31 亿元

报告期末对外担保的余额：22.93 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-32.38 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券年度报告（2021 年）》盖章页)



厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

2022 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,998,912,274.78	14,934,981,052.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	59,000,000.00	81,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	144,476,750.35	65,889,611.81
应收款项融资		
预付款项	636,190,517.64	203,412,348.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	29,949,587,026.87	30,125,242,530.69
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	56,306,867,627.13	53,571,459,848.84
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,483,564,932.57	1,274,175,773.06
流动资产合计	102,578,599,129.34	100,256,161,165.97
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,679,007,183.80	8,406,440,978.18
其他权益工具投资	25,857,138.15	25,863,016.34
其他非流动金融资产		59,000,000.00
投资性房地产	6,204,080,000.00	5,838,702,984.99
固定资产	172,293,244.44	176,875,737.02
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产	1,644,012.49	1,837,180.45
开发支出		
商誉		1,400,968.07
长期待摊费用	2,839,389.38	4,974,940.39
递延所得税资产	1,382,670,549.87	1,394,245,221.96
其他非流动资产		17,200,000.00
非流动资产合计	18,468,391,518.13	15,926,541,027.40
资产总计	121,046,990,647.47	116,182,702,193.37
流动负债：		
短期借款		680,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		479,984.40
应付账款	5,205,796,782.23	4,810,504,506.26
预收款项		21,062,202,743.84
合同负债	33,285,431,402.18	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	85,263,330.50	89,538,733.62
应交税费	3,915,382,236.28	2,790,336,100.83
其他应付款	32,015,195,703.71	37,547,880,174.87
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,311,454,153.50	5,375,587,929.09
其他流动负债		1,645,978,000.46
流动负债合计	82,818,523,608.40	74,002,508,173.37
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,098,554,084.63	11,501,694,675.56
应付债券	2,105,561,547.95	6,772,088,948.65
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,271,513.00	1,058,732,543.68
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	907,667,006.84	823,948,714.18

其他非流动负债		
非流动负债合计	10,117,054,152.42	20,156,464,882.07
负债合计	92,935,577,760.82	94,158,973,055.44
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	54,025,680.54	39,295,119.19
减：库存股	1,000,000.00	1,000,000.00
其他综合收益	1,106,536,793.45	1,086,507,863.70
专项储备		
盈余公积	343,794,854.30	297,876,407.99
一般风险准备		
未分配利润	10,080,277,104.41	8,831,687,280.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,083,634,432.70	11,754,366,671.18
少数股东权益	15,027,778,453.95	10,269,362,466.75
所有者权益（或股东权益）合计	28,111,412,886.65	22,023,729,137.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	121,046,990,647.47	116,182,702,193.37

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	377,177,420.53	1,504,707,572.89
交易性金融资产	53,000,000.00	81,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,977,902.38	500,266.67
应收款项融资		
预付款项	9,484,095.69	3,474,987.80
其他应收款	21,941,202,648.90	21,008,689,458.30
其中：应收利息		
应收股利		
存货	313,390,163.56	243,209,657.94
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		3,758,847.86
流动资产合计	22,700,232,231.06	22,845,340,791.46

非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,432,754,510.41	9,523,219,672.49
其他权益工具投资	900,000.00	900,000.00
其他非流动金融资产		59,000,000.00
投资性房地产	495,400,000.00	468,200,000.00
固定资产	238,421.37	241,185.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,664,593.39	16,702,588.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,939,957,525.17	10,068,263,446.77
资产总计	36,640,189,756.23	32,913,604,238.23
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	128,791,498.70	123,424,600.34
预收款项	20,486,191.50	38,467,102.42
合同负债		
应付职工薪酬	1,536,185.93	1,662,737.83
应交税费	179,447,207.33	77,661,903.43
其他应付款	23,505,514,866.04	16,094,399,644.20
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,709,253,424.65	2,967,793,709.94
其他流动负债		1,256,367,583.33
流动负债合计	29,545,029,374.15	20,559,777,281.49
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,105,561,547.95	6,772,088,948.65
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款		1,053,461,030.68
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	70,212,171.79	63,424,421.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,175,773,719.74	7,888,974,401.12
负债合计	31,720,803,093.89	28,448,751,682.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	0.91	0.91
减：库存股		
其他综合收益	36,024,877.56	36,024,877.56
专项储备		
盈余公积	343,794,854.30	297,876,407.99
未分配利润	3,039,566,929.57	2,630,951,269.16
所有者权益（或股东权益）合计	4,919,386,662.34	4,464,852,555.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,640,189,756.23	32,913,604,238.23

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	21,226,476,417.45	8,388,481,669.85
其中：营业收入	21,226,476,417.45	8,388,481,669.85
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,307,327,847.92	8,336,758,526.10
其中：营业成本	17,716,712,377.13	6,828,515,565.97
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	401,344,386.60	226,148,561.10
销售费用	526,468,311.67	600,562,058.83
管理费用	471,540,172.93	567,181,659.25
研发费用		
财务费用	191,262,599.59	114,350,680.95

其中：利息费用	239,003,403.35	2,690,911,406.26
利息收入	62,679,404.88	1,165,566,910.47
加：其他收益	5,450,218.24	1,584,086.46
投资收益（损失以“－”号填列）	208,803,685.08	510,194,223.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	334,115,444.62	2,558,926.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	676,453,722.69	21,118,660.82
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-28,609,436.29	-32,438,320.82
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-302,549,501.37	-257,245,917.49
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,478,697,257.88	294,935,876.46
加：营业外收入	42,981,848.65	13,633,101.03
减：营业外支出	29,437,856.89	73,322,687.30
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,492,241,249.64	235,246,290.19
减：所得税费用	771,810,316.79	100,658,412.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,720,430,932.85	134,587,877.37
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,720,430,932.85	134,587,877.37
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	1,294,508,270.42	26,253,015.10
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	425,922,662.43	108,334,862.27
六、其他综合收益的税后净额	20,028,929.75	15,021,697.31
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	20,028,929.75	15,021,697.31
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		

(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	20,028,929.75	15,021,697.31
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	20,028,929.75	15,021,697.31
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,740,459,862.60	149,609,574.68
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,314,537,200.17	41,274,712.41
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	425,922,662.43	108,334,862.27
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00 元,上期被合并方实现的净利润为:0.00 元。

公司负责人:林彬煌 主管会计工作负责人:林彬煌 会计机构负责人:张凯

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	161,042,186.00	176,578,727.95
减:营业成本	61,582,188.30	61,618,443.87
税金及附加	18,366,740.89	54,196,249.18
销售费用	12,738,434.50	3,059,827.38
管理费用	15,499,058.49	15,240,736.14
研发费用		
财务费用	-349,421,190.21	57,378,749.32
其中:利息费用	98,594,542.04	105,589,685.48
利息收入	455,306,008.46	48,676,263.40
加:其他收益	11,407.06	15,356.85
投资收益(损失以“—”号填列)	119,655,477.72	899,761,213.91
其中:对联营企业和合营企业	100,210,229.51	40,962,399.14

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	27,151,000.00	2,460,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	18,601,425.36	24,769,495.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	567,696,264.17	912,090,788.44
加：营业外收入	0.54	20,405.26
减：营业外支出	1,427,167.72	505,252.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	566,269,096.99	911,605,941.20
减：所得税费用	111,734,990.27	14,067,438.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	454,534,106.72	897,538,502.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	454,534,106.72	897,538,502.50
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	28,816,034,864.98	16,384,186,473.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		126,831,784.49
收到其他与经营活动有关的现金	30,309,788,371.12	75,437,285,046.41
经营活动现金流入小计	59,125,823,236.10	91,948,303,304.03
购买商品、接受劳务支付的现金	7,361,356,887.28	13,264,048,089.96
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	416,575,126.12	539,664,053.23
支付的各项税费	1,444,462,177.10	1,691,560,311.07
支付其他与经营活动有关的现金	44,328,894,792.27	86,284,271,812.72

经营活动现金流出小计	53,551,288,982.77	101,779,544,266.98
经营活动产生的现金流量净额	5,574,534,253.33	-9,831,240,962.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	22,000,000.00	382,357,791.78
取得投资收益收到的现金		345,033,747.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		44,280.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,953,532,592.51
收到其他与投资活动有关的现金	66,657,390.21	2,835,771,771.20
投资活动现金流入小计	88,657,390.21	5,516,740,183.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	740,300.47	15,567,041.59
投资支付的现金	2,272,566,205.62	2,363,016,675.00
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		19,567,309.17
支付其他与投资活动有关的现金	868,715,554.98	266,675,716.80
投资活动现金流出小计	3,142,022,061.07	2,664,826,742.56
投资活动产生的现金流量净额	-3,053,364,670.86	2,851,913,440.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,332,493,324.77	2,406,480,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,332,493,324.77	2,406,480,000.00
取得借款收到的现金	3,691,320,000.00	12,917,686,434.10
收到其他与筹资活动有关的现金	392,287,830.99	1,690,343,200.00
筹资活动现金流入小计	8,416,101,155.76	17,014,509,634.10
偿还债务支付的现金	11,578,124,534.18	9,051,018,006.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,095,309,044.71	1,725,840,143.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	479,984.40	2,120,771,638.77
筹资活动现金流出小计	13,673,913,563.29	12,897,629,788.46
筹资活动产生的现金流量净额	-5,257,812,407.53	4,116,879,845.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6.85
五、现金及现金等价物净增加额	-2,736,642,825.06	-2,862,447,669.65
加：期初现金及现金等价物余额	12,750,847,854.51	15,613,295,524.16
六、期末现金及现金等价物余额	10,014,205,029.45	12,750,847,854.51

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯

母公司现金流量表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	167,103,630.07	183,108,447.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,687,998,855.33	7,662,016,442.37
经营活动现金流入小计	7,855,102,485.40	7,845,124,890.23
购买商品、接受劳务支付的现金	131,745,422.22	15,302,705.80
支付给职工及为职工支付的现金	6,196,594.79	5,755,979.85
支付的各项税费	45,670,154.28	79,283,756.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,703,107,053.23	9,184,118,045.83
经营活动现金流出小计	2,886,719,224.52	9,284,460,488.22
经营活动产生的现金流量净额	4,968,383,260.88	-1,439,335,597.99
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	239,000,000.00	1,697,000,000.00
取得投资收益收到的现金	5,326,341.80	21,753,852.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	244,326,341.80	1,718,753,852.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	211,000,000	1,069,005,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,312,357,417.78	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,523,357,417.78	1,069,005,750.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,279,031,075.98	649,748,102.41
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,000,000,000.00	5,302,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,000,000,000.00	5,302,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,999,999,000.00	3,250,325,352.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	774,239,232.67	105,589,685.48
支付其他与筹资活动有关的现金	89,753,850.25	
筹资活动现金流出小计	5,863,992,082.92	3,355,915,037.81
筹资活动产生的现金流量净额	-3,863,992,082.92	1,946,084,962.19
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	-1,174,639,898.02	1,156,497,466.61

加：期初现金及现金等价物余额	1,503,696,753.36	347,199,286.75
六、期末现金及现金等价物余额	329,056,855.34	1,503,696,753.36

公司负责人：林彬煌 主管会计工作负责人：林彬煌 会计机构负责人：张凯