



厦门经济特区房地产开发集团有限公司

(住所: 厦门市思明区展鸿路81号A座五十一-五十三层)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

募集说明书

发行人	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
本期发行金额	不超过 15 亿元（含 15 亿元）
牵头主承销商	中信证券股份有限公司
联席主承销商	兴业证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AAA
增信情况	本期债券设定保证担保，由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期北座）)

联席主承销商



(住所: 福州市湖东路 268 号)

签署日期: 2022 年 6 月 23 日

重要声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制》及其他现行法律、法规、规章制度的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文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。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，我国房地产行业出现了快速增长的局面，在部分城市出现了房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进国民经济健康协调发展，国家出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

（二）最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为2,710,756.10万元、3,128,868.90万元、3,084,238.17万元和3,110,756.49万元，资产负债率（合并报表口径）分别为78.57%、79.91%、79.23%和79.68%。最近三年及一期末，发行人的预收账款余额分别为619,287.29万元、866,019.64万元、2,263.34万元和4,725.19万元，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为73.85%、74.18%、73.96%和73.18%¹，近一年一期预收款项及扣除预收账款后的资产负债率波动主要系预收售房款调整至合同负债和其他非流动负债所致。最近三年及一期，公司的负债总额较高，主要是由于近年来公司业务增长，公司资产总额增长，相应应付账款和预收账款等商业信用占款增长较快，同时融资规模有所增加。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

（三）最近三年及一期末，发行人的存货账面净值分别1,830,259.84万元、1,969,132.52万元、1,931,414.61万元和2,035,126.60万元，占流动资产的比重分别为67.04%、59.18%、62.86%和65.96%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及工程施工等，其中部分已实现销售，但尚未达到房地产结转条件。最近三年及一期末，公司存货余额呈现小幅波动增长趋势。公司尚未实现销售的存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的

¹ 扣除预收账款后的资产负债率=（总负债-预收账款-合同负债-其他非流动负债）/（总资产-预收账款-合同负债-其他非流动负债）

供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现下跌，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

（四）最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为1,275,408.55万元、1,455,320.18万元、1,388,157.31万元和414,649.00万元。发行人经营活动现金净流量金额分别为163,853.34万元、269,562.02万元、67,111.66万元和-158,937.40万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入金额大。最近三年及一期经营活动现金净流量波动较大。前期资金投入与销售回款存在一定的时间错配，报告期内随着公司逐步取得销售回款，经营活动现金流有所改善。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

（五）公司所有权受限资产包括存货、投资性房地产等为借款设定的担保资产和保证金等受限货币资金。截至2021年末，公司资产抵押、保证及其他权利限制合计1,266,536.85万元，占当期期末资产总额的比重为32.53%。其中，所有权受限的货币资金余额为3,070.10万元，占货币资金总额的比重为0.39%，主要为不能随时用于支付的保函保证金、工资保证金等。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本息违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

（六）最近三年及一期，发行人净利润分别为42,716.85万元、35,458.02万元、22,574.67万元和-15,365.03万元。发行人经营情况及盈利能力受项目进度影响较大，若未来房地产政策发生变化，可能对发行人的房地产业务产生影响，发行人面临净利润波动的风险。

（七）最近三年及一期，发行人的投资收益分别为152,683.29万元、83,192.71万元、298.67万元和25.05万元，波动较大。2019年投资收益为152,683.29万元，主要为转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权产生。2020年投资收益为83,192.71万元，主要为出售兴业证券投资收益。2021年发行人投资收益为298.67万元，主要系申购新股以及金融产品取得的收益。2022年1-3月发行人投资收益为25.05万元，主要系处置交易性金融资产取得的收益。未来若发行人投资收益继续出现较大波动，可能对净利润造成一定影响。

（八）最近三年及一期，发行人工程结算业务的营业收入分别为390,861.49万元、564,931.10万元、302,572.75万元和69,464.64万元，营业毛利率分别为4.33%、5.87%、6.33%和4.20%。最近三年及一期，发行人工程结算业务营业收入有所波动，如果相关板块的营业收入增长未能持续，或收益达不到预期水平，将可能对发行人的盈利能力产生影响。

（九）截至 2021 年末，发行人合并口径全部债务余额为 1,360,570.43 万元，其中短期借款 61,978.10 万元，应付票据 0.00 万元，一年内到期的非流动负债 50,729.24 万元，长期借款 436,677.16 万元、应付债券 811,185.94 万元，其中应付债券占比 59.62%，发行人直接融资占比相对较高。发行人最近一年末的净资产为 808,715.04 万元（截至 2021 年末合并报表中所有者权益）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 35,126.15 万元（2019 年、2020 年、2021 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值）预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。虽然目前发行人偿债能力和盈利能力正常，但是如果未来发行人经营、财务状况恶化，房地产行业政策收紧，或出现融资困难，则可能会增加公司还本付息风险。

（十）最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为17,008.16万元、271,617.51万元、56,635.16万元和53,695.81万元，占流动资产的比重分别为0.62%、8.16%、1.84%和1.74%。最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为168,890.00万元、78,584.82万元、104,511.78万元和89,442.21万元，占流动资产的比重分别为6.19%、2.36%、3.40%和2.90%。虽然发行人应收账款、其他应收款主要为下属施工企业承接政府投融资项目应收款、支付的工程款、土地保证金和应收回天津中澳的股东借款，且账龄整体较短，但仍应关注其可能存在的违约风险。如果发行人应收账款、其他应收款不能及时回收，则发行人的财务风险将会增大。

（十一）房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。此外，发行人的房地产开发项目主要位于厦门市、漳州市和泉州市，区域集中度较高，区域房地产项目去化周期较长。未来如果厦门市、漳州市和泉州市房地产库存持续增加，且发行人不能按计划完成销售目标，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本期债券的偿债能力。

（十二）发行人全资子公司筓筓公司在厦门产权交易中心公开挂牌转让其所持有

的天津市中澳成功实业有限公司31.46%股权，2019年8月26日，笕竺公司收到全部股权转让款人民币122,694.00万元。2019年9月6日，天津市中澳成功实业有限公司完成股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让后，发行人仍间接持有天津市中澳成功实业有限公司20%的股权，对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

（十三）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。

（十四）发行人作为综合房地产开发商，其主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至2021年末，公司拥有12家重要子公司、5家重要参股公司，业务涵盖房地产开发、建筑施工、物业管理、酒店、贸易、投资以及销售代理等，子公司管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本公司本次面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币40亿元的公司债券经中国证券监督管理委员会注册“证监许可[2021]3652号”。

（二）本期债券上市前，发行人最近一年末的净资产为808,715.04亿元（截至2021年末合并报表中所有者权益）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为35,126.15万元（2019年、2020年、2021年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的1倍。

（三）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制作的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境

变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（五）本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（六）本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业机构投资者公开发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。根据《公司债券发行与交易管理办法》，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的资质条件。凡通过购买、认购或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的约定。

（七）本期债券设定保证担保，由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

（八）发行人独立经营、独立核算，发行人本次面向专业机构投资者发行公司债券不会涉及新增地方政府债务。

（九）本期债券募集资金拟全部用于偿还赎回的公司债券“20厦特01”的本金，不会用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益项目，不会用于购置土地，不将本期债券募集资金用于可供出售的金融资产的投资。

（十）发行人偿债保障措施承诺

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金及第十节之“三、偿债应急保障措施”。

发行人承诺：

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的5%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于

每次应偿付金额的5%。

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%。

发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况、可用银行授信额度情况。

发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第十节之“二、偿债资金来源”之“（四）发行人偿债保障措施承诺”第4.3条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第十节之“二、偿债资金来源”第（五）条的约定采取负面事项救济措施。

（十一）救济措施

如发行人违反第十节之“二、偿债资金来源”之“（四）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在第十节之“二、偿债资金来源”之“（四）发行人偿债保障措施承诺”4.3条第2款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（十二）经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券评级为AAA。

目录

重要声明.....	I
重大事项提示.....	II
释义.....	2
第一节 风险提示及说明.....	4
第二节 发行条款.....	13
第三节 募集资金运用.....	19
第四节 发行人基本情况.....	31
第五节 发行人主要财务情况.....	95
第六节 发行人信用状况.....	160
第七节 增信情况.....	163
第八节 税项.....	170
第九节 信息披露安排.....	172
第十节 投资者保护机制.....	177
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	185
第十二节 持有人会议规则.....	187
第十三节 受托管理人.....	204
第十四节 发行有关机构.....	221
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	225
第十六节 备查文件.....	239

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

本公司、公司、发行人、特房集团、厦门特房	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《厦门经济特区房地产开发集团有限公司章程》
本次债券	指	公司向上海证券交易所申请面向专业投资者公开发行的总金额不超过 40 亿元、票面金额为 100 元的公司债券
本期债券	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
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厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）的投资者
厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
轨道建发	指	厦门轨道建设发展集团有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部、国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部、原中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
筓筓公司	指	厦门市特房筓筓开发有限公司
特房滨海	指	厦门特房滨海房地产有限公司
登记机构、债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、中信证券、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	兴业证券股份有限公司
发行人律师、天衡联合	指	福建天衡联合律师事务所
审计机构	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
上交所、上证所	指	上海证券交易所
阶段性担保	指	房地产企业按照房地产经营惯例为商品房买受人提供阶段性保证担保。担保期限自贷款合同生效之日起，至商品房买受人所购住房的正式抵押登记证明文件办妥后并交银行执管之日止

募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给买受人，由买受人支付签约保证金或房价款的行为
近三年、最近三年	指	2019 年、2020 年和 2021 年
报告期、最近三年及一期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书及其摘要披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1. 资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 2,710,756.10 万元、3,128,868.90 万元、3,084,238.17 万元和 3,110,756.49 万元，资产负债率（合并报表口径）分别为 78.57%、79.91%、79.23 %和 79.68%。最近三年及一期末，发行人的预收账款余额分别为 619,287.29 万元、866,019.64 万元、2,263.34 万元和 4,725.19 万元，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 73.85%、74.18%、73.96%和 73.18%，近一年一期预收款项及扣除预收账款后的资产负债率波动主要系预收售房款调整至合同负债和其他非流动负债所致。最近三年及一期末，公司的负债总额较高，主要是由于近年来公司业务增长，公司资产总额增长，相应应付账款和预收账款等商业信用占款增长较快，同时融资规模有所增加。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

2. 存货规模较大及跌价的风险

最近三年及一期末，发行人的存货账面净值分别 1,830,259.84 万元、1,969,132.52 万元、1,931,414.61 万元和 2,035,126.60 万元，占流动资产的比重分别为 67.04%、59.18%、62.86 %和 65.96%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及工程施工等，其中部分已实现销售，但尚未达到房地产结转条件。

公司尚未实现销售的存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中

相关房地产项目的价格出现下跌，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

3.经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,275,408.55 万元、1,455,320.18 万元、1,388,157.31 万元和 414,649.00 万元。发行人经营活动现金净流量金额分别为 163,853.34 万元、269,562.02 万元、67,111.66 万元和-158,937.40 万元。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

4.未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

5.受限资产规模较大的风险

公司所有权受限资产包括存货、投资性房地产等为借款设定的担保资产和保证金等受限货币资金。截至 2021 年末，公司资产抵押、保证及其他权利限制合计 1,266,536.85 万元，占当期期末资产总额的比重为 32.53%。其中，所有权受限的货币资金余额为 3,070.10 万元，占货币资金总额的比重为 0.39%，主要为不能随时用于支付的保函保证金、房改维修专户保证金等。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本息违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

6.投资收益波动较大的风险

最近三年及一期，发行人的投资收益分别为 152,683.29 万元、83,192.71 万元、298.67 万元和 25.05 万元，波动较大。2019 年投资收益为 152,683.29 万元，主要为转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权产生。2020 年投资收益为 83,192.71 万元，主要是处置可供出售金融资产取得的投资收益。2021 年投资收益为 298.67 万元，主要系处置交易性金融资产取得的收益。2022 年 1-3 月发行人投资收益为 25.05 万元，主要系处置

交易性金融资产所致。未来若发行人投资收益继续出现较大波动，可能对净利润造成一定影响。

7.有息负债较大、偿债压力较大、对直接融资依赖程度较大的风险

截至 2021 年末，发行人合并口径全部债务余额为 1,360,570.43 万元，其中短期借款 61,978.10 万元，应付票据 0.00 万元，一年内到期的非流动负债 50,729.24 万元，长期借款 436,677.16 万元、应付债券 811,185.94 万元，其中应付债券占比 59.62%，发行人直接融资占比相对较高。虽然目前发行人偿债能力和盈利能力正常，但是如果未来发行人经营、财务状况恶化，房地产行业政策收紧，或出现融资困难，则可能会增加公司还本付息风险。

8.未分配利润占比较高的风险

最近三年及一期，发行人的未分配利润余额分别为 437,303.04 万元、455,208.14 万元、455,181.24 万元和 440,257.75 万元，分别占所有者权益的比重为 59.13%、57.88%、56.28%和 55.49%。发行人近期无大规模利润分配计划，但未分配利润占比较大，虽然发行人存在未分配利润占比较大的风险，但是未来出现突然将未分配利润进行分配造成净资产大幅下降的情况的可能性极低。

9.净利润波动的风险

最近三年及一期，发行人净利润分别为 42,716.85 万元、35,458.02 万元、22,574.67 万元和-15,365.03 万元。发行人 2020 年净利润为 35,458.02 万元，较上年同期 42,716.85 万元减少 7,258.83 万元，主要系上年同期转让因天津市中澳成功实业有限公司部分股权，取得较大投资收益。发行人 2021 年度净利润为 22,574.67 万元，较上年同期 35,458.02 万元减少 12,883.35 万元，主要系本期所得税费用较上年同期增加。发行人 2022 年 1-3 月净利润为负，主要系本期达到结利条件的房地产项目较少。若未来房地产政策发生变化，可能对发行人的房地产业务产生影响，发行人面临净利润波动的风险。

（二）经营风险

1.市场风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影

响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期变化，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临可能下降的风险。如果未来国内经济增势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经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2.项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

3.施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。公司高度重视安全生产，大部分物业的项目施工均由子公司厦门特房建设工程集团有限公司承担，该子公司具有施工特级资质，始终贯彻“诚信经营、规范管理、精心施工、持续创新”的方针，对工程施工严格监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。

4.销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。

5.在建地产项目大部分为二三线城市的风险

发行人目前在建地产项目主要分布在厦门和漳州，虽然部分二三线城市取得土地

成本较低，但是如若未来宏观经济恶化、居民购买力减弱、房地产政策变化等，二三线城市房地产市场可能将首当其冲，发行人可能面临房地产项目去库存压力较大的风险。

6.原材料价格波动风险

钢材、水泥、砂石料等是建筑施工的重要原材料。受国内外复杂经济形势的影响，原材料价格近年来波动较大，对发行人的营业成本产生一定影响。如合同价格的调整幅度不能覆盖公司在工程项目中所付出的原材料、劳动力等成本的变动幅度，原材料价格波动可能会影响公司的经营业绩。

7.主要业务区域集中、去化周期较长的风险

发行人的房地产开发项目主要位于厦门市、漳州市和泉州市，区域集中度较高，区域房地产项目去化周期较长。未来如果厦门市、漳州市和泉州市房地产库存持续增加，且发行人不能按计划完成销售目标，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本期债券的偿债能力。

8.工程结算板块下游客户集中的风险

发行人工程结算业务板块下游客户集中度较高，最近三年，发行人工程结算业务下游前五名客户新签合同金额占当年总合同金额的比例为 44.80%、25.10%和 41.67%。对下游主要客户的工程结算收入虽然会给公司带来稳定的收入，但如果其中某一客户由于国家政策的调整、宏观经济形势变化或自身经营状况不佳而导致采购需求或付款能力降低，则可能对本公司的生产经营产生不利影响，公司存在一定的下游客户集中风险。

（三）管理风险

1.项目子公司管理控制的风险

作为综合房地产开发商，发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2021 年末，公司拥有 12 家主要子公司、5 家主要参股公司，业务涵盖房地产开发、建筑施工、物业管理、酒店、贸易、投资以及销售代理等，子公司管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，

从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2.人力资源风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

3.监事缺位带来的风险

《公司章程》规定：“监事会由 5 名监事组成。其中由股东委派的监事（含监事会主席 1 名），职工代表大会选举产生的职工代表 2 名（含监事会副主席）”。

根据发行人原控股股东厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 2019 年 5 月 27 日印发的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于程进国等免职的通知》（厦国资组【2019】140 号），决定免去程进国的厦门经济特区房地产开发集团有限公司监事会主席、监事职务；免去柯雪芳、郭伟勇的厦门经济特区房地产开发集团有限公司监事会监事职务。根据发行人原控股股东厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 2022 年 1 月 26 日印发的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于陈上族同志免职的通知》（厦国资组【2022】21 号），决定免去陈上族同志的厦门经济特区房地产开发集团有限公司监事会副主席、职工监事职务。截至募集说明书签署日，监事会成员为 1 名，其余 4 名监事尚未到任。部分监事暂时缺位及任命，可能对监事会运作及发行人日常经营管理决策产生一定影响，客观上导致公司运行时无法集思广益，也使得相互的监督较为薄弱，可能会对公司治理产生不利影响及风险。

4.董事缺位带来的风险

《公司章程》规定：“公司设董事会，董事会成员为 5-9 名，其中含职工代表 1 名。董事会成员由股东委派产生，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。”。

根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 2022 年 3 月 2 日印发的“厦国资组

[2022]37 号”通知，因厦门市机构整合，发行人董事长、董事黄偏明原任职务自然免除；总经理许文杰原任职务自然免除；根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 2022 年 3 月 3 日印发的“厦国资组[2022]74 号”通知，许文杰原任的厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事职务自然免除。根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 2022 年 4 月 22 日印发的“厦国资组[2022]132 号”通知，免去欧昌山、许征学的公司专职外部董事职务，免去何立敏的公司兼职外部董事职务。截至募集说明书签署日，董事会成员为 2 名，其余董事尚未到任。部分董事暂时缺位及任命，可能对董事会运作及发行人日常经营管理决策产生一定影响，客观上导致公司制定运营方针及战略时无法广泛听取意见，可能会对公司治理产生不利影响及风险。

（四）政策风险

1. 房地产行业政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

报告期内主要房地产行业相关政策请详见“第四节发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（三）主要业务板块”之“1. 房地产开发业务板块”。

2. 房地产行业周期风险

发行人主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为发行人业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期变化，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临可能下降的风险。如果

未来国内经济增势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经营行为，则将对发行人的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业机构投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券特有的其他投资风险

尽管在本期债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保证金专户等保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，且本期债券由厦门轨道建设发展集团有限公司提供连带责任保证，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律

法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）本期债券特有的资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年及一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

（二）**债券全称：**厦门经济特区房地产开发集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。品种一债券代码为185947，债券简称为22特房02；品种二债券代码为185948，债券简称为22特房03。

（三）**注册文件：**

发行人于2021年11月16日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门经济特区房地产开发集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]3652号），注册规模为不超过40亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过15亿元（含15亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券分为2个品种，其中品种一债券期限为3年，附第2年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第2年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人，债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（（二）投资者回售选择权）”。

【赎回选择权】本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第2年末赎回本期债券全部未偿份额，发行人有权在本期债券品种二存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（（三）赎回选择权）”。

（六）**品种间回拨选择权：**本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另外品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

（七）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（八）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

【票面利率调整选择权】本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第2年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率，发行人有权在本期债券品种二存续期的第3年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（（一）票面利率调整选择权）”。

（九）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十一）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十二）起息日期：本期债券的起息日为2022年6月28日。

（十三）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十四）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十五）付息日期：本期债券品种一的付息日为2023年至2025年间每年的6月28日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2023年至2024年间每年的6月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2024年间每年的6月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

本期债券品种二的付息日为2023年至2027年间每年的6月28日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2023年至2025年间每年的6月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的6月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

（十六）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十七）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期

债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十八）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十九）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2025年6月28日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为2024年6月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2024年6月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）

本期债券品种二的兑付日期为2027年6月28日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为2025年6月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2025年6月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）

（二十）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十一）增信措施：本期债券设定保证担保，由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

具体增信安排详见“第七节增信情况”。

（二十二）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

具体信用评级情况详见“第六节发行人信用状况”。

（二十三）募集资金用途：本期债券募集资金拟全部用于偿还赎回的公司债券“20厦特01”的本金。

具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

（二十四）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（二十五）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1.1 发行人有权在本期债券品种一存续期的第2年末调整本期债券后续计息期间的票面利率，有权在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

1.2 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

1.3 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

1.4 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

2.1 债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第2年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人，有权在本期债券品种二存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2.2 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转

售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

2.3 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

2.4 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期²。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告³，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（三）赎回选择权

3.1 发行人有权在本期债券品种一存续期间的第2年末赎回本期债券全部未偿份额，有权在本期债券品种二存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额。

3.2 发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前20个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

²仅限本次回售实施期间。如拟在本次回售实施期之外新增回售登记的，需由发行人和债券持有人根据募集说明书或持有人会议规则的相关约定予以实施。

³紧急情况下，可以短于该约定，视个案具体情况决定。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3.3 发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：2022年6月23日。

发行首日：2022年6月27日。

网下发行期限：2022年6月27日至2022年6月28日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。

2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022年6月30日，具体挂牌日期以上海证券交易所关于本期债券上市的公告为准。

3. 本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

4. 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券发行公告。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会 2021 年第十二次会议决议审议通过，经厦门市国资委批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]3652 号），本次债券注册总额不超过 40 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券募集资金的运用计划

本期公司债券募集资金拟全部用于偿还赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。

拟偿还即将赎回的债券明细如下：

债项	起息日	回售/赎回日	到期日	期限（年）	发行规模（亿元）	赎回本金（亿元）	拟偿还本金金额（亿元）
20厦特01	2020-7-7	2022-7-7	2022-7-7	2+1	15.00	15.00	15.00

注：发行人已披露“20 厦特 01”赎回公告，确定将于赎回日赎回全部存续的“20 厦特 01”本金。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充公司业务相关的流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或其转授权人士批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

（一）募集资金的使用

1.公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司违规擅自或变相改变募集资金用途。

2.公司出资人、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金获取不正当利益。

3.公司使用募集资金应当遵循如下要求：

（1）公司应当对募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序做出明确规定；

（2）公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用，改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议；公开发行公司债券筹集的资金，不得用于弥补亏损和非生产性支出。

（3）出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时，公司应当及时报告承销机构或受托管理机构；

4.公司使用募集资金不得有如下行为：

（1）持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

（2）通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途；

（3）将募集资金直接或者间接提供给出资人、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募集资金获取不正当利益提供便利；

（4）利用闲置募集资金购买除国债、政策性金融债券、地方债以及交易所债券逆回购以外的任何理财产品，包括银行定期存款。

（5）违反募集资金管理规定的其他行为。

5.公司需在使用募集资金后及时通知受托管理人，并提供包括资金调用内部审批、募集资金使用银行回单、转账凭证以及专项账户银行流水等募集资金使用相关凭证。

（二）募集资金使用管理与监督

1.公司应当按有关法律、法规及规范性文件的规定，真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。

（1）公司公开发行债券，应当在定期报告中披露募集资金的使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。公司设置专项偿债账户的，应披露该账户资金的提取情况。

（2）募集资金实际用途应当与定期报告披露一致。

2.承销机构或受托管理机构应当至少每年度对公司募集资金的存放与使用情况及债券募集说明书所约定义务的执行情况进行一次现场调查，公司将予以配合。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，为提高募集资金使用

效率，避免资金闲置，本期债券募集资金可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金。若出现上述拟将闲置资金用于补充流动资金的安排，公司将上报公司董事会或其转授权人士，由董事会或其转授权人士审议闲置资金用于补充流动资金的具体使用方式及期限，确保不影响偿还公司债务的正常支出。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人拟在银行开设一般账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

资金专项账户如下：

账户名称：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

账号：35150198050100002830

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行

账户名称：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

账号：80120400004519

开户银行：厦门银行莲前支行

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。出现严重影响募集资金用途计划正常进行的情形时，公司应当及时报告交易所并公告。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时

向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金 15.00 亿元全部用于偿还赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。最近三年，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本期债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，实现继续拓展房地产业务区域和提高市场份额的战略规划。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，增强偿债能力

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，帮助发行人通过多种途径获得生产经营所必须的资金支持，增强公司的偿债能力。发行完成后，公司短期债务占比有所下降。

综上所述，本期债券募集资金有利于公司合理配置资金，支持业务发展，拓宽融资渠道，符合公司和全体股东的利益。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出、不直接或间接用于购置土地。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政

府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

（一）21 亿元公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

2016 年 3 月 3 日，经中国证监会“证监许可[2016]423 号”核准，公司获准在中国境内公开发行不超过 21 亿元的公司债券。2016 年 3 月 22 日，发行人公开发行 21 亿元公司债券（16 特房 01），募集资金具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位/用途	借款金融机构	还款金额	归还/使用时间
偿还借款 ¹	55,000.00	厦门特房建设工程集团有限公司	华夏银行	3,000.00	2016.03.25
		厦门特房建设工程集团有限公司	光大银行	4,000.00	2016.03.29
		厦门特房建设工程集团有限公司	湖滨农行	10,000.00	2016.03.25
		厦门市特房筓笪开发有限公司	农行厦门市分行	38,000.00	2016.03.14
补充流动资金	155,051.30	支付工程款、装修费、人员工资、贷款利息等-		-	2016.03.24-2017.06.15

注 1：该期债券发行前，发行人用自有资金归还了部分募集说明书拟偿还的贷款，在募集资金到位后，已按照募集说明书的规定，用募集资金替换出集团公司为归还前述贷款所支出的自有资金。

该期公开发行公司债券的募集资金已使用完毕，扣除发行费用后全部用于补充营运资金和偿还金融机构借款，符合募集说明书约定的用途。

（二）40 亿元非公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

经上海证券交易所于 2016 年 8 月 16 日签发的“上证函[2016]1601 号”文核准，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

1.2016 年 9 月 9 日，发行人非公开发行 20 亿元私募债（16 厦特 01），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位/用途	借款金融机构	还款金额	归还/使用日期
归还借款	162,250.00	厦门特房滨海房地产有限公司	厦门银行	6,000.00	2016.09.02
		厦门特房滨海房地产有限公司	中国银行	6,000.00	2016.09.19
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	2,000.00	2016.09.26
		厦门特房建设工程集团有限公司	平安银行	1,500.00	2016.09.21

用途	金额	借款单位/用途	借款金融机构	还款金额	归还/使用日期
		厦门特房建设工程集团有限公司	光大银行	4,000.00	2016.09.26
		厦门特房滨海房地产有限公司	交通银行	5,000.00	2016.09.23
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	5,000.00	2016.10.21
		厦门经济特区房地产开发集团有限公司	国开行	23,000.00	2016.10.14
		厦门特房滨海房地产有限公司	中国银行	6,500.00	2016.10.19
		厦门特房滨海房地产有限公司	交通银行	20,000.00	2016.10.02
		厦门特房建设工程集团有限公司	民生银行	7,000.00	2016.10.24
		厦门特房建设工程集团有限公司	国际银行	1,250.00	2016.10.28
		厦门特房建设工程集团有限公司	农商银行	10,000.00	2016.10.28
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	2,000.00	2016.10.31
		厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行	2,000.00	2016.11.24
		厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行	6,000.00	2016.11.29
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	5,000.00	2016.11.03
		厦门特房建设工程集团有限公司	国际银行	20,000.00	2016.12.06
		厦门特房建设工程集团有限公司	国际银行	500.00	2016.12.23
		厦门特房建设工程集团有限公司	兴业银行	5,000.00	2016.12.07
		厦门特房建设工程集团有限公司	浦发银行	3,200.00	2016.12.25
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	10,000.00	2016.12.29
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	4,000.00	2017.01.25
		厦门特房建设工程集团有限公司	国际银行	7,300.00	2017.02.27
补充流动资金	38,099.98	支付策划费、工程款、员工工资等		-	2016.9.18- 2017.6.19

该期债券的募集资金已使用完毕，扣除发行费用后全部用于补充营运资金和偿还金融机构借款，符合募集说明书约定的用途。

2.2017 年 7 月 12 日，发行人非公开发行 20 亿元私募债（17 厦特 01：15 亿；17 厦特 02：5 亿），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	借款金融机构	还款金额	归还日期
归还借款	199,733.90	厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行	10,000.00	2017.08.03
		厦门特房滨海房地产有限公司	交通银行	8,870.00	2017.08.02
		厦门经济特区房地产开发集团有限公司	国开行	9,700.00	2017.07.31
		厦门经济特区房地产开发集团有限公司	国开行	11,500.00	2017.08.01

用途	金额	借款单位	借款金融机构	还款金额	归还日期
		厦门经济特区房地产开发集团有限公司	国开行	1,800.00	2017.08.01
		厦门市特房筑笪房地产有限公司	湖里兴行	4,000.00	2017.07.28
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	11,330.00	2017.07.25
		厦门特房建设工程集团有限公司	厦门银行	20,000.00	2017.08.28
		厦门特房滨海房地产有限公司	湖里建行	32,800.00	2017.08.17
		厦门特房滨海房地产有限公司	农业银行	17,000.00	2017.08.21
		厦门特房滨海房地产有限公司	交通银行	7,950.00	2017.09.29
		厦门特房滨海房地产有限公司	交通银行	1,090.00	2017.09.29
		厦门特房滨海房地产有限公司	交通银行	10,960.00	2017.09.29
		厦门市特房筑笪房地产有限公司	建行	30,000.00	2017.12.25
		厦门经济特区房地产开发集团有限公司	国开行	22,733.90	2018.01.12

该期募集资金已使用完毕，扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款，符合募集说明书约定的用途。

（三）40 亿元非公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

经上海证券交易所于 2018 年 1 月 17 日签发的“上证函[2018]79 号”文核准，发行人获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

1.2018 年 9 月 20 日，发行人非公开发行 5.5 亿元私募债（18 厦特 02），募集资金扣除发行费用后的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	借款金融机构	还款金额	归还日期
偿还借款	54,780.00	厦门特房建设工程集团有限公司	中国银行	24,780.00	2018.9.26
		厦门特房建设工程集团有限公司	建设银行	30,000.00	2018.9.21

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后全部用于偿还子公司有息债务，符合募集说明书约定的用途。

2.2018 年 11 月 30 日，发行人非公开发行 12.2 亿元私募债（18 厦特 03），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	借款金融机构	还款金额	归还日期
偿还借款	121,523.14	厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	8,500.00	2018.12.19

用途	金额	借款单位	借款金融机构	还款金额	归还日期
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	9,500.00	2018.12.19
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	12,000.00	2018.12.19
		厦门特房建设工程集团有限公司	建设银行	100.00	2018.12.19
		厦门特房建设工程集团有限公司	厦门银行	5,000.00	2018.12.17
		厦门特房建设工程集团有限公司	厦门银行	15,000.00	2018.12.17
		厦门特房建设工程集团有限公司	建设银行	16,600.00	2019.01.10
		厦门特房滨海房地产有限公司	建设银行	24,460.14	2018.12.06
		厦门特房嘉美房地产有限公司	厦门银行	6,000.00	2018.12.13
		厦门特房嘉湾房地产有限公司	建设银行	24,363.00	2019.1.11

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后全部用于偿还子公司有息债务，符合募集说明书约定的用途。

3.2019 年 1 月 16 日，发行人非公开发行 17 亿元私募债（19 厦特 01），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	借款金融机构	还款金额	归还日期
偿还贷款	169,962.72	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	国开行厦门分行	5,000.00	2019.05.20
		厦门特房嘉美房地产有限公司	交通银行	13,554.80	2019.05.07
		厦门特房嘉美房地产有限公司	交通银行	11,395.20	2019.04.17
		厦门特房嘉美房地产有限公司	厦门银行	12,000.00	2019.02.26
		厦门特房建设工程集团有限公司	厦门银行	6,435.32	2019.01.25
		厦门特房建设工程集团有限公司	招商银行	17,000.00	2019.02.27
		厦门特房建设工程集团有限公司	工商银行	17,000.00	2019.02.27
		厦门特房建设工程集团有限公司	光大银行	10,000.00	2019.02.27
		厦门特房建设工程集团有限公司	浦发银行	6,000.00	2019.02.27
		厦门特房建设工程集团有限公司	农业银行	19,000.00	2019.02.27
		厦门市特房筓笪开发有限公司	建设银行	48,577.40	2019.07.03
		厦门市特房筓笪开发有限公司	兴业银行	4,000.00	2019.03.27

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后全部用于偿还子公司有息债务，符合募集说明书约定的用途。

（四）25 亿元非公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

经上海证券交易所于 2019 年 9 月 17 日签发的“上证函[2019]1586 号”文核准，发

行人获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券。

2019 年 10 月 15 日，发行人非公开发行 12.80 亿元私募债（19 厦特 02），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
置换已偿还“17 厦特 02”赎回部分本金（5 亿元）和“16 厦特 01”回售部分本金（7.8 亿元）的自有资金	127,987.20	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	17 厦特 02	50,000.00	2019.07.12
		厦门经济特区房地产开发集团有限公司	16 厦特 01	77,987.20	2019.09.09

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后全部用于置换已偿还“17 厦特 02”赎回部分本金（5 亿元）和“16 厦特 01”回售部分本金（7.8 亿元）的自有资金，符合募集说明书约定的用途。

（五）49.70 亿元非公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

上海证券交易所于 2020 年 3 月 19 日签发的“上证函〔2020〕514 号”文，同意公司面向合格投资者非公开发行面值总额不超过 49.70 亿元（含 49.70 亿元）的公司债券。

1.2020 年 7 月 7 日，发行人非公开发行 15 亿元私募债（20 厦特 01），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
偿还即将赎回的公司债券“17 厦特 01”本金	149,985.00	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	17 厦特 01	149,985.00	2020.07.13

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于偿还“17 厦特 01”赎回部分本金（149,985.00 万元），符合募集说明书约定的用途。

2.2020 年 10 月 23 日，发行人非公开发行 5.5 亿元私募债（20 厦特 02），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
置换已偿还到期的公司债券“18 厦特 02”本金的自有资金	54,994.50	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	18 厦特 02	54,994.50	2020.10.26

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于置换已偿还到期的公司债券“18 厦特 02”本金的自有资金，符合募集说明书约定的用途。

（六）56.13 亿元公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

经上海证券交易所于 2020 年 11 月 24 日签发的“证监许可〔2020〕3181 号”文注册，同意公司面向专业投资者公开发行面值总额不超过 56.13 亿元（含 56.13 亿元）的公司债券。

1.2020 年 12 月 22 日，发行人公开发行 12.5 亿元公募公司债（20 特房 01），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
偿还公司债券“18 厦特 03”全部额度和“19 厦特 01”部分额度 85%的本金及利息	124,987.50	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	18 厦特 03 和 19 厦特 01	124,987.50	2021.01.18

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于偿还公司债券“18 厦特 03”全部额度和“19 厦特 01”部分额度 85%的本金及利息（124,987.50 万元），符合募集说明书约定的用途。

2.2021 年 3 月 16 日，发行人公开发行 17 亿元公募公司债（21 特房 01），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
偿还公司债券“19 厦特 01”和“16 特房 01”部分额度 85%的本金及利息	169,983.00	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	19 厦特 01 和 16 特房 01	169,983.00	19 厦特 01 为 2021.1.18；16 特房 01 为 2021.3.22

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于偿还公司债券“19 厦特 01”和“16 特房 01”两期部分额度 85%的本金及利息（169,983.00 万元），符合募集说明书约定的用途。其中，“19 厦特 01”已于 2021 年 1 月 18 日全部赎回，发行人根据监管要求用于置换上述部分债券已偿还本金及利息的自有资金。

3.2021 年 5 月 24 日，发行人公开发行 16 亿元公募公司债（21 特房 03），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
偿还公司债券“16 特房 01”和“16 厦特 01”两期部分额度 85%的本金及利息	159,984.00	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	16 特房 01 和 16 厦特 01	159,984.00	16 特房 01 为 2021.3.22；16 厦特 01 为 2021.9.9

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于偿还公司债券“16 特房 01”和“16 厦特 01”两期部分额度 85%的本金及利息，符合募集说明书约定的用途。其中，“16 特房 01”已于 2021 年 3 月 22 日全部到期，发行人根据监管要求用于置换上述部分债券已偿还本金及利息的自有资金。

4.2021 年 7 月 9 日，发行人公开发行 10.63 亿元公募公司债（21 特房 04），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
偿还公司债券“16 厦特 01”部分额度 85%的本金及利息	106,289.37	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	16 厦特 01	106,289.37	16 厦特 01 为 2021.9.9

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于偿还公司债券“16 厦特 01”部分额度 85%的本金及利息，符合募集说明书约定的用途。

（七）40 亿元公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

发行人于 2021 年 11 月 16 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门经济特区房地产开发集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]3652 号），注册规模为不超过 40 亿元。

1.2021 年 12 月 16 日，发行人公开发行 15 亿元公募公司债（21 特房 05），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
偿还公司债券“19 厦特 02”全部额度和“20 特房 01”部分额度 85%的本金及利息	150,000.00	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	19 厦特 02 和 20 特房 01	150,000.00	19 厦特 02 为置换;20 特房 01 为 2021 年 12 月 22 日

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于偿还公司债券“19 厦特 02”全部额度和“20 特房 01”部分额度 85%的本金及利息，符合募集说明书约定的用途。

2.2022 年 3 月 18 日，发行人公开发行 8.9 亿元公募公司债（22 特房 01），募集资金的具体使用情况如下：

单位：万元

用途	金额	借款单位	债券简称	还款金额	归还日期
偿还公司债券“20 特房 01”部分额度的本金	125,000.00	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	20 特房 01	89,000.00	20 特房 01 为 2021 年 12 月 22 日

募集资金已使用完毕，扣除发行费用后已全部用于偿还公司债券“20 特房 01”部分额度的本金，符合募集说明书约定的用途。

综上，截至本募集说明书签署之日，公司不存在违规使用募集资金问题。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
法定代表人	黄偏明
注册资本	人民币1,063,644,373.63元
实缴资本	人民币1,063,644,373.63元
设立（工商注册）日期	1984年1月12日
统一社会信用代码	91350200154983572R
住所（注册地）	厦门市思明区展鸿路81号A座五十一-五十三层
邮政编码	361004
所属行业	房地产业
经营范围	1、经营、管理授权范围内的国有资产；2、道路、桥梁、隧道、码头、仓储、市场等城市基础设施的投资；3、房地产开发与经营管理、经济与代理；4、从事酒店业、物业管理、监理、证券业、贸易的投资；5、批发、零售金属材料、建筑材料、木制品、百货、五金交电；6、批发机械电子设备；7、建筑工程施工（凭资质证书经营）
电话及传真号码	0592-2995285、0592-6032678
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	卢丹丹、副总经理、0592-5023089

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

厦门经济特区房地产开发集团有限公司（以下简称本公司）前身为厦门经济特区房地产开发公司，改制前系厦门市城建国有资产投资有限公司所属的国有房地产开发企业，于 1984 年 1 月 12 日经福建省厦门经济特区管委会以厦特管（1984）019 号文件批准设立。

2006 年根据厦国资产[2006]97 号《关于厦门经济特区房地产开发公司等四家企业国有资产划转的通知》及厦国资产[2006]99 号《关于厦门经济特区房地产开发公司更名的通知》，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会将截止 2005 年 12 月 31 日厦门筭筭新市区开发建设公司的全部国有股东权益 256,664,755.94 元、厦门建坤实业发展有限公司的全部国有股东权益 59,726,460.68 元以及厦门市城建国有资产投资有限公司持有

厦门房地产股份有限公司 68.03%股权比例的国有股东权益 99,952,820.24 元，合计 416,344,036.86 元划转给厦门经济特区房地产开发公司，作为厦门经济特区房地产开发公司对上述三家企业的长期投资，上述划转的国有股东权益连同厦门经济特区房地产开发公司截止 2005 年 12 月 31 日的国有股东权益 131,325,154.19 元，共计 547,669,191.05 元作为厦门经济特区房地产开发公司的实收资本、27,669,191.05 元作为资本公积，加上原厦门市财政局拨入的资本金，公司的注册资本变更为人民币 94,100 万元，均为国家资本金，该实收资本也经中审会计师事务所有限公司厦门分公司以中审验字[2006]第 9087 号验资报告验证。公司于 2006 年 6 月 8 日办理工商变更登记，名称变更为厦门经济特区房地产开发集团有限公司，出资人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，统一社会信用代码：91350200154983572R。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革中重要事件如下：

2008 年，根据厦国资产（2008）40 号文和厦国资产（2008）182 号文，公司注册资本变更为 100,000 万元，经中审会计师事务所有限公司厦门分公司中审验字（2008）第 9057 号验资报告验证。

2010 年，根据厦门市财政局厦财企（2008）52 号文，公司再次增资 2,000 万元，实收资本变更为 102,000 万元，经中审会计师事务所有限公司厦门分公司以中审验字[2010]第 02010002 号验资报告验证。

2012 年，根据厦国资产[2012]54 号文，公司实收资本变更为 103,000 万元，经北京兴华会计师事务所有限责任公司福建分公司兴华福建（2012）验字第 20036 号验资报告验证；根据厦国资产（2012）446 号文，公司实收资本变更为 1,063,644,373.63 元，经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字第[2013]02010004 号验资报告验证。

2022 年，根据厦国资产[2022]47 号文，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于将公司 100%股权划入厦门轨道交通集团有限公司（现已更名为厦门轨道建设发展集团有限公司）。截至报告期末，厦门轨道建设发展集团有限公司持有发行人 100%股权，为发行人控股股东。

除上述外，发行人的股权结构未发生变化。

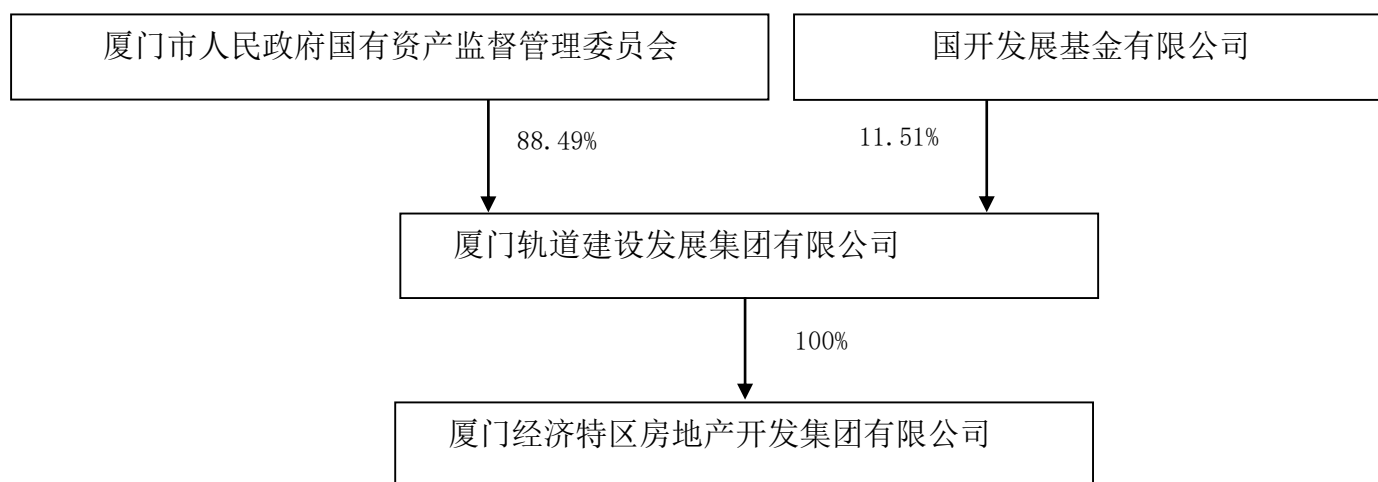
（三）重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至报告期末，厦门轨道建设发展集团有限公司持有发行人 100% 股权，为发行人控股股东。发行人实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，控股股东持有发行人的股份未被质押，亦不存在有争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人主要子公司 12 家，具体情况如下：

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	漳州特房开发有限公司	房地产开发、经营与管理	100%	81.09	69.14	11.95	20.47	3.60	否
2	厦门特房银溪春墅房地产开发有限公司	房地产开发、经营与管理	99.32%	3.90	0.47	3.42	0.01	0.02	否
3	厦门市特房筓笪开发有限公司	房地产开发、经营与管理	100%	59.01	45.24	13.77	7.80	0.10	否
4	厦门特房滨海房地产有限公司	房地产开发、经营与管理	100%	38.81	27.16	11.66	4.97	-2.26	否
5	厦门市房地产股份有限公司	房地产开发、经营与管理	93.15%	2.95	1.20	1.75	0.25	0.02	否
6	厦门特房建设工程集团有限公司	房屋建筑工程施工总承包	100%	77.54	62.36	15.18	52.52	0.76	否
7	厦门市特房物业服务服务有限公司	物业管理	100%	3.08	1.55	1.53	1.66	0.09	否
8	厦门市特房资产运营有限公司	商业投资管理、资产管理	100%	0.79	0.17	0.62	0.27	0.01	否
9	厦门特房旅游文化投资有限公司	酒店的投资、开发	100%	28.86	23.58	5.28	1.19	-2.09	否
10	厦门市建坤实业发展有限公司	房地产开发、经营与管理	100%	2.84	1.27	1.57	0.17	-0.03	否
11	厦门特房嘉湾房地产有限公司	房地产开发、经营与管理	100%	35.46	21.46	14.01	35.41	7.04	否
12	厦门市特房新经济产业园运营有限公司	房地产开发、经营与管理	100%	12.71	1.69	11.02	0.01	-0.13	否

（二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司 5 家，具体情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	厦门中信房地产有限公司	房地产开发与经营	50%	1.79	0.38	1.41	0.01	0.03	否
2	厦门联合房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理	33.33%	1.76	0.01	1.75	0.04	-0.01	否
3	厦门市政小额贷款股份有限公司	工程项目应收帐款融资、工程进度款融资、商业承兑汇票质押融资、房产抵押贷款等各项小额贷款服务和受托办理委托贷款	15%	5.29	0.88	4.41	0.60	0.35	否

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
4	厦门新沿线联合置业有限公司	房地产开发与经营、物业管理	20%	47.38	46.89	0.49	0.00	-0.07	否
5	天津市中澳成功实业有限公司	游艇进出口、销售及养护、酒店管理、俱乐部管理	20%	70.55	66.22	4.33	0.00	-0.28	否

五、发行人的治理结构等情况

（一）公司治理结构

厦门经济特区房地产开发集团有限公司（以下简称公司），是由厦门轨道建设发展集团有限公司履行出资人职责的国有独资有限责任公司。公司设立董事会、监事会，参照《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《厦门经济特区商事登记条例》、《中国共产党章程》及其他有关法律、法规的规定，制定公司章程，建立公司治理结构。

1. 出资人

厦门轨道建设发展集团有限公司对公司履行出资人职责。公司不设股东会。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）委派和更换监事，决定监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事的报告；
- （5）审议批准监事的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （9）对发行公司债券作出决定；
- （10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（11）制定或修改公司章程。

2. 董事会

公司设董事会，董事会成员为5-9名，其中含职工代表1名。董事会成员由股东委派产生，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）选举董事长和副董事长。

董事会设董事长1名，可以设副董事长。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事因故不能亲自出席董事会会议时，可以书面委托其他董事

参加，由被委托人履行委托书中载明的权力。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

董事长行使下列职权：

- （1）负责召集和主持董事会，检查董事会的落实情况，并向股东和董事会报告工作；
- （2）执行股东决定和董事会决议。

3.监事会

公司设立监事会，由5名监事组成。其中由股东委派的监事3名（含监事会主席1名），职工代表大会选举产生的职工代表2名（含监事会副主席）。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。

监事会行使下列职权：

- （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、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、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；
- （4）向股东提出提案；
- （5）法律法规规定的其他职权。

4.总经理

公司设总经理1名，总经理对董事会负责。公司总理由董事会决定聘任或者解聘。总经理行使下列职权：

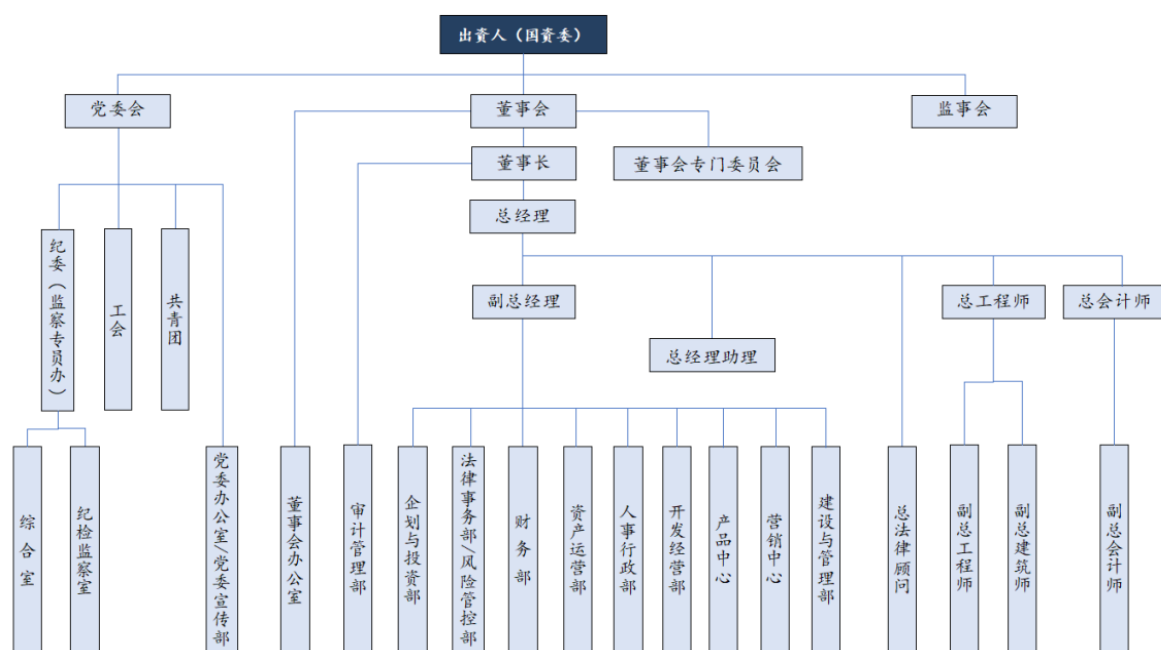
- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；

- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

(二) 组织结构

按照《公司法》及公司章程之规定，发行人设立党委会、董事会、监事会，并聘请了总经理、副总经理等高级管理人员，发行人具有健全的组织机构。发行人组织结构图如下：



(三) 主要部门运行情况

1. 党委办公室/党委宣传部

党务工作：在集团公司党委的领导下，及时了解、掌握、宣传和贯彻党的路线、方针、政策，组织开展党员干部的理論学习和思想政治工作，执行党委会的各项决议、决定，做好参谋工作；负责拟订集团公司党务工作的相关规章制度，经审批后督促相关规章制度的贯彻落实；负责承办党委会的日常事务性工作，做好党委会各种会议的会务

安排及各项活动的组织工作，起草党委会的工作计划、总结、报告、通知和信函，做好党委会会议的记录和整理工作，跟踪、监督、检查和反馈党委会决议的执行情况；负责落实有关党务事项来信来访的受理和回复工作，接待上级部门及相关单位来访的党务活动；协助集团公司党委进行集团公司中层干部、所投资和监管企业领导班子的考核、选拔和管理工作，以及集团公司总监级及以上专业技术管理人员的考核、选拔工作；负责集团公司党员队伍的日常管理及党员发展工作；严格落实集团公司党委印鉴和党委办公室印鉴的使用管理；负责集团党员领导干部出国（境）的组织审查工作以及其他政审工作；指导集团共青团工作。

内宣工作：负责在广大党员、干部、职工中开展形势任务教育、爱国主义教育以及荣辱观、道德观等政治思想教育活动；按照上级党组织的要求，做好党报党刊及党员干部学习材料的征订、发放；会同有关部门搞好企业文化的建设。

精神文明工作：贯彻执行中央和市委、市政府有关精神文明建设的方针、政策和重要决定，规划制定精神文明创建年度工作目标和具体工作任务，并统筹协调、组织指导集团精神文明建设工作任务的落实；负责组织开展社会主义核心价值观和公民道德建设宣传教育及实践活动；深入推进志愿服务工作，不断加强志愿服务的组织建设、阵地建设、制度建设、队伍建设和网络建设，开展多种形式的志愿服务活动；负责总结推广精神文明建设典型经验，加大精神文明建设工作新经验、新做法、新成效的宣传力度。

在集团党委的统一领导下，负责做好意识形态管理工作。负责习近平新时代中国特色社会主义思想理论研究和宣传工作；负责党委中心组理论学习。负责党的思想建设、精神文明建设和教育培训、宣传工作。组织并指导精神文明建设和企业文化建设。负责管理企业内部媒体和宣传文化阵地建设，组织好企业对外宣传、新媒体宣传、新闻发布和舆情分析、研判、报送和处置。完成上级党委及集团党委交办的其他任务。

2.董事会办公室

董事会工作：负责拟定董事会相关规章制度，经审批后督促贯彻落实；负责处理董事会日常事务，组织筹备董事会会议，做好董事会会议的记录、纪要的整理和归档等工作；负责跟踪、监督、检查和反馈董事会决议以及公司章程、公司各项治理制度落实情况，并做必要的协调；负责建立并保持与董事、监事的沟通联系，协助董事会及董事开展履职工作，及时向董事提交履职所需的文件和材料；负责董事会对股东单位和相关行业管理部门的年度总结或其他报告；协助处理董事会日常往来文件，负责

做好文件的归档和保密工作；负责协调各相关职能部门及相关子公司协助董事会各专门委员会开展履职工作，为各专门委员会提供综合服务，包括但不限于提供资料、筹备会议并督办决议；负责董事会印鉴、董事会办公室印鉴的规范化使用管理。

3.人事行政部

人力资源管理：根据集团发展战略拟制人力资源管理方案，经审批后组织实施；负责组织拟订各部门岗位编制及工作职责；负责集团公司员工甄选、录用、职称评聘、晋升、调配、离职的管理工作；拟订集团公司员工薪酬、考核、奖惩、福利、教育培训等方案，并负责组织实施；负责集团公司员工劳动关系管理，维护公司劳动纪律，做好员工劳动保护工作；负责集团公司计划生育管理工作；负责集团员工人事档案的日常管理工作；负责组织集团公司新入职员工的培训工作。

行政管理：负责做好总经理办公会、专题工作会议等的会议记录、会议纪要，并负责相关会议决议、要求的跟踪反馈工作；负责董事会、党委会有关生产经营会议决议、要求的跟踪反馈工作；负责集团公司会务工作，组织或配合其他部门、下属企业做好集团重大公益、文体活动的筹备工作；负责与上级主管机关、各级各类行业协会和下属子公司的相关业务对接；负责集团公司工商年检。

后勤管理：负责集团公司耐用消费品、办公用品及报刊、杂志的订购、管理与发放工作，做好自用固定资产的管理与维护；积极盘活闲置固定资产，提高固定资产利用率；负责集团公司公务车辆的管理与维护工作；负责集团公司员工宿舍租赁及食堂管理工作；负责组织做好集团办公环境与设施的改善、维护、安全与保洁等工作。

信息化管理：负责拟定与实施集团信息化建设规划；（负责集团公司计算机设备及软件、网络系统的维护、管理，保证系统安全运行；协助相关部门完成应用程序的调研、甄选和开发利用工作。

档案管理：统筹规划集团公司档案工作，制定集团公司文件归档和档案鉴定、整理、保管、统计、利用、移交等有关规章制度；负责集团公司档案的收集、整理、保管、鉴定、统计和提供利用等工作；指导集团公司各部门、项目管理部及专项工作文件的形成、积累、整理及归档工作；负责集团公司建设项目竣工档案的验收与归档；监督、指导、检查集团公司下属企业的档案管理工作；依照有关规定向市档案馆或有关单位移交档案。

收发文管理：负责集团公司收发文的归口管理，做好日常文件的收、发、登记，以

及相关文件的传阅、呈批、交办、归档和保密工作。

印鉴管理：负责集团公司印鉴的规范化管理工作，督促相关部门及工作人员严格执行印鉴管理规定；负责集团公司公司层面印鉴及由集团公司管理使用的下属企业及合资合作项目各类印鉴的保管与使用。

4.审计管理部

审计工作：组织协调对集团公司及控股企业年度财务决算的审计工作，并负责对集团公司及控股企业的年度财务决算的审计质量进行监督；负责对集团公司及直属企业的财务预算、财务收支、财务决算、财务状况、财务报告程序以及其他有关的经济活动进行审计监督；负责对集团公司主要业务部门负责人和直属企业主要负责人进行任期经济责任审计；负责组织对发生重大财务异常情况的下属企业进行专项经济责任审计；根据集团公司安排，负责组织对集团公司和直属企业内部控制制度执行情况的审计；根据集团公司安排，负责组织对集团公司及直属企业经营管理行为的审计监督，对集团公司及直属企业的经营绩效及相关经济活动进行监督和评价；负责对参与内部审计的社会中介机构进行选择；与外部审计机构进行交流，配合协调上级审计部门对集团公司及直属企业的经济活动进行审计监督。

监事管理：配合集团监事会做好相关工作。负责拟订、完善集团公司外派监事管理规定，对外派监事工作进行监督与考核。

5.纪检监察室

纪检工作：加强党风廉政建设，认真贯彻落实和严格执行《中国共产党党员领导干部廉洁从政若干准则》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》等党风廉政建设规定，建立和健全与现代企业制度相适应的教育、制度、监督并重的惩治和预防腐败体系的制度；抓好党风廉政宣传教育工作，加强反腐倡廉和党风廉政建设各项规定的宣传教育，开展党纪党风教育和警示教育，引导集团公司全体职员遵纪守法，增强拒腐防变能力；加强廉洁从业制度建设，努力做到关口前移，预防为先；配合集团公司党委的组织部门，对集团公司中层干部、总监级及以上专业技术管理人员、所投资和监管企业领导班子的选拔、考核、任免等工作进行监督；配合有关部门，抓好下属各单位纪检监察干部的管理。

监察工作：督促检查集团各部室、下属企业及其员工执行党纪党规、国家政策、法

律法规及集团各项规章制度的情况；监察集团公司党委会、董事会及总经理办公会等会议决议或要求的执行情况。

执纪问责工作：加强对集团公司及下属企业党政纪案件的检查指导。受理和组织调查、处理集团公司内外部来信、来访、举报和申诉；根据干部管理权限组织对集团公司员工违规违纪案件进行调查和处理。对失职失责的相关人员进行问责。

6.法律事务部/风险管控部

法律事务：研究有关集团公司经营管理方面的法律、法规，向集团公司领导提供法律意见；负责建立和完善集团公司诉讼（仲裁）案件管理机制并组织实施，负责处理集团公司与外部的法律纠纷、各类诉讼（仲裁）案件，并代表集团公司参加诉讼（仲裁）或非诉讼法律事务活动；负责提供与集团公司生产经营有关的法律咨询，出具相关的法律意见书；参与审核集团公司重要规章制度，参与内部审计工作，为集团公司制度完善及法律风险防范提供建议；协助集团公司及下属企业办理股权转让、购并、改制、清算和注销等方面的法律手续；负责集团公司知识产权保护工作，进行商标、版权、著作权等的登记、注册、管理、评选等具体事项；负责集团公司顾问律师的选择、联系及相关工作，处理与相关法律部门或机构的往来关系；负责收集、整理与集团经营管理相关的各项法律、法规、规定及司法判例、权威学说等信息。

成本监控：负责监控集团公司项目开发实际成本与目标成本差异，做好项目成本的监控预警；负责集团公司开发项目工程决算预审的评估。

合同管理：负责拟订和完善集团公司合同管理制度，对合同的订立、变更、履行、终止实行监督管理；负责集团公司非格式合同及格式合同范本的审核工作，帮助合同经办部门有效规避法律风险；负责集团公司合同专用章使用管理，负责集团公司各类合同（除销售类合同）的签订盖章及编号工作；参加集团公司重大合同的谈判、草拟和签订工作；负责集团公司合同纠纷的诉讼、仲裁活动；负责制订集团公司合同法律法规培训计划，并具体组织实施；负责集团公司合同及其纠纷处理资料的汇总整理、分类保存、调阅登记等日常合同档案管理工作，并及时向集团公司综合档案室移交合同档案。

风险管理：负责建立和完善集团风险管理体系，持续加强集团内部控制和风险管理能力；负责集团日常经营过程中风险监控，就经营管理中存在的法律风险、投融资风险、公司治理风险等事项提出意见、建议或风险评估，并负责或协助解决过程中出现的问题。

7.企划与投资部

战略规划：负责开展企业发展战略的研究，拟定和上报集团战略规划，并负责做好战略执行的跟踪反馈工作；负责依据集团战略规划，组织拟定中长期发展计划，实现战略落地；负责宏观经济、政策环境、产业周期与区域市场等动态变化的预测和研究，撰写专题研究报告，为集团经营决策提供依据。

全面预算管理：负责集团全面预算的具体管理工作，负责组织集团年度初步计划、年度全面预算的编制、执行分析、调整。

绩效考核：负责集团公司各部门、集团各直属企业年度绩效考核的具体组织、协调工作，组织集团公司各部门、集团各直属企业年度绩效考核指标的拟订工作。

投资管理：负责建立并完善集团对外投资管理制度，规范对外股权投资管理；负责收集各类信息，寻找潜在股权投资项目（包括重组、兼并和收购等项目）机会，并负责集团公司股权投资项目的意向申请；负责组织集团公司股权投资项目可行性分析工作；负责办理集团需向上级主管部门、行业主管部门申请核准、备案或报告的股权投资项目（含投资、重组、兼并收购、转让、整顿、清产）申报工作；组织并参与集团重大股权投资项目的对外谈判，负责股权投资项目的合同签订，项目移交；负责牵头组织集团公司新设立直属投资企业的前期工作；组织实施集团直属投资企业的股权（含合资合作项目）转让、兼并、整顿、清产；负责集团公司工商变更工作；负责集团企业产权登记工作；负责组织办理集团公司股权投资类项目（含合资合作项目）资产评估和评估核准或备案手续；负责组织对股权投资项目或投资企业经营情况的跟踪、监控，配合相关部门对股权投资项目进行审计；负责拟订集团公司外派董事管理规定，对外派董事工作进行监督与考核。

企业文化与品牌建设：负责集团品牌的管理，牵头开展集团整体的品牌建设工作；负责企业文化的研究，牵头组织开展企业文化建设工作；负责统筹、协调相关部门做好集团内部宣传、员工活动及各类奖项评比等工作；负责组织编辑集团内部刊物。

制度建设：负责协助集团领导建立和完善集团管控体系；负责统筹和组织集团制度建设相关工作，牵头组织对直属投资企业的上报制度进行审核和备案。

对外宣传：负责集团对外宣传和信息报道工作；负责组织做好集团公司网站内容更新与信息发布工作，协同各部门做好宣传工作。

8.开发经营部

行业研究：负责集团商品房发展区域的行业研究工作。

开发计划：负责编制集团自营商品房投资、开发及销售计划；负责根据内外部情况变化对开发计划提出调整建议。

项目可研：负责开展集团自营商品房项目所在地的市场研究；负责组织相关部门对集团公司拟开发项目进行分析与评估，编写项目可行性研究报告。

项目评估：负责组织评审下属企业提报的自营商品房项目可行性研究报告，并提供专业支持；负责组织集团公司自营商品房项目的后评估，总结经验和不足，提出改进建议。

土地储备：负责收集、整理并熟知政府对房地产开发及用地的政策、法规，提出合理利用政策机会的可能，以及风险和规避方法；负责调查土地及土地所有方的具体情况，为土地出让或合作开发谈判提供依据；负责土地公开招标的投标前期策划，组织进行土地投标。

资质、统计：负责集团公司开发资质年检、信用档案申报工作；负责做好月度工作报表的汇总、统计，以及各种经济指标、数据的汇总、分析和对外发布工作。

公建设施交接协调：负责物业公建设施向业主单位交接的协调工作。

9.资产运营部

运营管理：负责组织落实集团经营性资产的运营管理，拟订相关业务管理制度，并负责指导、监控执行；负责集团资产运营管理年度经营计划及预算的管理工作；负责集团商业物业、待售物业项目租的委托经营、划转、转让等事宜；负责统筹协调、指导、监控集团经营性资产出租业务的开展，并做好出租相关备案、审核、审批工作；负责集团经营性资产出租相关对外报备、报批工作；负责定期收集、汇总和分析集团经营性资产出租情况，处理出租异常事项，并做好相关问题的跟踪、反馈工作；负责组织管理集团公司经营性资产维护修缮工作；负责集团公司经营性资产出租档案的收集、整理、归档与移交工作；负责组织办理集团资产类项目资产评估和评估核准或备案手续；负责集团经营性资产出租管理相关对外公共关系（上级部门）的维护工作。

策划规划：参与集团持有型物业前期可研及策划，编制持有型物业《产品初步建议书》及《产品建议书》，协助编制项目可行性研究报告、设计委托书等工作；参与集团持有型物业设计方案评审；负责组织协调集团商业物业（含写字楼、商场、酒店等）前期调研、业态定位及规划工作；负责组织集团商业物业项目的经营规划工作。

招商管理：参与集团持有型物业前期可研及策划，编制持有型物业《产品初步建议书》及《产品建议书》，协助编制项目可行性研究报告、设计委托书等工作；负责组织协调集团专业化招商经营项目的招商管理工作；负责组织拟订和实施集团商业物业整体招商方案（含招商方向、政策及定价策略等）；负责集团与商业物业项目招商工作有关的数据库的建设、管理和维护工作。

10.财务部

资金筹措：负责组织、协调集团对外筹融资及相关担保工作，协助各类财政资金的申请和划拨；负责集团筹融资工作按相关规定办理评估项目核准或备案手续。

账户管理：负责统一管理集团公司及下属企业银行账户。

资金调配：负责统一管理、调配集团资金。

资金结算：严格按国家规定的现金使用范围支付现金，控制库存现金额，妥善保管库存现金、各种有价证券、银行预留印鉴、空白支票和收据；负责办理日常资金结算业务；负责集团内部往来款项对账及内部利息结算。

资金理财：负责安全、有效运用集团闲置资金，做好集团资金理财工作。

会计核算：负责办理集团公司各项经营活动的会计核算，编制和审核会计凭证，填写各类会计账簿；负责集团公司的支出管理、费用报销，因公借支、业务性款项支付、有价单证、现金管理等各种财务收支办理；与营销中心、资产运营部协作，办理销售、租赁收款等相关事宜，负责应收账款监控、跟踪和反馈，通知业务部门及时催收；负责办理项目进度及结算款的支付审核；负责集团公司固定资产价值管理，参与固定资产盘点，做到帐实相符；根据国家财税制度与集团相关规定，负责对集团各项经营活动实施会计监督。

会计报表：负责及时编制集团公司及所属企业各自公司的单位合并报表。

财务决算：负责编制集团公司年度财务决算报告。

报表分析：负责财务报表的统计和分析工作，加强成本费用的控制。

税务筹划：负责收集、研究和分析国家有关财经税收方针、政策，提出合理的财务运行和税收筹划方案；负责与税务部门保持良好的工作联系。

税收核算：负责集团公司日常税收核算工作；负责做好税审、税务检查等工作。

发票管理：负责集团公司各类税务发票的管理。

税收申报：负责按规定完成税金申报工作。

会计档案管理：负责各类会计档案的装订、归档、保管、移交工作。

财务制度建设与实施：负责组织拟订和持续完善集团公司各项财务内部控制制度，并负责组织执行；负责检查、监督下属企业财务政策、财务制度、会计核算等工作的实施情况；协助各级审计、评估部门落实相关审计、评估工作；配合集团公司及下属企业开展相关信用评审、评定工作。

决策支持：根据集团的经营情况与财务状况，定期编写财务分析报告，为集团经营决策提供信息；负责集团财务战略、财务决策、财务制度、重大投融资及分配方案的组织与实施工作，并对组织和实施的工作效果负责；负责拟订集团年度利润分配预案；负责集团公司合同、协议的会签、评审工作；参与集团生产经营管理会议、经营决策及其他经济类文件的拟订、评审，加强事前监督；协助落实集团投资项目的经济可行性分析。

财务综合报表：负责集团财务合并报表工作；负责根据政府主管部门及集团要求，编报各项财务综合报表。

外派财务人员管理：协助集团公司对下属企业财务负责人的委派、管理和考核工作。

财务预决算管理：负责年度财务预算的编制、调整和报批工作；负责集团年度财务预算执行分析工作；组织集团公司及下属企业做好年度财务决算工作。

负责与国资委、财政、会计师事务所等政府部门、外部机构保持良好的工作联系，组织或协助相关部门做好中介机构的选聘工作。

负责集团公司公司债券的发行和管理工作。

负责集团长期债权投资项目的审查、报批、监督和管理。

11.营销中心

市场调研：关注房地产政策动态，调查收集宏观市场及区域房地产市场信息，实时跟进竞品项目基础信息、营销推广及销售情况，并对收集数据进行分析研究。

客户调研：收集研究来访客户、成交客户的信息、特征及需求等情况，为产品策划、营销推广提供依据。

产品策划：参与集团开发项目前期可研工作，协助编制项目可行性研究报告，负责编制产品初步建议书；参与项目设计方案的评审，提出相关产品建议；负责汇总整理客户意见和建议，综合项目营销过程中发现的问题和不足，提出产品优化建议，持续提升

产品品质。

项目策划：负责项目案名、售楼处及体验区的设置建议；负责拟定项目销售方案并组织执行；负责制订及实施项目营销推广计划及阶段性方案；负责编制项目营销费用预算，统计、控制项目营销费用；负责项目营销管理后评估，为后续营销策划提供参考依据；负责项目营销配套资产的委托经营和管理。

宣传推广：负责合作媒体的选择，组织做好项目宣传推广工作；负责活动公司的选择及管理，组织做好营销活动；负责营销礼品的订制、采购等工作。

设计制作：负责广告设计、物料制作单位的选择及管理；负责项目VI系统、推广画面及宣传物料等平面设计工作；负责项目区位图、沙盘、宣传片、户型图、楼书等宣传物料制作；负责项目售楼处及样板房的软装工作。

销售管理：组织编制和实施各项目年度销售预算计划；负责拟项目楼栋销售价格表及销售优惠细则；组织拟定定购协议书、商品房买卖合同及其附件等相关销售文件；负责项目预售许可证、产权证的办理；负责协调营销公司做好销售团队组建管理、销售接待、合同签订、备案登记、按揭报送等工作。

报修及投诉处理：负责接受或督促物业接受客户保修期内的报修并协调相关部门处理；负责保修完成后未签字确认客户的回访和处理；负责建立客户报修档案并汇总分析，为集团产品及服务的改进和提升提供参考意见；负责投诉客户来访接待、转办、跟进及反馈工作，并提出处理建议。

交房工作：负责协调完成交房前水电过户资料的移交；负责交房现场布置及组织工作；负责督促物业完成两书的收集、归档工作。

物业监管：负责集团新建项目物业公司选定的相关工作，负责沟通、协调物业服务标准及服务合同；负责空置房物业管理费及公维金的审核、确认、支付工作；负责定期对小区及售楼处物业服务进行检查；负责督促、协调物业公司组织开展业主生活节活动；责配合政府部门成立业委会。

12.产品中心

政策研究：负责研究国家及区域行业政策环境，为集团产品方案决策提供支持。

产品研究：负责收集行业市场产品及行业技术、标准等信息和资料，建立集团技术资料库；负责未来产品（包括新材料、新工艺、环保节能等）的发展趋势研究，开展集团产品创新，并负责组织产品创新成果的评审、应用与推广；负责总结和分析集团已完

成产品的设计缺陷问题，建立产品缺陷库，提出优化方案，组织在新项目中应用；负责行业政策、规范等新信息的收集、调研、解释和培训；协助编制项目可行性研究报告。

产品标准化：负责集团产品的标准化研究，形成标准化产品系列，建立产品库，并组织推广运用；负责监督检查集团产品标准化工作的执行情况，做好内部协调与持续改进工作。

设计管理：负责拟定项目的方案设计、施工图设计任务书，并负责组织项目的总体规划、单体建筑、环境景观的方案、施工图设计及评审；协助现场实施的设计管理及技术支持。

前期拓展：负责了解、收集和研究前期报审业务的政策和法规，对集团及下属企业的前期工作提供政策解读、咨询指导；负责集团开发商品房项目的各项前期手续申办，以及设计、施工过程中有关前期手续变更，并就各项前期手续审批情况与相关项目部做好工作交底；配合收集相关资料。根据设计需要，负责协助获取用地红线外的周边地块规划、综合管网等设计相关资料，收集地块地形等原始资料。

成本标准：收集行业、市场、竞争对手成本及价格相关信息，并及时收集整理造价政策信息，为集团成本控制工作提供支持；建立并持续完善开发项目全过程的成本管理体系，负责项目成本规划和成本全过程动态管控；负责建立并持续完善开发项目投资估算、概算、预算的标准模版；参与集团产品标准化研究，建立并持续完善集团标准产品系列对应目标成本；负责建立并持续完善集团成本信息共享平台，实现内部信息共享。

预结算管理：负责拟订和完善集团预结算管理规定，经审批后负责监督执行；负责开发项目投资估算、设计概算的编制工作；负责建立、更新集团结算资料库，提供有关工程造价等数据、信息的支持；负责定期或按开发阶段对各项目成本控制情况进行跟踪、分析和总结，提出成本控制措施；参与集团施工类全面预算编制及执行情况报送。

招标及合同管理：负责组织编制公司工程类标准（示范）招标文件；配合编制、完善集团的施工类合同范本；负责组织拟定、提报审批招标文件（含勘察、施工、设备采购、设计服务类、造价咨询服务类）和组织招标工作；负责相关合同的拟定、谈判、提交审核、签订工作；负责相关合同的履行情况进行跟进、协调和反馈；负责建立、更新合作企业库。

集团采购：负责组织拟订集团战略采购管理体系，并负责组织实施经审批后的集团战略采购管理体系；负责建立集团样品库，统筹集团大批量建筑材料、设备采购，监

控采购过程的实施；配合做好新技术、新工艺、新材料的采用；负责建立集团准入供应商管理体系，做好准入供应商信息库的管理与维护工作；参与大型设备或重要材料的现场验收。

数据库管理：负责集团产品库、产品缺陷库、方案库、结算资料库、样品库及其他数据库的建设、管理和维护工作，搭建集团内部信息共享平台。

资料管理：收集和管理设计技术资料、文件，负责技术文件及图纸的发放、回收与归档。

可研产品：参与责任项目（下称“项目”）的前期调研，负责编制项目的可研产品方案及工程投资预估算。

概念产品：负责组织编制项目的产品概念方案及工程投资估算。

方案产品：负责编制项目的《方案设计任务书》，做好与设计单位的沟通、交流及引导工作，组织相关部门对项目的产品设计方案进行评审，编制工程投资估算；负责拟订项目建设发包方案。

施工图产品：负责编制项目的《施工图设计任务书》，做好与设计单位的沟通、交流及引导工作，组织相关部门对施工图进行评审，编制工程投资概算；负责组织开展项目的设备、材料选型及技术评审工作；负责协调项目专业设计单位和综合设计单位的沟通合作，做好建筑与智能化、LED夜景工程、室内设计、景观设计的协调工作；参与项目的施工图会审和设计交底工作，协调设计单位解决施工图中出现的问题。

设计变更管理：负责一般设计变更的成本估算和确认；负责组织对重大设计变更进行评审，并负责做好成本预算和确认；协助项目管理部现场实施的设计规范化管理；对项目设计变更进行监控；按照项目审批的各项指标对设计变更进行控制。

预结算：负责审核开发项目工程量清单以外的现场签证所套用的单价；负责审核建设与管理部提交的进度款拨付报告；跟进控制开发项目的工程预算，并及时提出修正工程预算建议；负责工程决算的预审，并协助中介公司进行决算审核。

设计、成本后评估：负责项目设计及成本方面的工作总结，协助编制项目后评估。

13.建设与管理部

综合管理：负责项目监理、专项检测及维修等招标工作；配合产品中心开展工程类招标工作；对各类工程合同的履行情况进行跟踪、协调和异常处理；配合风险管控部对合同纠纷的协商、调解、仲裁、诉讼工作；指导、监督、考核各项目管理部的日常管理

工作；组织集团工程联合检查工作，对各项目进行不定期巡查并跟踪整改落实情况；负责组织制订并完善产品质量标准、施工工艺工法优化措施及各项工程管理措施；负责组织建立并完善“工程缺陷库”，制定预防措施和整改方案；配合集团公司各项目的财务结算工作；负责集团工程相关会议纪要整理工作，并负责相关会议决议事项的跟踪、督办、反馈工作。

项目管理：制定和下达项目建设管理目标；对项目质量、进度、安全文明施工等管理情况进行检查与考核；负责管理、监控项目现场签证；审核各项目工程资金预算和工程进度款拨付情况；参与项目结算审核工作；负责项目承包商、监理单位的协调与管理工作；负责项目竣工验收管理。负责指导、监督集团所投资企业开发项目管理工作，对各项目质量、进度、安全文明施工等管理情况进行检查与考核。负责监督、管理集团代建项目建设工作，对各项目质量、进度、安全文明施工等管理情况进行检查与考核。

安全生产管理：组织、跟踪、落实集团安全生产相关工作，制订、监督并落实集团年度安全生产管理责任目标，指导、监督、检查和考核集团各部门、各企业的安全生产工作。组织建立健全集团安全生产管理体系，制订、完善、监督并执行集团安全生产相关规章制度及应急预案。组织开展并参加各类安全生产培训，配合集团相关部门开展安全文明生产日常培训。协调处理重大突发事件，并及时向上级反馈。

内业资料管理：做好部门日常资料的管理工作，并督促各项目做好日常资料管理工作。督促落实工程竣工资料的整理与收集，审核竣工档案资料，并及时组织向办理竣工资料归档手续。负责项目工程结算资料的初审工作。

移交管理：负责工程场地交接后的建设与管理的工作；负责市政、专业管线、公建设施的交接工作；督促落实各项目做好移交前的问题排查、整改工作，做好各竣工工程移交工作；办理项目交付所需的“一书两证”；负责项目交接过渡期（物业进场前）的管理工作。

维保管理：组织开展项目各项保修工作；根据项目维保情况，做好质量缺陷分析；负责工程保修款的管理与结算工作，负责监理保修金的管理工作。

项目管理部工作职责：组织项目各参建单位实施《项目施工管控责任手册》，开展项目施工前期准备和施工过程中的质量、安全、进度、投资、资料以及项目移交、维保等工作。

施工准备：负责施工现场的开工准备工作；办理监督委托、施工许可证等相关手续；负责审核项目施工组织设计、各阶段总平面布置图、安全文明措施方案及各类专项

方案，并督促实施；组织图纸会审、设计交底及技术交底的工作。

质量、安全、进度管理：负责开展现场管理工作；组织编制项目《建管进度计划节点控制表》；协调解决项目施工过程中出现的问题，并及时向相关部门反馈；配合集团工程联合检查和不定期巡查工作；组织或参加工程各项验收工作，与各级政府主管部门进行沟通与协调。

成本管理：审核工程现场签证、设计变更确认、工程结算等各类经济技术文件；建立工程款项支付台账，审核、办理项目工程款项拨付工作。

移交、维保管理：开展交房前的查验、整改，制定《交房计划书》，并做好项目交付工作；负责交房后三个月内的集中维保工作；办理水、电表集中过户及各项实体移交。

负责项目各类资料的管理，审核项目竣工、结算资料，督促参建各方做好内业资料的整理工作

代建管理中心工作职责：代建管理中心负责集团代建工程管理涉及的组织、协调、统计、检查、督办、考核等工作。

代建项目组织、协调：负责集团代建工程业务的组织、沟通、协调、联络工作，并指导集团所投资企业代建项目工作；汇总、收集并审核集团各代建项目对外报送的各类信息、数据与简报。

代建项目管理：指导、监督、考核集团各代建项目的工程建设管理工作；负责集团公司代建项目所涉及的规划设计、前期工作、项目管理、成本控制、招标管理、物业交接等管理工作。

代建项目管理部（代建管理中心内设）工作职责：按照集团公司项目管理部职责要求开展代建项目的报批报建、施工前期准备和施工过程质量、安全、进度、投资、资料以及项目移交、维保、结算等工作。负责代建项目设计管理及成本控制工作，并组织代建项目可行性研究报告的编制和报审，协助审核、办理项目投资概算。

（四）内部管理制度

发行人根据《公司法》等有关法律法规，以及现代企业制度的要求，制订了《公司章程》并建立了由党委会、董事会、监事会、经理层所组成的完善的法人治理结构体系。

为了加强内部管理，发行人建立健全了一系列的内部制度，涵盖了会计核算、财务资金管理、内部审计、重大投资决策控制、产品开发质量控制、采购与成本控制、销售

与收款控制、子公司管理控制、关联交易、信息披露、安全生产管理、全面预算管理、资金运营内控、资金管理模式、公司担保等全部公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系，有效提高内部管理效率及防范企业运营风险。

1.财务管控方面

发行人为了加强集团的财务管理工作，规范集团的财务行为，维护股东的合法权益，确保国有资产的保值、增值，根据我国《会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，制定了《财务管控手册》、《国有资产评估管理制度》以及《工程款支付管理办法》等进行财务与资金管理。该等制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强了公司会计核算、会计档案管理、财务信息化管理、资金管理、应收及预付款管理、固定资产管理、存货管理、成本费用管理、担保管理、对外投资管理、税务管理、财产投保管理、财务印鉴管理等各个方面，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，发行人着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

2.内部审计制度方面

为了加强发行人内部审计监督，使审计工作制度化，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》及其他有关法律法规，结合自身实际情况，发行人制定了《内部审计管理制度》。发行人设置了独立负责内部审计的审计部，主要负责制订集团内部审计规章制度，并监督执行；负责组织实施对集团公司、直属企业及控股公司的各项内部审计监督；督促建立健全完善的集团内部控制制度，控制经营风险，确保集团公司、直属企业及控股、参股公司的资产完整与安全；以改善经营管理，提高经济效益为目的，并对集团的一切经济活动进行监督；负责收集、整理各类审计信息，及时为集团公司领导决策提供支持；负责对参与内部审计的社会中介机构进行选择；与外部审计机构进行交流，配合协调上级审计部门对集团公司及直属企业的经济活动进行审计监督。

3.投资管理制度方面

为贯彻执行公司的发展战略和经营方针，规范公司及下属企业的投资行为，加强投资监督管理，促进投资决策的科学化、民主化，建立有效的投资风险控制机制，提高

国有资产运营效益，保障国有资产安全，根据《中华人民共和国公司法》、《厦门市市属国有企业投资监督管理办法》等相关法律、法规及政策规定，结合集团公司实际情况制定本制度发行人制定了《投资管理制度》，对公司投资业务进行规范，制度明确了管理机构和职责、投资计划管理、投资决策管理、投资项目的实施、投资企业的管理等。

4.产品开发质量控制方面

产品开发质量控制方面，公司制订了《项目施工阶段管控手册》、《工程建设质量、安全（文明施工）管理制度》、《无缺陷交房管理流程》、《设计变更和现场签证管理办法》、《售楼处、景观体验区及样板房设计施工验收管理办法》等管理制度及作业流程，对房地产开发项目规划设计、施工管理、材料设备采购、工程验收、重大工程质量事故的处理等各个环节的管理进行了规范，确保公司质量控制体系的不断完善和持续改进。在工程质量监督管理方面，形成了项目部负责日常管理，开发单位负责月度联检，公司相关部门组织季度工程综合联检的三级监督管理体系。

5.采购与成本控制

为加强项目成本控制，公司在集团层面设立了成本管理部负责对房地产开发成本的管控，制定了《招标及物资采购管理办法》、《房地产项目成本管理办法》、《合同管理办法》、《主要业务与管理流程》等制度，对工程的招标管理、合同管理、预算管理、结算管理、目标成本管理等进行了规范。

6.销售与收款控制

公司制定了《客户服务作业指导书》、《策划作业指导书》制度及案场销售管理作业指导、按揭权证作业指导，对房地产项目销售代理合同审批、项目销售方案审批、项目推广方案审批、价格制订及管理审批、买卖合同审批、销售系统应用、代理费的结算与支付等均进行了规范。

7.子公司的管理控制方面

公司在对子公司的管理上，注重管控力度与所属企业经营灵活性的兼顾和平衡。公司负责项目投资决策、子公司董事、监事、高级管理人员配备、重大经营事项的审批、重要管控制度的制订、经营指标的制订与考核等方面，各子公司负责项目的具体运作经营。在对主营的房地产业务的管控上，集团公司设置开发经营部、企划与投资部、建设与管理部、产品中心、营销中心等专业管控部门，负责对房地产项目地块获取、成本、

设计、产品开发节点、开发质量、品牌推广、客服管理等的管控。在分工明确的基础上，公司通过财务监控、专业检查、内部审计等手段，监督子公司有效履行职责。

8.公司关联交易制度

公司制订了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关联交易管理制度》，明确关联交易及关联方的认定、关联交易的基本原则、关联交易的协议及定价机制、关联交易决策权限与决策程序、关联交易的信息披露等规定。通过关联交易管理，规范关联交易行为，切实维护公司股东、债权人及其他利益相关方的合法权益，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。

9.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，发行人制订了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司信息披露事务管理制度》，规定了信息披露的管理职责，范围和流程、档案管理、保密义务和与法律责任等内容。

10.安全生产管理制度

公司一直致力于关注安全生产。将安全生产责任划分到各项目公司以及集团各管理部门，并根据实际操作情况责任到人。公司制定了一系列严格的安全生产管理相关制度，设立了相关奖罚制度。公司生产建设全部经过国家相关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。

11.全面预算管理制度

根据发行人的发展战略及经营目标，健全全面预算管理体系，就全面预算管理的组织体系、预算编制、预算审批、预算指标分解、预算考核分析等有关内容做出了规定。发行人通过编制营运计划及收入成本费用及资金收支预算等实施全面预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对预算外费用严格审批、对营运计划的动态管理以强化预算约束。

12.资金运营内控制度

公司实行全面预算管理，对未来经营活动、筹资活动进行全面计划、分析和考核，将各项经济行为纳入预算管理轨道，增强业务和资金可控性；全面跟踪分析经营

状况，各项经营收支实现了从会计核算事后控制到预算管理事前、事中控制，增强对业务和财务的可控性。

13.资金管理模式

公司执行集中统一的财务管理体系，通过制度规范公司业务类型、各层级的财务审批权限，包括经营预算、项目预算、资本业务、经营业务、管理业务、财务业务、融资业务等，覆盖集团所有业务。公司根据业务发展及管理架构调整等需要，对财务制度进行回顾和修订，不断完善，提高内部控制的有效性，保障企业资金安全。

14.公司担保制度

公司《担保管理制度》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。公司对所属企业以外的其他企业担保，由董事会审批后，按规定上报股东审批或备案，涉及境外担保，均需报送股东审批，对所属企业的担保，由公司董事会决议。

15.筹资管理制度

发行人制定了《筹资管理制度》，从筹资的审批权限、筹资决策控制、决策执行控制及筹资偿付控制等方面对筹资行为进行规范，形成了科学、有效、稳健的筹融资机制，公司及下属子公司的筹资业务的最终审批为公司董事会。

（五）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1.发行人的资产独立

发行人具备与其经营相关的采购、开发、施工、营销系统及配套设施，独立拥有与经营相关的土地、房产、设备、商标的所有权或使用权，发行人的资产独立完整。

2.发行人的业务独立

发行人已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。

3.发行人的人员独立

发行人系国有独资公司，董事会成员由发行人股东厦门轨道建设发展集团有限公

司任命，但职工代表董事、监事，均由职工代表大会民主选举产生，董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。公司总经理、副总经理由董事会决定聘任或者解聘。发行人现任副总经理、总工程师等高级管理人员未在其他单位任职、领薪。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。

4.发行人的机构独立

发行人已根据《公司法》、《国有资产法》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，建立健全了党委会、董事会、监事会制度和内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与其他企业机构混同的情形。发行人的机构独立。

5.发行人的财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，已建立独立的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有完整的财务会计制度、财务管理制度及对子公司的财务管理制度。开立独立的基本存款账户，拥有独立的银行账户，不存在与其控股股东、实际控制人及其他企业共用银行账户的情形。发行人的财务独立。

发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发、施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力。

（六）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员任职基本情况如下：

姓名	职务	任职期间	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
陈上族	董事	2021.11--至今	是	否
张晖萍	职工董事	2021.01--至今	是	否
何晓闽	职工监事	2013.03--至今	是	否
王水育	副总经理	2021.11-至今	是	否
阮悦欣	副总经理	2016.03--至今	是	否
卢丹丹	副总经理	2020.11--至今	是	否
刘蔚宏	总工程师	2020.11-至今	是	否

发行人《公司章程》规定：“公司设立监事会，由 5 名监事组成。其中由股东委派

的监事 3 名（含监事会主席 1 名），职工代表大会选举产生的职工代表 2 名（含监事会副主席）。”。截至本募集说明书签署日，监事会成员为 1 名，其余 4 名监事尚未到任。发行人《公司章程》规定：“公司设董事会，董事会成员为 5-9 名，其中含职工代表 1 名。董事会成员由股东委派产生，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。”。截至募集说明书签署日，董事会成员为 2 名，其余董事尚未到任。以上事项均不影响发行人公司治理结构的正常运行和相关决策的有效性。

发行人董事、监事及高级管理人员在任职期间均未发生《公司法》所禁止的各项情形及行为，符合《公司法》等法律法规规定的任职资格。发行人董事、监事及高级管理人员的聘任程序符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度。发行人董事、监事及高级管理人员的教育背景、专业资质和工作经历能够保证其在公司履职所需。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的经营范围：1、经营、管理授权范围内的国有资产；2、道路、桥梁、隧道、码头、仓储、市场等城市基础设施的投资；3、房地产开发与经营管理、经济与代理；4、从事酒店业、物业管理、监理、证券业、贸易的投资；5、批发、零售金属材料、建筑材料、木制品、百货、五金交电；6、批发机械电子设备；7、建筑工程施工（凭资质证书经营）。

发行人主营业务涉及房地产开发业务、工程结算业务、代建管理业务、商品销售业务、物业管理业务。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，发行人不同产品主营业务收入构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入合计	95,404.39	100.00	1,056,231.15	100.00	906,705.12	100.00	612,744.88	100.00
主营业务收入	90,137.29	94.48	1,035,323.93	98.02	889,510.43	98.10	593,450.16	96.85
房地产开发业务	15,240.01	15.97	697,076.77	66.00	296,365.71	32.69	185,461.86	30.27
其中：住宅	13,933.49	14.60	627,808.88	59.44	242,533.28	26.75	127,261.47	20.77
商业	1,306.52	1.37	69,267.89	6.56	53,832.43	5.94	58,200.39	9.50
工程结算业务	69,464.64	72.81	302,572.75	28.65	564,931.10	62.31	390,861.49	63.79
代建管理业务	33.79	0.04	5,776.33	0.55	4,550.94	0.50	2,294.02	0.37
商品销售业务	47.26	0.05	4,760.54	0.45	3,599.32	0.40	3,056.38	0.50
物业管理业务	2,754.80	2.89	13,614.78	1.29	13,946.60	1.54	11,776.42	1.92
酒店管理业务	2,596.78	2.72	11,522.76	1.09	6,116.78	0.67	-	-
其他业务收入	5,267.11	5.52	20,907.22	1.98	17,194.69	1.90	19,294.72	3.15

最近三年及一期，发行人不同产品主营业务成本构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本合计	87,642.70	100.00	726,584.61	100.00	734,464.79	100.00	490,719.76	100.00
主营业务成本	85,872.15	97.98	715,595.91	98.49	726,319.70	98.89	481,382.36	98.10
房地产开发业务	13,337.93	15.22	403,304.06	55.51	174,593.76	23.77	91,655.64	18.68
其中：住宅	11,708.74	13.36	346,054.64	47.63	137,941.41	18.78	60,534.48	12.34
商业	1,629.19	1.86	57,249.42	7.88	36,652.35	4.99	31,121.16	6.34
工程结算业务	66,543.67	75.93	283,405.38	39.01	531,795.58	72.41	373,918.35	76.20
代建管理业务	955.19	1.09	4,456.29	0.61	3,170.43	0.43	2,434.56	0.50
商品销售业务	97.53	0.11	3,765.61	0.52	2,551.23	0.35	2,788.91	0.57
物业管理业务	2,687.42	3.07	11,964.48	1.65	11,582.92	1.58	10,584.89	2.16
酒店管理业务	2,250.42	2.57	8,700.08	1.20	2,625.79	0.36	-	-
其他业务成本	1,770.55	2.02	10,988.71	1.51	8,145.08	1.11	9,337.41	1.90

最近三年及一期，发行人不同产品主营业务毛利润构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	7,761.69	100.00	329,646.54	100.00	172,240.34	100.00	122,025.12	100.00
主营业务毛利润	4,265.14	54.95	319,728.02	96.99	163,190.73	94.75	112,067.81	91.84
房地产开发业务	1,902.08	24.51	293,772.71	89.12	121,771.94	70.70	93,806.21	76.87
其中：住宅	2,224.75	28.66	281,754.24	85.47	104,591.87	60.72	66,726.99	54.68
商业	-322.67	-4.16	12,018.47	3.65	17,180.07	9.98	27,079.23	22.19
工程结算业务	2,920.97	22.37	19,167.37	5.81	33,135.52	19.24	16,943.14	13.88
代建管理业务	-921.39	3.39	1,320.04	0.40	1,380.51	0.80	-140.54	-0.12
商品销售业务	-50.27	-0.65	994.93	0.30	1,048.08	0.61	267.47	0.22
物业管理业务	67.38	0.87	1,650.30	0.50	2,363.69	1.37	1,191.53	0.98

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	7,761.69	100.00	329,646.54	100.00	172,240.34	100.00	122,025.12	100.00
酒店管理业务	346.36	4.46	2,822.68	0.86	3,490.99	2.03	-	-
其他业务毛利润	3,496.56	45.05	9,918.51	3.01	9,049.61	5.25	9,957.31	8.16

最近三年及一期，发行人不同产品主营业务毛利率情况如下：

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业毛利率	8.14	31.21	19.00	19.91
主营业务毛利率	4.73	30.88	18.35	18.88
房地产开发业务	12.48	42.14	41.09	50.58
其中：住宅	15.97	44.88	43.12	52.43
商业	-24.70	17.35	31.91	46.53
工程结算业务	4.20	6.33	5.87	4.33
代建管理业务	-2,726.51	22.85	30.33	-6.13
商品销售业务	-106.37	20.90	29.12	8.75
物业管理业务	2.45	12.12	16.95	10.12
酒店管理业务	13.34	24.50	57.07	-
其他业务毛利率	66.38	47.44	52.63	51.61

主营业务收入变化及毛利率分析详见本募集说明书“第五节发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（五）盈利能力分析”。

（三）主要业务板块

1. 房地产开发业务板块

（1）总体情况

厦门经济特区房地产开发集团有限公司是国家建设部核定的具有综合开发一级资质的房地产公司。现已形成以房地产开发为核心的城市综合运营商，公司成立至今获得了较多的荣誉，主要有：“福建企业 100 强”、“中国城市运营商 50 强”、“中国房地产知名品牌企业”、“中国服务业企业 500 强”等称号。如今，“特房集团”不仅是厦门的品牌国企和“福建省著名商标”，也已逐步成长为中国的品牌企业。特房集团致力于诚信经营，持续增长的业绩、规范透明的公司治理结构及多年的企业信用建设，使特房集团成为诚信经营的楷模，赢得了政府和社会大众的广泛认可。集团先后获得“全国守合同重信用单位”、“中国房地产诚信品牌企业”、和“福建省首届最佳信用企业”等荣誉称号；

连续多年被评为省、市“守合同重信用企业”，“资信 AAA 级企业”等称号。

公司的主营业务利润绝大部分来源于房地产开发业务，最近三年，房地产销售收入占营业收入的比例分别为 30.27%、32.69%和 66.00%，呈现上升趋势。2020 年实现收入 296,365.71 万元。2021 年实现收入 697,076.77 万元，较 2020 年增加 135.21%，主要是因为本期达到结利条件的房地产项目（樾琴湾 B1-2、锦绣碧湖 B-4 项目）增加，相应的房地产收入增加所致。

公司经过 30 年的发展，项目开发区域已涵盖厦门、漳州、泉州等二、三线重要城市，项目地理位置优越，经营优势明显。近年来公司在深耕厦门市场的同时，积极在厦门周边地区及一二线城市布局。

发行人主要房地产收入来源所涉项目包含住宅和商业部分，2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人房地产业务收入合计 1,194,144.35 万元，其中住宅业务收入 1,011,537.12 万元，占比 84.71%。最近三年发行人主要房地产收入来源所涉项目的构成、成本和收入情况如下：

单位：万元

主要住宅项目	2021 年			2020 年			2019 年		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
樾琴湾	354,071.59	177,318.82	49.92%	-	-	-	-	-	-
莱昂公馆	70,072.10	36,777.15	47.52%	142,073.52	75,675.41	46.74%	-	-	-
锦绣碧湖	202,854.85	109,918.37	45.81%	3,535.31	4,854.33	-37.31%	34,007.32	29,062.12	14.54%
银溪墅府	33,136.94	46,295.25	-39.71%	127,093.15	77,463.46	39.05%	115,911.44	44,573.79	61.54%
锦绣香里	16,454.53	17,385.32	-5.66%	-	-	-	-	-	-
翔美公寓	-	-	-	4,418.02	1,784.01	59.62%	1,334.26	739.24	44.60%
缘美公寓	-	-	-	-	-	-	5,581.61	1,863.23	66.62%
尾盘	20,486.76	15,609.15	23.81%	19,245.71	14,816.55	23.01%	28,627.23	15,417.26	46.14%
合计	697,076.77	403,304.06	42.14%	296,365.71	174,593.76	41.09%	185,461.86	91,655.64	50.58%

近三年，发行人房地产业务毛利率下降，主要系前期项目结转业态为住宅，整体毛利率水平较高，后期结转车位及商业，导致毛利率有所下降；此外，住宅部分毛利率下降主要系随着商品房品质的提升建安成本增加所致。

近三年行业监管不断趋严，中央坚持“房住不炒”的主基调和稳预期、稳房价、稳地价的“三稳”宏观调控机制，行业受到政策调控影响严重，行业毛利率普遍下滑，发行人毛利率变动趋势符合行业特征。

（2）业务模式

经营模式：从土地一级拍卖市场或通过项目并购等方式取得土地资源，通过项目

建设、销售收回投资并实现盈利。集团拥有建筑施工企业、园林公司、装修公司、销售代理公司、物业管理公司，实施全产业链纵向一体化。

盈利模式：以合适时机在厦门本地或一线城市，通过一级市场或并购或合作方式取得价格相对较低的土地使用权，发挥集团品牌优势、知名度，依靠产品产量及附加值，以获取相对较高超额利润。

采购模式：采用招投标方式。集团按照规定程序，通过公开渠道发布招标公告，明确招标要求和供应商的资格条件，让符合条件的供应商或承包商都可平等参加战略采购招标竞争，并从中择优选择中标者。

销售模式及主要客户：集团公司采用自主营销模式。主要客户涵盖了刚需、改善、投资高端全类型客户。

收入确认方式：房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认销售收入。

（3）项目情况

从项目开发数据来看，公司房地产开发的规模适中，同时处于建设阶段的项目面积稳定增长。2019 年，新开工面积达 84.39 万平方米，全年在建面积 322.03 万平方米，2019 年竣工面积 10.71 万平方米。2019 年新开工面积较 2018 年增加 23.01 万平方米，增幅 37.49%，主要系 2019 年新开工锦绣碧湖 A、C 地块、芙蓉书院项目。2020 年，新开工面积为 62.57 万平方米，全年在建面积 350.62 万平方米，2020 年竣工面积 33.98 万平方米。

2021 年，新开工面积为 22.96 万平方米，全年在建面积 350.24 万平方米，2020 年竣工面积 23.34 万平方米。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月公司房地产开发数据如下所示：

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
开发完成投资（亿元）	13.59	56.57	49.12	66.33
新开工面积（万平方米）	7.01	22.96	62.57	84.39
竣工面积（万平方米）	-	23.34	33.98	10.71
在建面积（万平方米）	357.25	350.24	350.62	322.03
拿地均价（万元/平方米）	-	1.83	0.11	1.80
销售均价（万元/平方米）	2.73	1.95	2.13	2.06

注：（1）2020 年拿地均价较低主要原因是该地块为产业园项目地块，位于厦门市同安区，非厦门市核心区域，地价较低。（2）2021 年樾琴湾一期车位集中推售，全年销售车位 896 个，拉低项目均价。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人主要完工项目情况如下表所示：

序号	项目名称	位置	建设周期	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	总建筑面积 (万平米)	2022 年 3 月末已销售 面积(万平米)	已售均 价(万元/米)	已取得 预售证 的销售 率
1	科海-缘美公寓	厦门市湖里五缘湾片区枋湖北二路东侧	2015-2018	9.05	8.94	7.33	0.48	4.94	100%
2	科海-翔美公寓	厦门市翔安区 13-04 片区滨海东大道与内垵大道交叉口西南侧	2015-2019	7.64	7.64	10.71	0.29	2.07	100%
3	锦绣香里（中国国际信息技术产业园 C 地块）	泉州市安溪县龙门镇高速路出口	2018-2021	12.96	10.79	23.34	4.95	0.64	37.53%
合计		-	-	29.65	27.37	41.38	5.72	-	-

发行人科海-缘美公寓项目和科海-翔美公寓项目均为人才住房项目，目前可售部分仅为商业部分，住宅部分先租后售，预计可售时间为 2023-2024 年。

截至 2022 年 3 月末，公司在建项目规模较大，在建项目 13 个，其中有 10 个项目进度超过 50%，建筑面积 405 万平方米，未来三年可售房面积较多，按照目前市场价格估计，房产存量价值较大。截至 2021 年末，公司合同负债及其他非流动负债余额合计 78.48 亿元，绝大部分为预收售房款，为公司后期盈利奠定了有力的基础。

截至 2022 年 3 月末，公司在建项目基本情况如下所示：

单位：亿元

序号	项目名称	地理位置	建设期	建筑面积 (万平米)	总投资	截至 2022 年 3 月末 已累计投 资金额	项目 进度 (%)	已取得预 售证销售 率(%)	已售面积 (万平米)
1	银溪墅府	厦门环东海域滨海新城 13-04 片区内垵大道与滨海旅游路交叉口东北侧	2013-2021	52.99	44.67	44.67	100	96.93	47.33
2	锦绣碧湖 2002A-05 号 B 地块	水仙大街以南、六号路以东、东三号路以西、建元路以北	2015-2024	58.13	46.55	32.72	70	85.27	27.10
3	莱昂公馆（B1-11、B1-12、B1-13、B1-14 地块）	厦门同安新城	2016-2024	37.39	37.91	31.55	83	71.95	17.44
4	樾琴湾（B1-1、B1-2、B1-4 地块）	厦门同安新城	2016-2025	31.20	36.21	27.95	77	66.16	17.11
5	锦绣碧湖 2002A-05 号 D	建元路以南、六号路以东、东三号路以	2018-2025	48.60	39.54	19.44	49	93.65	13.91

	地块	西、江滨路以北							
6	锦绣碧湖 2002A-05 号 A 地块	水仙大街以南、龙江 路以东、六号路以 西、建元路以北	2018-2023	35.28	29.01	16.93	58	94.15	12.72
7	芙蓉书院 (X2018P02 地块)	翔安区 13-19 片区沙 美路与沙美南路交叉 口东南侧	2019-2022	12.84	28.52	24.38	95	29.73	3.49
8	锦绣碧湖 2002A-05 号 C 地块	建元路以南、龙江路 以东、六号路以西、 江滨路以北	2019-2025	40.52	30.08	12.27	40	54.77	7.81
9	樾熙湾 (2019TP01 地 块)	同安区环东海域新城 滨海西大道与通福路 交叉口东北侧	2020-2023	9.05	16.50	13.92	84	57.35	4.68
10	新经济产业园 地块	同安区环东海域滨海 西大道与西洲路交叉 口东南侧	2020-2025	42.64	39.84	11.54	29	未售	未售
11	新玥公馆一期 (2021TP01 地 块)	同安区环东海域新城 滨海二路与支十四路 交叉口东南侧 (A 地 块)	2021-2024	4.36	8.67	6.11	70	未售	未售
12	新玥公馆二期 (2021TP02 地 块)	同安区环东海域新城 西洲路与滨海二路交 叉口东北侧 (B 地 块)	2021-2024	5.29	11.34	7.97	70	未售	未售
13	樾鸣书院 (2021TP07 地 块)	同安区环东海域新城 民安大道与滨海东大 道交叉口西南侧 A 地块	2022-2024	9.54	19.85	14.29	71	未售	未售
合计	-	-	-	405.00	388.80	263.74			

主要项目销售安排如下:

银溪墅府目前处于销售尾盘状态, 2022-2024 年销售计划主要为去化余房别墅、商业和车位, 可售货值少。

莱昂公馆 (B1-11、B1-12、B1-13、B1-14 地块): 主要完成莱昂公馆项目 B1-12 住宅产品余货的销售。2022 年计划推出商业店面和车位。

新玥公馆: 2022 年计划推出嘉美 2021TP01/02 地块销售。

樾琴湾 (B1-1、B1-2、B1-4 地块)、樾熙湾 (2019TP01 地块)、樾鸣书院 (2021TP07): 樾琴湾 B1-2 项目所有产品均已推出, 至 2021 年底基本售罄, 剩余 30 个车位持续销售。嘉湾 B1-1 项目住宅计划于 2022 年第一季度达到预售条件并推出销售。嘉湾 B1-4 项目住宅计划于 2023 年第三季度推出销售。樾熙湾项目住宅已全部推出, 至 2022 年 4 月剩余 75 套持续销售, 商业计划 2022 年第二季度推出, 车位计划 2023 年第一季度推出。樾鸣书院项目住宅计划于 2023 年第一季度推出销售。

芙蓉书院 (X2018P02 地块): 根据市场及集团战略要求, 计划 2022 年推出项目高层 4#楼、5#楼、6#楼, 结合交房节点推出地下车位, 2023、2024 年以在售余货产品

去化为主。锦绣碧湖 2002A-05 号 A、B、C、D 地块：2022-2024 做好锦绣碧湖 B-2、B-4、D-1、A-2 余房销售。锦绣碧湖 C-2 项目住宅已于 2020 年 5 月正式对外销售，2022-2024 年继续做好项目销售。锦绣碧湖 B-3 项目住宅计划于 2022 年第一季度达到预售条件，计划于 2022 年第二季度推出销售。锦绣碧湖 D-2 项目住宅计划于 2023 年第一季度达到预售条件，计划于 2023 年第二季度推出销售。锦绣碧湖 D-1 店面计划于 2022 年二季度推出销售。锦绣碧湖 B-4 项目车位于 2021 年第二季度推出销售。锦绣碧湖 D-1 项目车位计划于 2022 年下半年推出销售。锦绣碧湖 A-2 项目车位计划于 2022 年下半年推出销售。锦绣碧湖 A-1 项目写字楼计划于 2022 年第一季度推出销售。锦绣碧湖 C-1 项目写字楼计划于 2023 年第一季度推出销售。

锦绣香里（中国国际信息技术产业园C地块）：计划2022年推出项目高层7#楼、8#楼及商墅13#、14#楼，计划2023年推出项目高层住宅12#楼，计划2024年推出项目高层住宅1#楼。

截至2022年3月末，公司下述项目库存面积为199.47万平方米，预计后期合同销售金额达278.89亿元，根据发行人未来销售计划，2022年-2024年公司在建项目预计将实现销售金额185.87亿元，这为公司未来偿债安排奠定了坚实基础，同时也为未来项目资本支出提供了充足的资金来源。

单位：亿元

项目	截至 2022 年 3 月末库存面积 (万平方米)	截至 2022 年 3 月末预计未来 收入	2021 年实际 销售金额	2022 年预计销 售金额	2023 年预计销 售金额	2024 年预计销 售金额
银溪墅府	1.54	1.88	2.89	0.87	0.30	0.16
莱昂公馆（B1-11、B1-12、B1-13、B1-14 地块）	18.13	20.82	17.52	1.13	1.31	1.04
新玥公馆一期（2021TP01 地块）	4.09	10.38	未售	7.03	2.55	0.20
新玥公馆二期（2021TP02 地块）	4.95	13.04	未售	5.18	6.52	0.26
樾琴湾（B1-1、B1-2、B1-4 地块）	9.15	17.68	6.57	11.28	11.09	6.22
樾熙湾（2019TP01 地块）	4.12	3.50	14.73	3.20	1.07	0.13
樾鸣书院（2021TP07 地块）	9.53	23.95	未售	-	22.55	0.67
芙蓉书院（X2018P02 地块）	7.99	22.13	8.08	8.03	7.58	0.12
厦门区域其他	22.40	39.36	0.57	0.21	0.18	0.03
锦绣碧湖 2002A-05 号 B 地块	23.25	32.40	3.33	13.54	4.95	11.86

锦绣碧湖 2002A-05 号 A 地块	18.86	14.90	8.80	2.15	2.59	2.31
锦绣碧湖 2002A-05 号 D 地块	30.09	37.68	2.47	2.08	10.62	12.56
锦绣碧湖 2002A-05 号 C 地块	30.74	29.29	14.91	7.62	7.45	6.41
锦绣香里（中国国际信息 技术产业园 C 地块）	14.63	11.88	1.30	0.80	1.01	1.01
合计	199.47	278.89	81.17	63.12	79.77	42.98

备注：上表数据不含公司新经济产业园 2020TP01 地块数据。

发行人对项目的销售计划，主要是根据项目的达到预售条件情况、未来销售策略、楼盘推出时点等因素综合考量。

发行人以上在建项目已取得必要的审批手续，合法合规。

（4）土地储备情况

报告期内，发行人新增土地情况如下：

地块名称	地块所在地	土地面积 (平方米)	取得时间	出让金 额(亿元)	2022 年 3 月末已交 出让金 (亿元)	后续出让金 计划	后续资金来源	拟建项目 类别
X2018P02(芙蓉书院)	厦门市翔安区	35,751	2018.07.02	17.02	17.02	-	自有资金、销售回笼资金、银行贷款	商住
同安 2019TP01 (樾熙湾)	厦门市同安区	21551.53	2019.12.03	10.44	10.44	-	自有资金、销售回笼资金、银行贷款	商住
同安 2020TP01 地块(新经济产业园)	厦门市同安区	170549.348	2020.2.14	4.54	4.54	-	自有资金、销售回笼资金、银行贷款	研发用地 / 酒店 / 长租公寓 / 商业
2021TP01 (新玥公馆一期)	厦门市翔安区	9,806.35	2021.6.10	5.65	5.65		自有资金、销售回笼资金、银行贷款	商住
2021TP02 (新玥公馆二期)	厦门市翔安区	12,046.09	2021.6.10	7.45	7.45		自有资金、销售回笼资金、银行贷款	商住
2021TP07(樾鸣书院)	厦门市同安区	24,941.206	2021.12.9	13.85	13.85	-	自有资金、销售回笼资金、银行贷款	商住

备注：(1)2021 年 12 月 14 日，发行人全资子公司厦门特房旅游文化投资有限公司通过拍卖方式竞得 2021TP10 地块的国有建设用地使用权（零售商业用地（商业）、旅馆用地（酒店））。2021TP10 地块位于同安区环东海域新城西柯南 12-15 编制单元观滨路与观涛路交叉口东北侧，土地面积 3706.088 平方米，地上总建筑面积 3000 平方米，成交总价人民币 3100 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人无土地储备，发行人取得的土地在短期内开工转入在建项目，因此土地储备少仅是公司业务模式造成的，不会对未来房地产业务可持续性

产生重大不利影响。

（5）发行人所在行业状况及所在地区房地产市场的基本情况

1) 行业基本情况

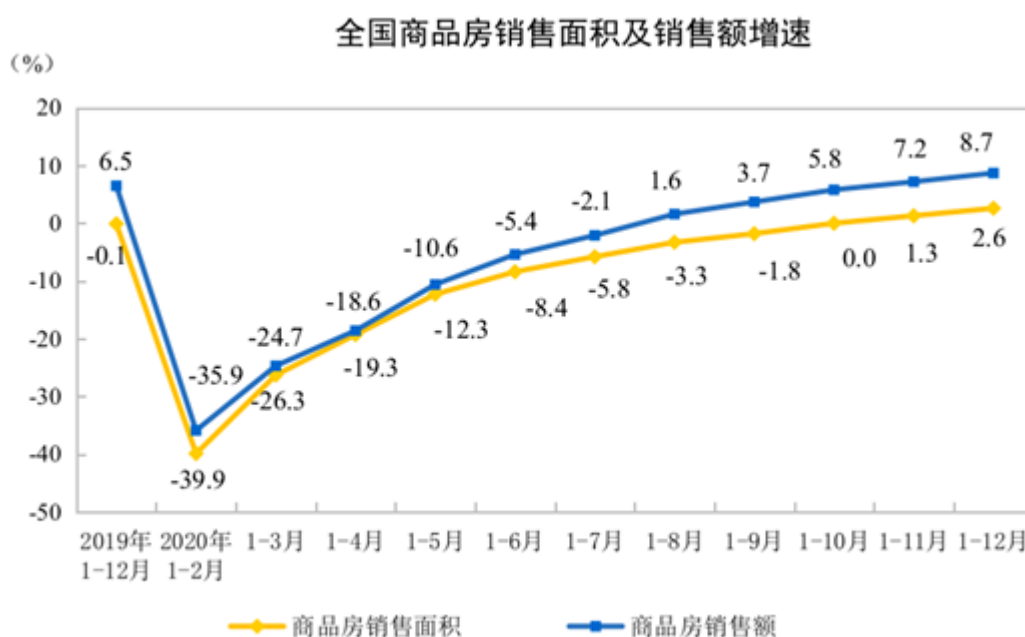
在我国经济总体持续增长、房地产业进行市场化改革的政策推动下，我国的房地产行业自上世纪 90 年代以来保持了持续良好发展，呈现供需两旺的发展势头；房地产行业开发投资额快速增长，占全国 GDP 比重显著上升。房地产市场的活跃同时带动了相关产业的发展，房地产行业已成为国家经济的重要支柱之一。

从房地产的供给方面来看，2005 年以来，全国房地产开发投资从 2005 年的 15,092.47 亿元增长至 2018 年的 120,263.51 亿元，保持了良好的增长，从增长率方面来看，房地产开发投资额增速在期间较 GDP 增速平均高出 8%左右，也即是房地产业占国民经济的比重一直在增长。从波动方面来看，房地产开发投资增速波动情况方面与国民经济增长率波动基本保持一致。

从房地产的需求方面来看，人口红利、城市化、经济增长及收入水平提高、流动性是支撑对房地产需求的最主要因素。2005 年至今，房地产销售市场受宏观经济、政策调控方面影响，商品房销售面积增长速率波动较大，但整体保持了 8.40%的复合增长率。2010 年以后随着房地产投资性需求逐渐被挤出市场，全国商品房销售面积增速逐步回落，2013 年全国商品房销售面积较上年增长 17.29%，期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，主要为过去两年积压下的需求集中释放所致。2014 年以来，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。新政下房地产调控政策趋于平稳，商品房的需求预计将持续稳定释放。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%。因此 2016 年 11 月，多城市发布地方房地产调控政策，重启限购限贷政策。根据统计局发布的 2018 年全国房地产开发投资和销售情况数据得出，2018 年全国商品房销售面积 171,654.36 万平方米，同比增长 1.33%，比上年回落 6.4 个百分点。商品房销售额 149,972.74 亿元，增长 12.17%，比上年回落 1.5 个百分点。2018 年以来销售金额和面积的增速年初稍有下降，4 月份起增速明显回升后趋于稳定。2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8

个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。2020 年，商品房销售面积 176086 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 173613 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 年全国商品房销售面积及销售额增速



2) 主要行业政策

2021 年前三季度在“房住不炒”方针指导下，各地方相应出台房地产市场调控政策。同时中央多次强调实施好宏观政策的跨周期调节，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，同时强调要加强与财政、产业、监管政策之间的协调。因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

为规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015年1月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展的住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。
2	2015年9月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。
3	2015年11月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
4	2016年2月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至25%，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
5	2016年3月	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》	国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
6	2016年3月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
7	2016年5月	国务院办公厅《关于加快培育和发展的住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
8	2016年10月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
9	2017年7月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
10	2017年7月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
11	2017年8月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
12	2018年2月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
13	2018年4月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。

14	2018年5月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计50亿以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。
15	2018年5月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
16	2018年7月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
17	2018年9月	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
18	2019年3月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
19	2019年7月	国家发改委发布《国家发展改革委办公厅关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	完善房地产企业发行外债备案登记管理，强化市场约束机制，防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展。
20	2019年7月	中共中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
21	2019年12月	中央经济工作会议，再次提出“要房子是用来住的、不是用来炒的定位”	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
22	2020年7月	中国证监会与国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》	提出基础设施REITs试点项目：一是要聚焦重点区域；二是要聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业；三是要聚焦优质项目。
23	2020年8月	住房城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制	为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。
24	2020年10月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。
25	2020年12月	中央经济工作会议再次重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。”	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。同时提到要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

26	2021年3月	全国两会政府工作报告	保障好群众住房需求。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。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。
27	2021年7月	国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
28	2021年7月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等8部门联合印发《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。
29	2021年9月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会	金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
30	2021年12月	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环	推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
31	2021年12月	中央经济工作会议再次定调“房住不炒”	坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

3）房地产行业的未来发展趋势

①城市化将持续推动房地产业的增长

我国正处于快速城市化阶段，推动房地产行业发展的因素之一是城市化，城市化一方面表现为人口向城市的迁移以及城市人口密度的增大，另一方面表现为城市经济增长和居民财富的增加。根据 2020 年人口普查的数据显示，我国城镇人口达到 9.02 亿人，占当时总人口的比例为 63.89%，与发达国家 80%左右的城市化率相比，我国仍有提升空间。

下图为我国与美国城市化情况对比：

时间	我国总人口（亿）	我国城镇人口（亿）	我国城市化率	美国总人口（亿）	美国城镇人口（亿）	美国城市化率
1990	11.34	3.00	26.46%	2.49	1.94	78.04%
2000	12.66	4.58	36.18%	2.81	2.22	79.01%
2010	13.40	6.66	49.70%	3.09	2.49	80.73%
2020	14.12	9.02	63.89%	3.31	2.74	82.70%

数据来源：国家统计局

②长效机制逐步建立将促使房地产更加平稳健康发展

过去十年，随着房价的不断上涨，限购、限贷、限价等一系列房地产调控政策频出，导致我国房地产难以看到真正意义上的市场机制。且着眼与限定短期房价的政策也难以收到成效。未来十年，新一届政府将会致力于长效机制的建设。所谓长效机制是指，通过各项基础性工作，逐步改革土地、财税等方面制度，完善住房供应体系，健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架，完善住房金融体系和住房用地供应机制，引入市场机制，从而深层次改变房地产市场环境，促进房地产市场平稳运行发展。

目前对于长效机制的具体规划在于，供给方面：通过打击囤地、捂盘惜售等行为来保障房地产供给量的实现；通过做好棚户区改造、加快保障房建设等方式盘活房地产已有存量供给；通过放开房地产市场融资渠道的方式来保障房地产企业的资金需求。通过推进土地改革、建设城乡统一的建设用地市场、允许农村集体经营性建设用地入市等方面盘活存量土地的供给。需求方面：通过房产税等方面的立法调整房地产市场的需求结构。通过将政策下放到地方政府严格控制一线和部分二线房价市场较为火热的城市。

十八届三中全会以后，不同城市的政策取向继续差别化，区域调控成为主流，短期内预计限购等房地产调控政策仍将持续。但从中长期来看，不动产登记、财产公示等制度出台，房地产税改革试点的进一步扩大，将进一步促进长效机制的建立和完善，促使房地产业发展更加健康，市场有望逐渐回归理性。

③低碳经济与节能环保的理念正逐渐深入人心，而房地产行业在节能减排中将扮演重要角色。能否率先完成绿色转型，对于参与绿色经济背景下的市场竞争至关重要。

④随着住宅市场政策调控的日益严厉，大量以住宅开发销售为主的房地产企业开始转型，未来将逐步加大商业地产开发量和持有量在整个业务结构中的比重，如金地、招商、保利等。一方面可以降低宏观调控对企业整体的冲击力度，另一方面，随着中国扩大内需为主线的经济转型，未来商业地产的发展前景具备较大吸引力。

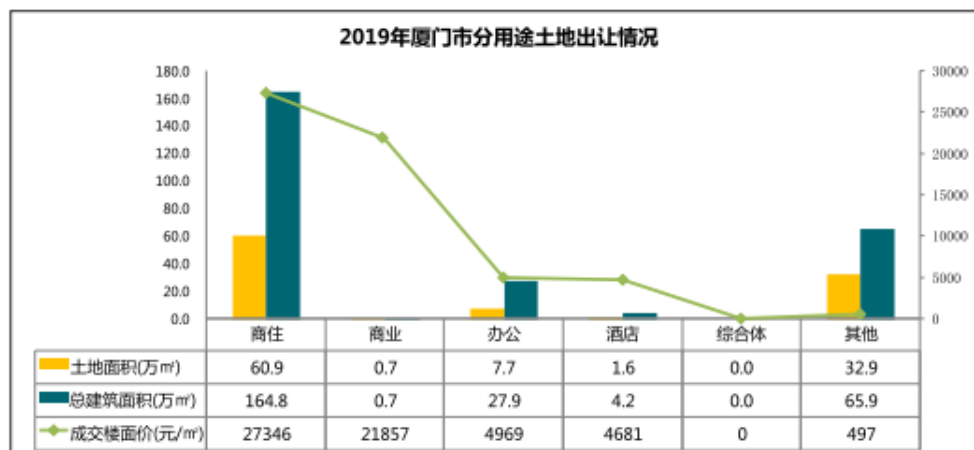
4) 发行人所在地区房地产市场的基本情况

发行人的房地产开发项目主要集中在厦门市、漳州市。厦门市、漳州市房地产业状况一定程度上影响着发行人未来的业务开展。

①厦门市的房地产供给状况

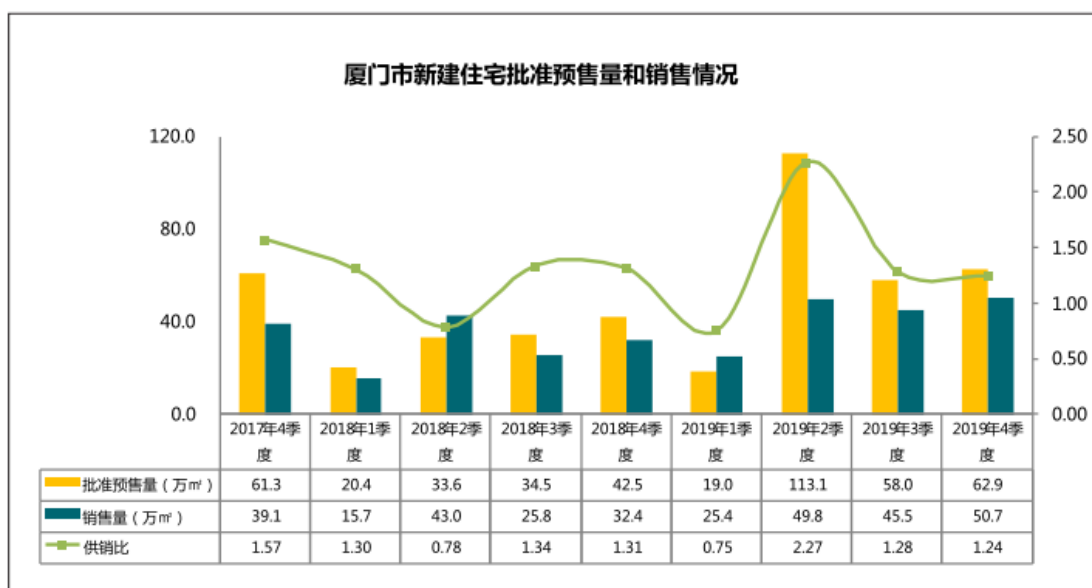
2019 年，厦门市共累计出让成交经营性总建筑面积为 306 万 m²，同比上涨 4%。其中商住用地成交总建筑面积为 163 万 m²，占比 53%，同比上涨 11%；全市经营性用地

土地出让金 376.4 亿元，同比上升 25%。



数据来源：厦门市国土资源与房产管理局；厦门市统计局；《2019 厦门房产报告》

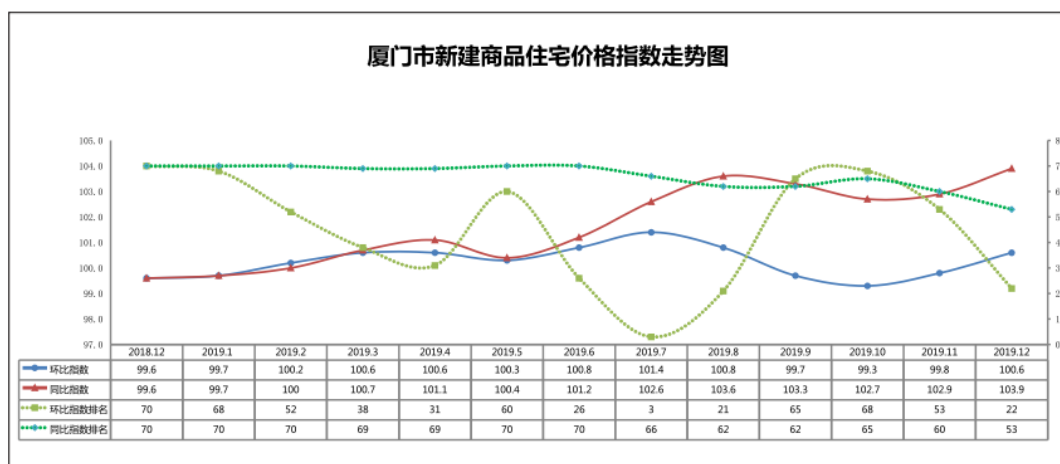
2019 年，厦门市全年商品房批准预售面积为 253 万 m²，同比增长 93%。岛内预售批准面积为 30.9 万 m²，占全市总量的 12.2%；岛外预售批准面积为 222.1 万 m²，占比 87.8%。同期，厦门市商品房销售面积为 173.1 万 m²，同比上涨 46%。



数据来源：厦门市国土资源与房产管理局；厦门市统计局；《2019 厦门房产报告》

从 2017 年四季度至 2019 年四季度的供销比数据上来看，共有 2 个季度的供销比小于 1，表明需求大于供给；5 个季度的供销比略大于 1，表明供给大于需求。整体来看，厦门的房地产市场处于市场缓和稳定发展的态势。

②厦门市房地产的价格指数情况



数据来源：厦门市国土资源与房产管理局；厦门市统计局；《2019 厦门房产报告》

根据国家统计局公布的 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，2019 年 12 月厦门新建商品住宅价格环比指数是 100.6，同比指数是 103.9。

③厦门及竞争态势

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、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。

④漳州市房地产的供给状况

2019 年，漳州全年房地产投资完成额 768.71 亿元，增长 7.9%。其中，住宅投资 564.10 亿元，增长 3.3%；房屋施工面积 4447.80 万平方米，增长 2.2%，其中，住宅施工面积 3245.95 万平方米，增长 2.6%；房屋新开工面积 1004.60 万平方米，下降 10.4%，其中，住宅新开工面积 710.35 万平方米，下降 18.0%；房屋竣工面积 656.58 万平方米，下降 3.5%，其中，住宅竣工面积 442.54 万平方米，下降 8.5%。

⑤漳州市房地产的价格和去库存情况

2019 年，漳州市商品房销售面积为 865.71 万平方米，同比增长 0.2%。其中住宅房屋销售面积为 685.97 万平方米，同比降低 1.6%。总体而言，漳州房地产呈现供过于求

的状态。

（6）发行人面临的竞争状况、经营方针及战略

1) 发行人面临的竞争状况

近几年，厦门房地产市场在经济发展及区域经济规划促进下得到了迅速增长，2005 年起，厦门住宅市场迅速进入发展成熟期，住宅地产市场逐步成熟，但同时竞争能级已经提升。成熟的国外房地产业发展的历程表明：“品牌化、专业化、大型化”是房地产市场发展到一定阶段的必然趋势。

首先，品牌竞争将重新划分房地产市场格局。当今的房地产市场，已从价格竞争、质量竞争逐步走向品牌竞争，品牌产品占有及瓜分市场，已成为市场发展的明显趋向。2000 年以来，全国性、区域性品牌发展商在市场上的占有率呈现出不断上涨趋势。房地产企业不能形成垄断地位，但地产品牌会形成垄断优势。大的品牌房地产商不仅在市场上占有率上形成竞争优势，而且在产品定价、产品导向、推广话语权上占据着优势地位。同时，房地产企业进行跨地域的品牌竞争正方兴未艾，它们利用统一的品牌、统一的形象、统一的理念、统一的风格，加紧在全国布局，一方面充分利用品牌资源，以更少的“买路钱”突破市场壁垒；另一方面可以扩大市场份额，彰显品牌实力，提升品牌的美誉度。随着品牌发展商市场占有率的提高和强势地位的奠定，不断挤压中小型开发商的市场份额，实力弱小及没有品牌竞争力的发展商将被淘汰，未来的房地产市场将是品牌企业主导的天下。

其二，“专业化”促进房地产企业发展核心竞争优势。以万科为首的众多房地产企业开始实施“专业化”战略，部分房企开始选择市场价值链中最擅长、最核心、最富价值的环节来经营，而将其余环节的内容有选择地交给这一环节最有竞争力的企业去做，由此实现各个环节最佳能力的组合，提高自己产品的整体优势。这种专业化战略有助于企业形成明显的成本优势和差异化优势。“专业”的结果是提高效率、质量最优、成本最小而利益最大。

“大型化”正日益成为中国房地产行业的一个突出趋势。无数市场事实证明：在成熟的市场条件下，一个行业发展到最后，只有少数实力强大的企业或集团才能最后生存下来并占据市场的绝大份额。房地产业也不例外。像中国台湾房地产开发鼎盛时期，房地产企业多达 8000 余家，最终活下来的却只有几百家。而在香港，企业资产市值都在百亿美元以上的“五大”地产商则占据了香港楼市的半壁江山。国外经验与市场集中度

调查表明，10%-20%以规模开发住宅产品为主的大型房地产企业终将占据 70%-80%的市场份额。房地产业有着所需资金量大、高投入、高回报、高风险的特性，以及房地产开发企业属于资金密集型、管理技术密集型、人才密集型企业等特点，决定了房地产开发行业的生存条件比较苛刻，市场竞争的最后结果是运作能力、资金实力、人才储备均处于下风的小开发商会被迫出局。2003 年以来国家对房地产开发门槛限制逐渐加强，无论是拿地、开发还是销售环节的严控，使得“扛得住就扛，扛不住就出去”成为残酷的现实。由于大型上市房地产企业的客户基础以及社会资源，在供应链谈判中享有效的议价权和批量采购折扣。因此，预计未来 3 至 5 年，强者恒强的竞争格局将进一步提升行业集中度，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中将占据优势。

另外，楼盘开发上也出现“大型化”的趋势。拿地市场上，品牌大房企都热衷于大规模的地块，一方面规模较大的地块拿下后，至少未来两三年的公司业务保持稳定；另一方面，零散的地块容易受到周边其他楼盘的影响，规模较大的地块由于环境、配套、市政、商业等设施比较健全，抗跌性比较强。

2) 经营方针及战略

未来三至五年，公司以科学发展观为统领，紧扣厦门“产业、城市、社会”三大转型目标，坚持围绕创新启动和绿色发展为发展主线，以产业经营和资本经营为手段，以业务创新和模式创新为动力，做优、做强、做精主营业务，实现各产业板块的联动、快速发展。逐步实现由投资商向“投资商+服务运营商”转变，由经营产业向经营“产业+资本”转变，由注重社会效益向注重综合效益转变，确保公司国有资产的保值增值。由立足省内向走向全国转变，努力把厦门特房建设成为特色鲜明的房地产综合发展商，提升公司在厦门地区、福建省乃至全国的房地产领域的影响力和美誉度。

在业务拓展上，公司提出了以下发展规划：

①依托主营业务，延伸产业价值新环节，打造全产业链竞争能力。公司结合业务板块自身发展需要，根据上下游产业的特点，全面推进公司全产业链拓展和延伸，形成良好的发展平台，不断提升企业核心竞争力，为公司实现可持续发展提供产业支撑。

②积极探索产业新转型，升级商业经营模式，适应产业发展大趋势。通过采用互联网+的创新模式，发展生活服务、园林绿化等业务，采用产业+金融的模式，发展资产经营、商业地产、社区商业、酒店运营等业务，并强化内部资源整合，促进产业协同发展，不断为公司培育新的利润增长点。

③创新培育业务新亮点，为公司产业可持续发展提供发展后劲，有效减少集团主营业务战略风险。围绕大文化、大健康、大消费领域，积极探索文化地产、养老地产、旅游地产、旅游酒店、会展旅游、信息技术、金融服务、健康管理、文化体育、营养保健等新业务，紧密地将企业发展与国家战略有机融合，创新培育业务新亮点，为公司产业可持续发展提供发展后劲，并有效减少公司主营业务战略风险。

④创新管理新机制，探索混合所有制合作模式，尝试管理层与骨干员工持股机制，并加强内部管理体系的完善和优化，提升管理效益与运营水平，支撑公司构建百年品牌的重要战略保障。

（7）发行人的行业地位和竞争优势

发行人成立于 2006 年，控股股东为厦门轨道建设发展集团有限公司。公司深耕厦门多年，目前已形成“以住宅产业为核心，建筑施工、旅游投资、产业园运营、代建业务等多产业共融发展”的综合性国有独资企业。屡获中国服务业企业 500 强、全国守合同重信用企业、福建省百强企业、厦门市百强企业等殊荣，公司所开发建设的项目多次获得中国建设工程最高奖鲁班奖、詹天佑住宅金奖和国家优质工程奖等奖项。

2.代建业务板块

最近三年，代建业务板块收入分别为 2,294.02 万元、4,550.94 万元和 5,776.33 万元，成本分别为 2,434.56 万元、3,170.43 万元和 4,456.29 万元，代建业务毛利率分别为 -6.13%、30.33%和 22.85%。

公司代建管理业务主要为受政府相关部门委托，从事保障性住房、安置房、学校、校安工程、粮库、基地园区等公共建筑、民生工程的建设与管理。近年来，发行人承担厦门市政府大量的建设任务以及相关项目业主的委托建设项目，包括厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区项目、九溪小区保障性安居工程、福建省厦门实验小学翔安校区、翔安青少年文艺综合馆、厦门双十中学翔安校区初中部、翔安青少年体育综合馆、厦门双十中学翔安校区高中部、翔安体育交流中心、老年活动中心改扩建一期、集美轻量化校整合提升项目、厦门军粮仓储配送应急保障中心、故宫鼓浪屿外国文物馆、翔安中心储备粮库二期、环东海域 2008TG14 地块社区服务中心及幼儿园、公园东路地块安置房、何厝安置房及市政配套项目、五通浦东花园安置房及配套项目、五通金融花园安置房等十多个重点工程，为厦门市城市建设的飞速发展做出了较大的贡献。

（1）业务模式

政府代建项目具体业务流程为：发行人受厦门市政府直接委托（一般以政府会议纪要或发改委项目批复文件形式确定），承接代建项目，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，开展项目可行性研究工作，进行初步设计、施工图设计等，然后进行施工招标（即发行人仅作为项目建设的组织方，并不参与具体施工，本身也不具备施工资质）以及落实施工单位并确保其按设计要求完成项目建设。项目完工后，发行人根据相关规定对建设项目进行验收。具体交工验收流程分为四步：①施工单位先按相关质量检验评定标准完成工程质量自检，并确认合格；②监理单位对工程质量进行评定，并认定合格；③政府质量监督机构(如质检站等)对工程质量进行监督验收，并出具验收意见；④发行人根据质量监督机构出具的验收意见主持召开验收会议，参加会议的有业主单位、参建的设计、监理、施工等单位，会议审议通过项目竣工验收报告，同意本项目通过竣工验收。

经营模式：承接政府建设项目。

盈利模式：收取代建管理费。

采购模式：采用招标方式。

销售模式：办理竣工验收后移交政府指定的部门。

收入确认：代建管理服务已提供，与代建管理服务相关的经济利益能够流入企业，与代建管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认代建管理收入的实现。

（2）项目情况

最近三年，代建业务板块收入分别为 2,294.02 万元、4,550.94 万元和 5,776.33 万元，成本分别为 2,434.56 万元、3,170.43 万元和 4,456.29 万元，代建业务毛利率分别为 -6.13%、30.33%和 22.85%。

3.工程结算板块

发行人拥有一家具备房屋建筑工程施工总承包特级资质的施工企业“厦门特房建设工程集团有限公司”（以下简称“特房建工”），作为厦门市市属国有施工企业，特房建工伴随厦门城市建设走过近六十五年的发展历程，现已成长为厦门建筑行业的知名企业。特房建工主要承接集团公司房地产项目、政府委托建设项目及在建筑市场中标项目，为业主提供工程总承包服务，完成施工实现收入和盈利。近年，公司先后承接了

新店保障房地社区、火炬(翔安)产业区八方通用厂房、马銮湾医院、新店保障房地社区林前综合体、亭北中学、建发武夷·山外山、莆田市霞梧磐龙项目三期主体总包工程、马銮湾新城集美蔡林安置房等公建及住宅项目，同时参与了厦门市多项重点工程与保密工程的建设，并创建了一大批部优、省优、市优工程及多个省级、市级文明示范工地。特房建工拥有建筑业资质有：建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包二级、钢结构工程专业承包二级、消防设施工程专业承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑机电安装工程专业承包一级古建筑工程专业承包一级、电子与智能化工程专业承包一级资质，对外自主招揽工程项目。

发行人积极在工程总承包方面寻求突破，并抓住厦门市大开发、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。

（1）业务模式

经营模式：具备房屋建筑工程施工总承包特级等多项资质。主要承接集团公司房地产项目和政府委托建设项目及在建筑市场中标项目。

盈利模式：通过总承包建设项目的施工盈利，项目总承包收入扣除相关成本后为企业利润。

采购模式：采用招标方式。

销售模式：承接集团、政府建设项目、建筑市场投标。

收入确认：按照合同总收入乘以履约进度（按已完成工程量确认）扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入。

结算方式：每月底向甲方申报本月施工进度（完成量），业主审核后收取进度款。

（2）经营情况

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。近三年及一期工程项目合同签约额分别为 2019 年 66.30 亿元（其中集团外 54.90 亿元）、2020 年 70.20 亿元（其中集团外 26.00 亿元）、2021 年 62.47 亿元（其中集团外 41.91 亿元），2022 年 1-3 月 1.56 亿元（其中集团外 1.43 亿元）。

经营情况：2019 年发行人工程结算业务实现营业总收入 39.09 亿元，主要为碧湖

棚户区改造项目（鸿浦豪园）、火炬（翔安）产业区八方通用厂房（上部工程）、马銮湾医院、翔安新店保障房地社区（A4-A6）、新店保障房地社区林前综合体（A01-03、A07 地块）等工程结算收入。2020 年发行人工程结算业务实现营业总收入 56.49 亿元，主要为鸿浦豪园项目、新店保障房地社区林前综合体项目、马銮湾医院项目、火炬（翔安）产业区八方通用厂房项目。2021 年发行人工程结算业务实现营业总收入 51.91 亿元，主要为佳美安置房、厦门新经济产业园 3#地块、东南智慧供应链产业园 I 标段、锦绣碧湖 D 区 9-16#、19-25#、28#楼及地下室（精装修工程）、嘉美 B1-14 上部主体项目等。2022 年 1-3 月发行人工程结算业务实现营业总收入 9.88 亿元，主要为东南智慧供应链产业园 I 标段、湖滨一二里片区安置房及配套工程基坑支护及土石方工程、厦门市翔安职业技术学校新校区项目、下忠安置房地地下室及上部主体总承包工程项目等。

计入工程结算业务营业收入为集团外的客户结算收入，合同签约总金额包含集团内部和集团外部，其中集团内部所签订的合同，在集团合并报表时，做内部交易进行抵消；集团外结转的收入部分，该部分工程量包括以前年度签订合同未全部履行及当年施工的部分和当年所签订已完成的施工量。

发行人工程结算业务主要供应商情况如下：

2019 年工程结算业务前五名供应商情况如下：

单位：万元/%

序号	供应商名称	是否是关联方	支付金额	占采购成本比
1	厦门路桥国际贸易有限公司	否	25,362.86	4.76
2	厦门湛智建筑工程有限公司	否	17,086.04	3.21
3	漳州路桥物资发展有限公司	否	12,162.15	2.28
4	厦门华昌源建筑劳务有限公司	否	10,274.51	1.93
5	厦门百仕达建筑劳务有限公司	否	9,773.13	1.83
合计			74,658.69	14.01

2020 年工程结算业务前五名供应商情况如下：

单位：万元/%

序号	供应商名称	是否是关联方	支付金额	占采购成本比
1	厦门路桥国际贸易有限公司	否	15,580.29	2.10
2	厦门湛智建筑工程有限公司	否	15,569.67	2.10
3	福建鑫达建设集团有限公司	否	11,423.82	1.54
4	厦门华昌源建筑劳务有限公司	否	9,777.26	1.32
5	福建广耀建设工程有限公司	否	8,172.70	1.10

合计	60,523.75	8.15
----	-----------	------

2021 年工程结算业务前五名供应商情况如下：

单位：万元/%

序号	供应商名称	是否是关联方	支付金额	占采购成本比
1	厦门路桥国际贸易有限公司	否	18,705.81	3.76
2	福建鑫达建设集团有限公司	否	9,767.70	1.97
3	厦门市份隆实业有限公司	否	8,234.79	1.66
4	厦门天润锦龙建材有限公司	否	5,398.55	1.09
5	厦门百仕达建筑劳务有限公司	否	5,191.34	1.04
合计			47,298.19	9.52

2022 年 1-3 月工程结算业务前五名供应商情况如下：

单位：万元/%

序号	供应商名称	是否是关联方	支付金额	占采购成本比
1	天津金汇鑫混凝土有限公司	否	2,979.77	3.16
2	浙江亚厦装饰股份有限公司	否	2,105.77	2.23
3	厦门路桥国际贸易有限公司	否	2,084.88	2.21
4	厦门市份隆实业有限公司	否	1,940.37	2.06
5	厦门鑫众禾进出口有限公司	否	1,902.51	2.02
合计			11,013.30	11.68

2019 年工程结算业务前五名客户情况如下：

单位：万元/%

序号	客户名称	是否是关联方	新签合同金额	占当年总合同金额比
1	厦门海沧土地开发有限公司	否	112,887.88	17.03
2	武夷山嘉恒房地产有限公司	否	54,447.60	8.21
3	天津海滨投资发展有限公司	是	50,631.07	7.64
4	厦门新沿线联合置业有限公司	是	48,589.32	7.33
5	南平市兆荣房地产有限公司	否	30,496.19	4.60
合计			297,052.06	44.80

2020 年工程结算业务前五名客户情况如下：

单位：万元/%

序号	客户名称	是否是关联方	新签合同金额	占当年总合同金额比
1	国贸地产集团有限公司	否	62,708.00	8.93
2	莆田兆玺置业有限公司	否	59,933.00	8.53
3	南平市兆荣房地产有限公司	否	20,682.00	2.95
4	福建三钢闽光股份有限公司	否	18,849.00	2.68
5	福建东南设计集团建设发展有限公司	否	14,022.00	1.99

序号	客户名称	是否是关联方	新签合同金额	占当年总合同金额比
合计			176,194.00	25.10

2021 年工程结算业务前五名客户情况如下：

单位：万元/%

序号	客户名称	是否是关联方	新签合同金额	占当年总合同金额比
1	厦门市湖里区建设服务中心	否	66,003.00	10.56
2	厦门市翔发集团有限公司	否	50,481.00	8.08
3	厦门特房嘉湾房地产有限公司	是	48,321.00	7.73
4	厦门特房嘉湾房地产有限公司	是	47,768.00	7.65
5	厦门象屿智慧供应链有限公司	否	47,761.00	7.64
合计			260,334.00	41.67

2022 年 1-3 月工程结算业务前五名客户情况如下：

单位：万元/%

序号	客户名称	是否是关联方	新签合同金额	占当年总合同金额比
1	武平工业园区投资发展有限公司	否	10,105.00	64.74
2	厦门特工开发有限公司	否	2,286.00	14.65
3	厦门市特房新经济产业园运营有限公司	是	600.00	3.84
4	厦门经济特区房地产开发集团有限公司、厦门安居集团有限公司	是	580.00	3.72
5	厦门市特房新经济产业园运营有限公司	是	400.00	2.56
合计			13,971.00	89.51

(3) 项目情况

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人工程结算业务主要完工项目如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目业主方	建设周期（天）	是否签订协议	协议签订时间	签约金额	已收取金额	截至 2022 年 3 月末所涉资产科目余额	2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合计确认金额
1	建发悦城二区 1-3#、5-9#楼、门岗及地下室主体工程	建瓯发云房地产有限公司	647	是	2017/11/3	19,932.80	20,207.14	454.84	7,223.59
2	湖里区社会福利服务中心地下室与上部主体工程总承包	厦门市湖里区民政局	838	是	2017/8/2	15,870.30	15,610.45	821.60	6,632.80
3	东方小学项目施工	福州市建设发展集团有限公司	694	是	2017/8/17	13,589.70	10,871.73	2,717.93	4,184.72

4	厦门五缘实验学校扩建项目	国贸地产集团有限公司	563	是	2018/2/7	10,827.60	11,202.64	0.00	5,225.27
5	保障性住房小区家园重建工程	厦门市住房保障管理中心	853	是	2016/10/18	8,856.50	6,562.44	38.15	1,473.99
6	厦门市爱心护理院扩建工程	厦门市东区开发有限公司	961	是	2016/12/2	8,350.00	7,847.07	838.37	3,357.71
7	新店保障房地铁社区一期工程(A04-A06 地块)	厦门市社会保障性住房建设与管理办公室	968	是	2017/9/28	100,000.00	97,940.65	20,933.43	75,126.76
8	厦门创业园同安孵化基地二期	厦门高新技术创业中心有限公司	767	是	2017/10/23	15,457.10	15,439.84	155.96	7,897.64
9	厦航福州配餐楼	厦门航空有限公司福州分公司	754	是	2017/10/25	12,991.40	12,460.07	541.75	6,958.49
10	平潭海峡二桥二线通道项目	平潭综合实验区交通投资集团有限公司	600	是	2018/3/27	31,604.30	23,099.57	5,530.18	22,910.52
11	集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程	厦门经济特区工程建设公司	2695	是	2012/8/29	21,607.60	19,446.80	0.00	1,930.78
12	建发悦城三区（二期）住宅部分地下室及上部主体工程	建瓯中恒房地产有限公司	640	是	2018/6/26	30,439.40	29,240.15	1,500.43	21,956.32
13	建发悦城四区地下室及上部主体工程施工总承包项目	建瓯嘉景房地产有限公司	753	是	2018/6/30	37,738.80	35,602.99	1,890.16	29,631.04
14	兴东花园安置房	厦门海沧土地开发有限公司	1429	是	2016/9/18	27,771.50	25,383.00	999.93	6,471.48
15	海沧新阳居住区保障性安居工程二期总包工程III标段	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	1110	是	2017/12/28	48,138.00	45,631.27	2,030.32	29,494.12
16	闽侯二中体育馆、科艺中心、宿舍楼、运动场看台	闽侯第二中学	660	是	2019/3/13	7,787.90	7,009.13	778.79	7,144.88
17	新店保障房地铁社区林前综合体（A01-A03、A07 地块）	厦门市社会保障性住房建设与管理办公室	1125	是	2018/2/28	100,000.00	86,242.59	12,914.67	66,244.90
18	火炬(翔安)产业区八方通用厂房(上部工程)	厦门火炬集团有限公司	1127	是	2018/3/5	86,917.10	74,726.08	12,503.84	70,508.95
19	集美新城亭北中学	厦门市土地开发总公司	858	是	2019/1/28	52,885.30	47,596.58	4,412.62	47,714.86

20	延平建发玺院一区主体总包工程	南平市兆荣房地产有限公司	803	是	2019/6/26	31,938.80	30,036.74	2,636.97	29,975.88
21	德化县驾云亭片区棚户区改造安置房（凤凰花苑、凤池花苑）项目	德化县城市投资建设有限公司	1026	是	2018/11/19	29,765.40	30,008.00	3,487.40	29,295.89
22	梅列区贵溪洋小学施工	福建东南设计集团建设发展有限公司	335	是	2020/9/29	14,022.00	12,906.00	4,116.00	15,616.51
23	保障性住房湖边公寓（地下室及上部主体工程）（含精装修）	厦门安居集团有限公司	935	是	2019/4/29	15,543.50	13,838.23	1,526.77	14,096.33
合计	-	-	-	-	-	742,035.00	678,909.13	80,830.12	511,073.42

截至 2022 年 3 月末，发行人工程结算业务主要在建项目如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目业主方	建设周期（天）	是否签订协议	协议签订时间	签约金额	已收取金额	截至 2022 年 3 月末所涉资产科目余额	2019-2021 年及 2022 年 1-3 月合计确认金额
1	中澳游艇城 2010-4-1、4-2 号地块项目一组团	天津海滨投资发展有限公司	1931	是	2017/1/12	40,622.60	29,134.41	6,352.53	18,570.42
2	马銮湾医院	万城城建开发（厦门）有限公司厦门特工开发有限公司	1391	是	2018/7/6	98,858.10	83,263.85	15,925.88	86,863.31
3	建发武夷山外山	武夷山嘉恒房地产有限公司	1183	是	2019/1/30	36,530.70	31,726.71	2,014.50	30,543.57
4	东瑶安居房（一期）（A1-2 及 A1-3 地块）（施工）	厦门海沧土地开发有限公司	1003	是	2019/7/29	40,669.50	30,829.51	2,062.83	30,176.46
5	2018JP02 地块（施工）	厦门新沿线联合置业有限公司	1010	是	2019/7/22	48,589.30	34,673.29	5,225.49	36,604.38
6	佳美安置房（A1-4 地块）（施工）	厦门海沧土地开发有限公司	982	是	2019/8/19	25,374.90	22,723.17	2,524.83	23,163.30
7	佳美安置房（A1-1 地块）（施工）	厦门海沧土地开发有限公司	957	是	2019/9/23	46,843.50	42,159.09	3,574.91	41,957.80
8	福州教育学院附属中学体艺综合楼（施工）	福建省福州教育学院附属中学	901	是	2019/11/8	11,844.60	9,522.95	2,389.75	10,929.08
9	船政文化马尾造船厂片区保护建设工程(一期)(施工图设计、施工、预制构件生产一体化)	福建船政文化保护开发有限公司	848	是	2019/12/31	38,093.00	25,562.13	12,220.98	34,740.86

10	福建三钢闽光股份有限公司大数据中心施工总承包工程	福建三钢闽光股份有限公司	720	是	2020/3/25	18,849.30	12,058.55	1,626.78	12,555.35
11	凤池楼	德化县城市投资建设有限公司	680	是	2020/6/17	12,850.30	9,865.00	1,976.10	10,863.39
12	莆田市霞梧磐龙项目三期主体总包工程	莆田兆玺置业有限公司	707	是	2020/6/12	59,933.87	43,333.25	11,573.43	50,373.01
13	马銮湾新城集美蔡林安置房（地下室及主体总承包工程）	国贸地产集团有限公司	1043	是	2020/9/4	62,708.90	24,906.50	976.50	21,828.67
14	延平建安玺院三期主体总包工程	南平市兆荣房地产有限公司	700	是	2020/9/22	18,565.60	8,038.71	2,619.58	9,778.25
15	长泰新亭片区 D-02 地块 13#楼~40#楼主体总包工程(北区)	漳州泛华实业有限公司	766	是	2020/10/9	25,381.10	9,067.35	4,777.23	12,701.45
16	厦门市翔安职业技术学校新校区项目	厦门市翔发集团有限公司	730	是	2021/4/28	50,481.80	14,590.43	6,024.72	18,912.98
17	思明区青少年宫等重点工程项目	厦门市全和开发集团有限公司	840	是	2021/1/11	23,016.02	6,285.99	1,933.78	7,541.07
18	西湖生态园片区（林内）棚户区改造工程	漳州城投市政集团有限公司	1050	是	2019/7/1	35,995.60	19,894.56	4,066.62	21,982.74
19	云著小区南区	龙岩利瑞房地产开发有限公司	708	是	2021/2/23	39,786.30	7,341.33	3,232.80	9,701.04
20	东南智慧供应链产业园 I 标段	厦门象屿智慧供应链有限公司	412	是	2021/7/8	47,761.60	25,175.93	5,052.74	27,732.73
21	下忠安置房地下室及上部主体总承包工程	厦门市湖里区建设服务中心	1006	是	2021/8/24	66,003.90	21,901.47	0.00	19,246.59
22	晋江市养正中学开发区校区	福建晋江经济开发区管理委员会	545	是	2022/3/21	22,660.50	0.00	264.64	242.79
23	湖滨一二里片区安置房及配套工程基坑支护及土石方工程	厦门市思明区建设服务中心	230	是	2021/11/1	32,775.70	11,719.25	1,714.70	9,410.55
24	池店文教园	晋江新丝路文旅实业有限公司	710	是	2021/11/1	25,414.30	335.23	3,129.17	3,178.34
合计	-	-	-	-	-	929,610.99	524,108.66	101,260.48	549,598.13

4.物业管理板块

物业管理板块为发行人房地产项目提供专业化物业服务和相关增值服务，提升发行人的品牌影响力，为业主提供物业管理服务和增值服务，收取物业管理费和实现其他收入。公司下属企业中，厦门市特房物业服务有限公司物业管理面积 691.93 万平方

米，服务项目有 50 多个，服务类型涉及 5A 甲级写字楼，商场，大型园区，别墅，住宅（超高层、高层、多层），售楼处特约服务等。

公司坚持以 ISO9001: 2008 质量体系为服务标准，以“真诚沟通、微笑服务”为服务理念，以“服务至诚、追求品质”为质量方针，致力为客户提供全面、优质的物业服务，探索物业管理新模式，赢得了客户的广泛赞誉，树立了良好的企业形象。公司多个在管项目屡获国家级、省级、市级物业管理优秀示范小区称号。公司先后被授予“厦门市青年文明号”、“厦门市青年突击队”、“工人先锋号”、“厦门市第三届十佳物业”、“厦门市守合同重信用企业”、厦门市国资系统“先进基层党组织”、厦门市国资系统“文明单位”等多项荣誉称号。业已形成了良好的声誉和品牌知名度。

经营模式：集团战略服务经营模式，从属于发行人的发展战略，企业经营的核心目标在于服务品质，构建社区综合服务运营商。

盈利模式：构建集团房地产产品的服务体系，其企业经营的核心目标在于服务品质。通过为房地产项目提供物业服务和社区增值服务，收取物业服务费及其他增值服务费盈利。

采购模式：采用招标方式。

销售模式和主要客户：服务于集团开发房地产项目，主要客户为业主。收入确认：物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

5.其他业务板块

发行人其他业务板块为租金收入、中国羽毛球俱乐部超级联赛门票收入及其他。其中租金收入来自发行人自有经营性资产。截至 2022 年 3 月末，发行人拥有 189 处经营性资产，持有物业面积超 61 万平方米，目前已出租 185 处物业，尚有 4 处物业，为杏西路 24 号、东明路 170 号之一、东明路 170 号之二、锦绣香里尚未招租，合计面积 5,392.44 平方米。目前租金收取方式有按季度或按月收取，均为转账形式收款。2019 年-2021 年及 2021 年 1-3 月发行人经营性资产租金收入分别为 13,806.39 万元、10,217.00 万元、16,442.44 万元和 5,321.11 万元。

发行人持有经营性物业情况如下所示：

单位：平方米/%

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	出租率	项目所在地
----	------	------	------	-----	-------

1	锦绣翔安一期集中商业	11,544.35	该项目自持部分已全部出租，目前经营情况正常。	100.00	厦门市翔安区五权路 2588 号
2	美地雅登 1-1#楼社区商业楼	1,620.65	该项目自持部分已全部出租，目前经营情况正常。	100.00	翔安区祥吴路六里一号
3	黎安小镇幼儿园	3,008.05	该项目已全部出租，目前经营情况正常。	100.00	厦门市翔安区印斗山一里 1 号
4	海天路片区	6,998.54	该处房产可租赁面积 6634.96 平，不可租赁面积 363.58 平，目前经营情况正常。。	100.00	厦门市湖里区海天路 37-51 号
5	波特曼财富中心	365,819.92	A 座 2017 年开始招租，B 座 2019 年开始招租。	72.09	厦门市思明区展鸿路 81-89 号
6	西福路 123 号厂房、办公楼	14,109.64	不含苗圃地，该处房产可租赁面积 14109.64 平方米，不可出租面积 2886.64 平方米。目前经营情况正常，出租率较高。	100.00	西福路 123 号
7	康乐农贸市场	4,395.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 289 号
8	广兴综合楼	3,359.82	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	华昌路 22-25 号
9	湖里华泰路 16 号底层之传达室：一层及 201 室（包括平台）	640.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里华泰路 16 号
10	湖里宜宾路 60 号—2(103 单元)	94.83	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里宜宾路 60 号—2(103 单元)
11	湖里宜宾路 60 号—5(106 单元)	97.76	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里宜宾路 60 号—5(106 单元)
12	湖里宜宾路 60 号-6(107 单元)	97.76	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里宜宾路 60 号-6(107 单元)
13	湖里宜宾路 60 号-8(109 单元)	94.83	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里宜宾路 60 号-8(109 单元)
14	湖里宜宾路 60 号—9(110 单元)	94.83	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里宜宾路 60 号—9(110 单元)
15	湖里南山路 353 号之二十	414.75	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里南山路 353 号之二十
16	黎安小镇 c 集中商业	13,445.15	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	翔安区后滨片区北部
17	锦绣祥安四期集中商业	15811.96	已出租，目前经营情况正常	100.00	五星南路 56 号
18	银溪春墅	7,990.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	同安区瑶江里 201-205 号
19	山水杰座	5,688.59	可出租面积 5590.48 m²，空置房产招租中	81.04	金益四里 6 号
20	瑞景商业广场	36,904.59	已全部出租	100.00	厦门市思明区莲前东路 288 号
21	长青路 490 号 6-8 层、2 号楼 3-6 车库	1,427.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 490 号 6-8 层、2 号楼 3-6 车库
22	厦门市湖里区枋湖南路（车管所旁）两片网球场及其附属用房和停车场	-	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	枋湖南路
23	厦门市思明区长青路 490 号阳光花园 6 号楼 32 号车库	21.56	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 490 号

24	厦门市思明区长青路 490 号阳光花园 6 号楼 30 号车库	21.56	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 490 号
25	厦门市思明区长青路 490 号阳光花园 3 号楼 9 号车库	21.56	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 490 号
26	嘉滨里 1-3 号二层	517.22	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	嘉滨里 1-3 号
27	东渡路 58 号二楼(东渡路 46-58 号一层 S9-10、18-19 二层 S9-10、12-19、ABCDE)	604.77	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 58 号
28	东渡路 46-58 号 1-2 层 S1-S5,S7S8	752.64	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 46-58 号 1-2 层 S1-S5,S7S8
29	湖滨四里 64 号（湖光大厦）105 单元	180.80	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨四里 64 号（湖光大厦）105 单元
30	湖滨四里 64 号（湖光大厦）106-107 单元	181.81	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨四里 64 号（湖光大厦）106-107 单元
31	后江埭路 80-92 号第 1-3 层	2,206.05	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	后江埭路 80-92 号第 1-3 层
32	古兴里 7 号 135 室、136 室	327.57	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号 135 室、136 室
33	古兴里 7 号 215 室	467.71	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号 215 室
34	珠海拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦 1003 号	145.32	已全部出租，目前经营情况正常。	100.00	珠海拱北迎宾南路 1081 号
35	文兴东二里 48 号	89.23	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东二里 48 号
36	文兴东二里 50 号	89.23	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东二里 50 号
37	文兴东二里 53-54 号	272.01	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东二里 53-54 号
38	文兴东三里 35 号	60.80	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 35 号
39	文兴东三里 36 号	59.14	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 36 号
40	文兴东三里 37 号	59.14	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 37 号
41	文兴东三里 38 号	56.49	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 38 号
42	文兴东三里 39 号	56.49	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 39 号
43	文兴东三里 40 号	56.49	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 40 号
44	文兴东三里 41 号	56.49	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 41 号
45	文兴东三里 42 号	59.14	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 42 号
46	文兴东三里 43 号	53.99	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 43 号
47	文兴东三里 44 号	53.99	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 44 号
48	文兴东三里 45 号	59.28	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 45 号

49	文兴东三里 46 号	56.85	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	文兴东三里 46 号
50	长青路 278 号	157.38	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 278 号
51	嘉滨里 1-3 号一层	232.26	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	嘉滨里 1-3 号一层
52	东渡路 46 号（1-2 层）	122.51	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 46 号（1-2 层）
53	东渡路 46-1 号（1-2 层）	109.57	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 46-1 号（1-2 层）
54	东渡路 46-2 号（1 层）	55.10	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 46-2 号（1 层）
55	东渡路 46-4 号（1-2 层）	60.66	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 46-4 号（1-2 层）
56	东渡路 46-5 号（1-2 层）	131.70	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 46-5 号（1-2 层）
57	东渡路金鼎里 35 号	131.75	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路金鼎里 35 号
58	后江埭路 170 号 2A、2F 单元	196.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	后江埭路 170 号 2A、2F 单元
59	古兴里 7 号 302-304 室	806.72	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号 302-304 室
60	古兴里 7 号 305 室-306 室	1,517.54	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号 305 室-306 室
61	古兴里 7 号 313 室-318 室	1,314.85	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号 313 室-318 室
62	同安区凤山路兴福楼店面 101 室	130.26	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	同安区凤山路兴福楼店面 101 室
63	同安区凤山路兴福楼店面 102 室	95.06	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	同安区凤山路兴福楼店面 102 室
64	同安区凤山路兴福楼店面 103 室	127.83	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	同安区凤山路兴福楼店面 103 室
65	同安区凤山路兴福楼店面 104 室	194.54	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	同安区凤山路兴福楼店面 104 室
66	同安区凤山路兴福楼店面 105 室	169.42	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	同安区凤山路兴福楼店面 105 室
67	同安区凤山路兴福楼店面 106 室	194.54	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	同安区凤山路兴福楼店面 106 室
68	后江埭路 170 号地下车位第 33 号车位、第 34 号车位、第 35 号车位、第 36 号车位、第 37 号车位	240.80	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	后江埭路 170 号
69	古兴里 7 号文兴东路 20-50 号 KF17、KF23、KF24 号	481.92	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号
70	古兴里 7 号文兴东路 20-50 号 KF20-KF22 号	416.83	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号
71	古兴里 7 号文兴东路 20-50 号地下一层 89 个车位	3,433.56	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	古兴里 7 号
72	湖里园山南路 202 号 601 室（嘉景花园）	180.92	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里园山南路 202 号
73	湖里园山南路 212 号 601 室（嘉景花园）	176.65	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖里园山南路 212 号
74	东渡路 90 号之一 704	78.68	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡路 90 号之一 704

75	杏西路 9 号 1#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 1#
76	杏西路 9 号 2#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 2#
77	杏西路 9 号 3#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 3#
78	杏西路 9 号 4#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 4#
79	杏西路 9 号 5#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 5#
80	杏西路 9 号 6#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 6#
81	杏西路 9 号 7、8#	94.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 7、8#
82	杏西路 9 号 9#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 9#
83	杏西路 9 号 10#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 10#
84	杏西路 9 号 11#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 11#
85	杏西路 9 号 12#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 12#
86	杏西路 9 号 13#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 13#
87	杏西路 9 号 14#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 14#
88	杏西路 9 号 15#	47.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 15#
89	杏西路 9 号 16#	15.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号 16#
90	杏西路 9 号原办公楼	3,375.09	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	杏西路 9 号原办公楼
91	日东路 2#	28.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	日东路 2#
92	日东路 3、4#	56.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	日东路 3、4#
93	日东路 5#	28.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	日东路 5#
94	日东路 6#	28.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	日东路 6#
95	日东路 7#	28.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	日东路 7#
96	杏西路 24 号 1.2.3	317.4	目前状态为被占用(打官司中)	0.00	杏西路 24 号 1.2.3
97	鹭江道 268-272 号	139.92	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	鹭江道 268-272 号
98	鹭江道 268 号	943.40	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	鹭江道 268 号
99	鹭江道 268-272 号	329.21	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	鹭江道 268-272 号
100	湖明丽景地下 21 号车位	12.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖明丽景地下 21 号车位
101	湖明丽景地下 57 号车位	11.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖明丽景地下 57 号车位
102	湖明路 139 号	143.64	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖明路 139 号
103	湖明路 141 号	92.90	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖明路 141 号

104	槟榔东里 221 号 24	50.94	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	槟榔东里 221 号 24
105	槟榔东里 221 号 14	63.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	槟榔东里 221 号 14
106	后滨路 49 号	260.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	后滨路 49 号
107	后滨路 51 号 A	166.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	后滨路 51 号 A
108	后滨路 51 号 B	60.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	后滨路 51 号 B
109	禾祥西 362 号	155.95	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	禾祥西 362 号
110	草埔尾 19 号旁	20.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	草埔尾 19 号旁
111	湖滨南路 292 号	78.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨南路 292 号
112	湖滨南路 292 号之 9	9.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨南路 292 号之 9
113	思北路 126#128#	100.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	思北路 126#128#
114	溪岸路 212 号 1-2#	32.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路 212 号 1-2#
115	溪岸路 212 号 3	16.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路 212 号 3
116	溪岸路 212 号 4-5#	35.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路 212 号 4-5#
117	溪岸路 212 号 6	22.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路 212 号 6
118	溪岸路厦禾 1#	16.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路厦禾 1#
119	溪岸路厦禾 2#	14.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路厦禾 2#
120	溪岸路厦禾 3#	11.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路厦禾 3#
121	溪岸路厦禾 4#	16.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路厦禾 4#
122	溪岸路厦禾西面店面	34.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	溪岸路厦禾西面店面
123	厦门市湖里区枋湖东路 246 号项目	3193.24	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	枋湖东路 246 号
124	官任大厦	10859.41	该项目为商业、写字楼综合体，目前经营情况正常，出租率较高。	92.21	厦门市思明区官任路 48 号
125	惠元大厦	4,932.53	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	嘉禾路 267 号
126	东渡濠头南库区三号库第三层	1,361.73	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡濠头南库区三号库
127	东渡濠头南库区三号库第五层	1,361.73	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东渡濠头南库区三号
128	湖滨北路 118 号（振兴大厦）二层	931.38	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨北路 118 号
129	湖滨北路 118 号（振兴大厦）三层	911.90	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨北路 118 号
130	湖滨北路 118 号（振兴大厦）四层	911.90	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨北路 118 号
131	湖滨北路 118 号（振兴大厦）二十层西南单元	201.79	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨北路 118 号

132	湖滨北路 118 号（振兴大厦）裙楼会议厅 1	69.51	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨北路 118 号
133	湖滨北路 118 号（振兴大厦）附楼二层	538.43	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨北路 118 号
134	湖滨北路 118 号（振兴大厦）附楼三层	65.72	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	湖滨北路 118 号
135	东明路 170 号之一	83.69	去年底到期（打官司中）	0.00	东明路 170 号
136	东明路 170 号之二	74.18	去年底到期（打官司中）	0.00	东明路 170 号
137	东明路 200 号 203	186.72	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东明路 200 号
138	东明路 112 号 202	159.36	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东明路 112 号
139	石亭路 31 号底层	341.34	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	石亭路 31 号
140	东明路 170 号之三（槟榔菜市场）	788.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	东明路 170 号
141	长青路 171 号	51.97	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 171 号
142	长青路 173 号	164.06	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 173 号
143	石亭路 27 号底层	57.42	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	石亭路 27 号
144	石亭路 31 号 403	42.15	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	石亭路 31 号
145	长青路 7 号（102）	65.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 7 号
146	长青路 53 号二楼（滨北 244-252 号）	517.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 53 号
147	长青路 155-106 店面	78.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
148	长青路 155-102 单元	36.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
149	长青路 155-103 单元	65.50	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
150	长青路 155-105 单元	53.50	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
151	长青路 155-110 单元	16.65	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
152	长青路 155-111 单元	11.80	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
153	长青路 155 之 9-10 单元	44.05	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
154	长青路 155-112 单元	242.50	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
155	长青路 156 号一层	138.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
156	长青路 156 号 2-3 层	1,062.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
157	长青路 155 号	428.50	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路
158	长青路 431 号长青大厦 401	224	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 431 号 401
159	长青社区服务中心一层	142.11	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	长青路 188 号
160	南山路 272#之 09	77.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 272#

161	南山路 353#之 9	70.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 353#
162	南山路 198#B01	80.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 198#
163	南山路 198#B02	98.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 198#
164	南山路 198#B03	80.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 198#
165	南山路 198#B04	80.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 198#B
166	南山路 184#西	100.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 184#西
167	南山路 184#东	86.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 184#东
168	南山路 185#东	86.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 185#东
169	南山路 185#西 1	65.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 185#西 1
170	南山路 185#西 2	65.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 185#西 2
171	南山路 186#西	86.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 186#西
172	南山路 186#东	100.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 186#东
173	南山路 353#停车场	935.08	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 353#停车场
174	南山路 162 底层	130.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 162 底层
175	南山路 200 底层	154.63	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 200 底层
176	南山路 182 底层	158.62	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 182 底层
177	南山路 161 之一底层	86.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	南山路 161 之一底层
178	光正 A 栋（海天路 185 号-1）	395.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	海天路 185 号-1
179	光正 B 栋（海天路 185 号-2）	285.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	海天路 185 号-2
180	光正 D 栋（海天路 185 号-4）	595.00	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	海天路 185 号-4
181	锦绣一方商业广场	33,033.19	目前经营情况正常，出租率较高	88.54	迎宾路 12 号锦绣商业广场
182	锦绣一方小商场（D101-213）	2,629.18	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	锦绣一方小商场
183	锦绣一方(幼儿园)	4,065.85	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	迎宾路 10 号
184	锦绣碧湖（幼儿园）	9,095.23	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	锦绣碧湖 A 区项目
185	锦绣碧湖（B-1 项目底商店面）	2,472.70	目前经营情况正常，出租率较高	100.00	锦绣碧湖 B 区 B-1 项目
186	锦绣碧湖 B 区闽南水乡 1-3#	870.72	已全部出租，目前经营情况正常	100.00	锦绣碧湖 B 区项目
187	波特曼七星湾酒店（一期店面）	1,730.71	目前经营情况正常，部分资产处于招租中	82.50	观洲路 7 号
188	波特曼七星湾酒店（小镇店面）	4,917.17	目前经营情况正常，部分资产处于招租中	97.30	观洲路 11、13、15、17、19 号

189	锦绣香里	4,917.17	处于招租过程中	0.00	福建省泉州市安溪 县龙门镇锦绣香里
	合计	612071.26			

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人业务资质

发行人及其控股子公司均已按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务办理相关行业经营资质证书。截至2022年3月末，发行人及其子公司拥有的经营资质如下：

证书编号	单位名称	经营许可证	级别	到期时间	授权单位
建开企[2001]136号	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	91350200154983572R	壹级	2024.12.31	中华人民共和国住房和城乡建设部
FDCA350201001	厦门市特房筓开发有限公司	91350200154991601E	二级	未标注	厦门市住房保障和房屋管理局
FDCA350201005	厦门市房地产股份有限公司	913502001550085921	二级	未标注	厦门市住房保障和房屋管理局
FDCA350201726	厦门特房滨海房地产有限公司	913502120511898430	四级	未标注	厦门市住房保障和房屋管理局
FDCA350201568	厦门海湾投资有限公司	91350200737879048G	二级	未标注	厦门市住房保障和房屋管理局
FDCA350201592	厦门特房银溪春墅房地产开发有限公司	91350200664707367H	四级	未标注	厦门市住房保障和房屋管理局
ZZ-010902600000000	漳州特房开发有限公司	91350603743836992T	二级	永久期限	漳州市住房和城乡建设局
D135042903	厦门特房建设工程集团有限公司	91350200154986124R	建筑工程施工总承包特级	2022.12.25	中华人民共和国住房和城乡建设厅
FDCA350201821	厦门特房嘉美房地产有限公司	913502120793981107	四级	未标注	厦门市住房保障和房屋管理局
FDCA350201826	厦门特房嘉湾房地产有限公司	91350212079398137Y	三级	未标注	厦门市住房保障和房屋管理局
QZAX-026100000000000	安溪特房嘉泉房地产有限公司	91350524MA2YEE145N	暂定资质	2024.2.9	安溪县委住房和城乡建设局
FDCA350203810	厦门特房嘉信房地产有限公司	91350213MA31W9GK8T	四级	2023.4.9	厦门市住房保障和房屋管理局
FDCA350201936	厦门市特房新经济产业园运营有限公司	91350200MA33CPQUX5	暂定资质	2023.8.20	厦门市住房保障和房屋管理局

（二）发行人被媒体质疑的重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不涉及被媒体质疑的重大事项。

（三）发行人合法合规经营情况

最近三年及一期，发行人不存在因重大违法违规而受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》的规定。发行人《公司章程》规定：“监事会由5名监事组成。其中：由出资人按照有关规定和程序任免监事会主席1名，监事2名；由公司职工代表大会选举产生的职工代表2名，其中监事会副主席1名”、“公司设董事会，董事会成员为5-9名，其中含职工代表1名。董事会成员由股东委派产生，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。”截至本募集说明书签署日，监事会成员为1名，其余4名监事尚未到任；董事会成员为2名，其余董事尚未到任。以上事项均不影响发行人公司治理结构的正常运行和相关决策的有效性。

发行人及子公司在报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违反“国办发[2013]17号”规定的重大违法违规行为被主管机关行政处罚或存在经国土资源部门（自然资源部门）查处且尚未按规定整改的情形；发行人及子公司报告期内在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为的情形；发行人在报告期内不存在违规使用募集资金问题；发行人及子公司在报告期内不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础

本募集说明书所载 2019 年、2020 年、2021 年经审计的财务报告和 2022 年一季度财务报表均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期财务报表为基础。

公司 2019 年度的财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2020）300004 号）；公司 2020 年度的财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2021）3000003 号）；公司 2021 年度的财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告附注-众环审字（2022）3010009 号）。公司 2022 年度一季度财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2019、2020、2021 年经审计的财务报告和 2022 年一季度财务报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

（二）重要会计政策变更

1、2022 年 1-3 月会计政策变更

2022 年 1-3 月，发行人无重要会计政策变更。

2、2021 年度会计政策变更

（1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求上市公司以外的其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起执行。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a.对合并财务报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	影响数	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,613.50	-5,613.50	
交易性金融资产		160,883,462.60	160,883,462.60
应收票据	5,708,000.00	-5,610,000.00	98,000.00
应收款项融资		5,610,000.00	5,610,000.00
其他应收款	785,848,229.20		785,848,229.20
其他流动资产	877,606,467.56	-160,700,000.00	716,906,467.56
可供出售金融资产	267,377,273.79	-267,377,273.79	
其他非流动金融资产		195,004,294.29	195,004,294.29
递延所得税资产	1,215,071,347.53	16,921,513.11	1,231,992,860.64
短期借款	152,000,000.00	4,617,913.89	156,617,913.89
其他应付款	1,684,215,111.45	-274,879,999.90	1,409,335,111.55
一年内到期的非流动负债	4,349,861,172.40	266,313,510.72	4,616,174,683.12
长期借款	3,795,407,638.38	3,948,575.29	3,799,356,213.67
递延所得税负债	224,770,023.85	729,468.01	225,499,491.86
其他综合收益	106,848,018.61	-7,549,811.75	99,298,206.86
未分配利润	4,552,081,411.80	-47,944,527.47	4,504,136,884.33
少数股东权益	1,015,649,312.74	-508,746.08	1,015,140,566.66

b. 对公司财务报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	影响数	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
交易性金融资产		2,271.30	2,271.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,271.30	-2,271.30	
其他应付款	534,558,096.98	-265,352,853.23	269,205,243.75
其中：应付利息	265,352,853.23	-265,352,853.23	
一年内到期的非流动负债	3,644,391,172.40	265,352,853.23	3,909,744,025.63

②对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

单位：元

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2020 年 12 月 31 日	4,552,081,411.80	712,728,825.19	106,848,018.61
将可供出售金融资产重分类为交易性金融资产并重新计量	-47,944,527.47	-	-7,549,811.75
2021 年 1 月 1 日	4,504,136,884.33	712,728,825.19	99,298,206.86

（2）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），要求上市公司以外的其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起执行。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

①对合并财务报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	影响数	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
应收账款	2,716,175,097.05	-2,346,120,739.42	370,054,357.63
其他应收款	785,848,229.20	65,284.11	785,913,513.31
合同资产		1,383,010,550.27	1,383,010,550.27
递延所得税资产	1,231,992,860.64	-614,350.42	1,231,378,510.22
其他非流动资产		954,034,587.58	954,034,587.58
预收账款	8,660,196,370.20	-8,652,200,248.41	7,996,121.79
合同负债		6,095,036,576.77	6,095,036,576.77
其他应付款	1,409,335,111.55	43,596.13	1,409,378,707.68
其他流动负债	250,656,862.23	225,112,727.63	475,769,589.86
其他非流动负债	35,730,051.98	2,318,901,361.00	2,354,631,412.98
未分配利润	4,504,136,884.33	3,481,319.00	4,507,618,203.33
少数股东权益	1,015,140,566.66		1,015,140,566.66

②对公司资产负债表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	影响数	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
预收账款	29,443,374.91	-24,618,853.54	4,824,521.37
合同负债		24,609,414.36	24,609,414.36
其他流动负债		9,439.18	9,439.18

（3）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的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。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- a. 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

- b. 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- d. 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- e. 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- f. 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	影响数	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
预付款项	39,844,520.68	-166,966.66	39,677,554.02
使用权资产		35,523,109.73	35,523,109.73
长期待摊费用	97,575,183.42	-16,341,291.28	81,233,892.14
租赁负债		16,345,943.62	16,345,943.62
一年内到期的非流动负债	4,616,174,683.12	2,668,908.17	4,618,843,591.29

(4) 会计政策变更对合并报表的累计影响数

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	累计影响数	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,613.50	-5,613.50	
交易性金融资产		160,883,462.60	160,883,462.60
应收票据	5,708,000.00	-5,610,000.00	98,000.00
应收账款	2,716,175,097.05	-2,346,120,739.42	370,054,357.63
预付款项	39,844,520.68	-166,966.66	39,677,554.02
应收款项融资		5,610,000.00	5,610,000.00
其他应收款	785,848,229.20	65,284.11	785,913,513.31
合同资产		1,383,010,550.27	1,383,010,550.27
其他流动资产	877,606,467.56	-160,700,000.00	716,906,467.56
可供出售金融资产	267,377,273.79	-267,377,273.79	
其他非流动金融资产		195,004,294.29	195,004,294.29
使用权资产		35,523,109.73	35,523,109.73
长期待摊费用	97,575,183.42	-16,341,291.28	81,233,892.14

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	累计影响数	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
递延所得税资产	1,215,071,347.53	16,307,162.69	1,231,378,510.22
其他非流动资产		954,034,587.58	954,034,587.58
短期借款	152,000,000.00	4,617,913.89	156,617,913.89
预收款项	8,660,196,370.20	-8,652,200,248.41	7,996,121.79
合同负债		6,095,036,576.77	6,095,036,576.77
其他应付款	1,684,215,111.45	-274,836,403.77	1,409,378,707.68
一年内到期的非流动负债	4,349,861,172.40	268,982,418.89	4,618,843,591.29
其他流动负债	250,656,862.23	225,112,727.63	475,769,589.86
长期借款	3,795,407,638.38	3,948,575.29	3,799,356,213.67
租赁负债		16,345,943.62	16,345,943.62
递延所得税负债	224,770,023.85	729,468.01	225,499,491.86
其他非流动负债	35,730,051.98	2,318,901,361.00	2,354,631,412.98
其他综合收益	106,848,018.61	-7,549,811.75	99,298,206.86
未分配利润	4,552,081,411.80	-44,463,208.47	4,507,618,203.33
少数股东权益	1,015,649,312.74	-508,746.08	1,015,140,566.66

3、2020 年度会计政策变更

无重要会计政策变更。

4、2019 年度会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

①将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；②将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

（三）重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

（四）重要前期差错更正

各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和更正金额如下：

项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度（更正前）	更正金额	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度（更正后）
存货	19,691,325,203.62	-688,841,100.56	19,002,484,103.06
投资性房地产	1,093,113,302.48	326,969,501.05	1,420,082,803.53
投资性房地产累计折旧	147,400,903.07	90,416,841.74	237,817,744.81
固定资产	2,296,648,232.64	406,451,729.27	2,703,099,961.91
累计折旧	176,977,794.55	32,218,463.92	209,196,258.47
无形资产	26,645,053.57	-200,257.20	26,444,796.37
未分配利润	4,507,618,203.33	-78,255,433.10	4,429,362,770.23
营业成本	7,344,647,865.00	10,566,662.48	7,355,214,527.48
管理费用	390,117,354.79	8,635,979.51	398,753,334.30

说明：

1、投资性房地产累计折旧更正金额 90,416,841.74 元中，以前年度已计提的金额为 44,580,129.76 元。

2、未分配利润更正金额为-78,255,433.10 元，其中影响 2020 年当期损益 19,202,641.99 元，影响 2020 年年初未分配利润-59,052,791.11 元。

上述会计政策、会计估计变更不会对发行人财务状况和经营成果构成重大影响。

（五）合并范围重大变化

合并范围变化情况：

最近三年及一期及合并范围变化情况			
2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	厦门特房园林景观工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	转让
2	漳州市特房园林科技有限公司	科技推广和应用服务业	转让
2021 年度新纳入合并的公司			
1	漳州高新区特房物业有限公司	房地产业	新设
2	漳州市特房物业服务有限公司	房地产业	新设
3	厦门特房嘉盈物业服务有限公司	房地产业	新设
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	天津市特房房地产营销有限公司	房地产业	注销

2	特房建信（厦门）股权投资基金管理有限公司	商务服务业	注销
2019 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	厦门宏士达建筑工程有限公司	房屋建筑业	转让全部股权
2	天津市中澳成功实业有限公司	资本市场服务	由 51.46%减少至 20%
3	天津海滨投资发展有限公司	商务服务业	因处置天津市中澳成功实业有限公司导致不再纳入合并财务报表
4	天津启航投资发展有限公司	资本市场服务	
5	天津滨北投资发展有限公司	商务服务业	
6	天津远航投资发展有限公司	资本市场服务	
7	天津中澳游艇俱乐部有限公司	零售业	
8	天津中澳地热资源开发有限公司	电力、热力生产和供应业	
9	北京波特曼商业运营有限公司	商务服务业	

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	698,232.15	781,742.41	915,729.22	641,716.52
交易性金融资产	18.50	19.56	0.56	72.50
应收票据	-	-	570.80	11.32
应收账款	53,695.81	56,635.16	271,617.51	17,008.16
应收款项融资	291.00	706.00	-	-
预付款项	6,386.79	6,925.02	3,984.45	1,846.18
其他应收款	89,442.21	104,511.78	78,584.82	168,890.00
存货	2,035,126.60	1,931,414.61	1,969,132.52	1,830,259.84
合同资产	136,638.17	135,816.99	-	-
其他流动资产	65,417.57	54,950.30	87,760.65	70,138.53
流动资产合计	3,085,248.79	3,072,721.83	3,327,380.54	2,729,943.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	不适用	26,737.73	168,211.33
其他非流动金融资产	19,526.92	19,553.80	-	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期股权投资	74,086.88	74,086.88	73,224.05	76,461.51
投资性房地产	220,066.50	221,484.52	94,571.24	79,804.94
固定资产	305,748.36	313,056.55	211,967.04	208,964.51
在建工程	5,150.91	3,745.22	47,298.31	37,327.81
生产性生物资产	163.90	155.79	212.75	-
使用权资产	2,600.73	2,647.26	-	-
无形资产	2,943.46	3,127.73	2,664.51	1,647.73
长期待摊费用	6,886.54	7,081.39	9,757.52	6,108.10
递延所得税资产	89,129.46	88,786.73	121,507.13	91,160.95
其他非流动资产	92,557.46	86,505.51	-	50,660.00
非流动资产合计	818,861.11	820,231.38	587,940.27	720,346.90
资产总计	3,904,109.90	3,892,953.20	3,915,320.81	3,450,289.95
流动负债：				
短期借款	64,770.15	61,978.10	15,200.00	105,272.68
应付票据	-	-	2,792.63	
应付账款	397,405.68	486,921.43	414,165.53	170,706.02
预收款项	4,725.19	2,263.34	866,019.64	619,287.29
合同负债	695,130.47	540,118.48	-	-
应付职工薪酬	2,198.90	11,203.50	12,415.15	19,914.04
应交税费	61,074.96	169,490.43	117,897.83	62,787.94
其他应付款	157,037.35	170,436.39	168,421.51	168,142.62
一年内到期的非流动负债	42,236.66	50,729.24	434,986.12	140,032.00
其他流动负债	54,406.13	71,547.43	25,065.69	1,515.98
流动负债合计	1,478,985.49	1,564,688.34	2,056,964.10	1,287,658.57
非流动负债：				
长期借款	453,736.98	436,677.16	379,540.76	393,028.76
应付债券	900,150.94	811,185.94	627,729.25	975,059.48
租赁负债	1,514.60	1,566.36	-	-
长期应付款	10,495.68	6,119.34	38,584.78	14,180.93
递延所得税负债	19,735.59	19,291.68	22,477.00	37,604.86
其他非流动负债	246,137.23	244,709.35	3,573.01	3,223.50
非流动负债合计	1,631,771.00	1,519,549.83	1,071,904.80	1,423,097.54
负债合计	3,110,756.49	3,084,238.17	3,128,868.90	2,710,756.10
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	106,364.44	106,364.44	106,364.44	106,364.44
其他权益工具	29,943.40	29,943.40	30,000.00	30,000.00
资本公积	37,020.71	37,020.71	11,356.71	11,356.71
其他综合收益	9,929.82	9,929.82	10,684.80	49,462.12

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
盈余公积	71,272.88	71,272.88	71,272.88	66,863.97
未分配利润	440,257.75	455,181.24	455,208.14	437,303.04
归属于母公司所有者权益合计	694,789.00	709,712.49	684,886.98	701,350.28
少数股东权益	98,564.40	99,002.54	101,564.93	38,183.57
所有者权益合计	793,353.41	808,715.04	786,451.91	739,533.85
负债和所有者权益总计	3,904,109.90	3,892,953.20	3,915,320.81	3,450,289.95

合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	95,404.39	1,056,231.15	906,705.12	612,744.88
其中：营业收入	95,404.39	1,056,231.15	906,705.12	612,744.88
二、营业总成本	110,266.22	976,724.96	907,601.43	646,923.69
其中：营业成本	87,642.70	726,584.61	734,464.79	490,719.76
税金及附加	2,017.07	131,972.55	58,757.24	37,338.44
销售费用	1,369.05	22,534.55	20,382.20	17,047.86
管理费用	9,481.21	51,685.95	39,011.74	44,567.52
研发费用	106.50	539.77	490.66	470.89
财务费用	9,649.69	43,407.52	54,494.81	56,779.22
加：其他收益	114.92	1,211.09	1,854.47	1,852.47
投资收益（损失以“-”号填列）	25.05	298.67	83,192.71	152,683.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	126.55	-	452.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-27.93	-1,444.86	6.09	-7.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,229.76	220.25	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,140.47	-5,469.29	-17,988.68	-44,107.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9.35	-3.39	22.52	4.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-14,829.74	74,318.66	66,190.79	76,247.29
加：营业外收入	186.53	471.75	324.95	364.26
减：营业外支出	2.37	1,007.11	2,303.26	2,407.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,645.58	73,783.29	64,212.48	74,203.63
减：所得税费用	719.44	51,208.62	28,754.46	31,486.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,365.03	22,574.67	35,458.02	42,716.85

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
归属于母公司所有者的净利润	-15,818.54	22,862.25	36,202.01	46,314.19
少数股东损益	453.52	-287.58	-743.99	-3,597.34
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-38,777.31	36,720.47
七、综合收益总额	-15,365.03	22,574.67	-3,319.29	79,437.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	-15,818.54	22,862.25	-2,575.30	83,033.72
归属于少数股东的综合收益总额	453.52	-287.58	-743.99	-3,596.40

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	268,913.39	1,077,580.92	915,448.40	1,068,644.47
收到的税费返还	1,841.59	4,816.07	4,872.73	5,064.75
收到其他与经营活动有关的现金	143,894.01	305,760.32	534,999.06	201,699.32
经营活动现金流入小计	414,649.00	1,388,157.31	1,455,320.18	1,275,408.55
购买商品、接受劳务支付的现金	203,809.76	753,205.27	608,545.84	691,295.71
支付给职工以及为职工支付的现金	22,358.08	143,705.10	102,700.34	82,584.88
支付的各项税费	127,241.02	131,708.92	107,658.70	155,338.58
支付其他与经营活动有关的现金	220,177.54	292,426.37	366,853.29	182,336.04
经营活动现金流出小计	573,586.40	1,321,045.66	1,185,758.17	1,111,555.21
经营活动产生的现金流量净额	-158,937.40	67,111.66	269,562.02	163,853.34
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	41,955.00	385,399.91	1,631,480.98	1,649,978.81
取得投资收益收到的现金	26.22	2,722.84	1,607.95	1,828.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	27.97	66.87	8.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	57,362.65
收到其他与投资活动有关的现金	4.49	-	-	24.17
投资活动现金流入小计	41,985.71	388,150.72	1,633,155.79	1,709,203.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,798.92	25,246.76	17,734.77	11,509.46
投资支付的现金	41,955.00	370,978.29	1,442,758.54	1,615,651.96
支付其他与投资活动有关的现金	-	490.95	270.06	1,401.27
投资活动现金流出小计	50,753.92	396,716.00	1,460,763.37	1,628,562.69
投资活动产生的现金流量净额	-8,768.21	-8,565.28	172,392.42	80,640.60

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,519.00	65,000.00	30,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,519.00	-	700.00
取得借款收到的现金	148,181.25	784,208.27	514,400.00	532,672.68
收到其他与筹资活动有关的现金		5,206.42	26,324.04	494.78
筹资活动现金流入小计	148,181.25	790,933.69	605,724.04	563,867.46
偿还债务支付的现金	48,927.20	899,254.80	672,945.68	446,208.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,489.46	77,775.49	99,589.62	84,624.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	47.20	165.91	148.77
支付其他与筹资活动有关的现金	499.04	1,242.68	2,541.71	1,008.83
筹资活动现金流出小计	63,915.70	978,272.97	775,077.00	531,842.59
筹资活动产生的现金流量净额	84,265.55	-187,339.28	-169,352.97	32,024.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	7.44	-11.48	1.28
五、现金及现金等价物净增加额	-83,440.06	-128,785.47	272,589.99	276,520.09
加：期初现金及现金等价物余额	778,672.31	907,457.78	634,867.79	358,347.70
六、期末现金及现金等价物余额	695,232.25	778,672.31	907,457.78	634,867.79

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表

如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	112,898.45	66,410.39	177,721.00	266,802.06
交易性金融资产	-	-	0.23	34.80
应收账款	63.25	36.04	48.45	21.50
预付款项	9,299.79	5,181.77	266.33	893.07
其他应收款	441,651.78	389,394.64	456,036.25	517,597.34
存货	180,232.55	180,098.45	321,543.26	335,047.13
其他流动资产	-	-	105.74	-
流动资产合计	744,145.82	641,121.29	955,721.26	1,120,395.91
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	不适用	-	98,025.62
长期股权投资	663,620.56	663,620.56	662,653.00	552,293.40
投资性房地产	195,998.56	196,897.51	69,327.23	59,081.17

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
固定资产	16,300.35	16,378.42	16,688.16	9,706.33
使用权资产	10.25	10.25	-	-
无形资产	830.64	897.77	642.39	568.40
长期待摊费用	5,681.14	5,789.00	6,514.34	2,673.18
递延所得税资产	-	-	15,055.36	15,954.58
非流动资产合计	882,441.51	883,593.51	770,880.47	738,302.66
资产总计	1,626,587.33	1,524,714.80	1,726,601.73	1,858,698.57
流动负债：				
应付账款	8,222.93	8,322.97	9,000.15	10,792.05
预收款项	177.07	629.22	2,944.34	1,161.58
合同负债	639.24	639.24	-	-
应付职工薪酬	24.50	1,162.84	1,142.85	2,845.93
应交税费	-27.62	1,315.27	755.16	2,924.92
其他应付款	114,073.43	85,002.41	53,455.81	165,220.42
一年内到期的非流动负债	26,507.54	25,182.87	364,439.12	51,500.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	149,617.09	122,254.81	431,737.42	234,444.91
非流动负债：				
长期借款	66,500.00	71,500.00	80,500.00	78,000.00
应付债券	900,150.94	811,185.94	627,729.25	975,059.48
长期应付款	-	-	25,664.00	-
递延所得税负债	-	-	-	10,106.06
非流动负债合计	966,650.94	882,685.94	733,893.25	1,063,165.54
负债合计	1,116,268.03	1,004,940.75	1,165,630.67	1,297,610.45
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	106,364.44	106,364.44	106,364.44	106,364.44
其他权益工具	29,943.40	29,943.40	30,000.00	30,000.00
资本公积	37,126.06	37,126.06	11,462.06	11,462.06
其他综合收益		-	-	30,318.17
盈余公积	71,272.88	71,272.88	71,272.88	66,863.97
未分配利润	265,612.53	275,067.27	341,871.68	316,079.49
所有者权益合计	510,319.30	519,774.05	560,971.06	561,088.12
负债和所有者权益总计	1,626,587.33	1,524,714.80	1,726,601.73	1,858,698.57

母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	3,018.22	30,702.13	20,256.93	29,191.51
减：营业成本	951.36	10,786.27	5,828.74	13,254.24
税金及附加	9.48	8,335.86	5,070.54	4,840.91
销售费用	766.96	3,761.38	3,094.95	4,408.70
管理费用	1,823.05	12,650.61	9,107.58	10,272.92
财务费用	8,965.50	35,169.38	47,387.22	45,598.65
加：其他收益	11.65	11.00	41.17	244.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-	3,118.73	95,477.17	56,861.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	3.04	-3.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-130.74	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	899.63	-175.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.07	-	4.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,486.48	-37,002.45	46,188.91	7,748.78
加：营业外收入	31.74	42.19	0.41	14.56
减：营业外支出	-	222.43	1,201.00	1,698.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,454.75	-37,182.69	44,988.32	6,065.34
减：所得税费用	-	15,055.36	899.21	15.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,454.75	-52,238.05	44,089.11	6,050.19
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-30,318.17	24,827.48
六、综合收益总额	-9,454.75	-52,238.05	-30,318.17	30,877.66

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	2,669.75	29,165.13	22,455.92	30,603.70
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	29,962.82	143,101.62	94,033.00	2,249.00
经营活动现金流入小计	32,632.57	172,266.75	116,488.92	32,852.70
购买商品、接受劳务支付的现金	263.20	2,631.71	12,385.56	18,265.10
支付给职工以及为职工支付的现金	2,486.94	8,348.81	8,866.07	7,056.61
支付的各项税费	1,619.43	9,430.88	11,250.96	30,999.90
支付其他与经营活动有关的现金	58,074.43	92,419.21	115,115.88	72,426.95
经营活动现金流出小计	62,444.00	112,830.61	147,618.47	128,748.56
经营活动产生的现金流量净额	-29,811.43	59,436.13	-31,129.55	-95,895.86
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	-	3.87	1,088,807.60	1,483,553.85
取得投资收益收到的现金	5,014.89	81,264.43	18,226.01	107,684.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.36	7.00	6.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	5,014.89	81,268.65	1,107,040.61	1,591,244.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,204.74	5,717.32	1,350.53	4,977.06
投资支付的现金	-	1,002.41	1,078,561.53	1,476,431.49
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	270.06	186.98
投资活动现金流出小计	4,204.74	6,719.73	1,080,182.13	1,481,595.53
投资活动产生的现金流量净额	810.15	74,548.92	26,858.48	109,649.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	30,000.00
取得借款收到的现金	89,000.00	606,300.00	345,000.00	363,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	25,753.44	-
筹资活动现金流入小计	89,000.00	606,300.00	370,753.44	393,000.00
偿还债务支付的现金	5,000.00	787,500.00	378,500.00	148,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,384.29	64,075.17	76,404.44	50,276.23
支付其他与筹资活动有关的现金	126.84	23.37	569.56	1,004.92
筹资活动现金流出小计	13,511.14	851,598.54	455,474.00	199,781.14
筹资活动产生的现金流量净额	75,488.86	-245,298.54	-84,720.56	193,218.86
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	46,487.59	-111,313.48	-88,991.63	206,972.42
加：期初现金及现金等价物余额	65,360.13	176,673.61	265,665.24	58,692.82
六、期末现金及现金等价物余额	111,847.71	65,360.13	176,673.61	265,665.24

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 3 月 (末)	2021 年 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)
总资产 (亿元)	390.41	389.30	391.53	345.03
总负债 (亿元)	311.08	308.42	312.89	271.08
全部债务 (亿元)	146.09	136.06	146.02	161.34
所有者权益 (亿元)	79.34	80.87	78.65	73.95
营业总收入 (亿元)	9.54	105.62	90.67	61.27
利润总额 (亿元)	-1.46	7.38	6.42	7.42
净利润 (亿元)	-1.54	2.26	3.55	4.27
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	-	2.22	-3.86	-8.21

归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.58	2.29	3.62	4.63
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-15.89	6.71	26.96	16.39
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.88	-0.86	17.24	8.06
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	8.43	-18.73	-16.94	3.20
流动比率	2.09	1.96	1.62	2.12
速动比率	0.71	0.73	0.66	0.70
资产负债率（%）	79.68	79.23	79.91	78.57
债务资本比率（%）	64.81	62.72	64.99	68.57
营业毛利率（%）	8.14	31.21	19.00	19.91
平均总资产回报率（%）	-	3.34	3.83	4.46
加权平均净资产收益率（%）	-	2.83	4.65	6.22
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	2.78	-5.06	-11.95
EBITDA（亿元）	-	16.63	15.38	15.41
EBITDA 全部债务比（%）	-	12.22	10.53	9.55
EBITDA 利息倍数	-	2.65	1.83	1.89
利息保障倍数	-	2.08	1.67	1.81
现金利息保障倍数	-	3.08	4.67	3.51
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率	1.73	6.44	6.28	30.55
存货周转率	0.04	0.37	0.39	0.25

注：

- （1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （2）流动比率=流动资产/流动负债；
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- （6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
- （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- （9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- （11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- （12）存货周转率=营业成本/平均存货；
- （13）利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- （14）现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出

	+所得税付现)/现金利息支出; (15) 贷款偿还率 (%) = 实际贷款偿还额/应偿还贷款额 × 100%; (16) 利息偿付率 (%) = 实际支付利息/应付利息 × 100%;
--	---

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司最近三年的财务报表, 对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析, 具体如下:

(一) 资产结构分析

单位: 万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	3,085,248.79	79.03	3,072,721.83	78.93	3,327,380.54	84.98	2,729,943.05	79.12
非流动资产合计	818,861.11	20.97	820,231.38	21.07	587,940.27	15.02	720,346.90	20.88
资产总计	3,904,109.90	100.00	3,892,953.20	100.00	3,915,320.81	100.00	3,450,289.95	100.00

最近三年及一期末, 发行人的资产总额分别为 3,450,289.95 万元、3,915,320.81 万元、3,892,953.20 万元和 3,904,109.90 万元, 呈现波动上升的趋势。公司资产中流动资产占比较大, 主要是由于公司的业务结构决定了公司的存货占公司总资产的比例较高。总资产中流动资产与非流动资产的相对占比在最近三年及一期呈上下小幅波动, 基本维持稳定。

1. 流动资产分析

单位: 万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	698,232.15	22.63	781,742.41	25.44	915,729.22	27.52	641,716.52	23.51
交易性金融资产	18.50	0.00	19.56	0.00	0.56	0.00	72.50	0.00
应收票据	-	-	-	-	570.80	0.02	11.32	0.00
应收账款	53,695.81	1.74	56,635.16	1.84	271,617.51	8.16	17,008.16	0.62
应收款项融资	291.00	0.01	706.00	0.02	-	-	-	-
预付款项	6,386.79	0.21	6,925.02	0.23	3,984.45	0.12	1,846.18	0.07
其他应收款	89,442.21	2.90	104,511.78	3.40	78,584.82	2.36	168,890.00	6.19
存货	2,035,126.60	65.96	1,931,414.61	62.86	1,969,132.52	59.18	1,830,259.84	67.04
合同资产	136,638.17	4.43	135,816.99	4.42	-	-	-	-
其他流动资产	65,417.57	2.12	54,950.30	1.79	87,760.65	2.64	70,138.53	2.57
流动资产合计	3,085,248.79	100.00	3,072,721.83	100.00	3,327,380.54	100.00	2,729,943.05	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为 2,729,943.05 万元、3,327,380.54 万元、3,072,721.83 万元和 3,085,248.79 万元。货币资金、存货构成了流动资产的较大部分，两者之和在最近三年及一期末分别占流动资产的 90.55%、86.70%、88.30%和 88.59%。发行人的主要流动资产变动情况如下：

（1）货币资金

最近三年及一期末的货币资金余额分别为 641,716.52 万元、915,729.22 万元、781,742.41 万元和 698,232.15 万元，分别占当期流动资产的 23.51%、27.52%、25.44 % 和 22.63%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。

2022 年 3 月末发行人货币资金较 2021 年末减少 83,510.25 万元，降幅 10.86%。2021 年末发行人货币资金较 2020 年末减少 133,986.81 万元，降幅 14.63%。2020 年末发行人货币资金较 2019 年末增加 274,012.70 万元，增幅 42.70%，主要系本期收到天津中澳公司、新沿线公司归还的股东借款，此外本期收到出售兴业证券股份及财政局专项补助金现金流入。

最近三年及一期末，发行人货币资金中受限不能随时用于支付的存款分别为 6,848.73 万元、8,271.44 万元、3,070.10 万元和 3,000.57 万元。

除上述所有权受限的货币资金外，其它货币资金的使用均不受限制，发行人不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。发行人账面留存大量现金的目的主要是由于厦门市内土地拍卖市场竞争激烈，发行人准备了大量现金用于随时购地，保证充足的土地储备。

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面净值额分别为 17,008.16 万元、271,617.51 万元、56,635.16 万元和 53,695.81 万元，占流动资产的比重分别为 0.62%、8.16%、1.84% 和 1.74%。2022 年 3 月末发行人应收账款余额较 2021 年末减少 2,939.35 万元，降幅 5.19%。2021 年末应收账款余额较 2020 年末减少 214,982.35 万元，降幅为 79.15%，主要由于 2021 年因新准则，按完工进度确认的建工应收工程款确认为合同资产。2020 年末应收账款余额较 2019 年末增加 254,609.35 万元，增幅为 1,496.98%，主要由于资产负债表日对履约进度进行重新估计，对应的应收账款也大幅上升。最近三年末，发行人按账龄组合分类的应收账款账龄构成情况如下：

单位：万元/%

账龄	2021.12.31			2020.12.31			2019.12.31		
	余额	占比	坏账准备	余额	占比	坏账准备	余额	占比	坏账准备
1 年以内	47,968.61	80.43	2,400.12	278,637.94	96.87	13,945.40	14,109.32	68.15	705.47
1 至 2 年（含）	8,355.98	14.01	835.60	2,433.91	0.85	243.39	347.82	1.68	34.78
2 至 3 年（含）	455.87	0.76	87.59	344.89	0.12	103.27	617.64	2.98	131.73
3 至 4 年（含）	178.21	0.30	60.05	612.77	0.21	306.34	2,600.14	12.56	1,262.34
4 至 5 年（含）	26.59	0.05	19.89	2,596.54	0.9	2,138.36	145.02	0.7	115.22
5 年以上	2,652.97	4.45	2,652.97	3,027.05	1.05	3,027.05	2,882.76	13.93	2,882.76
合计	59,638.23	100.00	6,056.22	287,653.10	100.00	19,763.81	20,702.69	100.00	5,132.30

（3）预付款项

发行人预付款项主要为预付工程款、预付检测费等。最近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 1,846.18 万元、3,984.45 万元、6,925.02 万元和 6,386.79 万元，占流动资产的比重分别为 0.07%、0.12%、0.23%和 0.21%。2022 年 3 月末发行人预付账款较 2021 年末减少 538.23 万元，降幅 7.77%。2021 年末预付账款较 2020 年末增加 2,940.57 万元，增幅为 73.80%，主要由于本期预付工程款增加。2020 年末预付账款较 2019 年末增加 2,138.27 万元，增幅为 115.82%，主要原因系本期新增预付工程款项。发行人预付款项账龄主要为 1 年以内，发行人近三年预付款项账龄情况如下表所示：

单位：万元/%

账龄	2021.12.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	4,700.66	67.88	2,734.98	68.65	347.67	18.83
1-2 年（含 2 年）	1,513.88	21.86	339.64	8.52	519.47	28.14
2-3 年（含 3 年）	219.30	3.17	312.78	7.85	597.35	32.36

3 年以上	491.18	7.09	597.05	14.98	381.69	20.67
合计	6,925.02	100.00	3,984.45	100.00	1,846.18	100.00

（4）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 168,890.00 万元、78,584.82 万元、104,511.78 万元和 89,442.21 万元，占流动资产的比重分别为 6.19%、2.36%、3.40% 和 2.90%，2022 年 3 月末发行人其他应收款较 2021 年末减少 15,069.58 万元，降幅 14.42%。2021 年末其他应收款较 2020 年末增加了 25,926.96 万元，增幅 32.99%，主要系本期计提应收代建工程款增加，及按股权比例为天津中澳项目公司提供股东借款所致。2020 年末其他应收款较 2019 年末减少了 90,305.18 万元，降幅 53.47%，主要由于本期收到天津中澳债权平衡款。

报告期内，发行人不存在被控股股东、实际控制人及其关联方资金违规占用的情形，存在关联方非经营性往来款。

发行人将与日常业务经营相关的资金周转往来认定为经营性往来款，如保证金及押金、业务开展过程中的往来款等。发行人将为支持联营合营企业日常经营提供的暂借或代垫款、以及应收地产合作方往来款等认定为非经营性往来款。

发行人关联交易定价按照公平合理原则，遵循市场公允价格协商确定。具体交易依据当时的市场情况在每次交易前签署具体的单项协议，以确定关联交易的内容、交易价格、交货等具体事项。

发行人在债券存续期内存在涉及新增非经营性往来占款事项的可能性，在未来发生类似经济行为时，将按照发行人关联交易管理制度的规定履行决策程序，并在年度报告、半年度报告、主承销商定期受托管理事务报告和临时受托管理事务报告等进行持续信息披露。

发行人拟在发行前与商业银行签订资金专项账户监管协议，规定监管银行监督募集资金的使用情况。发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等。本期债券的受托管理人将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并在本期债券存续期内，每年检查一次发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

其他应收款付款审批流程严格执行《大额资金支付管理办理》。发行人的其他应收款占流动资产的比例适中，且其他应收款账龄主要以 1-2 年的为主，主要包括发行人与关联公司的往来款、改制地价转让补偿款、代建项目款及低价风险金等与主营业务相关联的经营性款项。

2021 年末，发行人其他应收款具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2021 年末
经营性其他应收款	47,336.10
其中：应收关联公司	-
其他客户	-
非经营性其他应收款	68,354.85
其中：应收关联公司	68,354.85
其他客户	-
小计	115,690.95
减：坏账准备	11,923.18
应收利息	-
应收股利	744.01
合计	104,511.78

近三年末，按账龄组合分类的其他应收款账龄结构如下所示：

单位：万元/%

账龄	2021.12.31			2020.12.31			2019.12.31		
	余额	占比	坏账准备	余额	占比	坏账准备	余额	占比	坏账准备
1年以内	8,034.39	37.05	401.61	2,838.98	17.54	141.95	2,770.59	16.63	138.53
1至2年（含）	1,447.03	6.67	144.70	430.47	2.66	43.05	1,230.00	7.38	123.00
2至3年（含）	406.56	1.87	119.72	543.91	3.36	167.61	2,992.10	17.96	816.41
3至4年（含）	413.52	1.91	202.73	2,901.50	17.93	1,450.65	144.97	0.87	68.77
4至5年（含）	1,968.54	9.08	1,571.26	115.22	0.71	92.10	95.84	0.58	56.88
5年以上	9,415.53	43.42	9,415.53	9,351.72	57.8	9,351.72	9,427.46	56.58	9,427.46
合计	21,685.58	100.00	11,855.56	16,181.80	100.00	11,247.07	16,660.96	100.00	10,631.04

发行人的其他应收款的账龄相对集中。2021 年末，发行人 1 年以内的其他应收款账面余额占比为 37.05%，1-2 年的占比为 6.67%，2-3 年的占比为 1.87%，3 年以上的占比 54.41%。

2021 年末，其他应收款前五名明细如下所示：

单位：万元/%

对手方名称	账面余额	款项性质	账龄	占比
天津滨北投资发展有限公司	54,263.53	非经营性往来款	1 年以内 13,608,950.93 元;1-2 年 63,887,058.65	46.90

对手方名称	账面余额	款项性质	账龄	占比
			元;2-3 年 465,139,291.35 元	
厦门市城市建设发展投资有限公司	18,032.37	经营性往来款	1 年以内	15.59
天津海滨投资发展有限公司	14,024.67	非经营性往来款	1 年以内 132,165,536.39 元;1-2 年 8,081,137.59 元	12.12
厦门市在建重点工程办公室	2,650.00	经营性往来款	5 年以上	2.29
洪文片区公摊成本	1,916.35	经营性往来款	1 年以内 2,637,143.39 元; 4-5 年 16,526,339.35 元	1.66
合计	90,886.91	-	-	78.56

2020 年末，其他应收款前五名明细如下所示：

单位：万元/%

对手方名称	账面余额	款项性质	账龄	占比
天津滨北投资发展有限公司	52,902.64	非经营性往来款	1 年以内 6,388.71 万元; 1-2 年 46,513.93 万元	60.36
厦门市城市建设发展投资有限公司	6,649.51	经营性往来款	1 年以内	7.59
厦门市在建重点工程办公室	2,650.00	经营性往来款	5 年以上	3.02
洪文片区公摊成本	1,652.63	经营性往来款	3-4 年	1.89
瑞景中学一期	1,322.71	经营性往来款	3-4 年	1.51
合计	65,177.48	-	-	74.37

注：天津滨北投资发展有限公司为天津市中澳成功实业有限公司下属子公司。

2019 年末，其他应收款前五名明细如下所示：

单位：万元/%

对手方名称	账面余额	款项性质	账龄	占比
天津滨北投资发展有限公司	78,547.11	非经营性往来款	1 年以内	44.27
天津海滨投资发展有限公司	65,270.18	非经营性往来款	1 年以内	36.79
天津启航投资发展有限公司	5,476.67	非经营性往来款	1 年以内	3.09
天津远航投资发展有限公司	4,328.43	非经营性往来款	1 年以内	2.44
厦门市在建重点工程办公室	2,650.00	经营性往来款	5 年以上	1.89
合计	156,272.38	-	-	88.48

（5）存货

最近三年及一期末，发行人的存货账面净值分别 1,830,259.84 万元、1,969,132.52 万元、1,931,414.61 万元和 2,035,126.60 万元，占流动资产的比重分别为 67.04%、59.18%、62.86%和 65.96%。2022 年 3 月末发行人存货较 2021 年末增加 103,711.99 万元，增幅 5.37%。2021 年末存货较 2020 年末减少 37,717.91 万元，减幅 1.92%。2020 年末存货较 2019 年末增加 138,872.68 万元，增幅 7.59%。最近三年，发行人存货跌价准备计提

合理。

截至 2021 年末发行人存货余额稳定，房地产开发项目稳步进行。

单位：万元/%

项目	2021.12.31		
	账面余额	占比	存货跌价准备/合同履约成本减值准备
原材料	1,405.57	0.07	0.71
开发成本	1,519,048.61	76.57	37,945.59
开发产品	320,605.36	16.16	13,702.71
合同履约成本	3,072.45	0.15	830.10
库存商品	665.15	0.03	-
发出商品	110.86	0.01	-
周转材料	348.92	0.02	-
出租开发产品	136,389.36	6.87	-
委托加工物资	43.17	0.00	-
消耗性生物资产	856.91	0.04	-
其他	1,347.36	0.07	-
合计	1,983,893.73	100.00	52,479.12

截至 2020 年末发行人存货余额如下所示。

单位：万元/%

项目	2020.12.31		
	账面余额	占比	跌价准备
原材料	1,355.93	0.07	0.71
开发成本	1,396,114.75	69.20	47,398.14
开发产品	468,349.36	23.22	0.00
工程施工	2,976.22	0.15	830.71
库存商品	784.97	0.04	-
发出商品	343.78	0.02	-
周转材料	325.01	0.02	-
出租开发产品	140,861.43	6.98	-
委托加工物资	42.93	0.00	-
消耗性生物资产	3,866.14	0.19	-
其他	2,341.57	0.12	-
合计	2,017,362.09	100.00	48,229.57

截至 2019 年末发行人存货余额如下所示：

单位：万元/%

项目	2019.12.31		
	账面余额	占比	跌价准备
原材料	279.51	0.01	0.71
开发成本	1,187,390.05	63.30	43,888.38
开发产品	448,284.72	23.90	885.28
工程施工	88,274.44	4.71	830.71
库存商品	1,326.23	0.07	-
发出商品	1,409.03	0.08	-
周转材料	317.12	0.02	-
出租开发产品	143,531.85	7.65	-

项目	2019.12.31		
	账面余额	占比	跌价准备
委托加工物资	91.56	0.00	
消耗性生物资产	4,141.72	0.22	
其他	818.71	0.04	
合计	1,875,864.92	100.00	45,605.08

本公司的存货主要由开发成本和开发产品构成。截至 2021 年末，本公司存货中开发成本和开发产品的明细情况如下：

①开发成本明细

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	2021 年末余额	2020 年末余额
锦绣碧湖	2015 年 7 月	2025 年 12 月	145.18	567,224.64	512,829.33
嘉湾 2010TP01/TP02 项目	2017 年 1 月	2021 年 8 月	28.63	64,970.23	246,165.68
嘉湾 2019TP01 项目	2020 年 8 月	2023 年 2 月	16.50	145,143.45	113,162.58
嘉湾 2021TP07 项目	2022 年 2 月	-	19.99	69,275.13	-
嘉美 2010TP04 项目	2016 年 6 月	2021 年 11 月	43.37	177,166.64	134,322.67
嘉美 2021TP02 项目	2021 年 8 月	2024 年 4 月	11.44	77,961.24	-
嘉美 2021TP01	2021 年 8 月	2024 年 4 月	8.77	59,129.80	-
划转历史遗留项目	-	-	（注）	1,933.33	1,933.33
锦绣香里	2018 年 1 月	2021 年 4 月	11.50	-	103,303.82
嘉信 X2018P02 地块	2019 年 7 月	2022 年 7 月	29.00	231,272.09	210,273.32
产业园 2020TP01 地块	2020 年 7 月	2025 年 12 月	35.30	124,972.06	74,124.03
合 计	——	——	——	1,519,048.61	1,396,114.75

开发成本明细中，出于谨慎性原则，预计竣工时间较长主要系该等地块体量较大，

分期滚动开发。

注：划转历史遗留项目包含的内容如下：

单位：万元

项目名称	2021 年末账面余额	2021 年末跌价准备
爱委会	11.02	11.02
长青大厦	766.40	-
槟榔小区	129.71	129.71
松柏 K 小区	124.28	124.28
K 小区街变	510.76	510.76
莲坂小区	391.15	391.15
合计	1,933.33	1,166.92

②开发产品明细

单位：万元

项目名称	2022 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
山水新座、尚座	48.18	158.99	483.25
五缘新座、尚座	369.19	258.38	262.01
康乐新村 11 号楼	-	4,021.59	4,583.59
万景花园	-	271.40	271.40
南泰苑	-	91.08	91.08
红树康桥车位	731.73	89.49	359.60
华泰苑	122.27	122.27	122.27
波特曼财富中心	142,146.45	260,891.85	266,699.91
黎安小镇	6,584.86	19,922.06	19,974.32
西柯地块	-	2,581.97	2,563.86
锦绣祥安	6,558.61	14,628.80	14,477.11
美地雅登	799.59	799.59	199.11
山水杰座	610.07	631.14	938.82
都市港湾	597.81	649.66	838.08
同福苑二期	49.21	49.21	49.21
新世纪广场	-	-	11.45
协成通商	27.81	27.81	27.81
瑞景城-车位	72.16	1,550.54	1,550.54
瑞景商业广场	-	15,793.85	15,793.85
月美花园	64.45	64.45	64.45
筓筓书院	66.30	66.30	175.74
五缘尊墅	-	110.67	110.67
江头 K 小区	5.81	5.81	5.81
温莎公馆	529.44	545.33	2,970.41

项目名称	2022 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
莱昂公馆一期	9,834.71	21,442.32	-
莱昂公馆二期	25,713.75	62,641.52	-
锦绣一方项目	872.46	2,480.33	2,480.33
银溪春墅	486.79	1,097.86	4,438.17
银溪墅府 C1	2,744.94	2,192.06	9,382.59
银溪墅府 C2	-	28.31	82.32
银溪墅府 C3	1,017.77	7,881.57	6,101.01
银溪墅府 C4	3,472.95	12,602.26	23,524.93
银溪墅府 C5	1,798.77	9,906.14	13,348.01
银溪墅府 C6	5,879.70	24,744.75	55,157.64
翔美项目	-	-	1,145.36
樾琴湾 B1-2	13,561.65	-	-
锦绣香里	95,837.93	-	-
合计	320,605.36	468,349.36	448,284.72

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要为增值税重分类、企业所得税重分类及购买的短期银行理财产品。最近三年及一期末，其他流动资产余额分别为 70,138.53 万元、87,760.65 万元、54,950.30 万元和 65,417.57 万元，占流动资产的比重分别为 2.57%、2.64%、1.79% 和 2.12%。2022 年 3 月末发行人其他流动资产较 2021 年末增加 10,467.27 万元，增幅 19.05%，主要系增值税留抵税额增加所致。2021 年末较 2020 年末减少 32,810.35 万元，降幅 37.39%，主要系将国债逆回购及结构性存款重分类至交易性金融资产所致。2020 年末较 2019 年末增加 17,622.12 万元，增幅 25.12%。

2.非流动资产分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 720,346.90 万元、587,940.27 万元、820,231.38 万元和 818,861.11 万元，占总资产的比重分别为 20.88%、15.02%、21.07% 和 20.97%。发行人非流动资产占比相对较小。最近三年及一期末，发行人非流动资产具体情况如下：

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	不适用	-	26,737.73	4.55	168,211.33	23.35
其他非流动金融资产	19,526.92	2.38	19,553.80	2.38	-	-	-	-
长期股权投资	74,086.88	9.05	74,086.88	9.03	73,224.05	12.45	76,461.51	10.61

投资性房地产	220,066.50	26.87	221,484.52	27.00	94,571.24	16.09	79,804.94	11.08
固定资产	305,748.36	37.34	313,056.55	38.17	211,967.04	36.05	208,964.51	29.01
在建工程	5,150.91	0.63	3,745.22	0.46	47,298.31	8.04	37,327.81	5.18
生产性生物资产	163.90	0.02	155.79	0.02	212.75	0.04	-	-
使用权资产	2,600.73	0.32	2,647.26	0.32	-	-	-	-
无形资产	2,943.46	0.36	3,127.73	0.38	2,664.51	0.45	1,647.73	0.23
长期待摊费用	6,886.54	0.84	7,081.39	0.86	9,757.52	1.66	6,108.10	0.85
递延所得税资产	89,129.46	10.88	88,786.73	10.82	121,507.13	20.67	91,160.95	12.66
其他非流动资产	92,557.46	11.30	86,505.51	10.55	-	-	50,660.00	7.03
非流动资产合计	818,861.11	100.00	820,231.38	100.00	587,940.27	100.00	720,346.90	100.00

最近三年及一期末，公司的非流动资产主要为可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、递延所得税资产和其他非流动资产，最近三年及一期末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 88.31%、85.40%、87.00%和 87.03%。

（1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别 168,211.33 万元、26,737.73 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 23.35%、4.55%、0.00%和 0.00%。2020 年末可供出售金融资产较 2019 年末减少 141,473.60 万元，降幅 84.10%，主要由于本期兴业证券全部减持。

截至 2020 年 12 月 31 日，可供出售金融资产情况：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可供出售债务工具	615.54	659.99	-
可供出售权益工具	1,280.70	143,822.04	100,831.44
其他按成本计量的资产	24,841.49	24,467.82	20,637.82
减：减值准备	-	738.52	738.52
合计	26,737.73	168,211.33	120,730.73

（2）长期股权投资

发行人长期股权投资包括对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。最近三年及一期末，发行人的长期股权投资分别为 76,461.51 万元、73,224.05 万元、74,086.88 万元和 74,086.88 万元，分别占当期非流动资产的 10.61%、12.45%、9.03%和 9.05%。2021 年末长期股权投资较 2020 年末增加 862.83 万元，增幅 1.18%。2020 年末长期股权投资较 2019 年末减少 3,237.46 万元，降幅 4.23%。

截至 2021 年末，公司长期股权投资主要明细如下：

单位：万元/%

被投资单位名称	核算方式	账面余额
厦门中信房地产有限公司	权益法	6,044.00
厦门华新房产公司	权益法	37.63
厦门联合房地产开发有限公司	权益法	5,849.15
厦门长升大酒店有限公司	权益法	0.06
天津市中澳成功实业有限公司	权益法	47,347.65
厦门新沿线联合置业有限公司	权益法	976.18
华瑞花园筹建处	权益法	1,129.90
厦门云景房地产开发有限公司	权益法	0.00
诚益加油站开发有限公司	权益法	1,438.06
厦门市政小额贷款股份有限公司	权益法	6,620.57
厦门园林花木集团股份有限公司	权益法	4,803.90
合计	-	74,247.11

（3）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产以历史成本计价，余额分别为 79,804.94 万元、94,571.24 万元、221,484.52 万元和 220,066.50 万元，分别占当期非流动资产的 11.08%、16.09%、27.00%和 26.87%，物业具有良好升值潜力。2022 年 3 月末发行人投资性房地产较 2021 年末减少 1,418.02 万元，降幅 0.64%。2021 年末投资性房地产较 2020 年末增加 126,913.28 万元，增幅为 134.20%，主要由于本期将特房波特曼财富中心办公楼已出租部分由存货转入投资性房地产核算；2020 年末投资性房地产较 2019 年末增加 14,766.30 万元，增幅为 18.50%。

截至 2021 年 12 月 31 日，投资性房地产变化情况：

单位：万元

项目	2021 年初	本年增加	本年减少	2021 年末
1. 账面原值合计	143,133.11	112,211.70	12.84	255,331.98
房屋、建筑物	143,133.11	112,211.70	12.84	255,331.98
2. 累计折旧和累计摊销合计	24,906.61	8,950.89	10.04	33,847.45
房屋、建筑物	24,906.61	8,950.89	10.04	33,847.45
3. 投资性房地产净值合计	118,226.51	-	-	221,484.52
房屋、建筑物	118,226.51	-	-	221,484.52
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
5. 投资性房地产账面价值合计	118,226.51	-	-	221,484.52
房屋、建筑物	118,226.51	-	-	221,484.52

截至 2020 年 12 月 31 日，投资性房地产变化情况：

单位：万元

项目	2019 年末	本期增加	本期减少	2020 年末
1. 账面原值合计	91,676.09	17,635.24	-	109,311.33
房屋、建筑物	91,676.09	17,635.24	-	109,311.33
2. 累计折旧和累计摊销合计	11,871.14	2,868.95	-	14,740.09
房屋、建筑物	11,871.14	2,868.95	-	14,740.09
3. 投资性房地产净值合计	79,804.94	-	-	94,571.24
房屋、建筑物	79,804.94	-	-	94,571.24
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
5. 投资性房地产账面价值合计	79,804.94	-	-	94,571.24
房屋、建筑物	79,804.94	-	-	94,571.24

截至 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产变化情况如下所示：

单位：万元

项目	2018 年末	本期增加	本期减少	2019 年末
1. 账面原值合计	80,787.19	10,910.22	21.32	91,676.09
房屋、建筑物	80,787.19	10,910.22	21.32	91,676.09
2. 累计折旧和累计摊销合计	9,518.56	2,352.59	-	11,871.14
房屋、建筑物	9,518.56	2,352.59	-	11,871.14
3. 投资性房地产净值合计	71,268.63	-	-	79,804.94
房屋、建筑物	71,268.63	-	-	79,804.94
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
5. 投资性房地产账面价值合计	71,268.63	-	-	79,804.94
房屋、建筑物	71,268.63	-	-	79,804.94

（4）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 208,964.51 万元、211,967.04 万元、313,056.55 万元和 305,748.36 万元，占非流动资产的比重分别为 29.01%、36.05%、38.17% 和 37.34%。公司的固定资产主要构成为房屋、建筑物、运输工具及电子设备等。2022 年 3 月末发行人固定资产净额较 2021 年末减少 7,308.19 万元，降幅 2.33%。2021 年末固定资产净额较 2020 年末增加 101,089.51 万元，增幅 47.69%，主要系本期将波特曼七星湾酒店二期转入固定资产核算；2020 年末固定资产净额较 2019 年末增加 3,002.53 万元，增幅 1.44%，较为稳定。

最近三年末，发行人固定资产账面原值、累计折旧、账面价值余额如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	339,403.25	229,664.82	219,020.88
其中：土地资产	2,838.75	2,838.75	2,838.75
房屋及建筑物	321,663.45	212,988.75	203,725.89
机器设备	1,466.33	1,312.44	1,211.42
运输工具	4,111.05	4,416.53	4,435.30
仪器仪表	141.44	140.08	154.45
电子设备	4,358.36	4,129.26	3,582.57
办公设备	2,430.68	2,149.15	2,061.46
其他	2,393.19	1,689.87	1,011.05
二、累计折旧合计	26,346.69	17,697.78	10,056.37
其中：土地资产	-	-	-
房屋及建筑物	16,560.00	8,861.11	2,599.15
机器设备	437.77	349.22	198.33
运输工具	3,466.87	3,530.38	3,375.86
仪器仪表	114.74	95.80	80.58
电子设备	3,209.91	2,737.37	2,149.52
办公设备	1,724.22	1,555.52	1,338.89
其他	833.17	568.39	314.05
三、固定资产账面价值合计	313,056.55	211,967.04	208,964.51
其中：土地资产	2,838.75	2,838.75	2,838.75
房屋及建筑物	305,103.46	204,127.64	201,126.74
机器设备	1,028.56	963.22	1,013.10
运输工具	644.17	886.15	1,059.44
仪器仪表	26.70	44.28	73.87
电子设备	1,148.45	1,391.89	1,433.04
办公设备	706.45	593.63	722.57
其他	1,560.02	1,121.49	697.00

（5）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 37,327.81 万元、47,298.31 万元、3,745.22 万元和 5,150.91 万元，占非流动资产的比重分别为 5.18%、8.04%、0.46%和 0.63%。2022 年 3 月末发行人在建工程余额较 2021 年末增加 1,405.69 万元，增幅 37.53%，主要是本期寨仔尾二期工程投入增加所致。2021 年末在建工程余额较 2020 年末减少 43,553.09 万元，减幅 92.08%，主要由于本期将波特曼七星湾酒店二期转入固定资产核算。2020 年末在建工程余额较 2019 年末增加 9,970.50 万元，增幅 26.71%。

最近三年末，公司在建工程构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
波特曼酒店工程	-	42,590.44	33,194.34
金属结构厂（后滨路15-19号）地块	-	-	271.72
大帽山酒店项目	522.57	4,707.87	2,838.54
杏林西路22-24号地块	-	-	894.37
安全体验馆装修工程	-	-	110.18
质量体验馆工艺实体样板采购工程	-	-	18.16
言几又书店工程	3,222.64		
其他			-
合计	3,745.22	47,298.31	37,327.81

发行人系房地产开发企业，地块开发中在建工程和拟建工程，在会计处理上，地产项目开发成本计入在报表“存货”科目余额；故此处“在建工程”未体现地产在建等项目，此处“在建工程”科目均为非房地产行业项目，系核算企业基建、安装、技改、改建、扩建、改良等工程发生的实际支出，其中“波特曼酒店工程”系厦门特房旅游文化投资有限公司资产，属酒店行业，项目建成后公司自主经营酒店，目前酒店一期、二期均已建成并运营，转入“固定资产”科目。

（6）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 1,647.73 万元、2,664.51 万元、3,127.73 万元和 2,943.46 万元，占非流动资产的比重分别为 0.23%、0.45%、0.38%和 0.36%，发行人无形资产余额保持相对平稳。2022 年 3 月末发行人无形资产余额较 2021 年末减少 184.28 万元，降幅 5.89%。2021 年末发行人无形资产较 2020 年末增加 463.22 万元，增幅 17.38%；2020 年末无形资产较 2019 年末增加 1,016.78 万元，增幅 61.71%，主要是因为本年新形成 HR 系统、销售系统等软件。发行人无形资产主要为软件、土地使用权和商标权。最近三年末，公司无形资产情况明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一、原价合计	5,741.42	4,480.16	2,956.50
其中：软件	5,499.44	4,253.03	2,729.37
土地使用权	193.21	193.21	193.21

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
商标权	48.77	33.92	33.92
特许权	-	-	-
二、累计摊销额合计	2,613.69	1,815.65	1,308.77
其中：软件	2,510.99	1,723.11	1,224.23
土地使用权	78.74	74.91	71.07
商标权	23.95	17.64	13.47
特许权	-	-	-
三、无形资产减值准备金额合计	-	-	-
其中：软件	-	-	-
土地使用权	-	-	-
商标权	-	-	-
特许权	-	-	-
四、账面价值合计	3,127.73	2,664.51	1,647.73
其中：软件	2,988.45	2,529.92	1,505.15
土地使用权	114.47	118.31	122.14
商标权	24.82	16.28	20.44
特许权	-	-	-

（7）长期待摊费用

最近三年及一期末，发行人长期待摊费用余额分别为 6,108.10 万元、9,757.52 万元、7,081.39 万元和 6,886.54 万元，占发行人非流动资产的比重分别为 0.85%、1.66%、0.86%和 0.84%。2022 年 3 月末发行人长期待摊费用较 2021 年末减少 194.85 万元，降幅 2.75%。2021 年末长期待摊费用较 2020 年末减少 2,676.13 万元，降幅为 27.43%，2020 年末长期待摊费用较 2019 年末增加 3,649.42 万元，增幅为 59.75%，主要由于本期工程改造较上年同期增加。2019 年末长期待摊费用较 2018 年末减少 229.48 万元，降幅 3.62%，变动不大。最近三年末，发行人长期待摊费用情况明细如下：

单位：万元

项目	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
长泰用地土地使用费	-	1,634.13	1,701.96
苗圃建设费及道路施工	176.26	438.83	451.77
其他营业场所装修	56.75	276.53	328.50
工程改造	4,444.82	4,632.10	765.25
大帽山地形图测量技术服务	15.95	16.64	17.33
服务器数据维护费	6.30	14.92	2.96
西福路 123 号厂房改良装修费用	751.21	1,015.95	1,255.00

项目	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
百乐园改建项目	1,034.27	1,206.95	1,005.38
大帽山基建项目	493.64	444.09	406.27
西柯地块开发成本	53.20	-	-
其他	49.00	77.38	173.69
合计	7,081.39	9,757.52	6,108.10

（8）递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产余额分别为 91,160.95 万元、121,507.13 万元、88,786.73 万元和 89,129.46 万元，分别占非流动资产的 12.66%、20.67%、10.82 % 和 10.88%。2022 年 3 月末发行人递延所得税资产余额较 2021 年末增加 342.73 万元，增幅 0.39%。2021 年末递延所得税资产较 2020 年末减少 32,720.40 万元，降幅 26.93%。2020 年末递延所得税资产较 2019 年末增加 30,346.18 万元，增幅 33.28%，主要是因为预收账款预计净利润、土增税未支付及转回形成的可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产。2019 年末递延所得税资产较 2018 年末增加 22,610.38 万元，增幅 32.98%，主要是因为预收账款预计净利润、土增税未支付及转回形成的可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产。发行人递延所得税资产主要为发行人确认可抵扣暂时性差异和递延所得税资产，包括预收账款预计净利润、土增税未支付及转回、预估项目成本、资产减值准备等资产。

（二）负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,478,985.49	47.54%	1,564,688.34	50.73	2,056,964.10	65.74	1,287,658.57	47.50
非流动负债合计	1,631,771.00	52.46%	1,519,549.83	49.27	1,071,904.80	34.26	1,423,097.54	52.50
负债合计	3,110,756.49	100.00	3,084,238.17	100.00	3,128,868.90	100.00	2,710,756.10	100.00

最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 2,710,756.10 万元、3,128,868.90 万元、3,084,238.17 万元和 3,110,756.49 万元。2022 年 3 月末发行人的负债总额较 2021 年末增加 26,518.33 万元，增幅 0.86 %。2021 年末负债总额比 2020 年末减少 44,630.73 万元，降幅为 1.43%。2020 年末负债总额比 2019 年末增加 418,112.80 万元，增幅为

15.42%。

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 1,287,658.57 万元、2,056,964.10 万元、1,564,688.34 万元和 1,478,985.49 万元，占负债总额比例分别为 47.50%、65.74%、50.73% 和 47.54%。发行人流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 1,423,097.54 万元、1,071,904.80 万元、1,519,549.83 万元和 1,631,771.00 万元，占负债总额比例分别为 52.50%、34.26%、49.27%和 52.46%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1.流动负债分析

最近三年及一期末，流动负债结构如下所示：

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	64,770.15	4.38	61,978.10	3.96	15,200.00	0.74	105,272.68	8.18
应付票据	-	-	-	-	2,792.63	0.14	-	-
应付账款	397,405.68	26.87	486,921.43	31.12	414,165.53	20.13	170,706.02	13.26
预收款项	4,725.19	0.32	2,263.34	0.14	866,019.64	42.10	619,287.29	48.09
合同负债	695,130.47	47.00	540,118.48	34.52	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,198.90	0.15	11,203.50	0.72	12,415.15	0.60	19,914.04	1.55
应交税费	61,074.96	4.13	169,490.43	10.83	117,897.83	5.73	62,787.94	4.88
其他应付款	157,037.35	10.62	170,436.39	10.89	168,421.51	8.19	168,142.62	13.06
一年内到期的非流动负债	42,236.66	2.86	50,729.24	3.24	434,986.12	21.15	140,032.00	10.87
其他流动负债	54,406.13	3.68	71,547.43	4.57	25,065.69	1.22	1,515.98	0.12
流动负债合计	1,478,985.49	100.00	1,564,688.34	100.00	2,056,964.10	100.00	1,287,658.57	100.00

从流动负债结构来看，应付账款、预收账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债是发行人的主要组成部分。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 105,272.68 万元、15,200.00 万元、61,978.10 万元和 64,770.15 万元，占流动负债总额的比重分别为 8.18%、0.74%、3.96 % 和 4.38%。最近三年及一期末，短期借款变动主要是依据合同约定按期偿还借款所致。2022 年 3 月末发行人短期借款较 2021 年末增加 2,792.05 万元，增幅 4.50%。2021 年末短期借款较 2020 年末增长 46,778.10 万元，增幅为 307.75%，主要由于本期子公司特房建工增加流动贷款 1.5 亿元。2020 年末短期借款较 2019 年末降低 90,072.68 万元，

降幅为 85.56%。

最近三年末，发行人短期借款分类情况如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	61,860.00	99.81	15,200.00	100.00	105,272.68	100.00
应付短期借款利息	118.10	0.19	-	-	-	-
合计	61,978.10	100.00	15,200.00	100.00	105,272.68	100.00

（2）应付账款

最近三年及一期末，发行人的应付账款余额分别为 170,706.02 万元、414,165.53 万元、486,921.43 万元和 397,405.68 万元，主要为工程款，占流动负债总额比重分别为 13.26%、20.13%、31.12%和 26.87%，与发行人的经营规模相匹配。2022 年 3 月末发行人的应付账款余额较 2021 年末减少 89,515.75 万元，降幅 18.38%。2021 年末应付账款较 2020 年末降低 72,755.90 万元，降幅为 17.57%。2020 年末应付账款较 2019 年末增长 243,459.51 万元，增幅为 142.62%，主要是由于资产负债表日对履约进度进行重新估计，应付工程款相应增加。

近三年末应付账款账龄结构如下所示：

单位：万元、%

账龄	2021.12.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	338,659.85	69.55	341,994.38	82.57	109,676.25	64.25
1-2 年（含 2 年）	115,509.66	23.72	37,768.86	9.12	43,787.61	25.65
2-3 年（含 3 年）	19,054.69	3.91	17,162.01	4.14	7,034.41	4.12
3 年以上	13,697.23	2.81	17,240.29	4.16	10,207.75	5.98
合计	486,921.43	100.00	414,165.53	100.00	170,706.02	100.00

发行人的应付账款以 1 年以内（含 1 年）的为主，最近三年末，账龄在 1 年以内的应付账款占比分别为 64.25%、82.57%和 69.55%，账龄在 1-2 年以内的应付账款占比分别为 25.65%、9.12%和 23.72%。

（3）预收账款

最近三年及一期末，发行人的预收账款余额分别为 619,287.29 万元、866,019.64 万

元、2,263.34 万元和 4,725.19 万元，占流动负债的比重分别为 48.09%、42.10%、0.14% 和 0.32%。发行人预收款项的内容主要为发行人处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。虽然预收房款在会计准则上被计为负债，在达到收入确认条件后才能结转为营业收入，但实际上预收房款的增多表明房地产企业销售情况良好，同时有利于缓解现金流压力。2022 年 3 月末预收账款较 2021 年末增加 2,461.85 万元，增幅 108.77%，主要系本期预收工程款及租金增加所致。2021 年末预收账款较 2020 年末减少 863,756.30 万元，降幅为 99.74%，主要原因为根据新准则将预收售房款调整至合同负债及其他非流动负债核算所致。2020 年末预收账款较 2019 年末增加 246,732.35 万元，增幅为 39.84%，主要是因为新增预收楼盘，预收收房款增加。

最近三年末，预收款项明细情况如下所示：

单位：万元

账龄	2021.12.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	338,659.85	69.55	341,994.38	82.57	109,676.25	64.25
1-2 年（含 2 年）	115,509.66	23.72	37,768.86	9.12	43,787.61	25.65
2-3 年（含 3 年）	19,054.69	3.91	17,162.01	4.14	7,034.41	4.12
3 年以上	13,697.23	2.81	17,240.29	4.16	10,207.75	5.98
合计	486,921.43	100.00	414,165.53	100.00	170,706.02	100.00

截至 2021 年末，发行人超过一年的大额预收账款明细如下所示：

单位：万元

债权单位名称或项目	所欠金额	未偿还结转原因
厦门瞬恒群星文化集团有限公司	6.22	尚未结算
黎安小镇 C 区	3.73	尚未支付
合计	9.95	

（4）合同负债

最近三年及一期末，发行人的合同负债余额分别为 0 万元、0 万元、540,118.48 万元和 695,130.47 万元，占流动负债总额比重分别为 0.00%、0.00%、34.52%和 47.00%。2022 年 3 月末发行人的合同负债余额较 2021 年末增加 155,011.99 万元，增幅 28.70%，主要系本期新增樾熙湾等项目预收房款所致。2021 年末合同负债较 2020 年末增加 540,118.48 万元，主要是由于发行人 2021 年使用了新收入准则，部分预收账款转由合同负债科目计量所致。

（5）应交税费

最近三年及一期末，发行人的应交税费余额分别为 62,787.94 万元、117,897.83 万元、169,490.43 万元和 61,074.96 万元，占流动负债总额比重分别为 4.88%、5.73%、10.83%和 4.13%。2022 年 3 月末发行人的应交税费余额较 2021 年末减少 108,415.47 万元，降幅 63.97%，主要系本期支付上年计提的企业所得税及土增税所致。2021 年末，发行人应交税费较 2020 年末增加 51,592.60 万元，增幅 43.76%，主要由于本期计提企业所得税和土地增值税较上年同期增加。2020 年末应交税费较 2019 年末增加 55,109.89 万元，增幅为 87.77%，主要是由于应交企业所得税及土地增值税较上年同期增加。

（6）其他应付款

最近三年及一期末，发行人的其他应付款余额分别 168,142.62 万元、168,421.51 万元、170,436.39 万元和 157,037.35 万元，占流动负债的比重分别为 13.06%、8.19%、10.89%和 10.62%。2022 年 3 月末发行人的其他应付款余额较 2021 年末减少 13,399.04 万元，降幅为 7.86%。2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 2,014.88 万元，降幅为 1.20%。2020 年末其他应付款较 2019 年末增加 278.89 万元，增幅为 0.17%。

近三年末，其他应付款明细情况如下所示（不含应付利息及应付股利）：

单位：万元

账龄	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
1 年以内（含 1 年）	83,278.51	33,476.22	81,412.15
1 至 2 年（含 2 年）	15,219.16	53,329.12	3,348.23
2 至 3 年（含 3 年）	23,879.99	2,030.64	13,067.16
3 年以上	46,847.81	50,916.91	38,634.68
合计	169,225.47	139,752.89	136,462.22

2021 年末发行人账龄超过 1 年的大额其他应付款明细情况如下：

单位：万元

债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
厦门火炬集团资产运营有限公司	9,028.01	往来款
厦门联合房地产开发有限公司	5,500.00	往来款
陈永来	5,881.34	保证金
厦门市财政局	4,668.41	往来款
施栩生	3,963.12	保证金
合计	29,040.88	-

2020 年末发行人账龄超过 1 年的大额其他应付款明细情况如下：

单位：万元

债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
厦门火炬集团资产运营有限公司	9,028.01	关联方往来
厦门联合房地产开发有限公司	5,500.00	关联方往来
厦门市财政局	4,783.64	工程款
施栩生	4,109.80	保证金
纪育群	3,680.00	保证金
合计	27,101.46	-

2019 年末发行人账龄超过 1 年的大额其他应付款明细情况如下：

单位：万元

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
厦门火炬集团资产运营有限公司	9,028.01	关联方往来
厦门市财政局	5,178.37	代建工程款
纪育群	3,820.00	保证金
薛命俊	3,212.50	保证金
施栩生	3,053.70	保证金
合计	24,292.58	-

（7）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 140,032.00 万元、434,986.12 万元、50,729.24 万元和 42,236.66 万元，占流动负债的比重分别为 10.87%、21.15%、3.24%和 2.86%。2022 年 3 月末较 2021 年末减少 8,492.58 万元，降幅为 16.74%。2021 年末较 2020 年末一年内到期的非流动负债减少 384,256.88 万元，降幅为 88.34%，主要由于本期一年内到期的应付债券减少。2020 年末较 2019 年末一年内到期的非流动负债增加 294,954.12 万元，增幅为 210.63%，主要源于“16 特房 01”21 亿元、“16 厦特 01”12.2 亿元将分别在 2021 年 3 月、2021 年 9 月到期。截至 2022 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

2.非流动负债分析

最近三年末非流动负债结构如下所示：

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	453,736.98	27.81	436,677.16	28.74	379,540.76	35.41	393,028.76	27.62

应付债券	900,150.94	55.16	811,185.94	53.38	627,729.25	58.56	975,059.48	68.52
租赁负债	1,514.60	0.09	1,566.36	0.10	-	-	-	-
长期应付款	10,495.68	0.64	6,119.34	0.40	38,584.78	3.60	14,180.93	1.00
递延所得税负债	19,735.59	1.21	19,291.68	1.27	22,477.00	2.10	37,604.86	2.64
其他非流动负债	246,137.23	15.08	244,709.35	16.10	3,573.01	0.33	3,223.50	0.23
非流动负债合计	1,631,771.00	100.00	1,519,549.83	100.00	1,071,904.80	100.00	1,423,097.54	100.00

发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券及其他非流动负债。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人的长期借款余额分别为 393,028.76 万元、379,540.76 万元、436,677.16 万元和 453,736.98 万元，占非流动负债的比重分别为 27.62%、35.41%、28.74%和 27.81%，是发行人最主要的非流动负债之一。2022 年 3 月末发行人的长期借款余额较 2021 年末增加 17,059.82 万元，增幅 3.91 %；2021 年末长期借款较 2020 年末增加 57,136.40 万元，增幅为 15.05%；2020 年末长期借款较 2019 年末减少 13,488.00 万元，降幅为 3.43%。

最近三年末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
抵押借款	399,077.43	268,026.96	287,696.96
保证借款	70,152.00	111,162.00	104,980.00
信用借款	351.81	351.81	351.81
应付长期借款利息	481.67	-	-
减：一年内到期部分	33,376.20	-	-
减：一年内到期的长期借款利息	9.55	-	-
合计	436,677.16	379,540.76	393,028.76

截至 2022 年 3 月末，发行人不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

（2）应付债券

最近三年及一期末，发行人的应付债券余额分别为 975,059.48 万元、627,729.25 万元、811,185.94 万元和 900,150.94 万元。主要是因为发行人在 2019 年 10 月 15 日面向合格投资者非公开发行了 12.8 亿元公司债；2020 年 7 月 7 日面向合格投资者非公开发行了 15 亿元公司债；2020 年 10 月 30 日面向合格投资者非公开发行了 5.5 亿元公司债；2020 年 12 月 22 日面向专业投资者公开发行了 12.5 亿元公司债；2021 年 3 月 16

日面向专业投资者公开发行了 17 亿元公司债；2021 年 5 月 24 日面向专业投资者公开发行了 16 亿元公司债；2021 年 7 月 9 日面向专业投资者公开发行了 10.63 亿元公司债；2021 年 12 月 14 日面向专业投资者公开发行了 15 亿元公司债；2022 年 3 月 16 日面向专业投资者公开发行了 8.9 亿元公司债。

3. 发行人有息负债情况

最近三年末，发行人有息负债余额分别为 161.34 亿元、145.75 亿元及 134.24 亿元，占同期末总负债的比例分别为 59.52%、46.58%及 43.52%。2021 末，发行人银行借款余额为 53.11 亿元，占有息负债余额的比例为 39.57%。

最近三年末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元/%

项目	2021.12.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款（不含利息）	61,860.00	4.61	15,200.00	1.04	105,272.68	6.52
一年内到期的长期借款（不含利息）	33,376.20	2.49	83,047.00	5.70	90,032.00	5.58
长期借款（不含利息）	435,853.23	32.47	379,540.76	26.04	393,028.76	24.36
银行借款小计	531,089.43	39.57	477,787.76	32.78	588,333.44	36.47
一年内到期的应付债券（不含利息）	0.00	0.00	351,939.12	24.15	50,000.00	3.10
应付债券	811,185.94	60.43	627,729.25	43.07	975,059.48	60.44
债券小计	811,185.94	60.43	979,668.37	67.22	1,025,059.48	63.53
合计	1,342,275.37	100.00	1,457,456.13	100.00	1,613,392.92	100.00

截至最近一年末，发行人有息债务本金到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	2021 年末余额
短期借款	61,860.00	-	-	-	61,860.00
一年内到期的非流动负债	33,376.20	-	-	-	33,376.20
长期借款	-	38,656.00	74,744.00	322,453.23	435,853.23
应付债券	-	205,000.00	190,000.00	416,300.00	811,300.00
合计	95,236.20	243,656.00	264,744.00	738,753.23	1,342,389.43

单位：万元/%

项目	2021.12.31	
	金额	占比
信用借款	811,300.00	60.44
抵押借款	399,077.43	29.73

项目	2021.12.31	
	金额	占比
保证借款	132,012.00	9.83
合计	1,342,389.43	100.00

报告期内，发行人有息债务减少 27.11 亿元，变动比例为 16.80%，变动幅度处于合理范围；其中，银行借款减少 5.72 亿元，变动比例为 9.73%。从有息债务结构来看，债券占比由 63.53%变动至 60.43%，银行借款占比由 36.47%上升至 39.57%，报告期内发行人有息债务变动系发行人根据实际业务需要主动管理债务规模及结构所致。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	414,649.00	1,388,157.31	1,455,320.18	1,275,408.55
经营活动现金流出小计	573,586.40	1,321,045.66	1,185,758.17	1,111,555.21
经营活动产生的现金流量净额	-158,937.40	67,111.66	269,562.02	163,853.34
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	41,985.71	388,150.72	1,633,155.79	1,709,203.29
投资活动现金流出小计	50,753.92	396,716.00	1,460,763.37	1,628,562.69
投资活动产生的现金流量净额	-8,768.21	-8,565.28	172,392.42	80,640.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	148,181.25	790,933.69	605,724.04	563,867.46
筹资活动现金流出小计	63,915.70	978,272.97	775,077.00	531,842.59
筹资活动产生的现金流量净额	84,265.55	-187,339.28	-169,352.97	32,024.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	7.44	-11.48	1.28
五、现金及现金等价物净增加额	-83,440.06	-128,785.47	272,589.99	276,520.09
六、期末现金及现金等价物余额	695,232.25	778,672.31	907,457.78	634,867.79

最近三年及一期，发行人实现的现金及现金等价物净增加额分别为 276,520.09 万元、272,589.99 万元、-128,785.47 万元和-83,440.06 万元。近年发行人现金及现金等价物净增加额波动较大。

1.经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	414,649.00	1,388,157.31	1,455,320.18	1,275,408.55
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	268,913.39	1,077,580.92	915,448.40	1,068,644.47
经营活动现金流出小计	573,586.40	1,321,045.66	1,185,758.17	1,111,555.21

经营活动产生的现金流量净额	-158,937.40	67,111.66	269,562.02	163,853.34
---------------	-------------	-----------	------------	------------

最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 163,853.34 万元、269,562.02 万元、67,111.66 万元和-158,937.40 万元。发行人的经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金。2020 年度经营活动现金流净额为 269,562.02 万元，较 2019 年度增加 105,708.68 万元，增幅为 64.51%，主要由于本期收到天津中澳公司、新沿线公司归还的股东借款，以及购地支出较上年同期减少。2021 年度经营活动现金流净额为 67,111.66 万元，较 2020 年度减少 202,450.36 万元，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金较大。2022 年 1-3 月经营活动现金流净额为-158,937.40 万元，较 2021 年同期减少 152,578.34 万元，主要由于本期缴纳 2021TP07 剩余地价款及上年度计提的企业所得税、土增税所致。

总体来看，近年来发行人经营活动产生的现金流量净额与发行人的业务发展规划基本一致，保持了较好的水平，经营活动现金获取能力较强。

2.投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 80,640.60 万元、172,392.42 万元、-8,565.28 万元和-8,768.21 万元。2019 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为 80,640.60 万元，主要原因系本期收到处置子公司取得的投资收益现金流入。2020 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为 172,392.42 万元，较 2019 年度增加 91,751.82 万元，主要由于本期收到出售兴业证券股份有限公司现金流入及收到财政局专项补助金。2021 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为-8,565.28 万元，较 2020 年度减少 180,957.70 万元，主要系收回投资收到的现金减少所致。2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为-8,768.21 万元，较 2021 年同期减少 5,125.11 万元，主要由于本期固定资产、无形资产等购建支出较上年同期增加所致。

3.筹资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入	148,181.25	790,933.69	605,724.04	563,867.46
其中：取得借款收到的现金	148,181.25	784,208.27	514,400.00	532,672.68
筹资活动现金流出	63,915.70	978,272.97	775,077.00	531,842.59
其中：偿还债务支付的现金	48,927.20	899,254.80	672,945.68	446,208.87
分配股利、利润或偿付利息	14,489.46	77,775.49	99,589.62	84,624.90

息支付的现金				
筹资活动产生的现金流量净额	84,265.55	-187,339.28	-169,352.97	32,024.87

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,024.87 万元、-169,352.97 万元、-187,339.28 万元和 84,265.55 万元。发行人筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金。现金流出主要为偿还到期债务、偿付利息和分配股利、利润支付的现金。未来，随着发行人投资规模的扩张，资金需求将不断加大，存在一定的筹资需求。发行人将继续维持与银行良好的合作关系，并不断拓展直接债务融资等融资渠道，维持合理的资产负债水平和盈利水平。

（四）偿债能力分析

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	79.68	79.23	79.91	78.57
流动比率（倍）	2.09	1.96	1.62	2.12
速动比率（倍）	0.71	0.73	0.66	0.70
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.65	1.83	1.89
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-158,937.40	67,111.66	269,562.02	163,853.34

从短期偿债指标来看，最近三年及一期，发行人流动比率分别为 2.12、1.62、1.96 和 2.09，速动比率分别为 0.70、0.66、0.73 和 0.71。流动比率与速动比率差别较大，主要原因是受行业特性影响，存货在整个流动资产中占比很大。基于速动比率的整体水平不高，发行人拟通过发行债券继续调整债务结构，进一步提高中长期债务的比例，使债务结构更加合理，改善发行人的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 78.57%、79.91%、79.23%和 79.68%。资产负债率较高，主要原因是流动负债中预收款项数额较大，但是基于发行人的预收款项主要来源于预售房款原因，所以并不真正构成对偿债能力的威胁。目前发行人正进行稳健的债务管理，资产负债率总体保持平稳。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近三年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.89、1.83 和 2.65，公司盈利能力较强，偿债能力较强。

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。

（五）盈利能力分析

1.总体盈利情况：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	95,404.39	1,056,231.15	906,705.12	612,744.88
其中：营业收入	95,404.39	1,056,231.15	906,705.12	612,744.88
二、营业总成本	110,266.22	976,724.96	907,601.43	646,923.69
其中：营业成本	87,642.70	726,584.61	734,464.79	490,719.76
税金及附加	2,017.07	131,972.55	58,757.24	37,338.44
销售费用	1,369.05	22,534.55	20,382.20	17,047.86
管理费用	9,481.21	51,685.95	39,011.74	44,567.52
研发费用	106.50	539.77	490.66	470.89
财务费用	9,649.69	43,407.52	54,494.81	56,779.22
加：其他收益	114.92	1,211.09	1,854.47	1,852.47
投资收益（损失以“-”号填列）	25.05	298.67	83,192.71	152,683.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	126.55	-	452.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-27.93	-1,444.86	6.09	-7.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,229.76	220.25	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,140.47	-5,469.29	-17,988.68	-44,107.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9.35	-3.39	22.52	4.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-14,829.74	74,318.66	66,190.79	76,247.29
加：营业外收入	186.53	471.75	324.95	364.26
减：营业外支出	2.37	1,007.11	2,303.26	2,407.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,645.58	73,783.29	64,212.48	74,203.63
减：所得税费用	719.44	51,208.62	28,754.46	31,486.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,365.03	22,574.67	35,458.02	42,716.85
归属于母公司所有者的净利润	-15,818.54	22,862.25	36,202.01	46,314.19
少数股东损益	453.52	-287.58	-743.99	-3,597.34
六、其他综合收益的税后净额		-	-38,777.31	36,720.47
七、综合收益总额	-15,365.03	22,574.67	-3,319.29	79,437.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	-15,818.54	22,862.25	-2,575.30	83,033.72
归属于少数股东的综合收益总额	453.52	-287.58	-743.99	-3,596.40

2.营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元/%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入合计	95,404.39	100.00	1,056,231.15	100.00	906,705.12	100.00	612,744.88	100.00
主营业务收入	90,137.29	94.48	1,035,323.93	98.02	889,510.43	98.10	593,450.16	96.85
其他业务收入	5,267.11	5.52	20,907.22	1.98	17,194.69	1.90	19,294.72	3.15

最近三年及一期，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为 96.85%、98.10%、98.02%和 94.48%，公司营业收入的构成基本保持稳定。

（1）主营业务收入分析

单位：万元/%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入合计	95,404.39	100.00	1,056,231.15	100.00	906,705.12	100.00	612,744.88	100.00
主营业务收入	90,137.29	94.48	1,035,323.93	98.02	889,510.43	98.10	593,450.16	96.85
房地产开发业务	15,240.01	15.97	697,076.77	66.00	296,365.71	32.69	185,461.86	30.27
其中：住宅	13,933.49	14.60	627,808.88	59.44	242,533.28	26.75	127,261.47	20.77
商业	1,306.52	1.37	69,267.89	6.56	53,832.43	5.94	58,200.39	9.50
工程结算业务	69,464.64	72.81	302,572.75	28.65	564,931.10	62.31	390,861.49	63.79
代建管理业务	33.79	0.04	5,776.33	0.55	4,550.94	0.50	2,294.02	0.37
商品销售业务	47.26	0.05	4,760.54	0.45	3,599.32	0.40	3,056.38	0.50
物业管理业务	2,754.80	2.89	13,614.78	1.29	13,946.60	1.54	11,776.42	1.92
酒店管理业务	2,596.78	2.72	11,522.76	1.09	6,116.78	0.67	-	-
其他业务收入	5,267.11	5.52	20,907.22	1.98	17,194.69	1.90	19,294.72	3.15

发行人主营业务收入包括房地产开发业务、工程结算业务、代建管理业务、商品销售业务、物业管理业务及酒店管理业务。2019-2021 年，主营业务收入分别为 593,450.16 万元、889,510.43 万元和 1,035,323.93 万元，占营业收入的比例分别为 96.85%、98.10%和 98.02%。最近三年，公司主营业务收入的构成基本保持稳定。

最近三年，公司房地产开发业务实现营业收入 185,461.86 万元、296,365.71 万元及 697,076.77 万元，分别占当年营业收入的 30.27%、32.69%及 66.00%。2021 年度，发行人房地产开发业务收入较 2020 年度增长 400,711.06 万元，增幅 135.21%，主要系本期达到结利条件的房地产项目（樾琴湾 B1-2、锦绣碧湖 B-4 项目）增加，相应的房地产收入增加所致。最近三年，公司主营业务运营良好。与此同时，2019-2021 年末，发行人的预收款项分别为 619,287.29 万元、866,019.64 万元、2,263.34 万元；2021 年末，发行人合同负债及其他流动负债合计为 611,665.91 万元。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。预收售房款将在未来几年内满足结算条件时将结转营业收入，截至 2022 年 3 月末在建面积达到 405 万平方米，届时公司的营业收入将有较大的增长潜力。

本公司的工程结算业务主要是围绕公司房地产业务进行的，目的是降低公司的营运成本，拓宽融资渠道，为公司房地产业务发展提供有力的支撑，以保障公司的盈利水

平。最近三年，公司的工程结算业务收入分别为 390,861.49 万元、564,931.10 万元和 302,572.75 万元，占营业收入的比例分别为 63.79%、62.31%和 28.65%，占比呈现波动增长的趋势。2020 年度工程结算业务较 2019 年度增加 174,069.61 万元，增幅为 44.53%，一方面系子公司特房建工公司承接工程施工项目增加，另一方面在资产负债表日对履约进度进行重新估计所致。2021 年度工程结算业务收入较 2020 年末减少 262,358.35 万元，减幅 46.44%，主要系因疫情原因 2021 年施工总体进度有所滞后、主要施工力量投入集团内工程上（新经济产业园等）导致外部施工收入、成本有所减少、2020 年资产负债表日对履约进度进行重新估计所致。

2019-2021 年，发行人代建管理业务收入分别为 2,294.02 万元、4,550.94 万元和 5,776.33 万元。2020 年度代建管理费较 2019 年度增加 2,256.92 万元，增幅为 98.38%，主要由于本期确认的代建管理费收入较上年同期增加。

2019-2021 年，发行人商品销售业务收入分别为 3,056.38 万元、3,599.32 万元和 4,760.54 万元。2021 年度商品销售收入较 2020 年度增加 1,161.22 万元，增幅 32.26%。2020 年度商品销售收入较 2019 年度增加 542.94 万元，增幅为 17.76%。

2019-2021 年，发行人物业管理收入分别为 11,776.42 万元、13,946.60 万元和 13,614.78 万元。2021 年度物业管理收入较 2020 年度减少 331.82 万元，减幅 2.38%。2020 年物业管理收入较 2019 年增加 2,170.18 万元，增幅为 18.43%。

2019-2021 年，发行人酒店管理业务收入分别为 0.00 万元、6,116.78 万元及 11,522.76 万元。2021 年度酒店管理业务较 2020 年度增加 5,405.98 万元。

（2）毛利及毛利率分析

发行人近三年毛利润如下所示：

单位：万元/%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	7,761.69	100.00	329,646.54	100.00	172,240.34	100.00	122,025.12	100.00
主营业务毛利润	4,265.14	54.95	319,728.02	96.99	163,190.73	94.75	112,067.81	91.84
房地产开发业务	1,902.08	24.51	293,772.71	89.12	121,771.94	70.70	93,806.21	76.87
其中：住宅	2,224.75	28.66	281,754.24	85.47	104,591.87	60.72	66,726.99	54.68
商业	-322.67	-4.16	12,018.47	3.65	17,180.07	9.98	27,079.23	22.19
工程结算业务	2,920.97	22.37	19,167.37	5.81	33,135.52	19.24	16,943.14	13.88
代建管理业务	-921.39	3.39	1,320.04	0.40	1,380.51	0.80	-140.54	-0.12
商品销售业务	-50.27	-0.65	994.93	0.30	1,048.08	0.61	267.47	0.22

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	7,761.69	100.00	329,646.54	100.00	172,240.34	100.00	122,025.12	100.00
物业管理业务	67.38	0.87	1,650.30	0.50	2,363.69	1.37	1,191.53	0.98
酒店管理业务	346.36	4.46	2,822.68	0.86	3,490.99	2.03	-	-
其他业务毛利润	3,496.56	45.05	9,918.51	3.01	9,049.61	5.25	9,957.31	8.16

发行人近三年毛利率如下所示：

单位：%

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业毛利率	8.14	31.21	19.00	19.91
主营业务毛利率	4.73	30.88	18.35	18.88
房地产开发业务	12.48	42.14	41.09	50.58
其中：住宅	15.97	44.88	43.12	52.43
商业	-24.70	17.35	31.91	46.53
工程结算业务	4.20	6.33	5.87	4.33
代建管理业务	-2,726.51	22.85	30.33	-6.13
商品销售业务	-106.37	20.90	29.12	8.75
物业管理业务	2.45	12.12	16.95	10.12
酒店管理业务	13.34	24.50	57.07	-
其他业务毛利率	66.38	47.44	52.63	51.61

近三年，公司主营业务毛利分别为 112,067.81 万元、163,190.73 万元和 319,728.02 万元。公司主营业务毛利率分别为 18.88%、18.35%和 30.88%。

①房地产开发业务

房地产开发业务是公司毛利的主要来源，最近三年分别实现毛利 93,806.21 万元、121,771.94 万元和 293,772.71 万元，毛利率分别为 50.58%、41.09%和 42.14%，公司房地产开发业务盈利能力较好。

②工程结算业务

最近三年，公司的工程结算业务毛利分别为 16,943.14 万元、33,135.52 万元和 19,167.38 万元，毛利率分别为 4.33%、5.87%和 5.81%。工程结算业务并非是公司的主要利润来源，其重要目的是围绕房地产开发业务做配套服务，降低公司的运营成本。

③代建管理业务

最近三年，本公司的代建管理业务的毛利呈上升趋势，毛利分别为元、-140.54 万元、1,380.51 万元和 1,320.04 万元，毛利率分别为-6.13%、30.33%和 22.85%。最近三年，代建管理业务的变动主要是收到的代建管理收入变动所致。

④商品销售业务

最近三年，公司的商品销售业务的毛利分别为 267.47 万元、1,048.08 万元和 994.92 万元，毛利率分别为 8.75%、29.12%和 20.90%，近三年总体呈现上升趋势。主要由于大宗商品销售毛利率较高。

⑤物业管理业务

最近三年，公司的物业管理业务的毛利较为波动，分别为 1,191.53 万元、2,363.69 万元和 1,650.29 万元，毛利率分别为 10.12%、16.95%和 12.12%。

⑥酒店管理业务

自 2020 年公司发展酒店管理业务以来，公司酒店管理业务的毛利分别为 3,490.99 万元、2,822.68 万元，毛利率分别为 57.07%、24.50%。

（3）期间费用分析

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	1,369.05	1.44%	22,534.55	2.13	20,382.20	2.25	17,047.86	2.78
管理费用	9,481.21	9.94%	51,685.95	4.89	39,011.74	4.30	44,567.52	7.27
研发费用	106.50	0.11%	539.77	0.05	490.66	0.05	470.89	0.08
财务费用	9,649.69	10.11%	43,407.52	4.11	54,494.81	6.01	56,779.22	9.27
期间费用合计	20,606.45	21.60%	118,167.79	11.19	114,379.41	12.61	118,865.49	19.40

最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 118,865.49 万元、114,379.41 万元、118,167.79 万元和 20,606.45 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 19.40%、12.61%、11.19%和 21.60%。

①销售费用

最近三年及一期，销售费用率分别为 2.78%、2.25%、2.13 %和 1.44%，呈下降趋势。发行人销售费用主要为职工薪酬、房地产销售产生的广告费、宣传费、服务费等。最近三年及一期，发行人销售费用变化不大。

②管理费用

最近三年及一期，发行人的管理费用分别为 44,567.52 万元、39,011.74 万元、51,685.95 万元和 9,481.21 万元，管理费用率分别为 7.27%、4.30%、4.89%和 9.94%，发行人管理费用主要为相关的管理人员的薪酬福利、办公费用等，随着发行人营业收入规模的增长，管理人员薪酬、折旧摊销以及酒店开业费用支出等有所增加，但基本维持稳定。

③财务费用

单位：万元

类别	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	12,360.33	56,794.79	76,661.60	72,924.34
减：利息收入	2,709.03	14,313.45	24,647.48	17,848.96
汇兑损益	-	-7.44	11.48	-1.28
手续费及其他	-	933.62	2,469.22	1,705.11
合计	9,649.69	43,407.52	54,494.81	56,779.22

最近三年，公司财务费用呈下降趋势，主要归因于利息支出的减少。

最近三年及一期，发行人的财务费用率分别为 9.27%、6.01%、4.11 %和 10.11%。最近三年，发行人财务费用有所下降，主要系公司融资成本有所降低所致。

(4) 资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人的资产减值损失分别为 44,107.14 万元、17,988.68 万元、5,469.29 万元和 1,140.47 万元，主要为坏账损失和存货跌价损失。

(5) 投资收益分析

最近三年及一期，发行人的投资收益分别为 152,683.29 万元、83,192.71 万元、298.67 万元和 25.05 万元，主要系投资参股企业实现的收益、持有交易性金融资产期间取得的投资收益、持有兴业证券股份分红收益、出售兴业证券股票的投资收益和子公司股权

转让收益。

2019 年投资收益为 152,683.29 万元，主要为转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权产生。厦门经济特区房地产开发集团有限公司的全资子公司厦门市特房筭笪开发有限公司在厦门产权交易中心公开挂牌转让其所持有的天津市中澳成功实业有限公司 31.46% 股权，中澳公司股东全部权益的评估值为人民币 384,341.22 万元，其中，按股权比例测算，筭笪公司所持有的中澳公司 31.46% 股权价值为人民币 120,913.75 万元，2019 年 8 月 16 日，筭笪公司与北京茂安企业管理有限公司签订了《产权交易合同暨股权转让协议》。通过本次股权转让引入新的战略投资人，将进一步推动项目的发展。本次股权转让后，发行人仍间接持有中澳公司 20% 的股权，仍能通过投资收益等方式分享中澳公司未来的经营成果。本次股权转让事项对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

2020 年投资收益为 83,192.71 万元，主要为出售兴业证券投资收益。本次出售主要是发行人拟通过出售相关股份获取投资收益。本次出售股份为发行人通过公开股票市场的出售，不涉及相关交易协议，定价公允。发行人持有的兴业证券股份所获取的投资收益对发行人净利润具有一定的影响，出售后，发行人将重点通过主营业务地产销售回款充实公司利润总额，降低利润总额对投资收益等非经常性损益项目的依赖。

2021 年投资收益为 298.67 万元，主要为申购新股以及金融产品取得的收益。

2022 年 1-3 月投资收益为 25.05 万元，主要为处置交易性金融资产取得的收益。

最近三年，公司的投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	126.55	-2,997.47	452.26
处置长期股权投资产生的投资收益	-289.83	-	105,652.05
交易性金融资产持有期间的投资收益	18.16	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	443.79	-	-
持有至到期投资期间取得的投资收益	-	1.21	49.68
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	1,343.08	1,138.94
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	550.00	1,551.28
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	84,289.82	5,164.73
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	38,674.36
其他投资收益	-	6.07	-
合计	298.67	83,192.71	152,683.29

（6）营业外收入及营业外支出分析

最近三年，营业外收入分别为 364.26 万元、324.95 万元和 471.75 万元，主要系非流动资产处置利得、赔偿及违约金收入等。

最近三年，公司营业外收入具体构成如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置利得合计	26.72	0.09	1.73
其中：固定资产处置利得	23.11	0.09	1.73
无形资产处置利得	3.61	-	-
无需支付款项	66.51	1.87	42.89
政府补助	26.00	-	-
接受捐赠	-	0.50	-
罚款赔偿收入	-	-	34.02
赔偿金、违约金、滞纳金赔偿收入	293.66	310.75	282.47
其他	58.85	11.75	3.15
合计	471.75	324.95	364.26

最近三年，发行人的营业外支出分别为 2,407.92 万元、2,303.26 万元和 1,007.11 万元，发行人的营业外支出主要系对外捐赠、赔偿金、违约金、滞纳金及罚款支出等。

最近三年，公司营业外支出具体构成如下：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
非流动资产处置损失合计	168.71	4.75	4.37
其中：固定资产处置损失	8.05	4.75	4.37
生产性生物资产	160.66	-	-
对外捐赠	300.00	1,280.00	1,779.00
盘亏损失	61.45		
赔偿金、违约金、滞纳金及罚款支出	110.29	229.58	546.29
非常损失	-	723.58	45.80
其他	366.65	65.35	32.46
合计	1,007.11	2,303.26	2,407.92

整体来看，公司营业外收入和营业外支出金额相对较小，构成相对分散。

3.非经常性损益

最近三年，发行人非经常性损益事项如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
非流动性资产处置损益	-145.38	22.52	105,657.01

计入当期损益的政府补助 (与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	1,211.09	1,382.77	703.41
对非金融企业收取的资金占用费	1,058.63	13,659.08	15,475.64
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			38,674.36
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1290.90	85,646.27	7,897.14
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-393.37	-1978.31	-2,043.66
非经常性损益合计数	440.06	98,732.33	166,363.90

非经常性损益主要明细的发生原因如下:

(1)“对非金融企业收取的资金占用费”主要是发行人对厦门新沿线联合置业有限公司及天津市中澳成功实业有限公司下属项目公司的资金占用费。发行人子公司厦门市特房筓笪开发有限公司向厦门新沿线联合置业有限公司提供借款,主要系代厦门新沿线联合置业有限公司按股权比例承担支付的 2018JP02 地块地价款等,2020 年末已收回。子公司特房筓笪开发有限公司分别向关联方天津滨北投资发展有限公司、天津海滨投资发展有限公司和天津远航投资发展有限公司提供借款股东借款。

上述大额资金往来均为关联交易,公司根据《关联交易管理制度》开展上述资金往来,与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则,决策程序合法合规,定价机制按照市场条件公平合理确定,确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益。另,发行人与天津市中澳成功实业有限公司的付款审批流程严格执行《大额资金支付管理办理》。发行人的其他应收款主要包括发行人与关联公司的往来款项。

(2)“丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得”及“非流动性资产处置损益”主要是发行人子公司厦门市特房筓笪开发有限公司转让天津市中澳成功实业有限公司 31.46%的股权,持股比例由 51.46%变为 20%,从而取得的投资收益。

（3）“除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益”主要是发行人处置兴业证券收益及持有分红。

（4）“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要系发行人对外捐赠支出及违约金。

4.盈利能力可持续性分析

最近三年及一期，发行人的投资收益分别为 152,683.29 万元、83,192.71 万元、298.67 万元和 25.05 万元，波动较大。2019 年投资收益为 152,683.29 万元，主要为转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权产生。2020 年投资收益为 83,192.71 万元，主要为出售兴业证券投资收益，未来若发行人投资收益继续出现较大波动，可能对净利润造成一定影响。2021 年投资收益为 298.67 万元，主要为申购新股以及金融产品取得的收益。

截至 2021 年末，公司合同负债及其他非流动负债合计余额为 78.48 亿元，绝大部分为预收售房款，主要房地产项目预收售房款情况如下：

项目名称	2021年末余额（元）
锦绣碧湖 A-2	1,852,166,048.00
锦绣碧湖 C-1	548,045,005.00
锦绣碧湖 D-1	2,072,074,903.67
莱昂公馆三期	1,238,176,751.38
芙蓉书院	857,730,923.85
樾熙湾	754,130,291.40
樾琴湾	112,931,666.92
合计	7,435,255,590.22

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人主要完工项目情况如下表所示：

序号	项目名称	位置	建设周期	总投资（亿元）	已投资（亿元）	总建筑面积（万平方米）	2022 年 3 月末已销售面积（万平方米）	已售均价（万元/米）	已取得预售证的销售率
1	科海-缘美公寓	厦门市湖里五缘湾片区枋湖北二路东侧	2015-2018	9.05	8.94	7.33	0.48	4.94	100%
2	科海-翔美公寓	厦门市翔安区 13-04 片区滨海东大道与内垵大道交叉口西南侧	2015-2019	7.64	7.64	10.71	0.29	2.07	100%
3	锦绣香里（中国国际信息产业园 C 地块）	泉州市安溪县龙门镇高速路出口	2018-2021	12.96	10.40	23.34	4.95	0.64	37.53%

序号	项目名称	位置	建设周期	总投资（亿元）	已投资（亿元）	总建筑面积（万平方米）	2022 年 3 月末已销售面积（万平方米）	已售均价（万元/米）	已取得预售证的销售率
合计	-	-	-	29.65	26.98	41.38	5.72	-	-

截至 2022 年 3 月末，公司在建项目基本情况如下所示：

单位：亿元

序号	项目名称	地理位置	建设期	建筑面积（万平方米）	总投资	截至 2022 年 3 月末已累计投资金额	项目进度（%）	已取得预售证销售率（%）	已售面积（万平方米）
1	银溪墅府	厦门环东海域滨海新城 13-04 片区内垵大道与滨海旅游路交叉口东北侧	2013-2021	52.99	44.67	44.67	100	96.93	47.33
2	锦绣碧湖 2002A-05 号 B 地块	水仙大街以南、六号路以东、东三号路以西、建元路以北	2015-2024	58.13	46.55	32.72	70	85.27	27.10
3	莱昂公馆（B1-11、B1-12、B1-13、B1-14 地块）	厦门同安新城	2016-2024	37.39	37.91	31.55	83	71.95	17.44
4	樾琴湾（B1-1、B1-2、B1-4 地块）	厦门同安新城	2016-2025	31.20	36.21	27.95	77	66.16	17.11
5	锦绣碧湖 2002A-05 号 D 地块	建元路以南、六号路以东、东三号路以西、江滨路以北	2018-2025	48.60	39.54	19.44	49	93.65	13.91
6	锦绣碧湖 2002A-05 号 A 地块	水仙大街以南、龙江路以东、六号路以西、建元路以北	2018-2023	35.28	29.01	16.93	58	94.15	12.72
7	芙蓉书院（X2018P02 地块）	翔安区 13-19 片区沙美路与沙美南路交叉口东南侧	2019-2022	12.84	28.52	24.38	95	29.73	3.49
8	锦绣碧湖 2002A-05 号 C 地块	建元路以南、龙江路以东、六号路以西、江滨路以北	2019-2025	40.52	30.08	12.27	40	57.35	4.68
9	樾熙湾（2019TP01 地块）	同安区环东海域滨海西大道与通福路交叉口东北侧	2020-2023	9.05	16.50	13.92	84	58.21	4.75
10	新经济产业园地块	同安区环东海域滨海西大道与西洲路交叉口东南侧	2020-2025	42.64	39.84	11.54	29	未售	未售
11	嘉美 2021TP01 项目	同安区环东海域滨海滨海二路与支十四路交叉口东南侧（A 地块）	2021-2024	4.36	8.67	6.11	70	未售	未售
12	嘉美 2021TP02 项目	同安区环东海域滨海西洲路与滨海二路交叉口东北侧（B 地块）	2021-2024	5.29	11.34	7.97	70	未售	未售
13	嘉湾 2021TP07 项目	同安区环东海域新城民安大道与滨海东大道交叉口西南侧 A 地块	2022-2024	9.54	19.85	14.29	71	未售	未售

合计	-	-	-	405.00	388.80	263.74			
----	---	---	---	--------	--------	--------	--	--	--

截至 2022 年 3 月末，发行人主要已完工及在建项目主要位于厦门市及漳州市，另有少量项目位于泉州市。非一二线城市项目绝大部分位于漳州市，漳州市项目除“锦绣碧湖 2002A-05 号 C 地块”项目外，其他项目已取得预售证销售率均在 80%以上。

锦绣碧湖 2002A-05 号 C 地块项目的主要销售集中在 2021 年 5 月-2023 年间，因此目前销售量率偏低。锦绣碧湖 C2 项目计划 2021-2022 年主要销售，2023 年计划尾盘销售，C1 地块计划 2022 年开始销售，2023 年集中销售。

总体来看，发行人位于漳州市项目去化情况较好，不存在重大去化风险。

截至 2022 年 3 月末，公司主要项目库存面积为 86.95 万平方米，预计后期合同销售金额达 84.23 亿元，根据发行人未来销售计划，2022 年-2024 年公司在建项目预计将实现销售金额 185.87 亿元，这为公司未来偿债安排奠定了坚实基础。

公司的主营业务利润绝大部分来源于房地产开发业务，截至 2022 年 3 月末，公司在建项目规模较大，在建项目 13 个，其中有 10 个项目进度超过 50%，建筑面积 405 万平方米，未来三年可售房面积较多，按照目前市场价格估计，房产存量价值较大。公司预收售房款规模较大，为公司后期盈利奠定了有力的基础。

（六）关联交易情况

1.关联方与关联关系

根据《公司法》和财政部《企业会计准则第36号—关联方披露》的相关规定，最近三年，公司的关联方和关联关系如下：

（1）发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东为厦门轨道建设发展集团有限公司，发行人实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）其他关联方及关联关系

1) 本公司的合营、联营企业

本公司的合营、联营企业的情况详见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。上述公司因本公司对其存在投资，从而构成本公司的关联方。

2) 本公司的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第36号——关联方披露》，关键管理人员包括本公司董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与本公司的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。本公司董事、监事和高级管理人员的情况详见“第四节发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

2.关联方交易

（1）关联方交易明细

1) 关联方担保情况

发行人对内担保具体情况如下：

①母公司为下属子公司提供债务担保

截至2021年末，母公司为下属子公司提供债务担保如下：

单位：万元

被担保借款人名称	金融机构	担保余额（万元）	担保期限	是否履约完毕
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,402.20	2020.4.30-2025.4.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,700.00	2020.5.15-2025.4.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,300.00	2020.6.12-2025.4.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	800.00	2020.6.19-2025.4.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	342.00	2020.08.14-2025.4.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	658.00	2020.08.14-2025.4.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	850.00	2020.08.27-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	350.00	2020.09.27-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	800.00	2020.10.26-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	200.00	2020.10.26-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,000.00	2020.12.09-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,250.00	2021.01.05-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,750.00	2021.01.28-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	990.00	2021.02.26-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,000.00	2021.04.28-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	1,400.00	2021.5.26-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	3,500.00	2021.6.24-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	30,000.00	2021.10.29-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	兴业银行漳州分行	810.00	2021.11.30-2025.04.28	否
漳州特房开发有限公司	建行漳州东城支行	2,400.00	2021.4.15-2026.3.26	否
漳州特房开发有限公司	建行漳州东城支行	1,600.00	2021.4.20-2026.3.26	否
漳州特房开发有限公司	建行漳州东城支行	2,640.00	2021.05.18-2026.3.26	否
漳州特房开发有限公司	建行漳州东城支行	1,760.00	2021.06.03-2026.3.26	否
漳州特房开发有限公司	建行漳州东城支行	960.00	2021.07.21-2026.3.26	否
漳州特房开发有限公司	建行漳州东城支行	640.00	2021.07.29-2026.3.26	否
漳州特房开发有限公司	工行漳州支行	1,000.00	2021.05.21-2024.4.15	否
漳州特房开发有限公司	工行漳州支行	1,500.00	2021.06.17-2024.4.15	否
漳州特房开发有限公司	工行漳州支行	2,000.00	2021.07.23-2024.4.15	否
漳州特房开发有限公司	工行漳州支行	500.00	2021.8.30-2024.4.15	否

被担保借款人名称	金融机构	担保余额（万元）	担保期限	是否履约完毕
漳州特房开发有限公司	工行漳州支行	1,400.00	2021.11.30-2024.4.15	否
漳州特房开发有限公司	工行漳州支行	900.00	2021.12.29-2024.4.15	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	中信银行	34,400.00	2016.8.31-2031.8.5	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	中信银行	52,000.00	2017.11.29-2031.8.5	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	建行厦门分行	19,500.00	2020.7.3-2035.7.3	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	建行厦门分行	10,000.00	2021.3.2-2035.7.3	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	建行厦门分行	5,000.00	2021.6.29-2035.7.3	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	建行厦门分行	2,000.00	2021.9.28-2035.7.3	否
厦门特房旅游文化投资有限公司	中信银行	27,400.00	2020.09.22-2031.4.29	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	1,000.00	2017.3.15-2022.3.15	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	1,000.00	2017.5.27-2022.3.15	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	1,000.00	2017.9.22-2022.3.15	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	1,000.00	2017.7.25-2022.3.15	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	9,500.00	2021.03.10-2022.3.09	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	5,500.00	2021.03.30-2022.03.29	否
厦门特房建设工程集团有限公司	建设银行	15,000.00	2021.03.01-2022.02.28	否
厦门特房建设工程集团有限公司	建设银行	3,000.00	2021.9.29-2022.9.28	是
厦门特房建设工程集团有限公司	华夏银行	97.00	2020.09.17--2023.09.16	否
厦门特房建设工程集团有限公司	兴业银行分行	20,000.00	2020.9.30-2022.9.30	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	991.00	2021.10.25-2022.10.24	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	989.00	2021.10.27-2022.10.24	否
厦门特房建设工程集团有限公司	建设银行	5,000.00	2021.10.28-2022.10.27	否
厦门特房建设工程集团有限公司	工行美仁宫支行	989.00	2021.11.05-2022.11.04	否
厦门特房建设工程集团有限公司	工行美仁宫支行	991.00	2021.11.08-2022.11.07	否
厦门特房建设工程集团有限公司	工行美仁宫支行	1,000.00	2021.11.16-2022.11.15	否
厦门特房建设工程集团有限公司	工行美仁宫支行	1,000.00	2021.11.19-2022.11.16	否
厦门特房建设工程集团有限公司	工行美仁宫支行	1,000.00	2021.11.22-2022.11.16	否
厦门特房建设工程集团有限公司	工行美仁宫支行	1,000.00	2021.11.24-2022.11.16	否
厦门特房建设工程集团有限公司	工行美仁宫支行	1,000.00	2021.11.25-2022.11.16	否
厦门特房建设工程集团有限公司	建设银行湖里支行	5,000.00	2021.12.03-2022.12.02	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	995.00	2021.12.15-2022.12.14	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	998.00	2021.12.16-2022.12.14	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	990.00	2021.12.17-2022.12.14	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	982.00	2021.12.23-2022.12.14	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	985.00	2021.12.24-2022.12.14	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	990.00	2021.12.27-2022.12.23	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	993.00	2021.12.28-2022.12.23	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	995.00	2021.12.29-2022.12.23	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	987.00	2021.12.30-2022.12.23	否
厦门特房建设工程集团有限公司	农行金融中心支行	985.00	2021.12.31-2022.12.23	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	农业银行	2,690.00	2020.5.29-2025.5.26	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	农业银行	4,000.00	2021.5.20-2025.5.26	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	农业银行	1,000.00	2021.05.27-2025.05.26	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	鹭江工行	3,000.00	2021.07.02-2035.12.28	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	鹭江工行	7,000.00	2021.07.08-2035.12.28	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	鹭江工行	2,523.79	2021.08.27-2035.12.28	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	鹭江工行	1,721.26	2021.9.18-2035.12.28	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	鹭江工行	1,408.43	2021.10.22-2035.12.28	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	鹭江工行	543.86	2021.11.30-2035.12.28	否
厦门特房嘉美房地产有限公司	鹭江工行	760.94	2021.12.28-2035.12.28	否

被担保借款人名称	金融机构	担保余额（万元）	担保期限	是否履约完毕
厦门特房嘉湾房地产有限公司	湖里建行	34,000.00	2020.12.02-2025.12.01	否
厦门特房嘉湾房地产有限公司	湖里建行	2,500.00	2021.06.29-2025.12.01	否
厦门特房嘉信房地产有限公司	工商银行	9,500.00	2020.3.6-2025.1.15	否
厦门特房嘉信房地产有限公司	厦门银行	8,500.00	2020.5.11-2023.5.11	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	农发银行	1,950.00	2018.6.22-2031.6.18	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	农发银行	1,147.25	2018.12.13-2031.6.18	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	农发银行	2,600.00	2018.12.19-2031.6.18	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	农发银行	325.00	2020.09.18-2031.06.18	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	农发银行	520.00	2020.12.18-2031.06.18	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	农发银行	325.00	2021.3.18-2031.6.18	否
厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司	建设银行	643.50	2021.11.1-2024.10.29	
厦门特房新经济产业园有限公司	建信资管	45,000.00	2020.12.30-2030.12.29,附续期选择权10+1*N	否
厦门特房新经济产业园有限公司	以国开行为牵头行的银团	300.00	2021.08.30-2039.8.29	否
厦门特房新经济产业园有限公司	以国开行为牵头行的银团	2,700.00	2021.09.29-2039.8.29	否
厦门特房新经济产业园有限公司	以国开行为牵头行的银团	2,700.00	2021.10.25-2039.8.29	否
厦门特房新经济产业园有限公司	以国开行为牵头行的银团	3,700.00	2021.11.23-2039.8.29	否
厦门特房新经济产业园有限公司	以国开行为牵头行的银团	5,700.00	2021.12.22-2039.8.29	否
厦门科海联合房地产有限公司	建设银行	30,563.48	2016.3.29-2026.7.20	否

注：

截至2021年12月31日止，子公司厦门特房建设工程集团有限公司的供应商在建行转让应收账款债权金额2,562.19万元。

截至2021年12月31日止，子公司厦门特房建设工程集团有限公司在中行开立的非融资性保函共计 3033.46万元、在农业银行开立的非融资性保函共计28,170.88万元、在建行开立的非融资性保函共计3,193.2万元。

截至2021年12月31日止，漳州特房开发有限公司向施工单位开具工程款支付保函共计28,896.14万元。

②子公司为母公司提供债务担保

截至2021年末，子公司厦门市特房筓笪开发有限公司为母公司提供担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保类型	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门市特房筓笪开发有限公司	保证担保	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	5,000.00	2015.5.7	2022.5.24	否
合计	-	-	5,000.00	—		

③子公司为子公司提供债务担保

单位：万元

被担保单位	担保单位	金融机构	担保类型	担保金额	债务到期日
厦门科海联合房地产有限公司	厦门市特房海湾投资有限公司	厦门建行	保证担保	30,563.48	2016.3.29.-2026.7.20
合计		-	-	30,563.48	—

截至 2021 年末，公司为联营企业提供的担保情况如下：

单位：万元

被担保借款人名称	金融机构	担保余额	担保期限	是否履约完毕
天津启航投资发展有限公司	天津民生银行	2,226.00	2020.3.20-2023.2.5	否
天津海滨投资发展有限公司	天津民生银行	5,780.00	2020.3.23-2023.2.5	否
合计	-	8,006.00		

2) 关联方拆借

2019 年，发行人向关联方厦门联合房地产有限公司拆入 5,500 万元，暂未收取资金占用费，主要系厦门联合房地产有限公司因项目竣工已结转收入，目前待进入清算程序，暂将闲置资金转回发行人。

截至 2020 年末，子公司厦门市特房筓笪开发有限公司分别向关联方天津滨北投资发展有限公司、天津海滨投资发展有限公司和天津远航投资发展有限公司提供借款 52,902.64 万元、808.11 万元和 36.25 万元，主要系股东借款。

截至 2020 年末，关联方厦门火炬集团资产运营有限公司向子公司厦门科海联合房地产有限公司提供借款余额为 9,028.01 万元，主要系股东借款。

截至 2021 年末，发行人向关联方提供贷款情况如下：

关联方名称	向关联方提供资金	应收利息
天津远航投资发展有限公司	-	66.65
天津滨北投资发展有限公司	50,000.00	4,263.53
天津海滨投资发展有限公司	13,194.76	829.90
合计	63,194.76	5,160.08

3) 关联方商品和服务

2021 年，发行人子公司厦门特房建设工程集团有限公司向发行人关联方提供工程承包服务，发生的关联交易情况如下：

序号	关联方	关联交易内容	发生金额 (元)
1	厦门新沿线联合置业有限公司	提供劳务	101,618,786.24

(2) 关联方往来余额

截至2021年末，发行人与关联方往来余额情况如下：

单位：万元

项目	关联方	2021年末余额	2020年末余额
应收账款	天津海滨投资发展有限公司	6,149.54	33,078.88
合同资产	天津海滨投资发展有限公司	4,248.85	-
其他非流动资产	天津海滨投资发展有限公司	15,128.18	-
应收账款	厦门新沿线联合置业有限公司	-	4,357.19
合同资产	厦门新沿线联合置业有限公司	6,194.09	
其他非流动资产	厦门新沿线联合置业有限公司	1,343.59	
其他应收款	天津远航投资发展有限公司	66.65	36.25
其他应收款	天津滨北投资发展有限公司	54,263.53	52,902.64
其他应收款	天津海滨投资发展有限公司	14,024.67	808.11
预收款项	天津滨北投资发展有限公司	-	394.90
合同负债	天津滨北投资发展有限公司	362.29	
其他流动负债	天津滨北投资发展有限公司	32.61	
其他应付款	厦门联合房地产开发有限公司	6,042.30	5,500.00
其他应付款	厦门火炬集团资产运营有限公司	9,408.36	9,028.01
其他应付款	厦门新沿线联合置业有限公司	11,020.93	
其他应付款	厦门云景房地产开发有限公司	-	2,657.67
合计	-	128,285.59	108,763.65

3.关联交易决策机制

公司为保证与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据《公司法》等有关法律法规，制定了《关联交易管理制度》。

(1) 决策权限

1) 公司与关联人达成的交易金额在人民币 1,000 万元（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）以上，由公司董事会审议批准；

2) 公司与关联人达成的交易金额在人民币 100 万元至 1000 万元之间的（含 1000 万元），由公司董事长审批；

3) 公司与关联人达成的交易金额低于人民币 100 万元（含 100 万元），由公司总经理审批；

4) 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当提交公司董事会审议。

（2）决策程序

1) 由公司总经理或董事长审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理或董事长，由公司总经理或者董事长对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

2) 由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。董事会审议关联交易事项时关联董事应当回避表决且不得代理其他董事行使表决权。

（3）定价机制

根据《关联交易管理制度》规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；

5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（七）对外担保情况

1.截至 2021 年末，公司为购房者提供的银行按揭贷款保证金总额为 624,095.07 万元；

2.截至 2021 年末，公司为天津各公司提供的担保：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	天津启航投资发展有限公司	是	2,226.00	信用	2020.3.20-2023.2.5
2	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	天津海滨投资发展有限公司	是	5,780.00	信用	2020.3.23-2023.2.5
	合计	-	-	8,006.00	-	-

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保均未发生重大变化，无逾期担保。

（八）重大未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年末，发行人不涉及重大未决诉讼、仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2021 年末，公司资产抵押、保证及其他权利限制合计 1,266,536.84 万元。具体情况如下：

单位：万元

受限制资产类别		账面价值	受限原因
存货	思明区展鸿路 81 号、83 号 6-48 层（实际楼层）扣除对外租赁部分及自用办公部分	71,322.05	抵押
	锦绣碧湖 D 区	193,547.66	抵押
	锦绣碧湖 C 区	103,361.46	抵押
	锦绣碧湖 A 区	145,112.70	抵押
	翔美 2015XP01 地块	66,501.86	抵押
	缘美 2015TP01 地块	73,728.14	抵押
	嘉美 B1-12 地块	73,556.48	抵押
	嘉美 B1-14 地块	73,706.09	抵押
	产业园 1-5 号地块	113,441.34	抵押
投资性房地产	长青路 57 号楼	62.91	抵押
	槟榔西里 141 号	17.97	抵押
	槟榔西里 197 号之一	67.30	抵押
	思明区展鸿路 81 号、83 号对外出租部分	87,762.02	抵押
固定资产	思明区展鸿路 81 号、83 号自有办公部分	15,764.94	抵押

受限制资产类别		账面价值	受限原因
	酒店 2012TP01 地块	192,398.36	抵押
	酒店 2012TP02 地块	53,115.47	抵押
货币资金	-	3,070.10	保函保证金、房改维修专户、人防托管户等
合计	-	1,266,536.85	-

1、特房集团资产抵押情况

①、截至 2021 年 12 月 31 日，本公司以波特曼财富中心 3#塔楼 6-48 层作为抵押物向国开行申请贷款额度 180,000.00 万元，贷款余额 5,000.00 万元，借款期限自 2012 年 5 月 25 日至 2022 年 5 月 24 日。波特曼财富中心 3#塔楼包含存货、投资性房地产核算的两个部分。

②、截至 2021 年 12 月 31 日，本公司以波特曼财富中心 2#塔楼作为抵押物向建设银行申请贷款额度 80,000.00 万元，贷款余额 75,500.00 万元，借款期限自 2019 年 7 月 10 日至 2028 年 7 月 9 日。波特曼财富中心 2#塔楼包含存货、投资性房地产和固定资产核算的三个部分。

2、漳州特房开发有限公司资产抵押情况

截至 2021 年 12 月 31 日，子公司漳州特房开发有限公司以锦绣碧湖 D 地块的 125,689.82 平方米土地使用权作为抵押物，向兴业银行漳州分行申请贷款额度 115,000.00 万元，贷款已结清；以锦绣碧湖 A 地块的 70,509.73 平方米土地使用权作为抵押物，向兴业银行漳州分行申请贷款额度 81,000.00 万元，贷款余额 50,102.20 万元；以锦绣碧湖 C 地块的 68,352.10 平方米土地使用权作为抵押物，向建设银行、工商银行联合申请贷款额度 80,000.00 万元，漳州建设银行贷款余额 10,000.00 万元，漳州工商银行贷款余额 7,300.00 万元。

3、厦门科海联合房地产有限公司资产抵押情况

截至 2021 年 12 月 31 日，三级子公司厦门科海联合房地产有限公司以翔美用地的 27,396.04 平方米及缘美用地的 23,328.46 平方米建设用地作为抵押物向厦门建行申请授信额度 113,000.00 万元，贷款余额 61,126.96 万元。借款期限自借款期限自 2016 年 3 月 29 日至 2026 年 7 月 20 日。

4、厦门特房嘉美房地产有限公司资产抵押情况

截至 2021 年 12 月 31 日，三级子公司厦门特房嘉美房地产有限公司以翔安区 2010TPO4 地块 B1-12 子地块作为抵押物，向农业银行厦门分行申请授信额度 5 亿元整，贷款余额 7,690.00 万元，借款期限自 2020 年 05 月 29 日至 2025 年 5 月 26 日；以翔安区 2010TPO4 地块 B1-14 子地块作为抵押物，向工行厦门市分行申请授信额度 8 亿元整，贷款余额 16,958.27 万元，贷款期限自 2021 年 07 月 02 日至 2035 年 12 月 28 日。

5、厦门特房新经济产业园有限公司

截至 2021 年 12 月 31 日，子公司厦门特房新经济产业园有限公司以“2020TP01”地块土地使用权及在建工程抵押（目前为 4 号地块在建工程抵押）向以国开行为牵头行的银团申请授信额度 23.5 亿元，贷款余额 15,100.00 万元，贷款期限自 2021 年 08 月 30 日至 2039 年 8 月 29 日。

6、厦门特房新经济产业园有限公司

截至 2021 年 12 月 31 日，子公司厦门特房新经济产业园有限公司以“2020TP01”地块土地使用权及在建工程抵押（目前为 4 号地块在建工程抵押）向以国开行为牵头行的银团申请授信额度 23.5 亿元，贷款余额 15,100.00 万元，贷款期限自 2021 年 08 月 30 日至 2039 年 8 月 29 日。

7、厦门员当工贸发展有限公司

截至 2021 年 12 月 31 日，三级子公司厦门员当工贸发展有限公司以开元区槟榔西里 197 号之一和槟榔西里 141 号的店铺作为抵押物，向招商银行股份有限公司厦门分行申请授信额度 3,000.00 万元整，已开具且未履行完毕的不可撤销信用证余额分别为 4,898,000.00 人民币元和 676,500.00 美元，授信期限自 2021 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 13 日。

截至 2021 年 12 月 31 日，三级子公司厦门员当工贸发展有限公司以长青路 57 号楼作为抵押物，向中国银行厦门分行申请授信额度 1,500.00 万元整，已开具且未履行完毕的不可撤销信用余额分别为 4,914,000.00 人民币元和 290,424.60 美元，授信期限自 2019 年 2 月 12 日起至 2022 年 1 月 17 日。

8、厦门特房旅游文化投资有限公司

截至 2021 年 12 月 31 日，子公司厦门特房旅游文化投资有限公司以同安区滨海新

城 12-15 片区 2012TP01 建成后的房产作为抵押物，向厦门中信银行申请授信额度 115,800.00 万元，贷款余额 113,800.00 万元，借款期限自 2016 年 8 月 31 日至 2031 年 8 月 5 日；以同安区滨海新城 12-15 片区 2012TP02 建成后的房产作为抵押物，向厦门建设银行申请授信额度 60,000.00 万元，贷款余额 36,500.00 元，借款期限自 2020 年 7 月 3 日至 2035 年 7 月 3 日。

截至 2021 年 12 月末，除上述所披露的受限资产外，公司无其他应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本期债券信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1. 房地产项目去化放缓风险。2021 年第四季度起厦门楼市有所降温，厦门特房集团在售房地产项目后续去化速度面临放缓风险；同时公司 2021 年新购置地块已陆续开工，若后期销售不力，中短期内资金压力将加大。

2. 债务集中偿付压力。厦门特房集团刚性债务中直接融资占比偏高，且未来一年内即将行权的债券待偿还本金规模较大，或将面临一定的集中偿付压力。

3. 建筑施工业务结算及回款风险。厦门特房集团建筑施工业务形成的应收账款及合同资产规模较大。开发商销售承压及政府债务管控或将导致公司建筑施工业务回款难度加大。

4. 公司治理有待完善。受人事调整因素影响，厦门特房集团目前董事会和监事会人员数量较公司章程规定差距较大，有待及时补足。同时还需关注到高管人事变动可能给公司后续经营计划实施带来的潜在影响。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期公司债存续

期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。

截至 2022 年 3 月末，公司合并口径联合授信总额度为 235.30 亿元，其中已使用额度为 157.05 亿元，尚有 78.25 亿元未使用。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

近三年及一期，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 93.03 亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 特房 01	厦门特房	2022-03-16	2025-03-18	2027-03-18	5	8.90	3.88	8.90
2	21 特房 05	厦门特房	2021-12-14	2023-12-16	2025-12-16	4	15.00	3.65	15.00
3	21 特房 04	厦门特房	2021-07-07	2024-07-09	2026-07-09	5	10.63	4.00	10.63
4	21 特房 03	厦门特房	2021-05-19	2024-05-24	2026-05-24	5	16.00	4.18	16.00
5	21 特房 01	厦门特房	2021-03-12	2023-03-16	2024-03-16	3	17.00	4.07	17.00
6	20 厦特 02	厦门特房	2020-10-21	2022-10-23	2023-10-23	3	5.50	4.25	5.50
7	20 厦特 01	厦门特房	2020-07-03	2022-07-07	2023-07-07	3	15.00	4.24	15.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	88.03	-	88.03
8	21 厦门特房 MTN001	厦门特房	2021-04-26	-	2024-04-28	2	2.00	4.32	2.00
9	19 厦门特房 MTN001	厦门特房	2019-11-19	-	-	3	3.00	6.00	3.00
债务融资工具小计							5.00		5.00
合计							93.03		93.03

除上述公司债券与债务融资工具外，截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司均未发行过其他任何形式的债券及债务融资工具，发行人及其控股子公司已发行的债券以及其他债务融资工具均按时偿付本息，未出现违约或延迟支付本息的情形，发行人资信情况保持良好。

3.截至 2022 年 3 月 31 日，发行人存在存续永续期债。发行人发行面值总额为人民币 3 亿元永续中期票据，清偿顺序为等同于发行人所有其他同类待偿还债务融资工具，计入所有者权益。

4.发行人于 2021 年 4 月 13 日经中国银行间交易商协会中市协注〔2021〕MNT272 号《接受注册通知书》，接受发行人注册中期票据，注册额度 4.2 亿元。截止本募集说明书签署日，发行人已发行 2 亿元中期票据，未到付息期，尚余 2.2 亿元未发行。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券由厦门轨道建设发展集团有限公司（以下简称“轨道建发”或“保证人”）提供连带责任保证。

一、本期债券保证人基本情况

（一）轨道建发基本情况及业务情况

名称：厦门轨道建设发展集团有限公司

住所：厦门市思明区厦禾路 1236-1238 号

法定代表人：王文格

注册资本：3,000,000 万元人民币

成立日期：2011 年 11 月 11 日

统一社会信用代码：91350200581283140Q

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：城市轨道交通（1、承担轨道交通的投资、融资、开发建设、运营、维护和经营管理；2、受市政府委托，从事轨道交通沿线土地综合开发与建设；3、受市政府委托、从事轨道交通沿线土地使用权收购、储备、出（转）让；4、轨道交通沿线房地产及相配套的综合开发和经营管理；5、轨道交通工程所需物资的供应、监造、加工，专业设备进出口；6、轨道交通的招标、咨询及技术服务；7、轨道交通沿线及周边广告、通讯、停车场等附属资源的开发建设和经营管理；8、承担市政府委托的代建工程；9、受市政府委托，负责地铁建设配套的公租房建设运营管理；10、政府许可的其他产业投资、经营。）。

轨道建发成立于 2011 年 11 月，是经厦门市委、市政府批复组建，由厦门市国资委直接履行出资和监管义务的大型国有企业，主要承担城市轨道交通投融资、建设、运营和资源开发等业务。成立至今，轨道建发始终秉承“高起点规划、高水平设计、高标准建设、高质量运营”的理念，广泛汲取先进经验、积极培育后发优势、持续提升发展品质，已逐步形成了集建设、运营、开发和经营“四位一体、协同发展”的产业结构，实现资产规模和投资完成额突破“双千亿”。

目前，轨道建发的主营业务为运营板块、物资板块、资源及服务。

轨道建发近三年营业收入、成本和利润情况

主营业务收入情况						
单位：万元、%						
业务板块名称	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
运营板块	43,025.27	44.60	26,499.66	44.61	20,641.87	53.04
物资板块	34,823.96	36.09	20,818.40	35.04	3,794.39	9.75
资源及服务	18,630.63	19.31	12,086.80	20.35	14,483.23	37.21
合计	96,479.86	100.00	59,404.85	100.00	38,919.49	100.00

主营业务成本情况						
单位：万元、%						
业务板块名称	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
运营板块	193,683.31	82.79	133,286.09	81.01	82,018.20	89.09
物资板块	32,302.08	13.81	19,671.08	11.96	3,608.08	3.92
资源及服务	7,968.46	3.41	11,563.52	7.03	6,439.99	7.00
合计	233,953.85	100.00	164,520.70	100.00	92,066.26	100.00

主营业务毛利润情况						
单位：万元、%						
业务板块名称	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
轨道交通运营	-150,658.04	109.59	-106,786.43	101.59	-61,376.33	115.48
物资商贸	2,521.88	-1.83	1,147.32	-1.09	186.31	-0.35
置业业务	10,662.17	-7.76	523.28	-0.50	8,043.24	-15.13
合计	-137,473.99	100.00	-105,115.85	100.00	-53,146.77	100.00

主营业务毛利率情况			
单位：%			
业务板块名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
轨道交通运营	-350.16	-402.97	-297.34
物资商贸	7.24	5.51	4.91
置业业务	57.23	4.33	55.53
合计	-142.49	-176.95	-136.56

2、轨道建发最近一年的主要财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对轨道建发 2021 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为“众环审字（2022）第 3010025 号”的标准无保留意见的审计报告。近一年末，轨道建发主要财务数据情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末/度
流动资产合计	1,503,638.04
非流动资产合计	10,279,143.60
资产总计	11,782,781.63

流动负债合计	423,896.44
非流动负债合计	5,268,576.27
负债总计	5,692,472.71
所有者权益	6,090,308.92
营业总收入	96,479.86
营业成本	233,953.85
利润总额	62,136.71
净利润	60,611.35
归属于母公司所有者的净利润	60,699.84
经营活动产生的现金流量净额	127,005.41
投资活动产生的现金流量净额	-1,185,958.10
筹资活动产生的现金流量净额	1,309,986.59
流动比率	3.55
速动比率	2.92
资产负债率	48.31

3、轨道建发资信状况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告（新世纪债评〔2021〕010700 号）评估，轨道建发主体评级为 AAA，AAA 的含义为“受评担保公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低”。

4、累计对外担保的余额

截至 2021 年末，轨道建发对外担保余额为 0.46 亿元。

5、累计对外担保余额占其净资产额的比例

截至 2021 年末，轨道建发净资产为 609.03 亿元，对外担保占净资产额的比例为 0.08%。

6、轨道建发与发行人的关系

截至本募集说明书签署之日，轨道建发持有发行人 100% 股权，为发行人控股股东。

7、轨道建发除发行人股权外的其他主要资产

截至 2021 年末，轨道建发总资产 1,178.28 亿元，净资产 609.03 亿元，扣除发行人的总资产 389.30 亿元、净资产 80.87 亿元外，轨道建发的资产总额为 788.98 亿元、净资产 528.16 亿元。

截至 2021 年末，轨道建发所有权或使用权受到限制的资产规模总计 30 万元，全部为受限货币资金。

二、担保合同签署情况

为本期债券持有人共同利益，受托管理人已与保证人协商拟定保证合同。保证人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本期债券即视为同意担保函全部条款并接受担保函项下全部权利与义务。

三、保证合同或保证函的主要内容

“

一、被担保的债券种类、数额及期限

1. 本担保函项下被担保债券为“厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”，即本期债券；

2. 本期债券发行总额不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元，具体以实际发行的金额为准），发行期限不超过 5 年（含 5 年）；

3. 本期债券的具体发行规模、期限、品种由发行人编制的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》确定的为准。

二、债券到期日及本息兑付方式

发行人应于《募集说明书》约定的付息期限内每年的付息日支付利息，于《募集说明书》约定的兑付日、发行人按约定进行赎回时或投资者按约定进行回售时按《募集说明书》约定支付本期债券的本金。

三、保证范围

轨道建发保证的范围包括本期债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

四、保证方式

轨道建发承担保证的方式为全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

五、保证责任的承担

1. 如发行人不能在《募集说明书》约定的期限内按约定偿付本期债券本金和/或利息，轨道建发应在收到本期债券合法持有人或本期债券受托管理人的书面通

知后，将当期应兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

2. 经持有人会议通过，本期债券合法持有人可分别或联合要求轨道建发承担保证责任；本期债券受托管理人依照本期债券的受托管理协议的约定有权代理本期债券持有人要求轨道建发履行保证责任。

3. 轨道建发保证在接到本期债券合法持有人或本期债券受托管理人的书面通知后【5】个工作日内，依本担保函清偿相关款项。

六、保证期间

轨道建发承担保证责任的期间为本期债券的存续期及本期债券到期之日起【两年】。

七、财务信息披露

1. 轨道建发承诺按照《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第1号——申请文件及编制（2021修订）》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》的要求进行信息披露；

2. 本期债券发行的主管部门上海证券交易所（以下简称“主管部门”）、本期债券持有人或其代理人、主承销商、受托管理人，均有权对轨道建发的财务状况进行持续监督，并在合理范围内要求轨道建发定期提供会计报告等财务信息。

八、债券的转让或出质

本期债券认购人或持有人依法将所持有的债券转让或出质给第三人，或者第三人因其他情形而依法取得债券的，轨道建发承诺按照本担保函的约定，在本担保函第三条规定的范围内继续承担不可撤销的连带责任担保。

九、主债权的变更

经主管部门和本期债券持有人会议同意，本期债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更，并且未加重轨道建发的担保责任时，不需另行经过轨道建发同意，轨道建发应继续承担本担保函项下的担保责任（轨道建发按照法律规定或公司章程需要另行获得批准的情况除外）；但是在发生前述情形时，发行人应当向轨道建发发送书面通知。

十、加速到期

在本期债券到期之前，如轨道建发严重违背本担保函项下约定，或未经持有人会议同意发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在合理期限内提供新的担保。发行人不提供新的担保时，本期债券持有人有权要求

发行人、轨道建发提前兑付截止到兑付日的债券利息及未偿还的债券本金。

十一、本担保函的生效和变更

本担保函自轨道建发法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日生效，在本担保函第六条约定的保证期间内不得变更或撤销。

十二、法律适用及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律（在本担保函项下，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。因本担保函发生争议，协商解决不成的，应向轨道建发所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。”

四、发行人承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（一）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（二）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（三）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（四）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（五）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反募集说明书“第七节 增信机制”之“四、发行人承诺”约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“二、违约责任及免除”约定的继续履行、协商变更履行方式的违约责任。

发行人承诺已真实、准确、完整地披露本期债券项下增信机制相关协议约定的主

要内容。不存在其他尚未披露的、可能影响投资者对本期债券资信状况或发行人偿债能力进行判断的与增信相关的重要信息。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务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，本税务分析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券的各项支付不构成抵销。下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《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》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

若本期债券项下涉及永续债券发行的，其所得税事项将根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号）等相关法律、法规及规范性文件的规定另行约定。

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。但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债

券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

四、税项抵销

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1.按照《公司债券信息披露制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）债券出现异常交易情况。

2.信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3.公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会

议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4.公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

- 1.在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。
- 2.信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3.信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4.信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

- 1.公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，

保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2.公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3.定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4.董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5.临时公告文稿由财务部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6.公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7.公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1.有关责任人制作信息披露文件；

2.有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3.债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4.信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5.信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6.信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1.公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2.公司下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制度》第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3.公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）利息的支付

1.本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

2.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1.本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2024 年 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券品种二的兑付日期为 2027 年 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2025 年 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

2.本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债资金来源

发行人偿付本期债券本息的资金的第一来源是本公司经营收入，发行人良好的经营状况和盈利能力是本期债券偿付的坚实基础。同时，发行人作为厦门市政府出资设

立的国有独资资产经营和投资企业，资本运作产生的收益也是本期债券偿付的主要资金来源。发行人可获得如下偿债资金来源和实施如下措施保障本期债券的按期足额兑付。

（一）公司经营收入和净利润

发行人偿付本期债券本息的资金主要来源于本公司经营收入和净利润。发行人最近三年营业收入分别为612,744.88万元、906,705.12万元和1,056,231.15万元，净利润分别为42,716.85万元、35,458.02万元和22,574.67万元。截至2021年末，公司合同负债及其他非流动负债合计余额为78.48亿元，主要为公司预收房款，最近一年预收账款增幅较大主要原因是新增预售楼盘面积，预收售房款增加，这为公司未来营业收入增长奠定了坚实基础。公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

（二）在建项目完工后实现的净现金流

截至2022年3月末，公司在建项目规模较大，在建项目13个，其中有10个项目进度超过50%，建筑面积405万平方米。未来三年可售面积较多，按照目前市场价格估计，房产存量价值较大，后期现金流流入大。另外，公司在建房地产项目拿地时间普遍较早，土地成本优势明显，具有一定的房产销售价格弹性，为公司后期盈利奠定了有力的基础。

（三）多元化业务产生协同效应

公司立足核心主业房地产开发，积极拓展施工建设、代建管理、物业管理、租赁等业务。2017年特房建工取得房屋建筑施工总承包特级资质，施工建设业务在市场上竞争力增强，主营业务收入进一步提升。相关业务产生协同效应，对公司利润和现金流起到补充作用。

（四）发行人偿债保障措施承诺

4.1发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金及本节“三、偿债应急保障措施”。

发行人承诺：

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于

每次应偿付金额的5%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额⁴的5%。

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%。

4.2 发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况、可用银行授信额度情况。

4.3 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

4.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第4.3条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。

（五）救济措施

5.1 如发行人违反本节“（四）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在4.3条第2款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求⁵，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有

⁴应偿付金额根据回售登记数据计算。

⁵持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。具体事宜应在受托管理协议中进行约定。

人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

5.2持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、偿债应急保障措施

（一）变现能力较强的自有资产

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至2021年末，公司合并报表非受限流动资产余额为2,154,667.95万元，流动资产具体构成如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
货币资金（非受限）	778,672.31	36.14
交易性金融资产	19.56	0.00
应收票据	-	-
应收账款	56,635.16	2.63
预付账款	6,925.02	0.32
其他应收款	104,511.78	4.85
存货（非受限）	1,017,136.83	47.21
合同资产	135,816.99	6.30
其他流动资产	54,950.30	2.55
流动资产合计（非受限）	2,154,667.95	100.00

截至2021年末，公司的非受限货币资金为778,672.31万元；公司的应收账款为56,635.16万元；公司的非受限存货为1,017,136.83万元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本和开发产品；合同资产为135,816.99万元。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金，但由于流动资产中存货所占比重较大，其与货币资金、应收账款等相比流动性较弱，同时由于存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地，若未来房地产行业的市场供求关系及国家政策发生重大不利变动，将会对存货的变现金额及变现的及时性构成一定不利影响。

（二）外部融资渠道通畅

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至2022年3月末，公司合并口径联合授信总额度为235.30亿元，其中已使用额度为157.05亿元，尚

有78.25亿元未使用。公司银行融资渠道畅通，信贷记录良好，长期以来与多家银行建立了良好的业务合作关系。如果本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。此外，发行人仍可通过直接债务融资渠道部分置换存续有息债务。

（三）房地产业务问题的应对措施及细化偿债安排

针对发行人房地产业务开展中存在的一些问题，发行人的应对措施如下：

1.部分房地产项目去化情况

发行人的房地产开发项目主要位于厦门市、漳州市和泉州市，区域集中度较高，区域房地产项目去化周期较长。随着“因城施策、一城一策”调控态势的延续，22个城市供应同比上呈现出涨跌参半且分化明显的状态，涨幅最大的昆明上升72%，第二位的厦门涨幅达69%，海口、南京、宁波等城市推出的一系列人才政策为房企带来向好市场预期，同时也促进了企业推盘量的提升，使得城市供应明显增加。未来，随着房地产市场的逐步回暖和发行人销售力度及投入的加大，去化风险可得到有效缓解。

2.土地储备情况

发行人土地均已开工建设，截至2022年3月末，在建项目的建筑面积达到405万平方米，随着在建项目的逐步完工，可销售面积不断增加，且发行人拿地后，迅速进入开发建设阶段，表现为在建项目，而非土地储备。

土地成本的高低直接决定了项目的盈利与否及盈利空间大小。发行人根据资金储备及下属项目公司的开发进度，合理预计新增土地储备规模。在确定增加土地储备之前，公司充分开展土地储备的调研、产品地位、利润测算等前期工作，并上报公司董事会，公司董事会根据项目土地的可研方案进行集体决策，公司土地储备政策较为理性。发行人通过对房地产政策的研究和把控，把握公司拿地时间，制定理性土地储备政策，争取以较低、合理的价格获得土地。发行人预计未来将重点在厦门或其他一二线城市拿地，减少在三、四线城市拿地。因此，此轮已完工以及在建项目销售顺利后，未来市场上有合适的拿地时机，发行人会采取相应拿地策略，让业务平稳有序发展。

3.资产负债情况

最近三年末，发行人资产负债率分别为 78.57%、79.91%和 79.23%，扣除预收账款后的资产负债率分别为 73.85%、74.18%、73.96%和 73.18%。资产负债率较高，主要是因为房地产行业资产负债率普遍均较高，发行人资产负债率相对来说处于行业正常水平。最近三年，发行人一年期以上的应付债券占有息负债的比例分别为 60.44%、43.07%和 60.43%，应付债券占比较大。本期债券募集资金拟全部用于偿还赎回的公司债券“20厦特 01”的本金，不会用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益项目，不会用于购置土地，不将本期债券募集资金用于可供出售的金融资产的投资，有利于发行人更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持发行人房地产开发业务的进一步发展。目前发行人正进行稳健的债务管理，资产负债率总体保持平稳。

4.经营活动产生的现金流量净额情况

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 1,275,408.55 万元、1,455,320.18 万元和 1,388,157.31 万元。发行人经营活动现金净流量金额分别为 163,853.34 万元、269,562.02 万元和 67,111.66 万元。根据发行人销售计划，2022 年-2024 年发行人房地产业务预计销售金额 185.87 亿元，将为发行人后期现金流的改善提供有利的支撑。

发行人对上述情况的细化偿债安排如下：

公司现有的项目主要包括银溪墅府项目、樾琴湾（B1-1、B1-2、B1-4地块）项目、樾熙湾（2019TP01地块）项目、莱昂公馆（B1-11、B1-12、B1-13、B1-14地块）项目、芙蓉书院（X2018P02）项目、锦绣碧湖2002A-05号项目、锦绣香里（中国国际信息技术产业园C地块）项目等，截至2022年3月末，公司下述项目库存面积为199.47万平方米，预计未来收入为278.89亿元。根据发行人未来销售计划，2022年-2024年公司在建项目预计将实现销售金额185.87亿元，这为公司未来偿债安排奠定了坚实基础，同时也为未来项目资本支出提供了充足的资金来源。

单位：亿元

项目	截至 2022 年 3 月末库存面积 (万平方米)	截至 2022 年 3 月末预计未来收入	2021 年实际销售金额	2022 年预计销售金额	2023 年预计销售金额	2024 年预计销售金额
银溪墅府	1.54	1.88	2.89	0.87	0.30	0.16
莱昂公馆（B1-11、B1-12、B1-13、B1-14 地块）	18.13	20.82	17.52	1.13	1.31	1.04
嘉美 2021TP01 项目	4.09	10.38	未售	7.03	2.55	0.20

项目	截至 2022 年 3 月末库存面积 (万平方米)	截至 2022 年 3 月末预计未来收入	2021 年实际销售金额	2022 年预计销售金额	2023 年预计销售金额	2024 年预计销售金额
嘉美 2021TP02 项目	4.95	13.04	未售	5.18	6.52	0.26
樾琴湾（B1-1、B1-2、B1-4）地块/	9.15	17.68	6.57	11.28	11.09	6.22
樾熙湾（2019TP01 地块）	4.12	3.50	14.73	3.20	1.07	0.13
嘉湾 2021TP07 项目	9.53	23.95	未售	0	22.55	0.67
芙蓉书院（X2018P02 地块）	7.99	22.13	8.08	8.03	7.58	0.12
厦门区域其他	22.40	39.36	0.57	0.21	0.18	0.03
锦绣碧湖 2002A-05 号 B 地块	23.25	32.40	3.33	13.54	4.95	11.86
锦绣碧湖 2002A-05 号 A 地块	18.86	14.90	8.80	2.15	2.59	2.31
锦绣碧湖 2002A-05 号 D 地块	30.09	37.68	2.47	2.08	10.62	12.56
锦绣碧湖 2002A-05 号 C 地块	30.74	29.29	14.91	7.62	7.45	6.41
锦绣香里（中国际信 息技术产业园 C 地块）	14.63	11.88	1.30	0.80	1.01	1.01
合计	199.47	278.89	81.17	63.12	79.77	42.98

备注：上表数据不含公司新经济产业园2020TP01地块数据。

四、偿债保障措施

（一）设立募集资金专户和专项偿债账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在资金监管银行开设专项偿债资金账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将每年安排债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本次按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前将专项偿债账户的资金到位情况通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况安排年度资金，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）聘请债券受托管理人

本公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“受托管理人”。

（五）设立专门的偿债工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。偿付工作小组组成人员包括公司领导及财务部等相关部门人员。

（六）严格的信息披露

本期债券存续期内，发生受托管理协议约定的任何重大事项，发行人应当在三个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1. 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
2. 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
3. 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。
4. 发行人未按持有人会议的生效决议要求落实负面救济措施的。
5. 发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1. 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成违约情形第 5 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成违约情形第 5 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

当发行人发生违约责任中约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则

发行人无需承担提前清偿责任。

（4）为救济违约责任支付合理费用。

2.发行人的违约责任可因如下事项免除：

法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

3.发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

4.如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、法规、其他规范性文件和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定和债券持有人会议规则程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

二、债券持有人会议规则主要内容

1. 总则

（1）为规范厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

（2）债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交

易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

（3）债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

（4）债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

（5）债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（6）债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由债券持有人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（7）《债券持有人会议规则》中使用的词语与《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

2. 债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

①变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

②变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

③变更债券投资者保护措施及其执行安排；

④变更募集说明书约定的募集资金用途；

⑤其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

①发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

②发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

③发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

④发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

⑤发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

⑥发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃

债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

⑦增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

⑧发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形；

3.会议的召集

（1）债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

（2）发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席

会议的相关机构或人员等。

4. 议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人（如有）或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

①特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

②授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券

持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

5.会议的通知、变更及取消

（1）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

（2）根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

（3）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以

与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- ①前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- ②本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- ③本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- ④本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

6. 债券持有人会议的召开

- （1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以

上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授

权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- ①召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- ②召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- ③享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- ④享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

7. 债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

（2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- ①发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

②本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

③债券清偿义务承继方；

④其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

（3）出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

（4）债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

（5）出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

（6）发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

8. 债券持有人会议决议的生效

（1）债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

①拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

②发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

③发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

④拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

⑤拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

⑥拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

⑦拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

（2）除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

（3）债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

（4）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

9. 债券持有人会议的会后事项与决议落实

（1）债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

①债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；
②出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

③会议议程；

④债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

⑤表决程序（如为分批次表决）；

⑥每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

（2）召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

①债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

②出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

③各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

④其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

（3）按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

（4）债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

10. 特别约定

（1）因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，

导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（2）发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- ①发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- ②发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- ③债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- ④债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- ⑤受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- ⑥全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

（3）发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资

者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（4）发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

11. 发行人违约责任

（1）以下事件构成发行人违约事件：

①发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

②发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

③发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

④在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

⑤本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

⑥本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和债券受托管理协议的规定，履行通知义务；

⑦违反债券受托管理协议项下的陈述与保证；

⑧发行人未能履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

（2）发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

①在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

②在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

③如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b) 对发行人提起诉讼/仲裁；

(c) 参与发行人的重组或者破产等法律程序。

（3）加速清偿及措施

①如果《债券持有人会议规则》7.1 条项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

②在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a) 受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据债券受托管理协议应当承担的费用，以及受托管理人根据债券受托管理协议有权收取的费用和补偿等；或

(b) 债券受托管理协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

③本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

（4）上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（5）若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

12.附则

（1）《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

（2）发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（3）依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

（4）《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

（5）对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

（6）《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人的聘任

根据公司与中信证券股份有限公司签署的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

1. 债券受托管理人基本情况

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

联系人：杨芳、陈东辉

邮编：100026

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

2. 债券受托管理人与发行人的利害关系

中信证券担任本次公开发行公司债券的主承销商，并与发行人就本次债券签订《债券受托管理协议》。截至2021年9月末，债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权或其他可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

1. 受托管理事项

（1）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本次债券

的受托管理人，并同意接受中信证券的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

（2）在本次债券存续期内，中信证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（3）发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意中信证券作为本次债券的受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

2.发行人的权利和义务

（1）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

（2）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

（3）本次债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（4）本期债券存续期内，发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- ①发行人生产经营状况发生重大变化；
- ②发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- ③发行人涉及需要说明的市场传闻；

- ④发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- ⑤发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- ⑥发行人发生重大资产报废；
- ⑦发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- ⑧发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- ⑨发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移发行人债券清偿义务；
- ⑩发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- ⑪发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- ⑫发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- ⑬发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；
- ⑭发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- ⑮发行人作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- ⑯发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- ⑰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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- ⑱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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- ⑲发行人法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- ⑳发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- ㉑发行人涉及重大诉讼、仲裁；
- ㉒发行人分配股利；
- ㉓发行人名称变更；
- ㉔发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- ㉕主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- ㉖募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

⑦其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- ①董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- ②有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- ③董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- ④收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

上海证券交易所对发行人及其合并范围内子公司债务情况、发行人或其重要子公司公司主体或股权结构重大事项、公司治理情况重大事项等其他重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

（5）发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

（6）发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

（7）预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有

比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：①申请人提供物的担保或现金担保；②第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；③专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：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调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；④主要责任人不得调离。

（8）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：①部分偿付及其安排；②全部偿付措施及其实现期限；③由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；④重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

（9）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

（10）受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

（11）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本次债券终止上市/挂牌转让，发行人将委托受托管理人提供终止上市/挂牌转让后债券的托管、登记等相关服务。

（12）发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

（13）发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限

于：①就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和②就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

（14）发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：①该等担保在募集说明书公告日已经存在；或②募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或③该等担保属于发行人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或④经债券持有人会议同意而设定担保。

（15）发行人仅可在以下情况下出售其资产：①出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或②经债券持有人会议决议同意。

（16）一旦发生《债券受托管理协议》3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

（17）发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

（18）发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

（19）发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

（20）发行人应当根据《债券受托管理协议》相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

①因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

②受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

③因发行人未履《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述①、②项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述①、②、③项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

（20）发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

3.受托管理人的职责、权利和义务

（1）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（2）受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

①就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

②每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

③调取发行人、保证人银行征信记录；

④对发行人和保证人进行现场检查；

⑤约见发行人或者保证人进行谈话。

（3）受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

（4）受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

（5）受托管理人应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

（6）出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（7）受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

（8）受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债

券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

（9）受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：1）申请人提供物的担保或现金担保；2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；3）专业担保公司提供信用担保。

（10）本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（11）发行人为本债券设定担保的，担保财产为信托财产。受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（12）公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。发行人应承担受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

（13）受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（14）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任

何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

（15）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- ①债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- ②募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

（16）在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（17）《债券受托管理协议》项下的服务，受托管理人不收取债券受托管理报酬。发行人应当根据《债券受托管理协议》第 3.20 条的规定向受托管理人支付受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

（18）如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

（19）受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

4.债券受托管理事务报告

（1）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（2）受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- ①受托管理人履行职责情况；
- ②发行人的经营与财务状况；
- ③发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- ④发行人偿债意愿和能力分析；
- ⑤增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

- ⑥发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- ⑦发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- ⑧债券持有人会议召开的情况；
- ⑨发生《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；
- ⑩对债券持有人权益有重大影响的其他事项。
- ⑪发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

（3）本次债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现第 3.4 条形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（4）如果本次债券停牌，发行人未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

5.利益冲突的风险防范机制

（1）受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

①受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

②受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：①受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；②受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；③相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托

管理协议》之外的其他目的；④防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

（2）受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（3）发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

6. 受托管理人的变更

（1）在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- ①受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- ②受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- ③受托管理人提出书面辞职；
- ④受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

（2）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

（3）受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（4）受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

7. 陈述与保证

（1）发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

①发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

②发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（2）受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

①受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

②受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

③受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

④受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

8. 不可抗力

（1）不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

（2）在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

9. 违约责任

（1）《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

（2）以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

①发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债

券的利息和本金；

②发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

③发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

④在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

⑤本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

⑥本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

⑦违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；或

⑧发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

（3）发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

①在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

②在知晓发行人未履行偿还本次债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

③如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b) 对发行人提起诉讼/仲裁；

(c) 参与发行人的重组或者破产等法律程序；

（4）加速清偿及措施

①如果《债券受托管理协议》10.2 条项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付；

②在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a)受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本次债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

(b)《债券受托管理协议》项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c)债券持有人会议决议同意的其他措施；

③本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

(5) 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

(6) 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

10.法律适用和争议解决

(1) 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

(2) 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方有权向发行人住所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

(3) 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

11.协议的生效、变更及终止

（1）《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本次债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

（2）除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

（3）《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

- ①发行人履行完毕本次债券项下的全部本息兑付义务；
- ②债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；
- ③本次债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；
- ④出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

12.通知

（1）在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：厦门市思明区展鸿路 81 号 A 座 51-53 层

发行人收件人：杨革斌

发行人传真：0592-6032678

债券受托管理人通讯地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

债券受托管理人收件人：杨芳

债券受托管理人传真：010-60833504

（2）任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

（3）通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- ①以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- ②以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日

期；

③以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

（4）如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

13.附则

（1）《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

（2）《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

（3）除非《债券受托管理协议》另有特别约定，否则《债券受托管理协议》涉及的所有受托管理人应向发行人收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

（4）《债券受托管理协议》正本一式捌份，发行人、受托管理人各执贰份，其余肆份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

住所：厦门市思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层

联系地址：厦门市思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层

法定代表人：黄偏明

联系人：杨革斌、左晓琴

联系电话：0592-2995285

传真：0592-6032678

邮编：361004

二、牵头承销机构、受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、彭嘉俊、陈昊

联系电话：021-20262380

传真：010-60833504

邮编：100026

三、联席承销机构：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼

法定代表人：杨华辉

联系人：何焱、张晗、林巧玲、杨辉

联系电话：021-38565418

传真：021-38565905

邮编：200135

四、律师事务所：福建天衡联合律师事务所

住所：厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16、17 层

联系地址：厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16、17 层

负责人：孙卫星

经办律师：吴欣轩、赖璟嫻、黄悦灵

联系电话：0592-5883666

传真：0592-5881668

邮编：361001

五、会计师事务所：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

厦门分所

住所：厦门市思明区湖滨东路 319 号 C 幢四层 A 区

联系地址：厦门市思明区湖滨东路 319 号 C 幢四层 A 区

法定代表人：陈英贤

经办人员：韩磊、方杰峰

联系电话：13328789009

传真：0592-2213700

邮编：361012

六、评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱荣恩

联系人：廖勇

联系电话：021-63501349-805

传真：021-63500872

邮编：200001

七、担保机构：厦门轨道建设发展集团有限公司

住所：厦门市思明区厦禾路 1236-1238 号

联系地址：厦门市思明区厦禾路 1236-1238 号

法定代表人：王文格

联系人：方耀民

联系电话：0592-5851106

传真：0592-2365587

邮编：361004

八、募集资金专项账户开户银行

中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行

住所：厦门市湖里区金湖二里 76 号

联系地址：厦门市湖里区金湖二里 76 号

负责人：张晨

经办人员：李格

联系电话：0592-6011158

传真：/

邮编：361000

厦门银行股份有限公司

住所：厦门市思明区湖滨北路 101 号

联系地址：厦门市思明区湖滨北路 101 号

负责人：吴世群

经办人员：李江浩

联系电话：0592-5993280

传真：/

邮编：361000

九、申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

十、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

十一、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

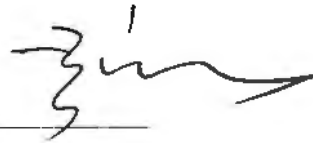
截至 2022 年 3 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》（2019）和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：_____



黄偏明

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2022 年 6 月 23 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

陈上族

陈上族

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2022年 6月 23 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

张晖萍

张晖萍



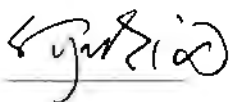
厦门经济特区房地产开发集团有限公司

2022 年 6 月 23 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



何晓闽

厦门经济特区房地产开发集团有限公司

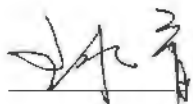


2022 年 6 月 23 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



王水育

厦门经济特区房地产开发集团有限公司

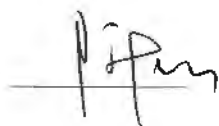


2022年 6月 23 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



阮悦欣

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2022年 6月 23 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


卢丹丹

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2022年 6月 23 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



刘蔚宏

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2022 年 6 月 23 日

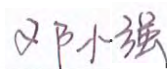
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



杨芳



邓小强

法定代表人授权代表签名：



马尧

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

2022年 6月 23日



证授字[HT6-2022]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2022 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 5 日
(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



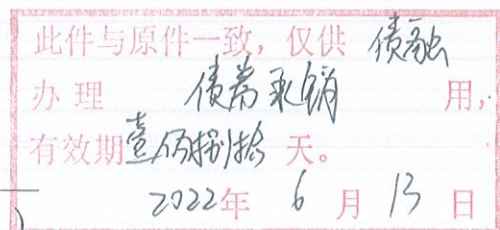
张佑君

2022 年 3 月 7 日

被授权人

马尧

马尧(身份证【320122197202260012】)



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：


杨华辉



兴业证券股份有限公司

2022 年 6 月 23 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



何焱



兴业证券股份有限公司

2022年6月23日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

张晗

张晗

兴业证券股份有限公司



2022年6月23日

发行人律师声明

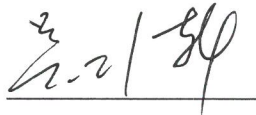
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



孙卫星

签字律师：



吴欣轩



赖璟娟

福建天衡联合律师事务所



2022 年 6 月 23 日

承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》及其摘要，确认《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》及其摘要与本所出具的报告 2021 年度财务报表审计报告（众环审字(2022)3010009 号）、2020 年度财务报表审计报告（众环审字（2021）3000003 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》及其摘要中引用的 2021 年度财务报表审计报告（众环审字(2022)3010009 号）、2020 年度财务报表审计报告（众环审字（2021）3000003 号）的内容无异议，确认《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册会计师（签字）：



负责人（签字）：



石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

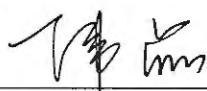
2022 年 06 月 02 日



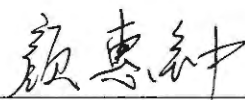
承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告 2019 年度财务报表审计报告（众环审字（2020）300004 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的 2019 年度财务报表审计报告（众环审字（2020）300004 号）的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册会计师（签字）：

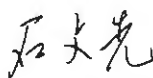


韩磊



颜惠钟

负责人（签字）：



石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年6月23日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员：_____

杨亿

覃斌

评级机构负责人：_____

朱荣恩

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022 年 6 月 23 日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （七）担保函；
- （八）保证人最近一年的财务报告以及最近一期会计报表。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）查阅时间

工作日上午9:00-11:30，下午14:30-16:30。

（二）查阅地点

1. 发行人：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

住所：厦门市思明区展鸿路81号A座五十一-五十三层

联系地址：厦门市思明区展鸿路81号A座五十一-五十三层

法定代表人：黄偏明

联系人：杨革斌

联系电话：0592-2995285

传真：0592-6032678

邮编：361004

2. 牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、彭嘉俊、陈昊

联系电话：021-20262380

传真：010-60833504

邮编：100026

3. 联席主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼

法定代表人：杨华辉

联系人：何焱、张晗、林巧玲、杨辉

联系电话：021-38565418

传真：021-38565905

邮编：200135

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。