
厦门市城市建设发展投资有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

1、未来资本支出较大的风险

近年来，随着厦门市岛内外开发建设力度的加大，发行人承担的片区开发及安置房项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大。根据厦门市以及公司未来发展规划，发行人在未来三年内对资金的需求将大幅增加，预计资本支出水平较高，发行人在短期内面临较大的资本支出压力。

2、资产流动性较差的风险

发行人资产流动性较为一般，存货是公司资产最主要的构成部分。截至 2022 年末，公司存货占资产总额的比例为 80.40%。公司存货资产主要是公司进行城市更新及安置房项目的投资建设成本。如果公司流动性趋紧，公司持有的这些资产存在着无法及时变现以改善流动性的可能。

3、资产和经营规模快速增长引致的风险

近年来，发行人资产规模和业务经营规模保持快速增长。2020-2022 年末，公司总资产规模达 5,289,967.13 万元、10,846,105.61 万元和 16,160,830.63 万元；2020-2022 年末，发行人分别实现营业收入 60,196.85 万元、101,015.42 万元和 452,921.84 万元。根据厦门市委、市政府提出的总体要求，发行人正加快厦门市片区开发及安置房业务发展力度，预计生产经营规模还将快速增长。为此，发行人经营管理跨度将不断加大，对发行人的经营管理水平和投资分析能力提出了更高的要求。如果发行人不能持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效管理，将给公司的持续发展带来风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

发行人/公司/厦门城投	指	厦门市城市建设发展投资有限公司
报告期	指	2022 年度（2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日）
市政府、厦门市政府	指	厦门市人民政府
市土地发展中心	指	厦门市土地发展中心
市财政局	指	厦门市财政局
市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
市政集团	指	厦门市政集团有限公司
广发证券	指	广发证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门市城市建设发展投资有限公司
中文简称	厦门城投
外文名称（如有）	XIAMEN URBAN CONSTRUCTION DEVELOPMENT INVESTMENT CO., LTD.
外文缩写（如有）	XIAMEN URBAN CONSTRUCTION DEVELOPMENT INVESTMENT
法定代表人	朱旭东
注册资本（万元）	3,582,024.38
实缴资本（万元）	3,582,024.38
注册地址	福建省厦门市 湖里区同益路 9 号地产大厦 15 层
办公地址	福建省厦门市 湖里区同益路 9 号地产大厦 15 层
办公地址的邮政编码	361013
公司网址（如有）	www.xmchengtou.com
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	许一奎
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理助理、财务总监
联系地址	厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦 15 层
电话	0592-5315888
传真	0592-5312888
电子信箱	420564174@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门市政集团有限公司

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

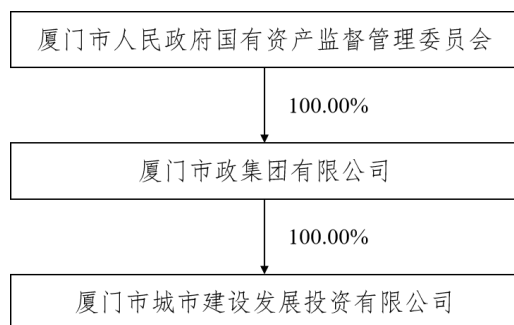
报告期末控股股东资信情况：无不良资信

报告期末实际控制人资信情况：无不良资信

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：无

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☒适用 ☐不适用

报告期初控股股东名称：厦门市土地发展中心

变更生效时间：2022 年 12 月 21 日

变更原因：根据厦门市人民政府于 2021 年 7 月 26 日出具的《关于厦门市城市建设发展投资有限公司优化发展方案的批复》（厦府〔2021〕139 号），发行人将按二类国有独资公司设置，由市国资委代表市政府对其履行出资人职责，实行统一监管，列入市国资委履行出资人职责的企业名单。根据中共厦门市委、厦门市人民政府于 2022 年 3 月 1 日下发的《关于印发〈厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案〉的通知》，厦门市国资委将发行人的 100%股权划转至厦门市政集团有限公司。

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☒适用 ☐不适用

报告期初实际控制人名称：厦门市财政局

变更生效时间：2022 年 12 月 21 日

变更原因：根据厦门市人民政府于 2021 年 7 月 26 日出具的《关于厦门市城市建设发展投资有限公司优化发展方案的批复》（厦府〔2021〕139 号），发行人将按二类国有独资公司

¹均包含股份，下同。

设置，由市国资委代表市政府对其履行出资人职责，实行统一监管，列入市国资委履行出资人职责的企业名单。根据中共厦门市委、厦门市人民政府于 2022 年 3 月 1 日下发的《关于印发<厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案>的通知》，厦门市国资委将发行人的 100%股权划转至厦门市政集团有限公司。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	陈臻	董事	辞任	2022 年 2 月	2022 年 2 月
董事	陈德芳	董事	辞任	2022 年 2 月	2022 年 2 月
董事	孔璇	职工董事	辞任	2022 年 2 月	2022 年 2 月
高级管理人员	徐元元	总经理	聘任	2022 年 3 月	2022 年 3 月
监事	陈惠萍	监事会主席	辞任	2022 年 5 月	2022 年 5 月
监事	蔡可松	职工监事	辞任	2022 年 5 月	2022 年 5 月
董事	周延梅	董事	聘任	2022 年 5 月	2022 年 5 月
监事	李海松	监事	聘任	2022 年 5 月	2022 年 5 月
董事	徐元元	董事	聘任	2022 年 10 月	2022 年 10 月
董事	屈红伟	董事	聘任	2022 年 10 月	2022 年 10 月
董事	高水明	职工董事	聘任	2022 年 11 月	2022 年 11 月

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 45.45%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：朱旭东

发行人的董事长或执行董事：朱旭东

发行人的其他董事：徐元元、周延梅、屈红伟、高水明

发行人的监事：何露、李海松

发行人的总经理：徐元元

发行人的财务负责人：许一奎

发行人的其他非董事高级管理人员：孙富娟、黄朝晖、许一奎、郑建明

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人的经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务（不含评估）；自有房地产经营活动；停车场管理；会议及展览服务；工程管理服务；房屋建筑业；公路工程建设；市政道路工程建设；其他道路、隧道和桥梁工程建设；水源及供水设施工程建设；架线及设备工程建设；管道工程建设；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；电气安装；管道和设备安装；钢结构工程施工；建筑装饰业；建筑物拆除活动（不含爆破）；其他工程准备活动（不含爆破）；建筑工程机械与设备租赁；建材批发；其他机械设备及电子产品批发；资产管理（法律、法规另有规定除外）；接受房屋征收部门委托从事房屋征收与补偿具体服务工作。

（1）片区开发业务

发行人作为厦门市市级城市更新项目投资主体，承担市级新城和重大片区、岛内旧城旧村改造等投资建设职责，按照实际投资额的一定比例计提业务管理费，用于发行人日常管理等支出；除上述市级城市更新项目外，发行人还对厦门市土地发展中心的储备地进行日常管护，并按照《厦门市财政局关于核定政府储备用地管理费用基础支出标准的通知》（厦财综[2009]2 号）明确的标准收取一定的管理费用。

（2）资产运营业务

公司资产运营业务收入主要由房屋销售收入、租赁收入及物业综合收入组成，其中房屋销售收入主要来源于安置房业务及银城智谷园区运营业务，租赁收入和物业综合收入主要来源于其他物业资产运营业务。

①安置房业务：发行人通过划拨转出让或协议出让等方式获得项目所在土地使用权，再通过外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工，承担安置房建设；项目建成后，优先向拆迁户定向销售，剩余安置房、周边商铺和车位等可由公司自主经营或市场化处置（其中车位需优先出租或出售给安置对象）。公司安置房业务收入主要来源于安置房销售、商铺及停车位的出租或销售收入。

②银城智谷园区运营：发行人于 2015 年 10 月经过招、拍、挂取得厦门市同安新城 12-14 片区西洲路北侧厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区 2015TG02 宗国有建设用地的使用权。发行人主要以自有资金结合外部借款的方式解决前期投资，在建设完成后对项目进行租售并取得收入。

（3）其他主营业务

发行人其他主营业务主要由咨询顾问策划和地热资源销售业务构成，其中咨询顾问策划主要由永地公司子公司图智公司开展，地热资源销售业务则由地热公司开展。

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

（1）发行人所在行业的发展现状和前景

①城市基础设施建设行业

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，是加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。完善的城市基础设施是经济发展、居民生活质

量和社会福利提高的前提。城镇化的发展，必须以基础设施先行。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

城市基础设施的建设和完善，对于改善城市居住和投资环境、提高居民幸福指数及全社会效益、发挥城市经济核心区辐射功能、促进当地经济发展等起着巨大的推动作用。总体来看，城市基础设施建设行业未来仍然有着良好的发展前景。

②土地整理开发行业

城市土地开发是指通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。城市土地开发一般是围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，最大限度地发掘城市土地资源的潜力、实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。城市土地开发和运营盘活了存量土地，增加了城市土地的供给，同时通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益。

与其他行业不同，土地开发行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011 年 1 月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进一步规范土地开发行业，促进了行业整体水平的提高。2014 年 9 月，国土资源部发布了《节约集约利用土地规定》，这是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章，针对当前土地管理面临的新形势，充分借鉴和吸收地方成功经验，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升。

近年来，随着土地制度的不断完善，各级政府为认真贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护和节约集约用地制度，实现土地资源永续利用，进一步促进我国经济社会持续健康发展。全国大部分市县均已建立土地拆迁补偿、整理开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地整理开发行为，充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

③安置房建设行业

安置房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋，是城市建设的产物。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括被征地拆迁的农户。随着城市建设发展步伐的进一步加快，安置房建设关系着城市发展大局、征迁拆迁居民切身利益和基本生活，是政府迫切需解决的重大民生问题。

城镇化的快速发展是我国安置房建设行业发展最直接的促进因素。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容，大量的旧城改造和新城建设项目有力地推动了我国安置房建设行业的发展。

同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范安置房建设。预计未来 10 年，在城市化进程的推动下，安置房建设行业仍将有很大的发展空间。城镇化进程的推进

需要各地政府继续通过旧城改造和新城来实现。

（2）发行人在行业中的地位

根据《关于深化城市更新投融资体制改革加快推进岛内大提升岛外大发展的通知》（厦府办〔2020〕76 号），厦门市人民政府明确发行人作为厦门市市级城市更新项目投资主体，承担市级新城和重大片区、岛内旧城旧村改造等投资建设职责，负责市级新城片区安置房及城市更新配建的停车场、收费管网、经营性物业的建设运营。因此，发行人已成为厦门市规模最大的市级城市更新项目投资主体，行业地位突出。

发行人作为厦门市的城市基础设施、城市公共环境设施建设投资主体，在厦门国有企业中地位突出，已成为厦门市规模最大的市级城市更新主体。目前，包括发行人在内，厦门市主要有 8 家市级基础设施建设主体，分别为厦门轨道建设发展集团有限公司、厦门市政集团有限公司、厦门路桥建设集团有限公司、厦门金圆投资集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司、厦门安居集团有限公司、厦门市政水务集团有限公司和发行人。

（3）发行人的竞争优势

①优良的经营环境

作为福建省的经济重镇，厦门市近几年的经济发展依然保持着良好的发展态势。2022 年，厦门市生产总值（GDP）达 7,802.66 亿元，同比增长 4.4%，全年实现规模以上工业增加值 2,450.8 亿元，增长 4.3%，占全市地区生产总值的 31.41%。全市实现公共财政预算总收入 1,493.80 亿元，比上年增长 4.9%；固定资产投资（不含农户）2,971.1 亿元，比上年增长 10.2%；社会消费品零售总额 2,665.4 亿元，比上年增长 3.1%。厦门市雄厚的经济实力，为发行人提供了良好的经济社会条件及市场基础。

②有力的政府支持

发行人作为厦门市市级城市更新项目投资主体，在厦门国有企业中地位较为突出，尤其在 2020 年厦门市人民政府办公厅印发《关于深化城市更新投融资体制改革加快推进岛内大提升岛外大发展的通知》（厦府办〔2020〕76 号）后，明确发行人为厦门市最大的市级城市更新项目投资主体，得到政府在资本金注入方面的支持明显加大。2020 年至今，发行人累计获得股东增资（含实收资本及资本公积）567.56 亿元。根据近年市政府的工作计划，将对发行人注入房产、车位等经营性资产，以提高公司资产规模、经营效益与融资能力。

③人才和项目建设管理优势

发行人现有员工专业结构合理，涉及工业与民用建筑、机械制造工艺与设备、城市规划、项目管理领域工程等多个专业，多人取得高级工程师、工程师、助理工程师、高级会计师、经济师等职业资格，大多曾在施工、设计、项目管理、房地产开发等单位从事业务工作，熟悉建设流程和建筑设计规范。近年来，通过参与厦门市城建项目建设，发行人员工积累了丰富的项目建设管理知识和经验，为项目建设提供扎实的技术和管理保障。

④与金融机构合作良好

发行人与多家银行保持了较好的合作关系，银行信用状况良好。截至 2022 年末，发行人共获得银行综合授信额度 1,213.50 亿元，已使用授信额度 652.45 亿元，未使用授信额度 561.05 亿元。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□是 √否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
片区开发业务	4.42	0.90	79.61	9.76	4.58	0.77	83.21	45.29
资产运营业务	40.53	35.23	13.09	89.49	5.30	4.15	21.75	52.46
其他主营业务	0.27	0.15	46.24	0.61	0.23	0.12	45.59	2.23
其他业务	0.06	0.04	31.90	0.14	0.00	0.00	85.28	0.02
合计	45.29	36.32	19.81	100.00	10.10	5.04	50.13	100.00

（2）各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人主营业务主要为片区开发及资产运营业务，不适用。

2. 收入和成本分析

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

资产运营业务营业收入、营业成本及毛利率大幅变动原因：2022 年，发行人资产运营业务收入、营业成本及毛利润大幅增加，主要系发行人安置房项目陆续交房，安置房销售收入大幅增加所致。但由于安置房项目毛利率较低，导致毛利率出现进一步下滑，但预计未来发行人安置房销售收入将保持较高水平，预计毛利率水平将逐步稳定。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

根据《关于深化城市更新投融资体制改革加快推进岛内大提升岛外大发展的通知》（厦府办〔2020〕76 号），厦门市人民政府明确发行人作为厦门市市级城市更新项目投资主体，承担市级新城和重大片区、岛内旧城旧村改造等投资建设职责，负责市级新城片区安置房及城市更新配建的停车场、收费管网、经营性物业的建设运营。因此，发行人已成为厦门市规模最大的市级城市更新项目投资主体，行业地位突出。

作为厦门市市级城市更新项目投资主体，发行人深入贯彻“岛内大提升、岛外大发展”战略，承担市级新城和重大片区、岛内旧城旧村改造等投资建设职责，全方位推进厦门市高质量发展超越和“两高两化城市”建设。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）未来资本支出较大的风险

近年来，随着厦门市岛内外开发建设力度的加大，发行人承担的片区开发及安置房项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大。根据厦门市以及公司未来发展规划，发行人在未来三年内对资金的需求将大幅增加，预计资本支出水平较高，发行人在短期内面临较大的资本支出压力。

对策：发行人经营状况良好且具有良好的盈利能力，此外发行人的货币资金充足，能够为未来的大额资本支出提供短期保障。同时，发行人正不断加大在长周期资金方面的筹措力度，例如：发行久期较长的企业债券、公司债券、中期票据等债券品种，取得期限较长的银行贷款等，为公司的项目筹措资金，确保各版块业务稳定、有序发展。

（2）资产流动性较差的风险

发行人资产流动性较为一般，存货是公司资产最主要的构成部分。截至 2022 年末，公司存货占资产总额的比例为 77.01%。公司存货资产主要是公司进行城市更新及安置房项目的投资建设成本。如果公司流动性趋紧，公司持有的这些资产存在着无法及时变现以改善流动性的可能。

对策：发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2022 年末，发行人获得的银行授信额度总计为 1,213.50 亿元人民币，尚有 561.05 亿元未使用。截至 2022 年末，公司货币资金为 22.76 亿元，亦可用于应对短期流动性风险。

（3）资产和经营规模快速增长引致的风险

近年来，发行人资产规模和业务经营规模保持快速增长。2020-2022 年末，公司总资产规模达 5,289,967.13 万元、10,846,105.61 万元和 16,160,830.63 万元；2020-2022 年末，发行人分别实现营业收入 60,196.85 万元、101,015.42 万元和 452,921.84 万元。根据厦门市委、市政府提出的总体要求，发行人正加快厦门市片区开发及安置房业务发展力度，预计生产经营规模还将快速增长。为此，发行人经营管理跨度将不断加大，对发行人的经营管理水平和投资分析能力提出了更高的要求。如果发行人不能持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效管理，将给公司的持续发展带来风险。

对策：发行人已从人员配备和财务管理等方面，加强对新增行业的了解和管理，来应对业务快速增长的风险。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东、实际控制人之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）机构独立情况

发行人法人治理结构健全，发行人设立董事会、经理层，发行人拥有独立的职能管理部门。发行人部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权。

（二）人员独立情况

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行发行人薪酬制度。发行人高级管理人员均非公务员，不存在兼职取薪的情形。

（三）业务独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营的能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。

（四）财务独立情况

发行人设立了独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户。

（五）资产独立情况

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权。

综上所述，发行人在机构、人员、业务、财务和资产方面均与控股股东、实际控制人相互独立，发行人具有独立完整的业务体系和独立经营的能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了《厦门市城市建设发展投资有限公司关联交易决策制度》，对关联交易的认定、关联交易定价及交易类型进行明确。对于外部关联交易，公司要求公司各成员公司或总部各部门提出关联交易专项报告，公司财务管理部负责审核报送的关联交易专项报告，经总经理审核及董事会审批；对于内部关联交易，须按要求向公司财务管理部报告。为确保公司关联交易正常开展，发行人根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》及相关法律法规的规定制定了相关关联交易管理制度。公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的原则和采取的措施如下：一是确定关联交易价格时，遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；二是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；三是关联决策人员或单位回避表决的原则；四是必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供劳务	8.96
租金	28.83

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	574.75

3. 担保情况

□适用 √不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

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

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券
2、债券简称	22 厦城 01
3、债券代码	184533.SH
4、发行日	2022 年 8 月 15 日
5、起息日	2022 年 8 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 17 日
7、到期日	2029 年 8 月 17 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.70
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	广发证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业银行股份有限公司厦门分行
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年第二期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券
2、债券简称	22 厦城 02
3、债券代码	184662.SH
4、发行日	2022 年 12 月 19 日
5、起息日	2022 年 12 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最	2025 年 12 月 21 日

近回售日	
7、到期日	2029 年 12 月 21 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	广发证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业银行股份有限公司厦门分行
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2023 年第一期厦门市城市建设发展投资有限公司公司债券
2、债券简称	23 厦城 01
3、债券代码	184734.SH
4、发行日	2023 年 3 月 17 日
5、起息日	2023 年 3 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 21 日
7、到期日	2030 年 3 月 21 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	广发证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业银行股份有限公司厦门分行
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：184533

债券简称：22 厦城 01

债券约定的选择权条款名称：

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

☐ 其他选择权

债券代码：184662

债券简称：22 厦城 02

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：184734

债券简称：23 厦城 01

债券约定的选择权条款名称：

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

选择权条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184533

债券简称	22 厦城 01
募集资金总额	9.00
使用金额	8.97
批准报出日前余额	0.03
专项账户运作情况	运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 9 亿元，所筹资金 0.94 亿元用于高林安置房一期工程，0.43 亿元用于东瑶安居房(一期)，1.11 亿元用于马銮湾新城中央北安置房,3.52 亿元用于会展嘉园，3 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券已使用募集资金 8.97 亿元，所筹资金 0.94 亿元用于高林安置房一期工程，0.40 亿元用于东瑶安居房(一期)，1.11 亿元用于马銮湾新城中央北安置房,3.52 亿元用于会展嘉园，3 亿元用于补充营运资金

募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目建设情况进展良好。
------------------------------	-------------

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184662

债券简称	22 厦城 02
募集资金总额	9.00
使用金额	6.35
批准报出日前余额	2.65
专项账户运作情况	运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 9 亿元，所筹资金 0.34 亿元用于高林安置房一期工程，0.42 亿元用于东瑶安居房（一期），1.35 亿元用于马銮湾新城中央北安置房，3.89 亿元用于会展嘉园，3 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券已使用募集资金 6.35 亿元，所筹资金 0.34 亿元用于高林安置房一期工程，1.20 亿元用于马銮湾新城中央北安置房，1.81 亿元用于会展嘉园，3 亿元用于补充营运资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目建设情况进展良好。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184734

债券简称	23 厦城 01
募集资金总额	9.00
使用金额	3.00
批准报出日前余额	6.00
专项账户运作情况	运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟募集资金 9 亿元，所筹资金 0.42 亿元用于高林安置房一期工程，0.15 亿元用于东瑶安居房（一期），3 亿元用于马銮湾新城集美蔡林安置房，0.34 亿元用于马銮湾新城中央北安置房，2.09 亿元用于会展嘉园，3 亿元用于补充营运资金。

是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券已使用募集资金 3 亿元，所筹资金 3 亿元用于补充营运资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：184533

债券简称	22 厦城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保，偿债资金将来源于本期债券募集资金投向项目收益和发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。公司还通过聘请债权代理人、建立募集资金使用专项账户、偿债计划人员安排、偿债计划财务安排等方式保障债券的偿付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：184662

债券简称	22 厦城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保，偿债资金将来源于本期债券募集资金投向项目收益和发行人日常生产经营所产生的现金收入

	，并以公司的日常营运资金为保障。公司还通过聘请债权代理人、建立募集资金使用专项账户、偿债计划人员安排、偿债计划财务安排等方式保障债券的偿付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：184734

债券简称	23 厦城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保，偿债资金将来源于本期债券募集资金投向项目收益和发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。公司还通过聘请债权代理人、建立募集资金使用专项账户、偿债计划人员安排、偿债计划财务安排等方式保障债券的偿付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
签字会计师姓名	蔡宗宝、朱海明

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	184533、184662、184734
债券简称	22 厦城 01、22 厦城 02、23 厦城 01
名称	兴业银行股份有限公司厦门分行
办公地址	厦门市思明区湖滨北路 78 号兴业大厦
联系人	何文巧
联系电话	0592-5607792

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184533、184662、184734
债券简称	22 厦城 01、22 厦城 02、23 厦城 01

名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 层

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	城市更新、安置房、园区开发项目成本
其他非流动资产	片区开发投资、基础设施建设项目成本

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	10.17	0.63	0.00	-
应收账款	42.85	2.65	2.51	1,609.53
存货	1,299.31	80.40	928.43	39.95
在建工程	0.12	0.01	0.09	35.01
长期待摊费用	0.78	0.05	0.29	170.07
其他非流动资产	191.53	11.85	90.26	112.18

发生变动的原因：

交易性金融资产：购买银行理财产品。

应收账款：安置房项目陆续交房，应收安置房购房款增加。

存货：公司持续加大城市更新及安置房项目建设力度，投入成本增加。

在建工程：在建地热供应站投入增加。

长期待摊费用：部分投资性房地产进行装修改造。

其他非流动资产：基础设施建设项目投入增加。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☐适用 ☒不适用

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：3.08 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.2 亿元，收回：0.05 亿元；

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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.23 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：1.23 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.2%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 514.58 亿元和 670.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 30.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的
	已逾期	6 个月以	6 个月（	超过 1 年		

		内（含）	不含）至 1 年（含 ）	（不含）		占比
公司信用 类债券	-	-	-	17.98	17.98	2.68%
银行贷款	-	0.44	0.44	650.68	651.56	97.18%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	0.81	0.1	-	0.91	0.14%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 27 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 514.86 亿元和 670.79 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 30.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		
公司信用 类债券	-	-	-	17.98	17.98	2.68%
银行贷款	-	0.44	0.44	650.68	651.56	97.13%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	0.81	0.44	-	1.25	0.19%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 27 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	98.67	10.75	31.46	213.68
合同负债	4.32	0.47	2.27	90.52
其他应付款	3.42	0.37	2.54	34.79
一年内到期的非流动负债	1.09	0.12	0.03	4,062.69
其他流动负债	0.38	0.04	0.13	184.51
应付债券	17.98	1.96	0.00	-
租赁负债	0.16	0.02	0.25	-37.51
长期应付款	35.88	3.91	103.88	-65.46
其他非流动负债	102.09	11.12	0.00	-

发生变动的的原因：

应付账款：新开工较多安置房项目，应付土地出让金款项增加。

合同负债：安置房陆续竣工交房，预收安置房购房款增加。

其他应付款：新增保证金及厦门市土地发展中心往来款。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的租赁负债增加所致。

其他流动负债：待转销项税额增加。

应付债券：新增企业债券融资。

租赁负债：租赁负债逐步到期。

长期应付款：对厦门市土地发展中心的专项应付款下降。

其他非流动负债：因基础设施代建项目投资的财政拨款增加。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：6.97 亿元

报告期非经常性损益总额：0.13 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

发行人主营业务为片区开发及安置房业务，周期较长，导致开发和回款进度不一致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.46 亿元

报告期末对外担保的余额：2.46 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

。

（以下无正文）

(以下无正文，为厦门市城市建设发展投资有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

厦门市城市建设发展投资有限公司

2023 年 4 月 27 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：厦门市城市建设发展投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,275,926,359.06	2,034,196,588.72
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,017,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,285,164,275.40	250,663,818.27
应收款项融资		
预付款项	18,882,955.59	18,008,663.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	367,787,178.05	311,540,133.26
其中：应收利息		
应收股利		8,742,563.98
买入返售金融资产		
存货	129,931,127,643.41	92,843,479,903.78
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	319,241,383.03	372,074,582.57
流动资产合计	138,215,129,794.54	95,829,963,689.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	44,355,103.37	35,052,452.13
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		648,672.92
投资性房地产	3,869,283,388.44	3,286,333,959.14
固定资产	167,300,540.75	179,386,436.23
在建工程	11,749,445.37	8,702,361.65
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	30,799,323.74	28,036,854.80
无形资产	38,958,137.80	37,628,804.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	77,849,389.38	28,826,086.05
递延所得税资产	242,606.78	
其他非流动资产	19,152,638,549.15	9,026,476,802.94
非流动资产合计	23,393,176,484.78	12,631,092,430.85
资产总计	161,608,306,279.32	108,461,056,120.49
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	9,867,002,575.39	3,145,521,483.15
预收款项	10,673,709.68	13,637,422.16
合同负债	431,983,380.63	226,736,936.05
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	28,753,410.94	23,918,557.22
应交税费	125,232,631.98	119,618,362.78
其他应付款	342,488,396.13	254,088,766.90
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	108,601,949.44	2,608,935.51
其他流动负债	38,166,165.78	13,414,817.98
流动负债合计	10,952,902,219.97	3,799,545,281.75

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	65,156,033,581.23	51,458,273,064.86
应付债券	1,798,357,462.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	15,824,770.30	25,322,208.61
长期应付款	3,588,203,282.00	10,387,645,583.67
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	62,891,130.03	56,843,039.55
递延所得税负债		
其他非流动负债	10,208,981,808.21	
非流动负债合计	80,830,292,033.77	61,928,083,896.69
负债合计	91,783,194,253.74	65,727,629,178.44
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	35,820,243,783.40	35,820,243,783.40
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	32,260,068,662.08	5,631,320,446.08
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	87,378.02	47,134.82
盈余公积	174,041,118.66	118,672,899.14
一般风险准备		
未分配利润	1,570,671,083.42	1,163,142,678.61
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	69,825,112,025.58	42,733,426,942.05
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	69,825,112,025.58	42,733,426,942.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	161,608,306,279.32	108,461,056,120.49

公司负责人：朱旭东 主管会计工作负责人：许一奎 会计机构负责人：王铭城

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：厦门市城市建设发展投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	2,049,572,827.46	1,651,866,570.09
交易性金融资产	870,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,264,478,801.74	241,140,469.93
应收款项融资		
预付款项	11,991,808.59	13,513,232.89
其他应收款	246,751,710.54	186,782,434.70
其中：应收利息		
应收股利		
存货	129,931,110,522.34	92,843,438,913.87
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	315,158,602.15	371,861,174.35
流动资产合计	137,689,064,272.82	95,308,602,795.83
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	670,746,090.54	662,659,857.65
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,845,306,085.74	3,267,630,094.80
固定资产	151,322,487.27	157,977,663.19
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	35,532,372.52	34,713,515.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	15,763,714.08	811,038.76
递延所得税资产	61,109.61	
其他非流动资产	19,152,590,549.15	9,026,428,802.94
非流动资产合计	23,871,322,408.91	13,150,220,972.36
资产总计	161,560,386,681.73	108,458,823,768.19
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	9,845,740,371.41	3,128,887,312.67
预收款项	9,902,431.73	12,821,690.62
合同负债	428,677,461.46	225,553,061.48
应付职工薪酬	9,188,006.86	7,294,448.59
应交税费	119,251,098.22	103,129,536.25
其他应付款	328,483,746.45	248,294,530.09
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	91,263,944.17	
其他流动负债	37,277,045.84	13,343,785.51
流动负债合计	10,869,784,106.14	3,739,324,365.21
非流动负债：		
长期借款	65,156,033,581.23	51,458,273,064.86
应付债券	1,798,357,462.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,575,443,094.48	10,378,024,207.55
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	57,955,827.75	56,843,039.55
递延所得税负债		
其他非流动负债	10,208,981,808.21	
非流动负债合计	80,796,771,773.67	61,893,140,311.96
负债合计	91,666,555,879.81	65,632,464,677.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	35,820,243,783.40	35,820,243,783.40
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	32,544,314,563.03	5,915,566,347.03
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	174,041,118.66	118,672,899.14

未分配利润	1,355,231,336.83	971,876,061.45
所有者权益（或股东权益）合计	69,893,830,801.92	42,826,359,091.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	161,560,386,681.73	108,458,823,768.19

公司负责人：朱旭东 主管会计工作负责人：许一奎 会计机构负责人：王铭城

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	4,529,218,353.77	1,010,154,248.22
其中：营业收入	4,529,218,353.77	1,010,154,248.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,863,302,414.23	591,386,672.02
其中：营业成本	3,632,085,861.51	503,790,120.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	149,158,539.64	54,708,081.25
销售费用	2,907,401.83	3,561,678.28
管理费用	64,750,199.09	52,122,714.58
研发费用		
财务费用	14,400,412.16	-22,795,922.81
其中：利息费用	60,210,296.23	10,973,513.00
利息收入	46,173,787.53	34,796,442.89
加：其他收益	10,705,074.17	5,262,920.00
投资收益（损失以“－”号填列）	18,269,759.57	5,309,431.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,384,770.00	5,123,716.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-648,672.92	-2,055,040.24
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-960,403.51	1,105,529.61
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	41,509.12	136,394,597.42
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	693,323,205.97	564,785,014.30
加: 营业外收入	3,974,772.14	4,648,492.93
减: 营业外支出	520,959.04	2,197,666.13
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	696,777,019.07	567,235,841.10
减: 所得税费用	118,921,694.46	137,077,110.45
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	577,855,324.61	430,158,730.65
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	577,855,324.61	430,158,730.65
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	577,855,324.61	430,158,730.65
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	577,855,324.61	430,158,730.65
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：朱旭东 主管会计工作负责人：许一奎 会计机构负责人：王铭城

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	4,265,848,345.92	726,746,715.86
减：营业成本	3,426,976,467.18	327,330,033.33
税金及附加	146,613,887.54	52,142,898.06
销售费用	6,037,054.28	7,351,353.75
管理费用	37,929,633.80	21,120,586.67
研发费用		
财务费用	26,706,090.55	-13,338,277.53
其中：利息费用	57,990,604.67	9,163,920.99
利息收入	31,403,176.49	23,307,379.11
加：其他收益	7,582,399.36	3,413,304.88
投资收益（损失以“－”号填	29,276,781.95	17,024,489.59

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,812,167.45	317,530.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-234,414.91	1,105,529.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		136,394,597.42
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	658,209,978.97	490,078,043.08
加：营业外收入	775,427.25	502,333.11
减：营业外支出	0.48	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	658,985,405.74	490,580,376.19
减：所得税费用	105,303,210.56	114,414,699.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	553,682,195.18	376,165,677.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	553,682,195.18	376,165,677.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	553,682,195.18	376,165,677.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：朱旭东 主管会计工作负责人：许一奎 会计机构负责人：王铭城

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,117,025,560.11	1,019,929,182.50
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	415,905,428.58	321,339,187.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,381,192,174.24	342,799,104.00
经营活动现金流入小计	2,914,123,162.93	1,684,067,474.20

购买商品、接受劳务支付的现金	32,031,264,910.77	55,540,110,568.13
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	188,518,761.77	144,700,955.65
支付的各项税费	781,584,477.24	387,981,073.26
支付其他与经营活动有关的现金	451,047,773.17	67,308,878.92
经营活动现金流出小计	33,452,415,922.95	56,140,101,475.96
经营活动产生的现金流量净额	-30,538,292,760.02	-54,456,034,001.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,537,656,577.77	977,385.35
取得投资收益收到的现金	19,067,799.09	11,118,140.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,400.00	6,493.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	213,785,934.56	10,395,768.77
投资活动现金流入小计	1,770,512,711.42	22,497,787.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,086,010.67	22,561,650.28
投资支付的现金	2,442,600,000.00	6,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	265,000,000.00	
投资活动现金流出小计	2,751,686,010.67	28,561,650.28
投资活动产生的现金流量净额	-981,173,299.25	-6,063,862.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	18,915,460,000.00	10,470,464,968.36
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,636,467,856.53	35,274,666,402.79
收到其他与筹资活动有关的现金		7,622,329,370.00
筹资活动现金流入小计	34,551,927,856.53	53,367,460,741.15
偿还债务支付的现金	84,449,426.85	33,510,290.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,612,868,243.50	1,637,092,085.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	713,963.00	
筹资活动现金流出小计	2,698,031,633.35	1,670,602,376.15
筹资活动产生的现金流量净额	31,853,896,223.18	51,696,858,365.00
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	334,430,163.91	-2,765,239,499.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,941,496,195.15	4,706,735,694.62
六、期末现金及现金等价物余额	2,275,926,359.06	1,941,496,195.15

公司负责人：朱旭东 主管会计工作负责人：许一奎 会计机构负责人：王铭城

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	834,274,841.60	691,593,126.59
收到的税费返还	415,824,721.73	321,339,187.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,306,551,813.58	332,822,186.17
经营活动现金流入小计	2,556,651,376.91	1,345,754,500.46
购买商品、接受劳务支付的现金	31,984,478,969.12	55,484,026,015.42
支付给职工及为职工支付的现金	41,872,338.28	12,761,999.03
支付的各项税费	739,061,494.07	349,601,568.41
支付其他与经营活动有关的现金	406,405,220.86	77,939,907.02
经营活动现金流出小计	33,171,818,022.33	55,924,329,489.88

经营活动产生的现金流量净额	-30,615,166,645.42	-54,578,574,989.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,370,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	31,316,578.21	16,706,958.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,401,316,578.21	16,706,958.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,709,517.06	1,038,650.37
投资支付的现金	2,250,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,253,709,517.06	1,038,650.37
投资活动产生的现金流量净额	-852,392,938.85	15,668,308.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	18,915,460,000.00	10,470,464,968.36
取得借款收到的现金	15,636,467,856.53	35,274,666,402.79
收到其他与筹资活动有关的现金		7,622,329,370.00
筹资活动现金流入小计	34,551,927,856.53	53,367,460,741.15
偿还债务支付的现金	73,793,771.39	15,200,065.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,612,868,243.50	1,637,092,085.56
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,686,662,014.89	1,652,292,150.61
筹资活动产生的现金流量净额	31,865,265,841.64	51,715,168,590.54
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	397,706,257.37	-2,847,738,090.42
加：期初现金及现金等价物余额	1,651,866,570.09	4,499,604,660.51
六、期末现金及现金等价物余额	2,049,572,827.46	1,651,866,570.09

公司负责人：朱旭东 主管会计工作负责人：许一奎 会计机构负责人：王铭城

