

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2022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2023年4月28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（2022年）》（以下简称“2022年年度报告”）及2022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2022年年度报告和2022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）2022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）2022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	207.65	193.8	6.67	98.93	209.81	176.43	15.91	98.99
物业服务	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁收入及其他	2.24	0.26	88.2	1.07	2.13	0.71	66.61	1.01
合计	209.88	194.07	7.54	100	211.94	177.14	16.42	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	207.65	192.67	7.21	98.46	209.81	178.39	14.98	98.85
物业服务	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁收入及其他	3.25	0.72	77.85	1.54	2.45	0.74	69.8	1.15
合计	210.9	193.39	8.3	100	212.26	179.13	15.61	100

(三) 2022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	207.65	193.8	6.67	-1.03	9.85	-58.11
合计	—	207.65	193.8	—			—

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	207.65	192.67	7.21	-1.03	8.01	-51.83
合计	—	207.65	192.67	—	—	—	—

（四）2022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。

2022年，公司房地产销售毛利率为6.67%，较上年同期下降58.11%。主要原因系2018、2019年期间公司获地成本较高，导致本期项目结转成本上升，进而影响本期毛利率。

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。

2022年，公司房地产销售毛利率为7.21%，较上年同期下降51.83%。主要原因系2018、2019年期间公司获地成本较高，导致本期项目结转成本上升，进而影响本期毛利率。

（五）2022年年度报告第一节发行人情况之六、公司治理情况(四)发行人关联交易情况1.日常关联交易处原内容为：

√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
采购货物或接受劳务	0.04

修改为：

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购货物或接受劳务	0.07

销售货物或提供劳务	0.12
-----------	------

(六) 2022年年度报告第二节债券事项之五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况处原内容为：

☐ 适用 ☒ 不适用

修改为：

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码（如有）	155304.SH、155305.SH
债券简称（如有）	19禹洲01、19禹洲02
报告期初评级机构	联合资信
报告期末评级机构	联合资信
报告期初评级结果的评级出具时间	2021年6月29日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022年1月18日
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	AA
报告期初债项评级（如有）	AA+
报告期末债项评级（如有）	AA
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	负面
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	<p>联合资信关注到，2021年1月12日，公司间接控股股东禹洲集团控股有限公司（以下简称“禹洲集团”）发布公告，称受境内外融资困难、市场持续恶化、境内外银行大幅收紧对其现金结余的监管等因素影响，其流动性压力持续加大。禹洲集团表示无法保证全面履行未来到期的偿付义务，包括可能需要延迟支付的美元债利息、尚未偿还的票据等。为应对偿付义务，禹洲集团以现金偿还本金额50美元、现金激励额 10美元及新票据本金总额950美元的交换代价，对2022年到期的6.00%优先票据（股份代号：05361）和2022年到期的8.625%优先票据（股份代号：05561）（以下简称“交换票据”）进行要约交换，同时征求同意包括2022年到期的12.00%优先票据在内的其他 12支票据，以推迟债务的到期日、减轻现金流压力并管理交叉违约风险。此外，禹洲集团表示预计没有 足够资金在交换票据到期时立即偿还不同意交换的交换票据。同时，禹洲集团已与买家订立框架协议，以不超过人民币10.60亿元的对价出售禹洲物业服务 有限公司的全部已发行股本，但该项交易事项仍存在一定不确定性。公司作为禹洲集团境内的主要房地产经营平台，两者在经营治理、项目运营、资金管控等方面关联度高，该要约交换及征求同意事项对公司</p>

后续再融资及信用状况将产生负面影响。

(七) 2022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

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

☒适用 ☐不适用

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型(新增或减少)	新增、减少原因
合肥溢丰房地产开发有限公司	房地产开发	18.23	37.54	4.58	减少	出售股权
涡阳县禹翔房地产开发有限公司	房地产开发	3.31	17.11	1.88	减少	出售股权

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

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

☒适用 ☐不适用

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型(新增或减少)	新增、减少原因
合肥溢丰房地产开发有限公司	房地产开发	18.23	35.75	2.79	减少	出售股权
涡阳县禹翔房地产开发有限公司	房地产开发	3.31	17.11	1.88	减少	出售股权

(八) 2022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 2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目处原内容为:

√ 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 (%)
货币资金	57.44	6.31	129.99	-55.82
交易性金融资产	0.0013	0	0.59	-99.78
存货	386.54	42.46	563.07	-31.35
长期股权投资	72.88	8	106.79	-31.75
长期待摊费用	0.02	0	0.03	-35.63

发生变动的原因:

资产项目	变动原因
货币资金	主要由于归还借款本息增加而减少
交易性金融资产	因以前年度购买的理财产品、基金等报告期内赎回而减少
存货	主要因本期结转金额增加而减少
长期股权投资	主要因部分项目减少投资
长期待摊费用	主要因本期摊销增加

修改为:

√ 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 (%)
货币资金	57.44	6.32	129.99	-55.82
交易性金融资产	0.0013	0	0.59	-99.78
存货	378.26	41.61	558.3	-32.25
长期股权投资	73.33	8.07	106.71	-31.28
长期待摊费用	0.02	0	0.03	-35.63

发生变动的原因:

资产项目	变动原因
货币资金	主要由于归还借款本息增加而减少
交易性金融资产	因以前年度购买的理财产品、基金等报告期内赎回而减少
存货	主要因本期结转金额增加而减少
长期股权投资	主要因部分项目减少投资
长期待摊费用	主要因本期摊销增加

（九）2022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	57.44	32.34	-	56.31
存货	386.54	60.47	-	15.64
投资性房地产	67.05	25.15	-	37.51
合计	511.02	117.96	—	—

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	57.44	32.34	-	56.31
存货	378.26	60.47	-	15.99
投资性房地产	67.05	25.15	-	37.51
合计	502.75	117.96	—	—

（十）2022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
货币资金	57.44	-	32.34	预售监管资金、定期存款、保证金、业务冻结等	无不利影响
存货	386.62	-	60.47	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
货币资金	57.44	-	32.34	预售监管资金、定期存款、保证金、业务冻结等	无不利影响
存货	378.26	-	60.47	抵押借款	无不利影响

十一、2022年年度报告第三节报告期内重要事项之五、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处原内容为：

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：10.82亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：9.63亿元，收回：9.95亿元；
3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.49亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：10.49亿元。

修改为：

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：10.82亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：17.18亿元，收回：9.95亿元；
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：18.05亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：10.49亿元。

（十二）2022年年度报告第三节报告期内重要事项之六、负债情况（三）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（%）
合同负债	215.34	32.72	332.85	-35.31
长期借款	31.3	4.76	70.99	-55.91
应付债券	-	-	21.06	-100

发生变动的原因：

负债项目	变动原因
合同负债	主要因行业不景气销售放缓所致。
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2019年发行的公司债券划入一年内到期的非流动负债所致。

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 (%)
合同负债	197.16	30.19	305.03	-35.36
长期借款	31.3	4.79	70.99	-55.91
应付债券	-	-	21.06	-100
其他流动负债	17.74	2.72	27.45	-35.36

发生变动的原因：

负债项目	变动原因
合同负债	主要因行业不景气销售放缓所致。
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2019年发行的公司债券划入一年内到期的非流动负债所致。
其他流动负债	合同负债减少，相应的待转销项金额减少。

(十三) 2022年年度报告第三节报告期内重要事项之七、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：-23.29亿元

报告期非经常性损益总额：4.45亿元

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：-23.60亿元

报告期非经常性损益总额：4.45亿元

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

(十四) 2022年年度报告第三节报告期内重要事项之七、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20%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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
厦门禹洲集团股份有限公司	是	89.96%	房地产开发	187.09	15.53	-	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	是	50.00%	房地产开发	12.35	6.46	54.31	7.9
漳州市禹洲益成房地产开发有限公司	是	33.26%	房地产开发	-5.71	-7.02	1.81	-5.85

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20%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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
厦门禹洲集团股份有限公司	是	89.96%	房地产开发	187.09	15.53	-	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	是	50.00%	房地产开发	10.27	6.20	54.31	7.55
漳州市禹洲益成房地产开发有限公司	是	33.26%	房地产开发	1.60	-7.00	1.81	-5.85

(十五) 2022年年度报告第三节报告期内重要事项之七、利润及其他损益来源情况 (三) 净利润与经营性净现金流差异处原内容为：

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

报告期内公司生产经营活动现金流量净额20.18亿元，报告期净利润-25.63亿元。

两者差异主要是因行业不景气，确收项目毛利下降，且计提了大金额资产减值损失、信用减值损失等因素的综合影响，导致净利润出现较大亏损。

修改为：

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

报告期内公司生产经营活动现金流量净额20.18亿元，报告期净利润-25.75亿元。两者差异主要是因行业不景气，确收项目毛利下降，且计提了大金额资产减值损失、信用减值损失等因素的综合影响，导致净利润出现较大亏损。

(十六) 2022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	更正后金额	更正前金额
其他应收款	28,973,998,901.86	29,093,421,835.17
存货	37,826,252,564.46	38,653,944,122.07
其他流动资产	2,044,660,788.37	1,949,115,661.38
流动资产合计	75,174,498,594.62	76,026,067,958.55
长期股权投资	7,332,896,538.42	7,288,018,679.50
递延所得税资产	1,508,140,779.48	1,409,568,614.52
非流动资产合计	15,742,801,916.78	15,599,351,892.91
资产总计	90,917,300,511.40	91,625,419,851.46
应付账款	6,157,664,738.08	6,274,471,398.52
预收款项	43,622,603.10	
合同负债	19,716,202,320.77	21,533,660,686.08
应交税费	2,806,591,981.50	3,063,621,606.22
其他应付款	23,040,177,027.96	23,142,605,510.96
其他流动负债	1,774,406,814.19	
流动负债合计	61,327,873,336.66	61,803,567,052.84
负债合计	65,310,966,498.64	65,786,660,214.82
未分配利润	7,323,977,084.78	7,556,402,708.66
归属于母公司股东权益合计	10,069,104,819.93	10,301,530,443.81
所有者权益(或股东权益)合计	25,606,334,012.76	25,838,759,636.64
负债和所有者权益(或股东权益)总计	90,917,300,511.40	91,625,419,851.46

(十七) 2022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	更正后金额	更正前金额
二、营业总成本	20,832,670,310.03	20,946,762,683.80
其中：营业成本	19,339,185,755.17	19,453,278,128.94
投资收益(损失以“—”号填列)	-24,686,542.45	-56,471,897.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-293,166,005.21	-324,951,360.60
资产减值损失(损失以“—”号填列)	-2,153,812,151.00	-1,976,301,617.07
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	-2,359,097,489.97	-2,327,464,685.20
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-2,360,162,641.47	-2,328,529,836.70

列)		
减：所得税费用	215,193,024.96	234,205,708.05
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,575,355,666.42	-2,562,735,544.75
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,575,355,666.42	-2,562,735,544.75
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,463,501,448.81	-2,450,881,327.14
七、综合收益总额	-2,611,032,001.48	-2,598,411,879.81
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,499,177,783.87	-2,486,557,662.20

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2022年年度报告及2022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2022年公司债券年度报告的更正公告》盖章页)



厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

2023 年 11 月 21 日