
厦门经济特区房地产开发集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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

投资者在评价和购买公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券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，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节。

截止本报告披露日，公司债券面临的主要风险因素如下：

1.资产负债率较高的风险

2021 年、2022 年及 2023 年末，发行人的负债总额分别为 3,084,238.17 万元、3,342,553.04 万元和 2,463,405.35 万元，资产负债率分别为 79.23%、80.68%和 84.70%。2021 年、2022 年及 2023 年末，发行人的预收账款（含合同负债、其他流动负债和其他非流动负债）余额分别为 858,638.60 万元、876,837.65 万元和 781,957.81 万元，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 57.17%、59.51%和 57.81%。公司面临资产负债率较高的风险。

2.存货规模较大及跌价的风险

2021 年、2022 年及 2023 年末，发行人的存货账面净值分别 1,931,414.61 万元、2,125,335.27 万元和 1,800,637.90 万元，占流动资产的比重分别为 62.86%、65.41%和 76.52%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品等，其中部分已实现销售，但尚未达到房地产结转条件。

公司尚未实现销售的存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，可能对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现下跌，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

3.经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2021 年、2022 年及 2023 年，发行人经营活动现金流入分别为 1,388,157.31 万元、1,449,571.47 万元和 1,344,450.31 万元。发行人经营活动现金净流量金额分别为 67,111.66 万元、-220,004.58 万元和 288,226.10 万元。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对

公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

截止本报告披露日，公司债券面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	11
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.....	15
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.....	18
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.....	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.....	20
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	33
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
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.....	36
九、 对外担保情况.....	36
十、 重大诉讼情况.....	36
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十二、 向普通投资者披露的信息.....	37
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	37
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.....	37
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	38
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	38
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	38
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	38
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	38
八、 科技创新债或者双创债.....	38
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	38
十、 纾困公司债券.....	38
十一、 中小微企业支持债券.....	38
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第六节 备查文件目录.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	41

释义

本公司、公司、发行人、特房集团	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
董事会	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事会
公司章程	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券的投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
报告期、本期	指	2023 年 1-12 月
上年同期、上期	指	2022 年 1-12 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
轨道集团	指	厦门轨道建设发展集团有限公司
漳州特房	指	漳州特房开发有限公司
滨海地产	指	厦门特房滨海房地产有限公司
特房建工	指	厦门特房建设工程集团有限公司
筓笪公司	指	厦门市特房筓笪开发有限公司
嘉湾公司	指	厦门特房嘉湾房地产有限公司
特房海湾	指	厦门市特房海湾投资有限公司
厦门房股	指	厦门市房地产股份有限公司
旅投公司	指	厦门地铁旅游文化产业投资有限公司
产业园公司	指	厦门地铁新经济产业园运营有限公司
资产公司	指	厦门地铁资产运营管理有限公司
住宅物业公司	指	厦门地铁住宅物业有限公司
商业物业公司	指	厦门地铁商业物业有限公司
产投公司	指	厦门地铁产业投资有限公司
新沿线公司	指	厦门新沿线联合置业有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
中文简称	特房集团
外文名称（如有）	XIAMEN S.E.Z REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
外文缩写（如有）	TEFANG GROUP
法定代表人	陈卫文
注册资本（万元）	256,364.44
实缴资本（万元）	256,364.44
注册地址	福建省厦门市 思明区湖滨中路 86 号地铁大厦 B 座 10 楼
办公地址	福建省厦门市 思明区湖滨中路 86 号地铁大厦 B 座 10 楼
办公地址的邮政编码	361004
公司网址（如有）	www.xmtf.com
电子信箱	xmtf@xmgdjt.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	庄健
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、总经理、党委副书记
联系地址	福建省厦门市思明区湖滨中路 86 号
电话	0592-2381399
传真	0592-6032678
电子信箱	zhuangjian@xmgdjt.com.cn

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：厦门轨道建设发展集团有限公司

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

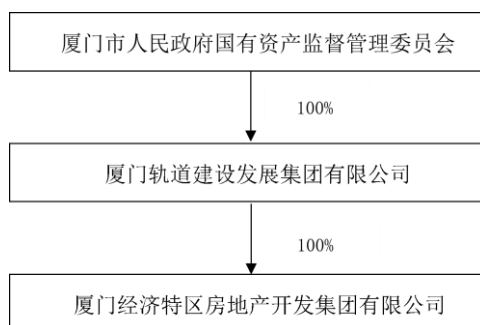
报告期末控股股东资信情况：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告（新世纪跟踪〔2023〕100800 号）评估，轨道集团主体评级为 AAA。控股股东资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，不适用。

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：控股股东对发行人的持股比例为 100%，无股权受限情况。

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：实际控制人对发行人的持股比例为 100%，无股权受限情况。

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控股股东为自然人

☐适用 ☒不适用

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

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

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	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	陈卫文	董事长职务自然免除	离任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
董事	陈上族	免去董事职务	离任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
董事	方耀民	免去董事职务	离任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
董事	王文格	任职董事、董事长	就任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
董事	张建军	任职董事	就任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
董事	曾锦红	任职董事	就任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
高级管理人员	阮悦欣	总经理职务自然免除	离任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
高级管理人员	陈卫文	任职总经理	就任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
高级管理人员	卢丹丹	副总经理职务自然免除	离任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
高级管理人员	王水育	副总经理职务自然免除	离任	2023 年 1 月 17 日	2023 年 2 月 21 日
董事	王文格	董事长职务自然免除	离任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
董事	曾锦红	免去董事职务	离任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
董事	张建军	免去董事职务	离任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
董事	陈卫文	任职董事长	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日

董事	阮悦欣	任职董事	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
董事	卢荣度	任职董事	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
董事	方耀民	任职董事	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
董事	王澍陶	任职董事	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
高级管理人员	陈卫文	总经理职务自然免除	离任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
高级管理人员	阮悦欣	任职总经理	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
高级管理人员	张晓维	任职副总经理	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
高级管理人员	陈晶	任职副总经理	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
高级管理人员	陈凌	任职副总经理	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
高级管理人员	王鹤	任职副总经理	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
高级管理人员	余孟君	任职副总经理	就任	2023 年 7 月 21 日	2023 年 8 月 28 日
监事	何晓闽	免去监事职务	离任	2023 年 9 月 5 日	-

注：发行人于 2024 年 4 月 15 日收到控股股东轨道集团“厦轨道党（2024）16 号”文，公司董事会由陈卫文、卢荣度、庄健、张晓维、蔡海苗组成。因人事调整和工作需要，公司原董事会成员阮悦欣、方耀民、王澍陶董事职务自然免除。

发行人于 2024 年 4 月 15 日收到控股股东轨道集团“厦轨道（2024）94 号”文，庄健同志任公司总经理。

（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：11 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 157.14%。

（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：陈卫文

发行人的董事长或执行董事：陈卫文

发行人的其他董事：庄健、卢荣度、张晓维、蔡海苗

发行人的监事：/

发行人的总经理：庄健

发行人的财务负责人：陈晶

发行人的其他非董事高级管理人员：陈凌、余孟君

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

公司是厦门轨道建设发展集团有限公司的核心企业之一，以住宅地产为核心的国有房地产企业。公司在投身城市开发建设过程中，始终秉承“构筑有形，追求无限”的企业精神和“责任，让生活更美好”的企业理念，致力于建造温馨美好的生活家园，多年来赢得了政府和社会大众的广泛认可，屡获“全国房地产开发企业 500 强、中国服务业企业 500 强、全国守合同重信用企业、福建省企业百强、福建服务业企业 100 强、厦门市企业 100 强”等殊荣，公司所开发建设的项目多次获得中国建设工程最高奖鲁班奖、詹天佑住宅金奖和国家优质工程奖等奖项。

公司具有国家建设部核定的综合开发一级资质，公司物业开发业务以住宅项目开发为主，辅以商业店面、写字楼、酒店等多种物业。公司在物业开发领域具有多年丰富的市场和开发经验，区域开发及市场占有率处于前列。目前公司的物业开发项目主要位于厦门市、漳州市、泉州市，主要产品为各类商品住宅、商业和写字楼，其中，住宅产品和部分商业对外销售，部分商业及办公产品自持，经营模式以自主和合作开发为主。

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

房地产行业是国民经济的支柱产业之一，房地产开发项目周期较长，房地产行业与国民经济息息相关，受国家调控政策、信贷政策、资本市场运行情况、土地供给等诸多因素影响。目前，国家在“双向调控、分类指导”的基调下，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，因城施策促进房地产市场健康发展。为促进房地产市场稳定发展，有关部门和地方出台了一系列政策措施，相关数据表明，这些政策措施正在显现积极效果。从长远看，房地产市场仍然具有持续健康发展的条件。

同时，新型城镇化的不断推进也将继续为房地产市场提供有效需求。除单一开发销售模式外，行业内部分房地产开发企业开始切入存量运营和生活服务业务板块，包括办公、旅游、养老、租赁等，打造产业链协同效应，企业对美好生活追求的不提升也是整个房地产行业走向成熟的标志，房地产行业及其延伸产业的未来发展空间仍有一定的空间。

当前公司所处厦门房地产市场，厦门岛内调低了购房首付比例，首套房首付比例降至最低 20%，二套房则为 30%。这一调整涉及到厦门市场的核心区域，包括思明区和湖里区。在三月底产生了新的地王，溢价率高达 41%，“地王”现身背后更普遍的现象是，楼市供给侧正生变，预示随着各地优质地块不断放量，未来这些项目入市将对改善市场形成明显支撑，助力构建“保障+市场”双轨供给体系。

特房集团作为厦门老牌国企，深韵闽南文化，在厦门和漳州等地有着成熟的品牌及良好的口碑，当前在售项目主要聚焦厦门的环东核心区板块和漳州市区核心位置。特房集团在板块价值基础上强调优质选址以及产品质量打造，打造满足当前主流需求方向的中心地段学府景观精品社区，以及厦门少有的湾海纯墅产品，漳州项目产品涵盖市场所需的全产品系，外加自持运营的商业和未来的酒店，为项目的持续热销和公司后续的可持续经营创造优质条件，建立属于特房集团自身的核心竞争力。未来也将持续保持公司的强大市场地位，以良好的土地质量、投资组合的经常性和稳定收入，跑赢市场。

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

因特房建工、厦门房股及特房海湾（以下简称“标的公司”）相关股权划入厦门特区建设投资集团有限公司，同时根据集团内部业务调整，旅投公司、产业园公司、资产公司、住宅物业公司、商业物业公司、产投公司等 6 家企业的股权划入轨道集团或轨道集团内其他公司，本公司剥离工程施工、代建管理、旅游投资、产业地产、资本运作及物业服务等业务，对本公司主营业务结构造成一定影响。上述标的公司 2022 年度经营活动产生的现金流量净额对本公司合并口径现金流量情况影响较小，预计不会对本公司偿债能力造成重大不利影响；上述标的公司 2022 年度净利润合计较小，预计不会对本公司盈利能力造成重大不利影响。

（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） 业务开展情况

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（%）
物业开发业务	59.31	40.58	31.58	95.97	57.53	36.00	37.43	56.93
工程结算业务	-	-	-	-	37.73	36.15	4.20	37.34
代建管理业务	-	-	-	-	0.46	0.39	15.26	0.45
商品销售业务	0.20	0.19	3.15	0.32	0.29	0.29	2.19	0.29
物业管理业务	0.25	0.39	-59.40	0.40	1.53	1.40	8.35	1.51
酒店业务	-	-	-	-	1.38	1.17	14.84	1.36
信息技术服务	0.12	0.11	13.40	0.20	-	-	-	-
销售代理业务	0.05	0.01	77.96	0.07	-	-	-	-
租赁业务	1.58	2.06	-30.16	2.56	1.93	1.47	23.95	1.91
其他	0.30	0.14	52.54	0.48	0.20	0.15	21.18	0.19
合计	61.80	43.48	29.64	100.00	101.04	77.01	23.78	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人主营业务为物业开发，未进一步区分产品及服务。

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）工程结算业务本期营业收入、营业成本较上年同期减少 100.00%，主要系本期特房建工不再纳入合并范围，发行人剥离工程施工业务；

（2）代建管理业务本期营业收入、营业成本较上年同期减少 100.00%，主要系本期特房海湾和厦门房股不再纳入合并范围，发行人剥离代建管理业务；

（3）商品销售业务本期营业收入较上年同期减少 32.06%，本期营业成本较上年同期减少 32.73%，主要系本期特房建工不再纳入合并范围，家居销售收入、成本减少；

（4）物业管理业务本期营业收入较上年同期减少 83.86%，本期营业成本较上年同期减少 71.92%，本期毛利率较上年同期减少 67.75%，主要系本期住宅物业公司和商业物业公司不再纳入合并范围，对应的收入与成本减少；

（5）酒店业务本期营业收入、营业成本较上年同期减少 100.00%，主要系本期旅投公司不再纳入合并范围，发行人剥离酒店业务；

（6）本期新增信息技术服务及销售代理业务，主要系股权划转，导致原内部抵消的业务内容也对股权外的单位提供服务；

（7）租赁业务本期营业成本较上年同期增加 40.13%，本期毛利率较上年同期减少 54.10%，主要系租金收入的主要来源是特房波特曼财富中心，该项目的折旧摊销成本较去年同期增加，同时本期特房建工、特房海湾及厦门房股不再纳入合并范围，上述公司的租赁毛利率比较高；

（8）其他业务本期营业收入较上年同期增加 50.88%，本期毛利率较上年同期增加 31.36%，本期由于合并范围变化，其他业务的收入与毛利率有所增加。

（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

公司将紧扣“岛内大提升、岛外大发展”，建设高颜值、高素质、现代化、国际化厦门等主题，围绕集团“服务高质量发展提升高品质生活”的发展使命和“轨道交通投资建设运营和出行服务商”的转型发展目标，立足市场化改革转型和价值创造要求，在推进地产业务的同时，积极推动公司向 TOD 业务发展转型，打造公司沿线城市开发运营管理能力。

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

截止本报告披露日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节没有重大变化。针对未来可能面对的风险，公司结合外部环境变化和行业发展前景，持续完善风险管理体系；坚持加强政策与行业研究，强化行业变化与趋势研判，及时调整相应业务风险管控策略，完善业务准入要求；加强重点领域风险排查、风险前瞻管控和前置化解工作，对于出现风险信号的业务，针对性制定化解措施。

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：

发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发及营销

系统，业务体系完整，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

发行人制定了《关联交易管理制度》等相关制度，对关联方资金的往来款执行严格的内部控制制度。报告期内，发行人对联营及合营企业的往来款项均已通过内部程序审议通过，符合相关制度约定。往来款的价格在平等、自愿、等价、有偿、公允的原则上参考市场价格而定。

发行人将按照最新信息披露制度及关联交易制度要求，根据关联交易发生总额情况及类型开展定期或临时信息披露。

（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
销售商品/提供劳务/建造合同	0.31
采购商品/接受劳务	15.92

2. 其他关联交易

☒ 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
资金拆借，作为拆出方	6.32
资金拆借，作为拆入方	57.87

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 41.38 亿元人民币。

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 100%以上

☐ 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	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 特房 03
3、债券代码	188138.SH
4、发行日	2021 年 5 月 19 日
5、起息日	2021 年 5 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 5 月 24 日
7、到期日	2026 年 5 月 24 日
8、债券余额	16.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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
12、主承销商	中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 特房 02
3、债券代码	185947.SH
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 28 日
7、到期日	2025 年 6 月 28 日

8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.93
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 特房 04
3、债券代码	188370.SH
4、发行日	2021 年 7 月 7 日
5、起息日	2021 年 7 月 9 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 9 日
7、到期日	2026 年 7 月 9 日
8、债券余额	10.63
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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
12、主承销商	中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 特房 01
3、债券代码	185538.SH
4、发行日	2022 年 3 月 16 日
5、起息日	2022 年 3 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 18 日
7、到期日	2027 年 3 月 18 日

8、债券余额	8.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 特房 03
3、债券代码	185948.SH
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 28 日
7、到期日	2027 年 6 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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	185948.SH
债券简称	22 特房 03
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

选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	185947.SH
债券简称	22 特房 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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	185538.SH
债券简称	22 特房 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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	188370.SH
债券简称	21 特房 04
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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	188138.SH
债券简称	21 特房 03

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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	185947.SH、185948.SH
债券简称	22 特房 02、22 特房 03
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测，不涉及披露情况
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	185538.SH
债券简称	22 特房 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测，不涉及披露情况
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

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均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

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

债券代码（如有）	185538.SH
债券简称（如有）	22 特房 01
报告期初评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期末评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期初评级结果的评级出具时	2023 年 6 月 27 日

间	
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 7 月 27 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）	AAA
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）	稳定
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	追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

债券代码（如有）	188370.SH
债券简称（如有）	21 特房 04
报告期初评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期末评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 27 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 7 月 27 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）	AAA
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）	稳定
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	追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

债券代码（如有）	188138.SH
债券简称（如有）	21 特房 03
报告期初评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期末评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 27 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 7 月 27 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）	AAA
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）	稳定
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	追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

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

债券代码：185538.SH

债券简称	22 特房 01
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	变更前，本期债券无增信机制
变更原因	根据《关于召开厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司资产划转及重大资产重组并就本期债券增设增信措施的议案”已经债券持有人会议表决通过，追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
变更取得有权机构批准情况	本次变更已于 2023 年 7 月 20 日由债券持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	追加担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强本期债券的偿付安全性

债券代码：188370.SH

债券简称	21 特房 04
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	变更前，本期债券无增信机制
变更原因	根据《关于召开厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司资产划转及重大资产重组并就本期债券增设增信措施的议案”已经债券持有人会议表决通过，追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
变更取得有权机构批准情况	本次变更已于 2023 年 7 月 20 日由债券持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	追加担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强本期债券的偿付安全性

债券代码：188138.SH

债券简称	21 特房 03
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	变更前，本期债券无增信机制
变更原因	根据《关于召开厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司资产划转及重大资产重组并就本期债券增设增信措施的议案”已经债券持有人会议表决通过，追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
变更取得有权机构批准情况	本次变更已于 2023 年 7 月 20 日由债券持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	追加担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强本期债券的偿付安全性

（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：185947.SH、185948.SH

债券简称	22 特房 02、22 特房 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制 本期债券设定保证担保，由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。 二、偿债计划 （一）利息的支付 1.本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。 2.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。 （二）本金的兑付 1.本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2024 年 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2024 年 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利

	息)。本期债券品种二的兑付日期为 2027 年 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2025 年 6 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 6 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。 2. 本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。 三、偿债资金来源 （一）公司经营收入和净利润 （二）在建项目完工后实现的净现金流 （三）多元化业务产生协同效应 （四）发行人偿债保障措施承诺 4.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金及本节“偿债应急保障措施”。 发行人承诺： 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%。 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的 100%。 4.2 发行人承诺： 发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况、可用银行授信额度情况。 4.3 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。 如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。 4.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 4.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 4.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。 （五）救济措施 5.1 如发行人违反本节“（四）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在 4.3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的
--	--

	持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 5.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。 四、偿债应急保障措施 （一）变现能力较强的自有资产 （二）外部融资渠道通畅 （三）房地产业务问题的应对措施及细化偿债安排 五、偿债保障措施 （一）设立募集资金专户和专项偿债账户 （二）制定并严格执行资金管理计划 （三）制定《债券持有人会议规则》 （四）聘请债券受托管理人 （五）设立专门的偿债工作小组 （六）严格的信息披露
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	截至报告期末，2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日的利息已于 2023 年 6 月 28 日按期足额支付。

债券代码：185538.SH

债券简称	22 特房 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制 本期债券设定保证担保，由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。 二、偿债计划 （一）利息的支付 1. 本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 3 月 18 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。 2. 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。 （二）本金的兑付 1. 本期债券的兑付日期为 2027 年 3 月 18 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 3 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，

	则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。 2. 本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。 三、偿债资金来源 （一）公司经营收入和净利润 （二）在建项目完工后实现的净现金流 （三）多元化业务产生协同效应 （四）发行人偿债保障措施承诺 4.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金及本节“偿债应急保障措施”。 发行人承诺： 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%。 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的 100%。 4.2 发行人承诺： 发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况、可用银行授信额度情况。 4.3 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。 如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。 4.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 4.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 4.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。 （五）救济措施 5.1 如发行人违反本节“（四）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在 4.3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。
--	--

	5.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。 四、偿债应急保障措施 （一）变现能力较强的自有资产 （二）外部融资渠道通畅 （三）房地产业务问题的应对措施及细化偿债安排 五、偿债保障措施 （一）设立募集资金专户和专项偿债账户 （二）制定并严格执行资金管理计划 （三）制定《债券持有人会议规则》 （四）聘请债券受托管理人 （五）设立专门的偿债工作小组 （六）严格的信息披露
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）	本期债券于 2023 年 7 月追加由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，追加担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强本期债券的偿付安全性。
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	截至报告期末，2022 年 3 月 18 日至 2023 年 3 月 17 日的利息已于 2023 年 3 月 20 日（2023 年 3 月 18 日为休息日，顺延至下一个交易日）按期足额支付。

债券代码：188370.SH

债券简称	21 特房 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制 本期债券设定保证担保，由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。 二、偿债计划 （一）利息的支付 1. 本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 2. 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。 （二）本金的兑付 1. 本期债券的兑付日为 2026 年 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2024 年 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 2. 本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中

	证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。 三、偿债应急保障措施 （一）变现能力较强的自有资产 （二）外部融资渠道通畅 （三）房地产业务问题的应对措施及细化偿债安排 四、偿债保障措施 （一）设立募集资金专户和专项偿债账户 （二）制定并严格执行资金管理计划 （三）制定《债券持有人会议规则》 （四）聘请债券受托管理人 （五）设立专门的偿债工作小组 （六）严格的信息披露
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）	本期债券于 2023 年 7 月追加由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，追加担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强本期债券的偿付安全性。
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	截至报告期末，2022 年 7 月 9 日至 2023 年 7 月 8 日的利息已于 2023 年 7 月 10 日（2023 年 7 月 9 日为休息日，顺延至下一个交易日）按期足额支付。

债券代码：188138.SH

债券简称	21 特房 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制 本期债券设定保证担保，由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。 二、偿债计划 （一）利息的支付 1.本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 2.债券利息的支付通过本期债券的登记托管机构办理。利息支付的具体事项将依据法律、法规的规定，由本公司在监管部门指定的媒体上发布付息公告予以说明。3.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。 （二）本金的兑付 1.本期债券的兑付日为 2026 年 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2024 年 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 2.本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本

	金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。 三、偿债应急保障措施 （一）变现能力较强的自有资产 （二）外部融资渠道通畅 （三）房地产业务问题的应对措施及细化偿债安排 四、偿债保障措施 （一）设立募集资金专户和专项偿债账户 （二）制定并严格执行资金管理计划 （三）制定《债券持有人会议规则》 （四）聘请债券受托管理人 （五）设立专门的偿债工作小组 （六）严格的信息披露
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）	本期债券于 2023 年 7 月追加由发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，追加担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强本期债券的偿付安全性。
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	截至报告期末，2022 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 23 日的利息已于 2023 年 5 月 24 日按期足额支付。

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、王倩文

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185948.SH、185947.SH、185538.SH、188370.SH、188138.SH
债券简称	22 特房 03、22 特房 02、22 特房 01、21 特房 04、21 特房 03
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	杨芳、邓小强、陈东辉、吴建
联系电话	021-20262380

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	185948.SH、185947.SH、185538.SH、188370.SH、188138.SH
债券简称	22 特房 03、22 特房 02、22 特房 01、21 特房 04、21 特房 03
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（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。

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本集团决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本集团在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额（如有）调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	对财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）	
	合并报表	公司报表
递延所得税资产	6,206,986.13	
递延所得税负债	6,206,986.13	

除此之外，本公司 2023 年度无会计政策、会计估计变更以及重大会计差错更正事项。

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

单位：亿元 币种：人民币

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
特房建工	主营业务为建筑施工，主营业务经营情况良好	60.86	82.57	1.13	减少	根据厦门市国资委有关通知，将发行人持有的该公司 100% 股权无偿划转至厦门特区建设投资集团有限公司
特房海湾	主营业务为代建管理、基础设施投资、房产开发，主营业务经营情况良好	0.94	18.37	-0.88	减少	根据厦门市国资委有关通知，将发行人持有的该公司 100% 股权无偿划转至厦门特区建设投资集团有限公司
旅投公司	主营业务为酒店的投资、开发，主营业务经营情况良好	1.42	27.06	-2.21	减少	根据轨道集团相关决议，将发行人持有的该公司 100% 股权无偿划转至轨道集团

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

上述公司划出后，发行人主营业务剥离工程结算板块、代建工程业务及酒店业务，对发行人主营业务结构造成一定影响。上述公司划出对发行人净利润影响较小，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	23.81	72.25	-67.05	主要是本期归还公司债“21 特房 01”本金 17 亿元、“21 特房 05”本金 15 亿元、商业贷款 0.75 亿元、以及股转企业（期初货币资金合计 26.16 亿元）本期不再纳入并表范围所致

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
交易性金融资产	-	0.002	-100.00	主要是产投公司期末不再纳入并表范围所致
应收账款	0.11	12.09	-99.13	主要是本期特房建工不再纳入并表范围，应收工程款减少
应收款项融资	-	0.06	-100.00	主要是本期特房建工不再纳入并表范围所致
预付款项	0.09	1.26	-92.70	主要是本期特房建工不再纳入并表范围所致
其他应收款	25.04	9.53	162.72	主要是本期与轨道集团往来款增加
存货	180.06	212.53	-15.28	不适用
合同资产	-	10.33	-100.00	主要是本期特房建工不再纳入并表范围
其他流动资产	6.20	6.85	-9.45	不适用
长期股权投资	1.81	3.09	-41.37	主要是本期特房建工、特房海湾不再纳入并表范围，旗下联营公司厦门园林花木集团股份有限公司及厦门市政小额贷款股份有限公司 1.24 亿元长期股权投资相应减为 0
其他非流动金融资产	0.56	2.26	-75.03	主要是本期股权划转减少所致
投资性房地产	45.93	31.59	45.41	主要是本期将特房波曼财富中心办公楼新增已出租部分由存货转入投资性房地产核算
固定资产	2.47	30.13	-91.79	主要是本期股权划转减少所致
在建工程	-	0.37	-100.00	主要是本期股权划转减少所致
生产性生物资产	-	0.001	-100.00	主要是本期旅投公司不再纳入并表范围所致
使用权资产	0.12	0.25	-50.16	主要是本期股权划转减少所致
无形资产	0.15	0.32	-53.51	主要是本期股权划转减少所致
长期待摊费用	0.23	0.76	-69.83	主要是本期股权划转减少所致

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
递延所得税资产	4.26	6.95	-38.69	主要是本期股权划转减少所致
其他非流动资产	-	13.68	-100.00	主要是本期特房建工不再纳入并表范围

（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	受限资产的账面价值（非受限价值）	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	23.81	0.21	-	0.90
存货	180.06	38.67	-	21.48
固定资产	2.47	2.02	-	81.54
投资性房地产	45.93	8.84	-	19.25
合计	252.27	49.74	—	—

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

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
特房波特曼财富中心 A 座 6-48 层（实际楼层）	8.07	-	8.07	抵押	无重大不利影响
锦绣碧湖 C 区	21.85	-	21.85	抵押	无重大不利影响
嘉美 B1-14 地块	9.78	-	9.78	抵押	无重大不利影响
嘉美 2021TP02 地块	9.83	-	9.83	抵押	无重大不利影响

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 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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 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 亿元。

注：上一年度发行人将其作为参与方联合开发项目，与项目相关方的资金拆借款项认定为非经营性往来占款。根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》，本年度发行人将上述资金拆借款项重新认定为经营性资金拆借。

（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%，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 91.68 亿元和 58.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-35.72%。

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	-	2.00	-	50.53	52.53	89.14%
银行贷款	-	0.50	0.50	5.40	6.40	10.86%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	2.50	0.50	55.93	58.93	—

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 50.53 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2 亿元，且共有 31.63 亿元公司信用类债券在

2024 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 146.63 亿元和 74.11 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-49.46%。

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	-	2.00	-	50.53	52.53	70.88
银行贷款	-	4.31	0.54	16.73	21.58	29.12
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	6.31	0.54	67.26	74.11	—

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 50.53 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2 亿元，且共有 31.63 亿元公司信用类债券在 2024 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 2024 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）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	-	8.38	-100.00	主要是本期特房建工不再纳入并表范围所致
应付账款	5.67	56.42	-89.95	主要是本期特房建工不再纳入并表范围，应付工程款减少所致
预收款项	0.17	0.25	-29.74	不适用
合同负债	57.42	53.86	6.60	不适用
应付职工薪酬	0.35	1.38	-74.64	主要是本期股权划转减少所致
应交税费	5.48	11.91	-54.02	主要是本期支付计提的土地增值税、

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				企业所得税及增值税
其他应付款	80.44	25.37	217.02	主要是本期与轨道集团往来款增加
一年内到期的非流动负债	8.08	5.01	61.27	主要是一年内到期的应付债券增加
其他流动负债	5.14	7.02	-26.81	不适用
长期借款	16.73	50.69	-67.00	主要是本期合并范围内公司归还长期借款及海湾公司、旅投公司、产业园公司移出并表范围所致
应付债券	50.52	84.51	-40.22	主要是赎回公司债券 21 特房 01、21 特房 05
租赁负债	0.09	0.18	-49.02	主要由于办公场所搬迁，租赁面积减少
长期应付款	0.06	1.72	-96.75	主要是本期特房海湾、厦门房股、产业园公司不再纳入并表范围，专项应付款减少所致
递延所得税负债	0.56	0.75	-24.97	不适用
其他非流动负债	15.64	26.80	-41.65	主要是本期末重分类至本科目的预收售房款及待转销项税额较上期末减少

（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：4.67 亿元

报告期非经常性损益总额：0.23 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

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
漳州特房	是	100%	物业开发等	62.13	20.71	41.11	14.99
滨海地产	是	100%	物业开发等	88.30	20.73	1.00	0.24
嘉湾公司	是	100%	物业开发等	54.06	14.23	15.76	1.53
筓筓公司	是	100%	物业开发等	43.53	5.82	1.84	0.69
新沿线公司	否	20%	物业开发等	1.56	1.66	43.01	6.38

（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

报告期公司经营活动产生的现金净流量为 28.82 亿元，净利润为 1.46 亿元，产生差异主要系预收售房款增加且本期未达到结利条件，及轨道集团资金拆借所致。

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：69.45 亿元

报告期末对外担保的余额：95.69 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：26.24 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：27.98 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
旅投公司	受同一控制方控制的关联方	10.00	酒店投资	资信情况良好	保证担保	3.33	2035 年 7 月 3 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
旅投公司	受同一控制方控制的关联方	10.00	酒店投资	资信情况良好	保证担保	10.90	2038 年 3 月 30 日	无重大不利影响
产业园公司	受同一控制方控制的关联方	7.00	物业开发	资信情况良好	保证担保	4.50	2030 年 12 月 29 日	无重大不利影响
产业园公司	受同一控制方控制的关联方	7.00	物业开发	资信情况良好	保证担保	5.72	2039 年 8 月 29 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	24.45	—	—

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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐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、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用。

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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券年度报告
（2023 年）盖章页）

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2024 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,380,980,235.38	7,225,204,461.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		152,712.00
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	10,509,514.03	1,209,326,943.63
应收款项融资		5,810,000.00
预付款项	9,202,009.81	126,027,670.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,503,670,477.53	952,997,408.23
其中：应收利息		
应收股利		2,168,101.62
买入返售金融资产		
存货	18,006,379,049.65	21,253,352,700.74
合同资产		1,032,553,609.44
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	620,139,879.10	684,846,083.43
流动资产合计	23,530,881,165.50	32,490,271,588.96
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	181,409,098.00	309,438,654.05
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	56,359,591.89	225,711,039.44
投资性房地产	4,593,324,893.03	3,158,795,078.18
固定资产	247,403,915.63	3,013,493,764.17
在建工程		37,205,521.13
生产性生物资产		146,295.00
油气资产		
使用权资产	12,373,462.58	24,827,944.53
无形资产	15,050,512.32	32,372,837.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	22,809,228.62	75,605,117.02
递延所得税资产	425,881,134.95	694,660,402.32
其他非流动资产		1,368,135,072.44
非流动资产合计	5,554,611,837.02	8,940,391,726.24
资产总计	29,085,493,002.52	41,430,663,315.20
流动负债：		
短期借款		837,698,302.40
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	566,866,974.20	5,642,380,738.68
预收款项	17,372,148.66	24,726,516.00
合同负债	5,741,662,146.69	5,386,005,762.09
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	34,916,404.33	137,694,171.80
应交税费	547,718,753.01	1,191,306,140.09
其他应付款	8,043,687,909.84	2,537,286,683.71
其中：应付利息		
应付股利	75,900.14	7,772,435.29
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	808,466,697.74	501,300,563.74
其他流动负债	513,819,992.48	702,033,998.36
流动负债合计	16,274,511,026.95	16,960,432,876.87

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,672,594,127.15	5,068,919,557.97
应付债券	5,052,174,102.95	8,451,280,961.42
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	9,092,934.52	17,836,408.07
长期应付款	5,599,980.00	172,108,538.55
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	55,985,382.52	74,615,274.17
其他非流动负债	1,564,095,936.62	2,680,336,752.48
非流动负债合计	8,359,542,463.76	16,465,097,492.66
负债合计	24,634,053,490.71	33,425,530,369.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		111,868,735.34
减：库存股		
其他综合收益	59,348,297.64	99,298,206.86
专项储备		
盈余公积		783,734,609.99
一般风险准备		
未分配利润	1,694,627,778.23	3,685,733,732.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,317,620,449.50	7,244,279,658.02
少数股东权益	133,819,062.31	760,853,287.65
所有者权益（或股东权益）合计	4,451,439,511.81	8,005,132,945.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,085,493,002.52	41,430,663,315.20

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	375,970,742.48	1,390,158,886.90
交易性金融资产		
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	646,938.70	531,459.17
应收款项融资		
预付款项	549,858.47	7,986,977.18
其他应收款	1,564,834,576.57	4,900,499,832.78
其中：应收利息		
应收股利	1,400,000,000.00	1,524,173,900.00
存货	39,408,570.51	695,610,776.68
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	1,720,145.49	
流动资产合计	1,983,130,832.22	6,994,787,932.71
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	4,148,525,092.29	6,981,714,023.14
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	47,725,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	3,418,298,870.03	2,867,940,843.71
固定资产	243,192,390.94	251,618,286.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,425,480.96	
无形资产	7,095,332.10	9,236,027.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	22,072,479.68	65,678,663.60
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,890,334,646.00	10,186,187,844.93
资产总计	9,873,465,478.22	17,180,975,777.64
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	32,506,513.74	35,843,417.59
预收款项	9,079,603.10	6,222,498.53
合同负债	886,396.17	457,142.85
应付职工薪酬	7,564,793.38	11,154,232.95
应交税费	13,027,422.47	17,427,995.82
其他应付款	1,223,843,767.65	988,223,333.91
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	419,404,281.84	250,752,843.81
其他流动负债	7,304.23	
流动负债合计	1,706,320,082.58	1,310,081,465.46
非流动负债：		
长期借款	540,000,000.00	640,000,000.00
应付债券	5,052,174,102.95	8,451,280,961.42
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,554,833.80	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,594,728,936.75	9,091,280,961.42
负债合计	7,301,049,019.33	10,401,362,426.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		114,054,226.18
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		783,734,609.99

未分配利润	8,772,085.26	3,318,180,140.96
所有者权益（或股东权益）合计	2,572,416,458.89	6,779,613,350.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,873,465,478.22	17,180,975,777.64

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	6,179,945,628.86	10,104,408,933.30
其中：营业收入	6,179,945,628.86	10,104,408,933.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,607,287,859.46	9,572,364,594.07
其中：营业成本	4,348,111,334.84	7,701,485,651.08
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	608,447,423.33	741,809,582.17
销售费用	171,195,648.57	170,403,732.09
管理费用	189,042,058.12	551,820,207.93
研发费用		7,008,448.67
财务费用	290,491,394.60	399,836,972.13
其中：利息费用	375,627,871.52	614,941,423.65
利息收入	87,018,587.33	218,516,827.39
加：其他收益	21,826,536.41	7,551,771.56
投资收益（损失以“－”号填列）	110,487,601.61	11,532,976.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	109,928,174.47	5,868,662.91
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)	-416,926.22	-4,869,750.98
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-6,178,650.55	-110,839,244.54
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-234,836,984.57	-862,713,507.39
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	578,415.58	10,970,931.12
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	464,117,761.66	-416,322,484.29
加: 营业外收入	5,594,902.61	10,289,759.12
减: 营业外支出	3,206,777.69	2,123,581.21
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	466,505,886.58	-408,156,306.38
减: 所得税费用	320,180,373.97	317,831,004.51
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	146,325,512.61	-725,987,310.89
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	146,325,512.61	-725,987,310.89
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)	166,381,971.82	-729,551,632.09
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-20,056,459.21	3,564,321.20
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	146,325,512.61	-725,987,310.89
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	166,381,971.82	-729,551,632.09
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-20,056,459.21	3,564,321.20
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 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	126,653,155.07	225,869,907.56
减：营业成本	152,382,077.31	215,024,735.95
税金及附加	25,500,905.34	25,715,478.91
销售费用	8,177,550.02	27,897,446.82
管理费用	77,188,628.43	124,626,308.22
研发费用		
财务费用	257,890,272.46	285,433,414.40
其中：利息费用	291,933,165.00	398,337,157.74
利息收入	35,418,062.52	114,733,771.01
加：其他收益	20,358,411.87	118,508.17
投资收益（损失以“－”号填	2,403,679.19	1,187,766,364.89

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,403,679.19	
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）	-922,025.70	254,841.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-25,055,764.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-952,532.58	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-373,598,745.71	710,256,473.15
加：营业外收入	3,212,483.49	1,272,751.97
减：营业外支出	1,325,863.49	1,471,377.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-371,712,125.71	710,057,847.99
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-371,712,125.71	710,057,847.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-371,712,125.71	710,057,847.99
（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	-371,712,125.71	710,057,847.99
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：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	6,171,592,673.16	10,814,233,831.46
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	8,659,976.02	240,822,473.59
收到其他与经营活动有关的现金	7,264,250,433.48	3,440,658,373.58
经营活动现金流入小计	13,444,503,082.66	14,495,714,678.63

购买商品、接受劳务支付的现金	5,823,182,302.74	11,083,027,508.79
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	241,335,001.81	1,602,749,553.44
支付的各项税费	1,599,004,411.35	2,091,890,437.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,898,720,366.75	1,918,092,942.38
经营活动现金流出小计	10,562,242,082.65	16,695,760,442.35
经营活动产生的现金流量净额	2,882,261,000.01	-2,200,045,763.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	175,483.82	483,278,398.02
取得投资收益收到的现金	119,806,107.16	120,258,826.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,333,833.97	12,185,863.68
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	134,315,424.95	615,723,087.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,036,805.06	64,580,307.53
投资支付的现金	157,725,000.00	466,225,382.05
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	2,548,491,422.99	
投资活动现金流出小计	2,726,253,228.05	530,805,689.58
投资活动产生的现金流量净额	-2,591,937,803.10	84,917,398.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,501,750,000.00
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	512,107,998.86	5,041,486,548.02
收到其他与筹资活动有关的现金	4,172,969.92	1,902,000.00
筹资活动现金流入小计	516,280,968.78	6,545,138,548.02
偿还债务支付的现金	4,780,364,344.47	3,802,864,690.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	624,551,553.69	658,450,006.31
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	5,652,163.12	791,975,479.97
筹资活动现金流出小计	5,410,568,061.28	5,253,290,177.13
筹资活动产生的现金流量净额	-4,894,287,092.50	1,291,848,370.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		57,067.54
五、现金及现金等价物净增加额	-4,603,963,895.59	-823,222,927.09
加：期初现金及现金等价物余额	6,963,500,196.35	7,786,723,123.44
六、期末现金及现金等价物余额	2,359,536,300.76	6,963,500,196.35

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	133,835,702.48	216,687,463.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,854,289,659.78	1,577,195,372.99
经营活动现金流入小计	3,988,125,362.26	1,793,882,836.62
购买商品、接受劳务支付的现金	21,873,871.97	46,395,819.77
支付给职工及为职工支付的现金	59,891,646.48	94,038,853.81
支付的各项税费	38,162,861.62	35,976,508.99
支付其他与经营活动有关的现金	340,937,419.81	2,473,171,404.90
经营活动现金流出小计	460,865,799.88	2,649,582,587.47

经营活动产生的现金流量净额	3,527,259,562.38	-855,699,750.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		259,491,012.37
取得投资收益收到的现金	124,173,900.00	1,170,518,851.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,836,118.38	75,326.40
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	138,010,018.38	1,430,085,189.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,253,258.93	77,490,587.31
投资支付的现金	1,037,725,000.00	610,000,000.00
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	1,055,978,258.93	687,490,587.31
投资活动产生的现金流量净额	-917,968,240.55	742,594,602.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00
取得借款收到的现金		2,390,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		3,890,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,275,000,000.00	2,140,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	348,479,466.25	348,553,847.82
支付其他与筹资活动有关的现金	3,304,682.69	562,305,445.00
筹资活动现金流出小计	3,626,784,148.94	3,050,859,292.82
筹资活动产生的现金流量净额	-3,626,784,148.94	839,140,707.18
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	-1,017,492,827.11	726,035,558.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,379,636,822.48	653,601,263.69
六、期末现金及现金等价物余额	362,143,995.37	1,379,636,822.48

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

