

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

债券简称：19禹洲01
债券简称：20禹洲01
债券简称：20禹洲02

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 关于2021年公司债券年度报告的更正公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如有董事或具有同等职责的人员对临时公告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的，公司应当在公告中作特别提示。

重要提示：

- 本次年度报告更正涉及财务报告内容的更正
- 更正事项构成会计差错更正
- 更正内容不会对投资者产生重大影响

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称“本公司”）已于2022年4月29日在上海证券交易所披露了《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券年度报告（2021年）》（以下简称“2021年年度报告”）及2021年度审计报告。本公司根据中国证券监督管理委员会厦门监管局现场检查发现的问题，对2021年年度报告和2021年度审计报告涉及内容进行调整，主要情况如下：

一、本次变更的具体情况

（一）2021年年度报告重要提示处原内容为：

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

修改为：

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

（二）2021年年度报告第一节发行人情况之五、公司业务和经营情况(三)主营业务情况1.分板块、分产品情况(1)业务板块情况处原内容为：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期	上年同期
------	----	------

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

修改为：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
房地产销售	209.81	178.39	14.98	98.84	75.47	63.97	15.23	89.97
物业服务	-	-	-	-	3.44	3.19	7.3	4.1
租赁收入	2.13	0.71	66.61	1.01	2.15	0.3	86.12	2.57
其他	0.32	0.03	91.33	0.15	2.83	0.83	70.77	3.37
合计	212.26	179.13	15.61	100	83.88	68.29	18.6	100

(三) 2021年年度报告第一节发行人情况之五、公司业务和经营情况(三)主营业务情况1.分板块、分产品情况 (2)各业务板块分产品(或服务)情况处原内容为：

√适用 □不适用

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

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产销售	房地产销售	209.81	176.43	15.91	178	175.78	4.46
合计	—	209.81	176.43	—			—

修改为：

√适用 □不适用

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

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产销售	房地产销售	209.81	178.39	14.98	178	178.87	-1.67
合计	—	209.81	178.39	—			—

（四）2021年年度报告第一节发行人情况之五、公司业务和经营情况(三)主营业务情况2.收入和成本分析处原内容为：

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

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

修改为：

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

2021年，公司实现总营业收入为212.26亿元。其中房地产销售营业收入为209.81亿元较上年同期增加178%，营业成本为178.39亿元较上年同期增加178.87%。主要原因系年内交付物业总建筑面积增加，令物业销售确认收入上及物业销售确认成本大幅上升。

（五）2021年年度报告第三节报告期内重要事项之三、合并报表范围调整处原内容为：

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

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

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

修改为：

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

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
合肥禹博房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入31.28亿元，净利润5.56亿元，总资产21.10亿元。	新增	控制权转移
上海煦辰房地产开发有限公司	房地产开发	营业收入17.43亿元，净利润2.70亿元，总资产5.81亿元。	新增	控制权转移

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

（六）2021年年度报告第三节报告期内重要事项之四、资产情况（一）资产变动情况处原内容为：

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收账款	1.44	1.15	0.66	119.27
预付款项	6.36	5.07	2.03	212.76
其他流动资产	24.84	19.8	12.74	94.92
长期待摊费用	0.03	0.02	0.05	-42.93

发生变动的原因：

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

修改为：

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收账款	1.44	0.12	0.66	119.27
预付款项	6.36	0.53	2.03	212.76
其他流动资产	25.19	2.09	12.74	97.67
长期待摊费用	0.03	0.00	0.05	-42.93

发生变动的原因：

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

(七) 2021年年度报告第三节报告期内重要事项之四、资产情况 (二) 资产变动情况 1. 资产受限情况概述处原内容为：

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
--------	----------	--------	---------------	-------------------------

货币资金	129.99	29.85	-	22.96
存货	563.07	253.89	-	45.09
投资性房地产	62.04	23.65	-	38.12
长期股权	106.79	10.00	-	9.36
合计	861.89	317.39	—	—

修改为：

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	129.99	29.85	-	22.96
存货	558.30	253.89	-	45.48
投资性房地产	62.04	23.65	-	38.12
长期股权投资	106.71	10.00	-	9.37
合计	857.04	317.39	—	—

（八）2021年年度报告第三节报告期内重要事项之四、资产情况（二）资产变动情况2.单项资产受限情况处原内容为：

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

修改为：

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	558.30	-	253.89	抵押借款	无不利影响
货币资金	129.99	-	29.85	预售监管资金、定期存款、保证金、业务冻结等抵押借款	无不利影响

(九) 2021年年度报告第三节报告期内重要事项之五、负债情况 (一) 负债变动情况处原内容为:

公司存在期末余额变动比例超过30%的负债项目

√适用 □不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	-	-	6.8	-100
合同负债	332.85	34.21	210.62	58.03
应交税费	39.15	4.02	27.9	40.32
一年内到期的非流动负债	83.11	8.54	53.76	54.61
长期借款	70.99	7.3	115.02	-38.28
应付债券	21.06	2.16	67.72	-68.91
长期应付款	0.05	0.01	10.59	-99.5

发生变动的原因:

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

修改为:

公司存在期末余额变动比例超过30%的负债项目

√适用 □不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	-	-	6.8	-100
合同负债	305.03	32.89	210.46	44.93
应交税费	37.55	4.05	27.9	34.58
一年内到期的非流动负债	83.11	8.96	53.76	54.61
其他流动负债	27.45	2.96	16.46	66.78
长期借款	70.99	7.65	115.02	-38.28
应付债券	21.06	2.27	67.72	-68.91
长期应付款	0.05	0.01	10.59	-99.50

发生变动的原因:

负债项目	变动原因
短期借款	主要系公司调整负债结构, 缩减有息负债规模所致。

合同负债	主要系公司多项目进入预售期所致。
应交税费	主要系营业收入增加所致。
一年内到期的非流动负债	主要系一年内到期的应付债券增加所致。
其他流动负债	主要系新准则下，将待转销项税转入此报表科目。
长期借款	主要系公司调整负债结构，缩减有息负债规模所致。
应付债券	主要系公司2018年发行公司债券于报告期内兑付所致。
长期应付款	主要系相关科目重新分类至流动负债所致。

(十) 2021年年度报告第三节报告期内重要事项之六、利润及其他损益来源情况 (一) 基本情况处原内容为：

报告期利润总额：24.92亿元

报告期非经常性损益总额：5.79亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐ 适用 ☒ 不适用

修改为：

报告期利润总额：22.05亿元

报告期非经常性损益总额：5.79亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(十一) 2021年年度报告第三节报告期内重要事项之六、利润及其他损益来源情况 (二) 投资状况分析处原内容为：

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

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海悦兆秀置业有限公司	是	51%	房地产开发	24.96	22.32	27.24	6.69
合肥禹博房地产开发有限公司	是	34%	房地产开发	21.16	6.51	31.28	7.42
武汉蓝空房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	56.67	17.84	13.42	4.23
合肥翔洲房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	17.11	27.36	3.31	2.52
合肥溢丰房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	37.54	7.22	18.23	6.1

徐州市智丰房地产开发有限公司	是	70%	房地产开发	8.92	2.63	10.23	3.88
禹洲地产（泉州）有限公司	是	100%	房地产开发	42.99	29.62	11.03	7.95
上海煦辰房地产开发有限公司	是	50%	房地产开发	6.45	2.21	17.43	3.46

修改为：

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

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海悦兆秀置业有限公司	是	51%	房地产开发	24.83	22.11	27.24	6.41
合肥禹博房地产开发有限公司	是	34%	房地产开发	21.1	6.5	31.28	7.41
武汉蓝空房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	56.71	17.88	13.42	4.29
合肥翔洲房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	17.01	27.26	3.31	2.52
合肥溢丰房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	35.75	5.43	18.23	3.71
徐州市智丰房地产开发有限公司	是	70%	房地产开发	9.16	2.62	10.23	3.87
禹洲地产（泉州）有限公司	是	100%	房地产开发	43.1	29.59	10.89	7.91
上海煦辰房地产开发有限公司	是	50%	房地产开发	5.81	2.31	17.43	3.59

（十二）2021年年度报告财务报表之合并资产负债表更正情况：

单位：元 币种：人民币

项目	更改后的科目金额	更改前的科目金额
	2021年12月31日	2021年12月31日
其他应收款	29,941,190,408.76	29,949,587,026.87
存货	55,830,463,308.49	56,306,867,627.13
其他流动资产	2,518,621,641.31	2,483,564,932.57
流动资产合计	102,128,854,901.33	102,578,599,129.34
长期股权投资	10,670,869,282.88	10,679,007,183.80
递延所得税资产	1,433,885,413.36	1,382,670,549.87
非流动资产合计	18,511,468,480.69	18,468,391,518.13
资产总计	120,640,323,382.02	121,046,990,647.47

应付账款	5,178,929,692.10	5,205,796,782.23
预收款项	37,625,840.18	-
合同负债	30,503,144,962.08	33,285,431,402.18
应交税费	3,754,816,511.19	3,915,382,236.28
其他流动负债	2,745,231,651.91	-
流动负债合计	82,631,661,845.17	82,818,523,608.40
负债合计	92,748,715,997.59	92,935,577,760.82
未分配利润	9,860,471,602.19	10,080,277,104.41
归属于母公司股东权益合计	12,863,828,930.48	13,083,634,432.70
所有者权益（或股东权益）合计	27,891,607,384.43	28,111,412,886.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	120,640,323,382.02	121,046,990,647.47

（十三）2021年年度报告财务报表之合并利润表 更正情况：

单位：元 币种：人民币

项目	更改后的科目金额	更改前的科目金额
	2021年度	2021年度
一、营业总收入	21,225,905,365.46	21,226,476,417.45
其中：营业收入	21,225,905,365.46	21,226,476,417.45
二、营业总成本	19,503,324,413.87	19,307,327,847.92
其中：营业成本	17,912,708,943.08	17,716,712,377.13
投资收益（损失以“-”号填列）	192,269,166.05	208,803,685.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	317,580,925.59	334,115,444.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-377,009,860.99	-302,549,501.37
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,191,134,761.29	2,478,697,257.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,204,678,753.05	2,492,241,249.64
减：所得税费用	704,053,322.42	771,810,316.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,500,625,430.63	1,720,430,932.85
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,500,625,430.63	1,720,430,932.85
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,074,702,768.20	1,294,508,270.42
七、综合收益总额	1,520,654,360.38	1,740,459,862.60
归属于母公司股东的综合收益总额	1,094,731,697.95	1,314,537,200.17

二、影响分析和应对措施

除以上更正的内容外，其他公告内容不变，由此给投资者带来的不便，公司深表歉意，敬请广大投资者谅解。今后公司将进一步加强披露文件的审核工作，提高信息披露质量。本公司保证所披露信息真实、准确、完整、及时，并将按照债券市场相关规定，履行相关后续信息披露义务。

截至本公告出具日，公司生产经营正常，本次更正对公司经营业绩、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

更正后的2021年年度报告及2021年度审计差错更正报告一并公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于2021年公司债券年度报告的更正公告》盖章页)

