
厦门安居集团有限公司

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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

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.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
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.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
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.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	26
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	28
七、 利润及其他损益来源情况.....	29
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.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为绿色债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

厦门安居、安居集团、本公司、公司、发行人	指	厦门安居集团有限公司
实际控制人、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
本报告	指	厦门安居集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）
本办法	指	厦门安居集团有限公司公司信用类债券信息披露事务管理办法
21 厦居 01、21 厦门安居债 01	指	2021 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券
21 厦居 02、21 厦门安居债 02	指	2021 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券
22 厦居 01、22 厦门安居债 01	指	2022 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券
22 厦居 02、22 厦门安居债 02	指	2022 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券
22 厦居 03	指	厦门安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
安居控股集团	指	厦门安居控股集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司章程	指	厦门安居集团有限公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门安居集团有限公司
中文简称	厦门安居
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	徐晓煜
注册资本（万元）	1,050,063.15
实缴资本（万元）	1,050,063.15
注册地址	福建省厦门市思明区台北路 1 号之二 703 单元
办公地址	福建省厦门市湖里区华泰路 3 号 8 楼安居集团
办公地址的邮政编码	361004
公司网址（如有）	www.xmanju.com
电子信箱	542029767@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	何宏
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事、政策研究室主任、董事会办公室主任
联系地址	厦门市湖里区华泰路 3 号 8 楼安居集团
电话	0592-5902757
传真	/
电子信箱	964383855@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：厦门安居控股集团有限公司

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

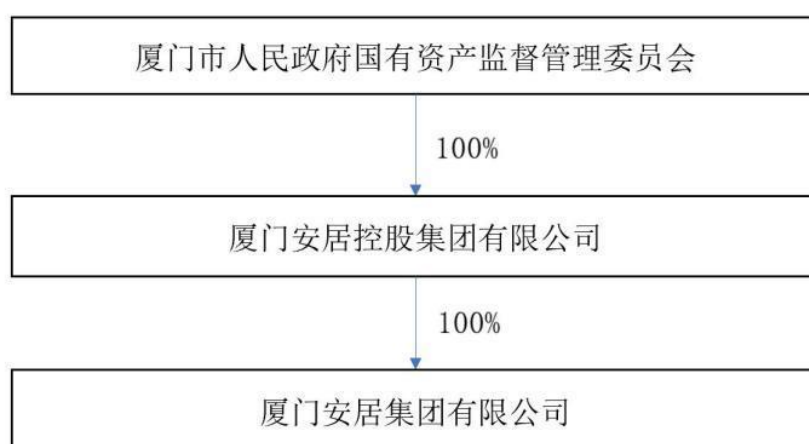
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

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：100%，无受限情况

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：100%，无受限情况

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：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

变更生效时间：2022 年 5 月 10 日

变更原因：根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于将厦门安居集团有限公司 100%股权划入厦门住宅建设集团有限公司的通知》（厦国资产【2022】109 号），厦门市人民政府国有资产监督管理委员会决定将公司 100%股权划入厦门安居控股集团有限公司（原“厦门住宅建设集团有限公司”）。本次划转完成后，公司控股股东变更为厦门安居控股集团有限公司，实际控制人仍为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

¹均包含股份，下同。

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

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	钟兴弘	董事、董事长	辞任	2022 年 2 月 28 日	2022 年 4 月 13 日
董事	陈勇	职工董事	辞任	2022 年 5 月 5 日	2022 年 9 月 19 日
董事	陈少毅	董事	辞任	2022 年 5 月 5 日	2022 年 9 月 19 日
董事	李斌	董事	辞任	2022 年 5 月 5 日	2022 年 9 月 19 日
高级管理人员	高水明	副总经理	辞任	2022 年 4 月 1 日	2022 年 9 月 19 日
董事	徐晓煜	董事、董事长	聘任	2022 年 2 月 28 日	2022 年 4 月 13 日
董事	林国华	董事	聘任	2022 年 5 月 5 日	2022 年 9 月 19 日
董事	曾琦	董事	聘任	2022 年 5 月 5 日	2022 年 9 月 19 日
董事	吴雅燕	董事	聘任	2022 年 5 月 5 日	2022 年 9 月 19 日
董事	何宏	职工董事	聘任	2022 年 5 月 5 日	2022 年 9 月 19 日

（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：6 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 66.7%。

（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：徐晓煜

发行人的董事长或执行董事：徐晓煜

发行人的其他董事：王朝晖、邱丰竣、林国华、曾琦、吴雅燕、何宏

发行人的监事：刘志宏

发行人的总经理：王朝晖

发行人的财务负责人：徐晓煜

发行人的其他非董事高级管理人员：黄文、陈勇

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

厦门安居集团有限公司成立于 2013 年 06 月 13 日，控股股东为厦门安居控股集团有限公司，直接持有发行人 100%的股份，实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，间接持有发行人 100%的股份。经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；托育服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；养老服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

公司作为专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的国有企业，承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责。报告期内发行人主营业务收入主要来源于工程委托管理收入、房产销售收入、物业管理收入、租金收入及运营管理费收入。

（1）工程委托管理

公司工程委托管理业务主要系保障性住房建设业务。其中，马銮湾保障房地铁社区一期工程采用总包模式进行代建，马銮湾保障房地铁社区二期工程、东园保障性住房及四口圳社区发展用地保障性租赁住房等建设项目采取代建模式进行项目建设，仅收取代建管理费，代建管理费的计取按照《厦门市财政局关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知》（厦财建[2017]80 号）相关规定计取，最终以市财政审核中心审定的结果为准。

（2）房产销售收入

公司房产销售为保障性商品房销售。公司向厦门市社会保障性住房建设中心及厦门市住房保障和房屋管理局购入保障性商品房，后由公司向经政府审批的符合条件的人员进行销售。根据《厦门市保障性商品房管理办法》，保障性商品房销售价格按每批次房源的市场评估价测算，并给予一定优惠，原则上优惠 55%，销售价格纳入每批次轮候配售方案。

（3）物业管理收入

公司物业管理业务的经营主体为子公司厦门安居物业管理有限公司（简称“安居物业”）。安居物业成立于 2000 年 7 月，具有国家物业管理一级资质。安居物业提供的服务涵盖范围较广，项目涵盖各式行政机关办公楼宇、学校、银行等。公司以市场招投标或直接委托的模式接管事业机关单位大楼、智能化写字楼及保障性住房，提供综合性物业管理服务。物业管理业务核算按签订的物业管理合同，依据实际发生的交易和事项，以权责发生制的原则确认。

（4）租赁业务板块

公司租赁业务板块的收入主要来自于房屋出租收入，其中一部分为公共租赁住房、保障性租赁住房及市场化房源出租收入，一部分为商业配套设施租金收入。对于公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为按照市场租金标准计取的租金金额的 30%；保障性租赁住房租金价格应接受政府指导，租金按不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95% 的标准执行，年度租金涨幅不超过 5%；对于市场化房源，发行人则根据市场租金水平自主对外出租；商业配套通过安居集团网上竞标管理平台确认租金和租户，进而实现商业配套租金收入。

（5）受托运营管理板块

公司运营管理业务的经营主体为安居集团下属子公司厦门住房租赁发展有限公司（负责保障性租赁房）、厦门安居置业有限公司（负责相关项目的商业配套）以及厦门市旧城保护开发有限公司（负责老旧公房管理）。运营管理业务模式主要包括两种：1）商业配套根据固定管理成本 5 元/平方米月安排，相关房源完成出租后，再按照租金税后收入 30%予以奖励；2）后溪花园、滨海公寓等保障性租赁房项目：固定管理成本按照 2 元/平方米月安排，相关房源完成出租后，再按照房屋租金收入（税后）30%给予奖励；3）对于受托经营管理的全市直管公房，财政每年核定下拨年度运营管理费，在年度运营管理费内包干管理，对于剩余的 1078 套政策性及市场化房源，固定管理成本 2 元/平方米·月安排，相关房源完成出租后，再按照租金税后收入 30%予以奖励。

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）发行人所在行业现状和前景

1）保障性住房行业

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有半公益性和政策导向性。根据党的十九大报告，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

“二十大”报告强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，为新时代住房制度发展指明了总体方向。2022 年中央经济工作会议再次强调坚持“房住不炒”定位，要因城施策、多策并举，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。2023 年 1 月，全国住房和城乡建设工作会议提出，要扎实做好房地产和住房保障工作，改善人民群众居住条件，增加保障性住房供给，克服困难完成保障性租赁住房、公租房建设和棚户区改造年度计划任务，支持解决新市民、青年人住房问题。要以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房。规范发展住房租赁市场，加快培育专业化、规模化住房租赁企业，建立健全住房租赁管理服务平台。整顿租赁市场秩序，规范市场行为。

住房保障方面，2020 年党的十九届五中全会强调“有效增加保障性住房供给”“扩大保障性租赁住房供给”等。2021 年，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，指出需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。新时代的住房保障将在对中低收入群体“应保尽保”的基础上，结合我国城镇化进程，进一步扩大保障覆盖面，面向“新市民”，解决新就业无房职工和外来务工人员特别是开发区和产业园区职工的住房困难。厦门市现已形成以保障性租赁房、各级公共租赁住房和保障性商品房等为主的“分层次、全覆盖”住房保障体系，出台了《厦门市社会保障性住房管理条例》《厦门市社会保障性住房管理条例实施办法》《厦门市市级公共租赁住房管理办法》《厦门市产业园区公共租赁住房建设管理工作实施意见》《厦门市保障性商品房管理办法》《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》。近年来厦门市政府进一步完善人才安居政策，为保障厦门市新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，2022 年 5 月，厦门市住房保障和房屋管理局制定了《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》，为符合条件的项目建设或运营单位发放认定书，并由政府指导租金价格。此外，通过企事业单位自有用地建设、产业园区及各工业项目配建的保障性租赁住房，优先满足企业无住房员工租住需求，为广大基础性人才提供租房保障。

2019 年起国家将老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程，给予中央补助资金支持，并先后在多次重要会议中强调以老旧小区改造为基点扩内需惠民生的重要性。2020 年中央经济工作会议上习总书记提出“实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造”。在厦门“岛内大提升”的政策背景下，政府更加重视老旧小区改造，将通过出台相关政策，以项目试点的方式逐步复制推广老旧小区改造经验做法，进一步改善群众居住环境、提升居住品质。

2021 年 2 月，厦门出台了《关于明确安置型商品房相关事项的通知》，进一步完善厦门市安置房建设机制，规范安置房管理，加快推进新建安置房建设、分配、交易市场化，鼓励支持企业参与投资建设出让型安置房（即安置型商品房），做好相关政策衔接。

在楼市调控政策的逐步发酵、融资面收紧等因素下，全国房地产开发投资额缓步下行，商品房增速明显放缓，但厦门房地产市场总体向稳，稳中微涨。住房租赁市场方面，在政策不断引导下，逐步结束野蛮式增长，回归理性发展，机构减缓扩张步伐，加强运营，租

金维稳。保障性住房方面，全面完成市委市政府《关于加快保障性住房建设的实施意见》提出的“2017 年至 2020 年全市计划开工建设 10 万套保障性住房”目标。在“分层次、全覆盖”住房保障体系下，保障性租赁住房、公共租赁住房、保障性商品房针对不同保障对象，形成常态化批次配租配售，本市户籍中低收入群体“应保尽保”，新市民和各类人才的住房需求也逐步得到满足。十四五以来，“政府主导，企业运作”的保障房建设运营模式进一步完善，逐步建立以政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给的长效机制。

随着“房住不炒”政策主调的持续贯彻，住房的居住属性将进一步加强，在保基本保民生以及吸引人才推动城市发展的要求下，保障性住房未来发展目标将与人民对美好生活的向往紧密相连。在加快构建以保障性租赁住房 and 共有产权住房为主体的住房保障体系下，保障性租赁住房将进一步发挥住房“压舱石”“稳定器”的作用，其中，政策性租赁住房将进一步满足“新市民”的住房需求，推动城市协调发展。随着人民日益增长的美好生活需求及“二孩”时代的到来，住房面积及居住环境要求也随之提高，销售型保障性住房将逐步着力于面积适当放宽、户型设计提升、公区环境优化等方面，并探索共有产权住房等方式，不断满足人民的住房需求。

2) 综合服务

随着我国城镇化水平与居民收入水平的不断提高，房地产市场发展带来的新增住房建筑面积的累计叠加，物业服务需求持续旺盛。

一方面，房地产业发展持续带动物业管理行业的发展。物业管理行业上游行业的房地产业经过长足的发展已步入成熟阶段，当前宏观政策虽不断加强调控力度，但我国城镇化趋势不可逆转，根据《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》确立的发展目标：到 2025 年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，农业转移人口市民化质量显著提升，城镇基本公共服务覆盖全部未落户常住人口，中国房地产行业及物业管理行业将随着城镇化水平提高而继续发展。

另一方面，我国物业管理行业的市场规模快速增长。根据中指研究院发布的《2022 中国物业服务百强企业研究报告》，2021 年中国物业服务百强企业管理项目数量均值为 255.85 个，同比增长 4.86%，管理面积均值达 5692.98 万平方米，同比增长 16.67%。百强企业市场份额进一步扩大至 52.31%，市场集中度持续提升。TOP10 企业管理面积均值达 3.55 亿平方米，同比增长 34.23%，强者恒强态势显著。2021 年，百强企业 61.34% 的管理面积位于京津冀、长三角、粤港澳、长江中游、成渝五大城市群，较 2020 年上升 2.41 个百分点，其中，长三角城市群管理面积占比最高达 20.47%。百强企业 2021 年单个城市项目数量均值为 7.31 个，同比增加 1.81%，单个城市管理面积均值 162.66 万平方米，较 2020 年增长 13.36%。2021 年，百强企业营业收入均值达 13.40 亿元，同比增长 14.21%。

随着我国城镇化的纵深发展，城市群集聚经济、人口能力明显增强，我国以城市群为核心的空间发展格局已基本形成，衍生出的巨大住房和物业管理需求为物业管理行业创造了更广阔的发展空间。

商业方面，厦门市商圈形成“多中心”格局，岛内着力于品质提升，岛外加速商圈成熟，主要运营企业有全国性专业企业华润、万达、万科等，同时，建发、联发等本地国企也纷纷进军商业领域，并重点发力于地产配套商业。物业方面，建发物业在香港上市也为厦门市本土国企在物业领域的发展开拓了新的思路。

厦门市接下来将通过一系列消费升级计划，推进重点区域商业业态升级和特色消费街区打造，推动生活服务业向精细化和高品质转变，加速实现现代商贸流通业的升级发展。综合服务业的未来发展中，以互联网为依托通过多元业务打造平台模式成为新风向，部分企业通过大数据和线上资源整合，发展高附加值增值服务，从传统的商管、物管服务提供商逐渐进化为综合型的功能服务提供商。

3) 住房租赁

自 2015 年，我国开始大力支持住房租赁，多次发布政策推进市场发展。2019 年，政策红利持续加持，中央及多地颁布多项政策促进市场发展，多地政府为引进人才，纷纷出台减免租金、发放租金补贴、增加人才公寓供给等政策。

2015 年 1 月，国家住建部颁布了《住房城乡部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出推进 REITs 试点金融举措；2017 年 4 月，国家住建部发布《关于加强

近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，鼓励开发商参与工业用地改造租赁用地；2017 年 8 月，国家住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，提出利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。

为了响应国家层面的号召，2019 年地方政府积极跟进，山东、海南、江苏等地再次颁布多项政策促进市场发展，如东莞鼓励将存量连片出租屋改造为长租公寓；深圳引导城中村存量房屋开展规模化租赁业务，增加租赁住房供给。地方政府也出台了详尽的租赁住房供应计划，对租赁用地供应面积、租赁住房供应套数、供应主体等内容进行了具体规划。北上广深、杭州、成都等十余个一二线城市搭建了统一监管的住房租赁服务平台，东莞、青岛、常州、浙江等多个省市出台出租房消防管理条例。

目前，我国对租赁房需求逐年增加，主要因为城镇化过程中大量人口在城市间流动。房价高企、限购限贷，部分住房需求从购房市场外溢到租赁房市场，从而增加租赁人群；同时晚婚导致置业年龄延迟，进一步延长个体租赁时间，间接增加租赁需求；但是目前我国一线城市租赁房源供给不足，且租赁市场乱象丛生，亟需规范的租赁市场模式。整体而言，中央与地方政府相关政策不断加码的局势下，住房租赁市场将获得快速发展，住房租赁市场未来发展空间可期。

自十九大提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”以来，厦门市的住房租赁市场在政策利好下高速发展。2017 年厦门市成为加快发展住房租赁市场和利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市之一。2019 年 7 月，厦门市入选中央财政支持住房租赁市场发展示范城市，获得 3 年 24 亿元的中央财政奖补资金。2020 年 12 月习近平总书记在中央经济工作会议上强调“高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策”，并从租购同权、土地供应、税费负担等多方面提出支持住房租赁市场发展。国家对住房租赁的重视程度愈来愈高，厦门市在国家政策号召下，加大市场主体培育工作，十三五期间厦门市培育了 16 家规模化住房租赁机构，构建了高中低并举、大中小兼备的多元市场主体格局。《厦门市“十四五”住房发展规划》，提出要吸引优质房企来厦发展，鼓励社会化主体参与保障房和安置房建设，支持企业经营创新，推动行业转型升级。

（2）发行人在行业中的地位

厦门市委和厦门市政府高度重视住房保障工作，将推进保障性住房体系建设作为一项事关市民切身利益，事关经济发展、社会和谐的重要工程、长期工程来抓。根据中共厦门市委和厦门市政府 2017 年 10 月 11 日下发的《关于加快保障性住房建设的实施意见》(以下简称“《实施意见》”)，为加快保障性住房建设、探索建立保障性住房“进出”动态管理机制、构建“租售并举”的住房保障政策体系提出具体要求和意见。《实施意见》对厦门市接下来几年的保障性住房建设工作提出总体目标：力争 2017 年到 2020 年，开工建设保障性住房 10 万套，保障性安居工程覆盖面超过 25%。

作为厦门市唯一专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的主体，安居集团以构建厦门市住房保障体系主力军为使命，主攻保障性住房及公共租赁住房的融资、建设和运营管理工作，积极落实《实施意见》要求，深入探索实践的保障房建设新模式新速度。截至 2022 年末，安居集团共承建 24 个保障性住房项目(园博公寓、珩琦公寓、后吴公寓、马銮湾一期、官浔公寓、仁和公寓、雍厝公寓、湖边公寓、浯家公寓、林边公寓、龙秋公寓、马銮湾二期、洪茂居住区一期、洪茂居住区二期，龙泉一期、龙泉二期、东园保障性住房一期、东园保障性住房二期、四口圳、阳翟、古地石、美峰、同安城北、祥平三期、总建筑面积约为 469.99 万平方米，已建成面积 191.27 万平方米，保障性住房代建体量跃居全市首位。2017 年厦门市被列为全国首批 12 个住房租赁试点城市之一，为推动厦门市公共租赁住房模式走在全国前列，发行人不断创新公租房运营模式，提供高水平服务，持续优化公租房配租模式、简化配租流程。结合厦门经济转型需求，发行人首先开启公租房分配管理 1.0 时代，以推出集体宿舍型公租房向企业招租的方式，探索存量房源服务产业发展的创新模式，一方面解决在厦务工者的住房需求，另一方面也解决房源不适导致的招租困难问题。随着新建公共租赁住房的竣工投用，发行人开启公租房分配管理 2.0 时代。一方面新建公共租赁住房从户型、地段方面更匹配现有人群、符合产业园区的住房需要，另一方面发行人将实现社区运营管理模式再升级，提供更为人性化的服务。

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，未对公司生产经营和偿债能力产生负面影响。

（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（%）
房产销售	16.02	12.54	21.71	66.84	12.43	9.75	21.54	71.27
工程委托管理	2.97	1.96	33.88	12.40	0.88	0.78	11.25	5.06
租赁	2.66	0.70	73.49	11.08	2.02	0.68	66.55	11.59
物业管理	1.64	1.54	5.66	6.83	1.57	1.47	6.28	9.00
运营管理	0.68	0.35	48.65	2.85	0.54	0.28	48.72	3.08
合计	23.96	17.10	28.63	100.00	17.44	12.96	25.70	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房产销售	房产销售	16.02	12.54	21.71	28.88	28.59	0.81
工程委托管理	工程委托管理	2.97	1.96	33.88	236.58	150.75	201.16
其中：马銮湾一期	工程委托管理	2.70	1.77	34.38	288.75	168.80	573.89
租赁	租赁	2.66	0.70	73.49	31.36	4.11	10.42
运营管理	运营管理	0.68	0.35	48.66	26.99	27.16	-0.14
合计	—	22.33	15.55	—	40.68	35.45	—

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。

（1）工程委托管理业务：报告期营业收入、营业成本及毛利率较上年同期分别增加 236.58%、150.75%及 201.16%，主要系代建总承包（马銮湾一期）已完成竣工决算，确认相应收入成本。

（2）租赁业务：报告期营业收入较上年同期增加 31.36%，主要系新项目（林边、仁和等）投入使用，且出租率增加。

（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

厦门市委和厦门市政府高度重视住房保障工作，将推进保障性住房体系建设作为一项事关市民切身利益，事关经济发展、社会和谐的重要工程、长期工程来抓。作为厦门市唯一专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的主体，安居集团以构建厦门市住房保障体系主力军为使命，主攻保障性住房及公共租赁住房的融资、建设和运营管理工作，深入探索实践保障房建设新模式新速度。

业务布局方面，公司作为构建厦门市住房保障体系的主力军，立足于保障房建设，持续做大做强代建业务，拓展安置型商品房、人才房、公建、城市更新等业务。未来将形成“七大板块”：保障房建设板块、保障房和市场化房源运营管理板块、配套商业运营管理板块、物业管理和延伸服务板块、信息化科技板块、城市更新改造(含老旧小区改造、安置型商品房)板块、公房和配套资产管理板块。

公司牢牢把握国家“两个一百年”奋斗目标的总体要求，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以安居工程建设运营为抓手，加大房源供给，完善综合服务，满足日益增长的居住和提升美好生活品质的要求。公司执行政策化和市场化并行战略，围绕项目投资建设、综合服务两条主线，进行产业布局。实施人本化、智能化、平台化战略举措，履行“安心居住、共享发展”使命，不断向成为百姓满意、政府信任、社会认可的“安居综合服务商”和“安居工程领军企业”不懈努力。

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

公司保障房开发建设存在投入大、产出周期长的特点，资金回收周期较长，经营性现金流入与相应建设现金支出在短期内不能完全配比，从而对公司的筹资能力提出了较高的要求，如果公司筹资能力不足，将可能产生资金缺口，进而对公司保障房持续性开发建设带来相关经营风险。公司享受着厦门市政府的全力支持和优惠政策。公司将拓宽融资渠道，做好项目资金投入应急预案，降低相关风险发生的可能性。同时不断提高管理水平、优化收入结构，不断提高公司整体运营实力，降低经营风险。

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：

是。报告期内，发行人业务独立于控股股东、实际控制人及其他关联方，拥有独立完整的资产，人员、机构、财务均具有独立性，且具有面向市场自主经营的能力。

（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

1、决策权限及决策程序

安居集团计划财务部负责监督、控制和报告所有关联交易业务。各关联交易经办部门负责交易事宜的具体执行，配合计划财务部进行关联方管理。

对于每年发生的数量众多的各类日常关联交易，集团下属各公司应于每年 1 月 31 日前将上年度发生的关联交易事项和本年度预期发生的日常关联交易事项报告集团计划财务部，集团计划财务部负责汇总并报告集团董事会。集团计划财务部负责草拟日常关联交易议案，经管理层审核后提交董事会审议。对本年度新增的日常关联交易，集团下属各公司应立即上报集团计划财务部，集团计划财务部根据业务类型报请相关职能部门审核，相关职能部门负责上报集团管理层审批，同时报告董事会。

对于集团发生的非日常关联交易事项：

1)对集团本部经营管理过程中发生的非日常关联交易事项，职能部门应及时上报集团经营管理层审批，同时报告董事会并报备集团计划财务部。

2)集团控股子公司对于经营管理过程中发生的非日常关联交易事项，应按照本制度规定的审批权限报集团审批或报备：

①与关联自然人发生交易金额在 30 万元以下或与关联法人发生交易金额在 100 万元以下的交易事项，必须经过集团负责人和集团计划财务部联合批准，批准后可由控股子公司自行签订关联交易协议，并在协议签订后 7 个工作日内报告集团董事会，报备集团计划财务部及相关职能部门。

②与关联自然人发生交易金额在 30 万元及以上或与关联法人发生交易金额在 100 万元及以上的交易事项，控股子公司可在初步达成协议意向时上报集团计划财务部。集团计划财务部根据业务类型报请相关职能部门审核，相关职能部门负责上报集团管理层审议，审议后由相关职能部门草拟议案，上报集团董事会审批。

2、定价机制

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；各公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

3、信息披露安排

计划财务部应指定专人负责记录关联方交易，财务部门负责人应当定期向公司董事会报告关联交易事项。公司董事会负责关联交易的披露事宜。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
工程装修	0.09
软件及系统	0.0045

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

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	2021 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 厦门安居债 01、21 厦居 01
3、债券代码	2180316.IB、152994.SH
4、发行日	2021 年 8 月 6 日
5、起息日	2021 年 8 月 11 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 11 日
7、到期日	2030 年 8 月 11 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.17
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	2021 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 厦门安居债 02、21 厦居 02
3、债券代码	2180443.IB、184107.SH
4、发行日	2021 年 11 月 4 日
5、起息日	2021 年 11 月 9 日

6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 9 日
7、到期日	2030 年 11 月 9 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.27
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	2022 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 厦门安居债 01、22 厦居 01
3、债券代码	2280072.IB、184260.SH
4、发行日	2022 年 2 月 25 日
5、起息日	2022 年 3 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 2 日
7、到期日	2031 年 3 月 2 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	2022 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 厦门安居债 02、22 厦居 02
3、债券代码	2280147.IB、184321.SH
4、发行日	2022 年 3 月 28 日
5、起息日	2022 年 3 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 30 日
7、到期日	2031 年 3 月 30 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.33
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，到期利息随本金一起

	支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

1、债券名称	厦门安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 厦居 03
3、债券代码	194737.SH
4、发行日	2022 年 6 月 10 日
5、起息日	2022 年 6 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 14 日
7、到期日	2025 年 6 月 14 日
8、债券余额	10.00
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，到期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不存在

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：2180316.IB、152994.SH

债券简称：21 厦门安居债 01、21 厦居 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：2180443.IB、184107.SH

债券简称：21 厦门安居债 02、21 厦居 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：2280072.IB、184260.SH

债券简称：22 厦门安居债 01、22 厦居 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：2280147.IB、184321.SH

债券简称：22 厦门安居债 02、22 厦居 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

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

债券代码：194737.SH

债券简称：22 厦居 03

债券约定的投资者保护条款名称：

1、发行人承诺，本次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。发行人承诺，按照发行人合并财务报表，在本次债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 2 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 5%。

2、为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于每半年度定期跟踪、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、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次债券本金、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。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

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：2180316.IB、152994.SH

债券简称	21 厦门安居债 01、21 厦居 01
募集资金总额	5.00
使用金额	1.02

批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司发行的公司债券在银行设立了募集资金和专项偿债资金账户，募集资金扣除发行费用后全额进入了募集资金和专项偿债资金账户，并按照募集说明书约定要求进行了使用
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 5.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于保障性安居工程项目建设，包括保障性住房官浔公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房湖边公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房林边公寓项目、保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目，2.00 亿元拟用于补充营运资金
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）	不涉及
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）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
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）	不涉及
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金按照募集说明书中约定的募集资金用途进行使用
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）	截止 2022 年末，保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目均在建未完工；保障性住房官浔公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房林边公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房湖边公寓项目已竣工

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2180443.IB、184107.SH

债券简称	21 厦门安居债 02、21 厦居 02
募集资金总额	5.00
使用金额	3.86
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司发行的公司债券在银行设立了募集资金和专项偿债资金账户，募集资金扣除发行费用后全额进入了募集资金和专项偿债资金账户，并按照募集说明书约定要求进行了使用
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 5.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于保障性安居工程项目建设，包括保障性住房官浔公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目和保

	障性住房龙泉公寓项目，2.00 亿元拟用于补充营运资金
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）	不涉及
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）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
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）	不涉及
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金按照募集说明书中约定的募集资金用途进行使用
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）	截至 2022 年末，保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目、保障性住房龙泉公寓项目均在建未完工；保障性住房官浔公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目已竣工

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280072.IB、184260.SH

债券简称	22 厦门安居债 01、22 厦居 01
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司发行的公司债券在银行设立了募集资金和专项偿债资金账户，募集资金扣除发行费用后全额进入了募集资金和专项偿债资金账户，并按照募集说明书约定要求进行了使用
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 5.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于保障性安居工程项目建设，包括保障性住房官浔公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房湖边公寓、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目和保障性住房龙泉公寓项目，2.00 亿元拟用于补充营运资金
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）	不涉及
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）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已	不涉及

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）	不涉及
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金按照募集说明书中约定的募集资金用途进行使用
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）	截至 2022 年末，保障性住房龙秋公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目和保障性住房龙泉公寓项目均在建未完工；保障性住房官浔公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房雍厝公寓项目、保障性住房湖边公寓已竣工

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280147.IB、184321.SH

债券简称	22 厦门安居债 02、22 厦居 02
募集资金总额	5.00
使用金额	4.02
批准报出日前余额	0.98
专项账户运作情况	公司发行的公司债券在银行设立了募集资金和专项偿债资金账户，募集资金扣除发行费用后全额进入了募集资金和专项偿债资金账户，并按照募集说明书约定要求进行了使用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于保障性安居工程项目建设，包括保障性住房官浔公寓项目、保障性住房仁和公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房洪茂居住区一期工程项目和保障性住房龙泉公寓项目，2.00 亿元拟用于补充营运资金
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）	不涉及
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）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
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）	不涉及
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金按照募集说明书中约定的募集资金用途进行使用
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）	截至 2022 年末，保障性住房洪茂居住区一期工程项目和保障性住房龙泉公寓项目均在建未完工；保障性住房官浔公寓项目、保障性住房浯家公寓项目、保障性住房仁和公寓项目已完工

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194737.SH

债券简称	22 厦居 03
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司发行的公司债券在银行设立了募集资金账户，募集资金扣除发行费用后全额进入了募集资金账户，并按照募集说明书约定要求进行了使用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 10.00 亿元用于偿还到期债务，剩余部分用于补充流动资金。
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）	不涉及
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）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
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）	不涉及
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金按照募集说明书中约定的募集资金用途进行使用
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）	不涉及

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

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	厦门市思明区湖滨东路 319 号 C 幢四层 A 区

签字会计师姓名	林娜萍、邱初自
---------	---------

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2180316.IB、152994.SH
债券简称	21 厦门安居债 01、21 厦居 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15L
联系人	王詹帅、林剑山、林志伟
联系电话	010-88027267

债券代码	2180443.IB、184107.SH
债券简称	21 厦门安居债 01、21 厦居 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15L
联系人	王詹帅、林剑山、林志伟
联系电话	010-88027267

债券代码	2280072.IB、184260.SH
债券简称	22 厦门安居债 01、22 厦居 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15L
联系人	王詹帅、林剑山、林志伟
联系电话	010-88027267

债券代码	2280147.IB、184321.SH
债券简称	22 厦门安居债 02、22 厦居 02
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15L
联系人	王詹帅、林剑山、林志伟
联系电话	010-88027267

债券代码	194737.SH
债券简称	22 厦居 03
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15L
联系人	王詹帅、林剑山、林志伟
联系电话	010-88027267

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2180316.IB、152994.SH
债券简称	21 厦门安居债 01、21 厦居 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	2180443.IB、184107.SH
债券简称	21 厦门安居债 02、21 厦居 02

名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	2280072.IB、184260.SH
债券简称	22 厦门安居债 01、22 厦居 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	2280147.IB、184321.SH
债券简称	22 厦门安居债 02、22 厦居 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

债券代码	194737.SH
债券简称	22 厦居 03
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

本公司 2022 年度无应披露的会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

本公司 2022 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

1.更正的原因

本公司 2021 年度按主营业务收入减主营业务成本后差异乘以预计退货率计提预计负债。根据新收入准则第三十二条规定：对于附有销售退回条款的销售，企业应当在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，

扣除收回该商品预计发生的成本后的余额，确认为一项资产。对上述事项相关科目进行追溯调整。

2. 公司对上述前期差错采用追溯重述法进行处理。前期差错更正影响的报表项目及金额如下：

单位：元

报表项目	2022 年 1 月 1 日（更正前）金额	2022 年 1 月 1 日（更正后）金额
其他流动资产	758,807,091.70	850,019,179.57
预计负债	24,296,257.45	115,508,345.32

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	主要包括开发成本黄厝会议中心安置房 22.53 亿，开发产品新店保障房地地铁跨期 13.33 亿、新店保障房地地铁社区林前综合体 15.39 亿、马銮湾跨期 23.81 亿、祥平保障房地地铁一期 12.02 亿
投资性房地产	其中房屋、建筑物 114.84 亿，未完工在建工程 22.62 亿

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	10.19	3.58	7.83	30.14
应收账款	0.51	0.18	0.73	-30.64
预付款项	0.21	0.07	0.41	-48.85
其他应收款	0.41	0.15	0.60	-31.17
合同资产	1.92	0.67	0.02	11,526.29
投资性房地产	137.46	48.35	99.74	37.82
在建工程	0.10	0.04	2.45	-95.79
无形资产	0.04	0.01	0.02	130.29
递延所得税资产	0.67	0.24	0.17	307.05

发生变动的的原因：

1、交易性金融资产：增加主要系本期新增结构性存款及理财产品等。

- 2、应收账款：减少主要系主要系马銮湾一期工程款已收回。
 3、预付款项：减少主要系预付防疫款项转资产及费用的减少。
 4、其他应收款：减少主要系代收代付工程款减少。
 5、合同资产：增加主要系马銮湾一期已竣工决算，确认收入及合同资产。
 6、投资性房地产：增加主要系新项目购入及持续投入建设。
 7、在建工程：减少主要系装修工程竣工决算转长期待摊费用。
 8、无形资产：增加主要系软件投入增加。
 递延所得税资产：增加主要系税会差异增多，主要是确认预计退房率导致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	21.12	0.06	0.00	0.27
合计	21.12	0.06	—	—

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：0.29 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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：0.29 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：0.00 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：0.21%，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 81.44 亿元和 89.41 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.79%。

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	0.00	0.44	0.09	30	30.53	34.15
银行贷款	0.00	0.36	0.37	57.61	58.34	65.25
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.04	0.03	0.47	0.54	0.60

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 10.18 亿元，企业债券余额 20.35 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 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 81.44 亿元和 89.44 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.82%。

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	0.00	0.44	0.09	30	30.53	34.13
银行贷款	0.00	0.36	0.37	57.61	58.34	65.23
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.04	0.04	0.49	0.57	0.64

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 10.18 亿元，企业债券余额 20.35 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 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 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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	25.17	17.23	15.37	63.77
预收款项	0.09	0.07	0.19	-50.83
合同负债	20.17	13.80	4.88	313.24
应交税费	1.28	0.88	0.23	455.32
其他应付款	2.90	1.99	6.00	-51.66
一年内到期的非流动负债	1.33	0.91	0.79	68.87
其他流动负债	0.42	0.29	0.20	113.69
应付债券	30.00	20.53	10.00	200.00
长期应付款	0.46	0.31	1.73	-73.43
预计负债	1.84	1.26	1.16	59.00
递延所得税负债	1.35	0.93	0.84	60.53

发生变动的原因：

1. 应付账款：增加主要系应付工程款增加
2. 预收款项：减少主要系预收租金陆续结转收入导致
3. 合同负债：增加主要系预收售房款增加
4. 应交税费：增加主要系计提企业所得税增加
5. 其他应付款：减少主要系代管的租赁住房发展基金退回住房局
6. 一年内到期的流动负债：增加主要系一年到期的长期借款增加
7. 其他流动负债：增加主要系待转销项增加
8. 应付债券：增加主要系新增发行债券
9. 长期应付款：减少主要系取得洪茂一期、龙泉公寓补贴冲减投资性房地产
10. 预计负债：增加主要系售房板块计提预计退房率，增加预计负债
11. 递延所得税负债：增加主要系长期股权投资 REITs 项目和保障性商品房销售计提应收退货成本导致应纳税暂时性差异

（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：2.27 亿元

报告期非经常性损益总额：0.88 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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	1.14	处置交易性金融资产取得的投资收益	1.14	不可持续
公允价值变动损益	-0.57	按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动	-0.57	可持续
资产减值损失	0.00	合同资产减值损失	0.00	不可持续
营业外收入	0.33	与企业日常活动无关的政府补助	0.33	不可持续
营业外支出	0.13	防疫专项支出	0.13	不可持续
其他收益	0.11	与日常活动相关的政府补助、增值税减免、增值税加计抵减、代扣个人所得税手续费返还	0.11	可持续
信用减值损失	0.00	坏账损失	0.00	不可持续

（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

主要系保障性住房项目投入增大及购买保障性商品房所致。

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：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

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

十、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

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

（一）第一条由“为规范厦门安居集团有限公司发行公司信用类债券的信息披露行为，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规章以及《公司章程》的规定，制定本公司信用类债券信息披露事务管理办法”。修改为：“为规范厦门安居集团有限公司发行公司信用类债券的信息披露行为，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规章，安居控股集团《公司信用类债券信息披露事务管理制度》以及《公司章程》的规定，制定本公司信用类债券信息披露事务管理办法”。

（二）第二十六条，其中：“公司董事会秘书为信息披露事务负责人。”修改为：“公司信息披露事务负责人由董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。”

（三）删除第二十八条第二款“担任子公司董事的公司董事，有责任将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、高层人事变动等涉及公司定期报告、临时报告信息等情况及时、真实和完整地向公司董事会报告，并承担子公司应披露信息报告的责任。”。

（四）第三十五条第一款，由“公司在会计年度、半年度报告期结束后，根据公司信用类债券监督管理机构的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表。”修改为：“公司在会计年度、半年度报告期结束后，根据公司信用类债券监督管理机构的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表。公司财务部根据实际情况，拟订定期报告的披露时间，报安居控股集团同意，由主承销商审核后在公司信用类债券监督管理机构认可的网站上公开披露。”

（五）第三十六条第二款，由“公司董事会办公室和财务部根据董事会的有关授权或《公司章程》等有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否进行临时信息披露以及信息披露的安排；对于须经董事会审批的拟披露事项，经董事会会议召开审议后披露。”修改为：“公司董事会办公室和财务部根据董事会的有关授权或《公司章程》等有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否进行临时信息披露以及信息披露的安排，并提报安居控股集团；对于须经董事会审批的拟披露事项，经董事会会议召开审议，并提报安居控股集团后，进行披露。”

（六）增加第五十一条：“公司发行的 REITs 等金融产品如需履行信息披露义务或者需向外部信息披露负责单位如基金管理人等提供披露信息的，参照本办法第三十六条临时信息披露流程办理。”

本次公司信息披露事务管理办法修订为公司正常调整，不会对本公司的日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会对投资者权益产生不利影响。信息披露事务管理办法修订后公司的治理结构符合《公司法》等法律法规和《公司章程》的相关规定。

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，其他文件可在本公司办公室进行查询。

（以下无正文）

（以下无正文，为厦门安居集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页）



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: 厦门安居集团有限公司

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	2,111,677,402.13	1,638,541,468.79
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	1,019,023,849.36	783,000,000.00
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	50,636,585.91	73,004,519.71
应收款项融资	-	-
预付款项	20,770,808.06	40,605,966.14
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	41,265,823.28	59,950,757.43
其中：应收利息	76,429.96	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	10,211,623,476.54	8,401,134,108.03
合同资产	191,680,543.91	1,648,681.38
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	613,207,151.28	850,019,179.57
流动资产合计	14,259,885,640.47	11,847,904,681.05
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	-	-
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	13,746,354,390.54	9,973,888,785.77
固定资产	6,549,242.60	6,874,917.68
在建工程	10,289,755.84	244,693,291.96
生产性生物资产	-	-

油气资产	-	-
使用权资产	54,873,077.16	60,420,777.86
无形资产	3,625,472.08	1,574,322.61
开发支出	-	-
商誉	6,890,118.37	6,890,118.37
长期待摊费用	83,148,016.23	96,029,914.63
递延所得税资产	67,470,012.72	16,575,384.95
其他非流动资产	188,914,545.94	209,302,132.47
非流动资产合计	14,168,114,631.48	10,616,249,646.30
资产总计	28,428,000,271.95	22,464,154,327.35
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	2,517,027,514.97	1,536,929,531.78
预收款项	9,499,044.38	19,317,390.18
合同负债	2,017,097,959.12	488,117,854.93
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	42,539,006.78	44,048,042.26
应交税费	128,266,858.24	23,097,741.89
其他应付款	290,219,580.46	600,383,903.29
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	133,185,104.49	78,866,547.14
其他流动负债	42,495,850.07	19,887,093.95
流动负债合计	5,180,330,918.51	2,810,648,105.42
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	5,761,092,800.00	7,009,699,322.10
应付债券	3,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	50,053,765.32	55,167,341.82
长期应付款	46,000,000.00	173,130,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	183,657,072.49	115,508,345.32
递延收益	255,427,298.63	-

递延所得税负债	135,372,588.56	84,327,101.51
其他非流动负债	-	63.29
非流动负债合计	9,431,603,525.00	8,437,832,174.04
负债合计	14,611,934,443.51	11,248,480,279.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,500,631,471.27	9,222,531,471.27
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,819,037,882.18	1,438,822,897.87
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	83,795,384.35	65,514,666.54
一般风险准备	-	-
未分配利润	630,489,496.37	488,805,012.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,033,954,234.17	11,215,674,047.89
少数股东权益	782,111,594.27	-
所有者权益（或股东权益）合计	13,816,065,828.44	11,215,674,047.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,428,000,271.95	22,464,154,327.35

公司负责人：徐晓煜 主管会计工作负责人：徐晓煜 会计机构负责人：余宛霖

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：厦门安居集团有限公司

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	1,858,325,983.24	1,400,956,891.11
交易性金融资产	898,080,261.67	742,000,000.00
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	58,530,741.50	89,245,528.42
应收款项融资	-	-
预付款项	12,717,050.47	38,955,015.38
其他应收款	36,087,746.00	53,619,387.73
其中：应收利息	76,429.96	-
应收股利	-	-
存货	10,211,483,469.93	8,399,560,980.18
合同资产	187,919,698.89	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	617,311,343.69	845,378,604.51

流动资产合计	13,880,456,295.39	11,569,716,407.33
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	572,323,269.48	155,704,175.33
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	12,601,634,032.74	10,027,483,939.83
固定资产	2,521,436.25	2,668,487.67
在建工程	26,108,809.05	250,405,396.52
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	51,269,741.00	59,364,963.20
无形资产	1,568,523.24	488,312.98
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	40,483,529.46	44,233,541.32
递延所得税资产	47,570,550.68	457,516.78
其他非流动资产	142,548,916.13	160,722,897.87
非流动资产合计	13,486,028,808.03	10,701,529,231.50
资产总计	27,366,485,103.42	22,271,245,638.83
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	2,536,398,680.07	1,577,824,521.19
预收款项	4,223,190.57	4,271,203.99
合同负债	2,010,302,889.80	473,655,679.94
应付职工薪酬	7,625,153.10	7,121,807.15
应交税费	114,690,086.53	15,964,341.52
其他应付款	143,249,882.94	478,336,833.27
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	132,335,882.80	78,261,384.56
其他流动负债	39,189,995.49	17,597,022.14
流动负债合计	4,988,015,761.30	2,653,032,793.76
非流动负债：		
长期借款	5,761,092,800.00	7,009,699,322.10
应付债券	3,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-

租赁负债	47,342,846.79	54,675,992.93
长期应付款	-	127,130,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	183,657,072.49	115,508,345.32
递延收益	254,919,798.64	-
递延所得税负债	73,165,578.55	84,327,101.51
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	9,320,178,096.47	8,391,340,761.86
负债合计	14,308,193,857.77	11,044,373,555.62
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,500,631,471.27	9,222,531,471.27
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,822,952,430.99	1,442,737,446.68
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	83,795,384.35	65,514,666.54
未分配利润	650,911,959.04	496,088,498.72
所有者权益（或股东权益）合计	13,058,291,245.65	11,226,872,083.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,366,485,103.42	22,271,245,638.83

公司负责人：徐晓煜 主管会计工作负责人：徐晓煜 会计机构负责人：余宛霖

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	2,397,172,766.19	1,756,440,378.08
其中：营业收入	2,397,172,766.19	1,756,440,378.08
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,257,934,527.11	1,751,072,710.39
其中：营业成本	1,712,985,211.42	1,305,937,235.98
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	101,999,863.53	78,878,755.92
销售费用	14,353,927.45	15,611,654.36
管理费用	121,571,948.59	90,420,582.18
研发费用	2,230,271.34	1,101,418.75

财务费用	304,793,304.78	259,123,063.20
其中：利息费用	317,438,117.37	260,624,270.79
利息收入	14,886,690.26	3,236,528.75
加：其他收益	10,955,092.36	5,778,921.29
投资收益（损失以“－”号填列）	113,700,437.80	67,174,318.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
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）	-56,932,971.70	104,535,937.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）	496,327.88	-2,336,440.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）	45,735.08	-53,003.86
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	207,502,860.50	180,467,401.80
加：营业外收入	33,207,490.53	7,159,037.12
减：营业外支出	13,419,899.26	25,430,683.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	227,290,451.77	162,195,755.33
减：所得税费用	133,510,655.53	30,730,721.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,779,796.24	131,465,033.48
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	93,779,796.24	131,465,033.48
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）	169,668,201.97	131,465,033.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-75,888,405.73	-
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	93,779,796.24	131,465,033.48
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	169,668,201.97	131,465,033.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-75,888,405.73	-
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

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

公司负责人：徐晓煜 主管会计工作负责人：徐晓煜 会计机构负责人：余宛霖

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	2,117,484,384.70	1,539,923,706.87
减：营业成本	1,534,268,561.09	1,151,430,090.45
税金及附加	97,192,073.39	76,607,493.98
销售费用	16,261,894.78	17,557,876.63
管理费用	56,087,325.87	42,250,262.76
研发费用	-	141,509.43
财务费用	302,780,042.11	260,279,620.98
其中：利息费用	316,143,310.37	260,565,125.34
利息收入	15,123,370.32	1,656,293.74
加：其他收益	2,100,809.12	634,988.33
投资收益（损失以“－”号填列）	183,066,266.77	73,280,570.01

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-67,142,393.81	104,535,937.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	228,919,169.54	170,108,348.97
加：营业外收入	32,649,501.78	6,517,992.36
减：营业外支出	13,352,028.10	25,412,018.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	248,216,643.22	151,214,323.11
减：所得税费用	65,409,465.09	26,465,295.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	182,807,178.13	124,749,027.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	182,807,178.13	124,749,027.95
（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	182,807,178.13	124,749,027.95
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：徐晓煜 主管会计工作负责人：徐晓煜 会计机构负责人：余宛霖

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	4,030,426,557.77	2,356,154,302.41
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	410,546,741.46	59,752,219.67
收到其他与经营活动有关的现金	412,378,652.84	487,471,576.20
经营活动现金流入小计	4,853,351,952.07	2,903,378,098.28
购买商品、接受劳务支付的现金	3,168,398,294.35	3,235,903,723.57
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	232,779,828.32	185,911,850.43
支付的各项税费	275,128,592.87	247,910,795.04

支付其他与经营活动有关的现金	449,909,772.76	323,760,916.61
经营活动现金流出小计	4,126,216,488.30	3,993,487,285.65
经营活动产生的现金流量净额	727,135,463.77	-1,090,109,187.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,916,584,320.94	1,539,400,000.00
取得投资收益收到的现金	113,700,437.80	67,174,318.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00	3,982.30
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	-	53,871,265.99
投资活动现金流入小计	7,030,287,758.74	1,660,449,567.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,408,365,892.33	978,075,026.59
投资支付的现金	7,155,877,872.23	1,480,000,000.00
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	12,500.00	-
投资活动现金流出小计	9,564,256,264.56	2,458,075,026.59
投资活动产生的现金流量净额	-2,533,968,505.82	-797,625,459.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,863,490,000.00	1,134,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	858,000,000.00	-
取得借款收到的现金	4,568,136,666.67	3,404,510,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	6,431,626,666.67	4,538,610,000.00
偿还债务支付的现金	3,809,142,883.04	1,922,020,648.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	337,346,932.32	332,095,511.20
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	10,491,315.28	-
筹资活动现金流出小计	4,156,981,130.64	2,254,116,159.54
筹资活动产生的现金流量净额	2,274,645,536.03	2,284,493,840.46
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	467,812,493.98	396,759,193.71
加：期初现金及现金等价物余额	1,638,058,999.09	1,241,299,805.38
六、期末现金及现金等价物余额	2,105,871,493.07	1,638,058,999.09

公司负责人：徐晓煜 主管会计工作负责人：徐晓煜 会计机构负责人：余宛霖

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	3,890,621,955.93	2,120,531,072.57
收到的税费返还	410,535,699.79	59,752,219.67
收到其他与经营活动有关的现金	925,889,828.10	275,210,188.31
经营活动现金流入小计	5,227,047,483.82	2,455,493,480.55
购买商品、接受劳务支付的现金	3,200,374,258.52	3,189,673,320.96
支付给职工及为职工支付的现金	32,442,978.98	22,292,648.13
支付的各项税费	252,095,409.39	230,727,644.02
支付其他与经营活动有关的现金	520,961,271.47	117,148,211.28
经营活动现金流出小计	4,005,873,918.36	3,559,841,824.39
经营活动产生的现金流量净额	1,221,173,565.46	-1,104,348,343.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,806,658,023.59	1,266,000,000.00
取得投资收益收到的现金	456,110,900.89	73,280,570.01
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	7,262,768,924.48	1,339,280,570.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,239,546,049.67	1,010,439,682.32
投资支付的现金	7,209,777,872.23	1,216,000,000.00
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	9,449,323,921.90	2,226,439,682.32
投资活动产生的现金流量净额	-2,186,554,997.42	-887,159,112.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,005,490,000.00	1,134,100,000.00
取得借款收到的现金	4,568,136,666.67	3,404,510,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	5,573,626,666.67	4,538,610,000.00

偿还债务支付的现金	3,809,142,883.04	1,900,523,716.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	337,346,932.32	331,893,890.35
支付其他与筹资活动有关的现金	9,708,052.20	-
筹资活动现金流出小计	4,156,197,867.56	2,232,417,606.39
筹资活动产生的现金流量净额	1,417,428,799.11	2,306,192,393.61
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	452,047,367.15	314,684,937.46
加：期初现金及现金等价物余额	1,400,956,891.11	1,086,271,953.65
六、期末现金及现金等价物余额	1,853,004,258.26	1,400,956,891.11

公司负责人：徐晓煜 主管会计工作负责人：徐晓煜 会计机构负责人：余宛霖

