



厦门安居控股集团有限公司

(住所：厦门市湖里区华泰路3号)

2026年面向专业投资者公开发行 公司债券（第一期）募集说明书

注册金额	52 亿元
本期发行金额	不超过 8 亿元（含 8 亿元）
增信情况	无
发行人	厦门安居控股集团有限公司
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	-
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：福建省福州市湖东路 268 号)

联席主承销商



(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

签署日期：2026 年 1 月 14 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事（如有）、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）近三年及一期，公司经营活动产生的现金流入分别为1,218,976.63万元、1,096,720.88万元、826,983.90万元和541,697.98万元，经营活动产生的现金流出分别为1,181,067.54万元、1,009,842.56万元、721,766.18万元和1,105,575.99万元，经营活动产生的现金流量净额分别为37,909.09万元、86,878.32万元、105,217.71万元和-563,878.01万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配，经营活动现金流量净额出现波动。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。

（二）截至2025年9月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为20.57亿元，占期末净资产的比例为9.48%，其中9.08亿元为公司为购房者的银行按揭贷款提供担保。目前，购房者在购买商品房地时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，为商品房承购人提供的抵押贷款担保，为阶段性担保。担保期限自借款发放之日起至借款人办妥借款合同项下贷款所购房屋抵押权预告登记手续之日止，保证期间届满后，发行人的保证责任全部解除且不再发生新的保证义务及责任。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。

（三）近三年及一期末的存货账面净值分别为2,989,381.26万元、2,505,850.38万元、2,145,035.48万元和2,299,059.23万元，分别占当期总资产的比例为47.83%、41.63%、37.07%和37.69%。公司存货主要包括在建房地产开发产品和在建房地产开发成本，在建房地产开发产品在最近三年末余额分别为1,238,608.97万元、1,345,315.75万元和1,386,838.62万元，分别占当期存货余额比例为39.91%、51.31%和60.52%；在建房地产开发成本在最近三年末余额分别为1,312,962.96万元、820,914.80万元和671,419.77万元，分别占当期存货余额比例为43.92%、32.76%和

29.30%，占比较高。公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

（四）截至 2025 年 9 月末，公司有息负债期末余额合计为 309.58 亿元，其中一年以内到期的有息负债余额为 61.59 亿元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

（五）充足的土地储备是公司持续发展的基础。截至 2025 年 9 月末，公司土地储备拟建计容面积共计 67.34 万平方米，储备资源较少，主要原因是公司根据战略布局区域房地产市场形势和土地市场交易情况，为防范和控制拿地风险，主动控制了土地取得的规模和节奏。如果公司不能有效把握土地市场的变动趋势，以合理的价格保持充足的土地储备，将可能会影响公司业务的持续发展。

（六）目前商品房开发销售业务是公司最主要的收入来源。最近三年及一期，公司房地产业务分别实现商品房开发销售收入 75.20 亿元、63.16 亿元、33.00 亿元和 22.46 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 70.34%、61.72%、43.37% 和 53.53%。公司所从事的工程施工和保障房开发销售盈利性较低，对公司的经营效益贡献有限，而商品房开发销售业务目前正面临日益激烈的市场竞争和政策、市场风险，公司需要培育新的经济增长点，发展相关产业链，推进转型升级。目前公司已进入长租公寓、持有型物业等领域，发展园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务，但业务推进与发展存在不确定性，目前尚未有实质性突破。

（七）公司的收入来源主要来自商品房开发销售，但业务涉及商品房开发销售、城市综合服务、保障房开发销售、资产运营管理、代建及城市更新、建材及砂石供应、工程施工、园林绿化及景观工程等方面。为培育新的利润增长点，公司正在积极探索进一步发展经营持有型物业，做大做强园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务。上述业务的拓展，有利于公司延伸房地产业务产品线，培养新的利润增长点，但是不同的业态需要不同的管理理念与管理方式，会带来新的管理挑战。尽管公司已有规范的管理体系，公司主要管理

人员拥有较为丰富的管理经验，但若公司不能适应新的业务和增长模式对管理机制的要求，可能会影响公司的投资效率，对公司的业务发展带来不利影响。

（八）公司商品房开发销售业务分布在厦门、龙岩、福州、漳州和昆明等地。公司需要了解并满足不同地区的市场需求，做好资源在各区域的合理分配。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但跨区域经营分散，使人员结构调配、工程质量、安全生产、合同履行等较为繁琐，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

（九）近年来，为抑制投资性购房需求，促进房地产行业持续稳定健康的发展，我国政府综合运用货币政策、财政政策和产业政策等宏观调控措施从金融、税收、土地、住房供应结构等方面对房地产的供给和需求进行调节。公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续使房地产市场处于低位运行，行业前景存在较多不确定性，进而可能会对公司的盈利情况产生影响。

（十）发行人的商品房开发销售项目主要位于厦门市、龙岩市、漳州市、昆明市和福州市，区域集中度较高，部分区域房地产项目去化周期较长。未来如果厦门市、漳州市、昆明市和龙岩市房地产库存持续增加，且发行人不能按计划完成销售目标，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本期债券的偿债能力。

（十一）最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为205,682.25万元、107,871.02万元、248,622.27万元和483,170.67万元。报告期内，筹资活动产生的现金流量净额呈波动趋势，主要系公司结合债务到期情况、项目建设进度进行资金筹集以及子公司吸收少数股东投资影响。如果未来房地产融资环境发生较大变化，公司筹资活动产生的现金流量可能会存在一定波动。

（十二）报告期内，发行人发生重大资产重组。因厦门市政府推进国有企业战略性重组和专业化整合，将厦门安居集团有限公司100%股权划入厦门安居控股集团有限公司，厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司。上述事项发行人于2022年5月27日完成相关工商变更。重组后的安居控股定位为保障性和

商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商。主要布局保障性安居工程、商品房开发、资产运营与社区服务、代建与城市更新、施工与园林景观及建造五大业务板块。重大资产重组后，安居集团将成为安居控股并表子公司，安居集团经营情况良好，重大资产重组将对发行人合并报表的净资产、营业收入、净利润、现金流等财务指标产生积极影响；对发行人的公司治理、生产经营、偿债能力和发行的公司债券的还本付息情况无重大不利影响。

（十三）近三年及一期，发行人的营业收入分别为1,069,062.37万元、1,023,134.49万元、760,890.01万元和419,572.49万元，2023年营业收入同比减少4.30%，2024年营业收入同比减少25.63%；近三年及一期，发行人的商品房开发销售业务毛利率分别为26.99%、26.48%、37.33%和18.97%，发行人的净利润分别为12,089.53万元、25,287.41万元、15,148.69万元和3,603.17万元。2023年商品房开发销售毛利率较2022年度变化较小，净利润同比增长109.17%。2024年商品房开发销售毛利率有所增长，净利润同比降低40.09%。上述变化主要系受外部房地产市场环境影响以及房地产项目开发及回款周期较长，未来如发行人房地产开发业务毛利率及净利润持续下滑，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

（十四）根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于马洪斌等同志职务任免的通知》（厦国资组〔2024〕63号）。马洪斌同志任厦门安居控股集团有限公司董事长，免去其厦门安居控股集团有限公司总经理职务；汪晓林同志任厦门安居控股集团有限公司总经理；免去陈飞铭同志的厦门安居控股集团有限公司董事长、董事职务。根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门安居控股集团有限公司董事会成员任免的通知》（厦国资组〔2024〕74号）。马洪斌同志任厦门安居控股集团有限公司董事、董事长；汪晓林同志任厦门安居控股集团有限公司董事；陈鼎瑜同志任厦门安居控股集团有限公司兼职外部董事；陈金铭同志任厦门安居控股集团有限公司兼职外部董事；唐祝敏同志任厦门安居控股集团有限公司专职外部董事；苏革成同志任厦门安居控股集团有限公司专职外部董事；周奕麟同志作为职工董事候选人由选举产生；原董事会成员未作上述新任命的，董事职务自然免除。公司工会委员会召开会员代表大会，一致同意集团工会主席周奕麟同志为集团董事会职工董事。

本次发行人董事长、总经理及其他董事变更系正常人事关系变动调整，符合

《公司法》和公司章程的规定，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不影响发行人董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性。本次人事变更后公司治理结构仍然符合法律和公司章程的规定。

（十五）根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化国有企业监事会改革有关事项的通知》（厦国资稽〔2023〕76号），为进一步整合优化企业监督资源，健全协同高效的监督机制，切实增强企业监督的系统性针对性、有效性，为做强做优做大国有资本和国有企业提供支撑保障，厦门市国有独资、全资及控股公司全面取消监事会和监事。公司监事均已免职，公司根据文件要求取消监事会。监事会取消可能对发行人日常经营管理监督产生一定影响。

公司董事会下设审计与风险委员会，行使《公司法》规定的监事会职权。上述事项对公司日常管理生产经营及偿债能力无重大不利影响。

（十六）由于上海新世纪资信评估投资服务有限公司主体信用评级服务合同已到期，综合考虑公司发展需要，发行人决定重新选聘资信评级机构。经重新选聘，联合资信评估股份有限公司中标提供信用评级服务。本次更换资信评级机构已履行公司决策程序，符合公司章程及相关法律法规规定。

本次资信评级机构变更属于公司正常经营活动下的调整，符合公司正常经营需要，不会对公司正常生产经营或偿债能力产生重大不利影响。

（十七）2025年5月2日，厦门市人民政府下发《厦门市人民政府关于厦门国有资本运营有限责任公司优化重组实施方案的批复》（厦府〔2025〕126号），批复中决定将厦门安居控股集团有限公司100%股权划入厦门国有资本运营有限责任公司。2025年5月9日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于将厦门安居控股集团有限公司100%股权划入厦门国有资本运营有限责任公司的通知》（厦国有资产〔2025〕103号）明确相关股权划转事宜，划转基准日为2024年12月31日。2025年5月16日公司完成相关工商变更。本次划转为厦门市人民政府基于优化国有资产配置、提升国有资产效率作出的统一安排，预计不会对发行人的经营能力、偿债能力产生重大不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券主要发行条款

本期债券发行金额不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元），期限为 3 年。本期债券发行条款的具体约定情况详见募集说明书“第二节 发行条款”。

（二）本期债券募集资金使用计划及存续期内变更募集资金用途的相关安排

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券“23 安控 03”本金。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券“23 安控 03”本金以外的其他用途。

具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（三）投资者保护条款

发行人为本期债券约定的主要投资者保护条款发行人偿债保障措施承诺、救济措施等，具体如下：

“一、发行人偿债保障措施承诺

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。

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 20%；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 50%。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本期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：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。

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、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。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第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本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第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：

（1）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。

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。”

具体投资者保护条款详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（四）违约事项及纠纷解决机制

1、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

2、违约责任及免除

(1) 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

①继续履行。本期债券构成第一条第（六）项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

②协商变更履行方式。本期债券构成第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

(2) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

①法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

②约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，并通过协商或其他方式确定免除违约责任的情形及范围。

(五) 遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了兴业证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

(六) 根据联合资信评估股份有限公司出具的《厦门安居控股集团有限公司主体长期信用评级报告》，经评定，本公司的主体信用等级为AAA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

本次评级报告关注主要风险为：1、房地产销售下降，部分项目面临去化风险：

2024年1-9月，公司房地产销售金额为2023年全年的45.12%，预计公司2024年销售金额同比下降。房地产行业持续下行背景下，公司部分项目尤其是厦门区外项目去化率处于较低水平，且存在减值风险；同时，公司保障房价格优势正在逐步削弱，未来存在一定去化难度；2、资本支出压力较大：公司房地产开发在建及拟建项目尚需投资规模尚可，但自建租赁住房尚需投资规模较大，且其投资回收期相对较长；综合来看，公司未来资本支出压力和资金平衡压力较大。

跟踪评级安排如下：根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在发行人信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在发行人信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现现有重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

（七）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（八）经联合资信评估股份有限公司评定，本公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券无信用等级。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（九）投资者应当在认购环节向承销机构承诺审慎合理投资，投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等

方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。

（十）发行人承诺不直接或者间接认购自己发行的债券。不操纵发行定价、暗箱操作；不以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不会有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人的控股股东、实际控制人不得组织、指使发行人实施前款行为。

（十一）发行人如有董事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

（十二）涉贿情况说明：发行人及其相关人员、中介机构及其相关人员不存在以行贿行为干扰债券发行上市审核的情形。截至募集说明书签署日，近三年内发行人及其相关人员¹、中介机构及其相关人员²不存在以下行贿行为：

1、经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

2、纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

3、纪检监察机关通报的行贿行为。

¹发行人及其相关人员具体包括发行人、发行人控股股东、发行人实际控制人及发行人的董事、监事、高级管理人员

²中介机构及其相关人员具体包括承销商、会计师事务所、律师事务所、债券受托管理人、资信评级机构、资产评估机构等证券服务机构及其相关人员

目录

释义.....	13
第一节 风险提示及说明.....	15
第二节 发行条款	15
第三节 募集资金运用.....	29
第四节 发行人基本情况.....	33
第五节 发行人主要财务情况	113
第六节 发行人信用状况.....	185
第七节 增信情况	114
第八节 税项	190
第九节 信息披露安排.....	192
第十节 投资者保护机制.....	197
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	199
第十二节 持有人会议规则	201
第十三节 受托管理人.....	218
第十四节 发行有关机构.....	238
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	243
第十六节 备查文件	262

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、公司、安居控股	指	厦门安居控股集团有限公司
市政府	指	厦门市人民政府
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
市财政局	指	厦门市财政局
国有资本公司	指	厦门国有资本运营有限责任公司
本次债券	指	经发行人实际控制人及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕187号）的不超过52亿元公司债券
本期债券	指	发行人本次公开发行的厦门安居控股集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门安居控股集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
律师事务所	指	福建天衡联合律师事务所
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者
公司章程	指	厦门安居控股集团有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定价水平的意愿的程序
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《厦门安居控股集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《厦门安居控股集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》

最近三年	指	2022 年、2023 年及 2024 年
最近三年及一期/报告期	指	2022 年、2023 年及 2024 年及 2025 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、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（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货占比较大的风险

最近三年及一期末的存货账面净值分别为 2,989,381.26 万元、2,505,850.38 万元、2,145,035.48 万元和 2,299,059.23 万元，分别占当期总资产的比例为 47.84%、41.63%、37.07%和 37.69%。公司存货主要包括在建房地产开发产品和已完工房地产开发产品，在建房地产开发产品在最近三年末余额分别为 1,238,608.97 万元、1,345,315.75 万元和 1,386,838.62 万元，分别占当期存货余额比例为 39.91%、51.31%和 60.52%，占比较高公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

2、资产受限风险

公司的所有权受限资产主要包括货币资金。截至 2025 年 9 月末，发行人合并报表的所有权受限资产为货币资金 12.00 万元，占当期期末资产总额的比重为小于 0.01%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

3、经营活动现金流量净额波动较大的风险

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流入分别为 1,218,976.63 万元、1,096,720.88 万元、826,983.90 万元和 541,697.98 万元，经营活动产生的现金流出分别为 1,181,067.54 万元、1,009,842.56 万元、721,766.18 万元和 1,105,575.99 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 37,909.09 万元、86,878.32 万元、105,217.71 万元和-563,878.01 万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项

目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配，经营活动现金流量净额出现波动。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。

4、投资性现金流量净额为负的风险

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-216,089.40万元、-33,030.90万元、-508,256.61万元和-39,535.72万元，2022年以来投资性现金流净额持续为负，主要系发行人项目建设持续投入，发行人子公司自建公共租赁住房投入持续扩张所致，若发行人未来投资性现金流净额持续为负，外部融资的需求较大，投融资需求不断增加可能给企业未来带来一定的资金压力。

5、有息负债规模较大的风险

截至2025年9月末，公司有息负债期末余额合计为309.58亿元，其中一年以内到期的有息负债余额为61.59亿元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

6、投资收益波动较大的风险

最近三年及一期，发行人的投资收益分别为10,790.42万元、12,925.13万元、1,067.45万元和8,649.29万元。投资收益主要来自于长期股权投资收益、处置长期股权投资、持有可供出售金融资产期间取得的投资收益和理财收益。未来若发行人投资收益继续出现较大波动，可能对净利润造成一定影响。

7、公允价值变动收益波动较大的风险

最近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为-3,986.03万元、-15,571.62万元、-42,307.85万元和712.07万元，波动较大。报告期内发行人公允价值变动收益波动主要系按公允价值计量的投资性房地产波动所致。未来若发行人公允价值变动收益继续出现较大波动，可能对净利润造成一定影响。

8、销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业

的惯例，为商品房承购人提供的抵押贷款担保，为阶段性担保。担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。截至2025年9月末，公司为购房者提供的银行按揭贷款担保总额为9.08亿元。在按揭期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，公司将承担一定的经济损失。

9、偿债风险

截至2025年9月末，公司合并报表资产负债率为64.45%，速动比率为0.94，如果负债水平不能保持在合理的范围内，房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力和风险。

10、控股型公司的风险

发行人为集团控股型企业，主要通过下属子公司开展业务，子公司的分红将影响母公司的净利润、现金流等财务状况，根据发行人主要全资控股子公司之公司章程，子公司利润分配制度规定公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定盈余公积金。法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。股东依照《公司法》，行使职权包括批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案。若未来发行人子公司现金分红减少，将导致母公司净利润和现金流下降，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

11、商品房开发销售开发业务毛利率及净利润下滑风险

近三年及一期，发行人的商品房开发销售业务毛利率分别为26.99%、26.48%、37.33%和18.97%，发行人的净利润分别为12,089.53万元、25,287.41万元、15,148.69万元和3,603.17万元。2023年商品房开发销售毛利率较2022年度变化较小，净利润同比增长109.17%。2024年商品房开发销售毛利率有所增长，净利润同比降低40.09%。未来如发行人商品房开发销售开发业务毛利率及净利润持续下滑，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、土地储备不足及价格变动风险

充足的土地储备是公司持续发展的基础。截至 2025 年 9 月末，公司土地储备拟建计容面积共计 67.34 万平方米，储备资源较少，主要原因是公司根据战略布局区域房地产市场形势和土地市场交易情况，为防范和控制拿地风险，主动控制了土地取得的规模和节奏。如果公司不能有效把握土地市场的变动趋势，以合理的价格保持充足的土地储备，将可能会影响公司业务的持续发展。

2、项目开发风险

公司目前商品房开发销售项目涉及厦门、龙岩、漳州、福州和昆明等城市。由于房地产项目开发周期长，投资大，且跨地区开发，不仅要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，而且涉及相关行业广，合作单位多。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，都将可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、建设成本上升，影响公司经营目标和预期收益的实现。

3、项目用地超期开发被回收的风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

4、市场竞争风险

房地产行业集中度正在加速提高，行业集中度进一步提升，行业地位不断巩固，

领先优势进一步凸显。在房地产业发展进入新常态的形势下，单纯依赖规模扩张和债务杠杆驱动的模式难以持续，行业内企业的发展格局将持续分化，行业将加速迈入品牌竞争时代，公司可能面临更加激烈和复杂的市场竞争形势。

5、收入来源单一的风险

目前商品房开发销售业务是公司最主要的收入来源。最近三年及一期，公司房地产业务分别实现商品房开发销售收入 75.20 亿元、63.16 亿元、33.00 亿元和 22.46 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 70.34%、61.72%、43.37% 和 53.53%。公司所从事的工程施工和保障房开发销售盈利性较低，对公司的经营效益贡献有限，而商品房开发销售业务目前正面临日益激烈的市场竞争和政策、市场风险，公司需要培育新的经济增长点，发展相关产业链，推进转型升级。目前公司已进入长租公寓、持有型物业等领域，发展园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务，但业务推进与发展存在不确定性，目前尚未有实质性突破。

6、经济周期风险

公司最主要的收入来源——商品房开发销售业务与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受国民经济增长、固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。2020 年，一线城市继续实行严格的限购政策，实行严格的差别化税收政策。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

7、发行人商品房开发销售业务的地域集中、去化周期较长的风险

发行人的商品房开发销售项目主要位于厦门市、龙岩市、漳州市、昆明市和福州市，区域集中度较高，部分区域房地产项目去化周期较长。未来如果厦门市、漳州市、昆明市和龙岩市房地产库存持续增加，且发行人不能按计划完成销售目标，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本期债券的偿债能力。

8、投资性房地产产权证书无法取得的风险

截至2025年9月末，尚未办理完成产权证的房产合计约80.93亿元，主要为发行人购买厦门市住房和建设局公租房、收购厦门市住房和建设局保障性住房配套商业房源以及发行人自建明确未来用于出租的在建工程。对于未能取得产权证书的投资性房地产，主要系投资性房地产历史遗留问题尚未办理产权证。发行人承诺无任何权属纠纷，但仍存在产权证书在短期内不能获取的风险。

（三）管理风险

1、业务多元化拓展风险

公司的收入来源主要来自商品房开发销售，但业务涉及商品房开发销售、城市综合服务、保障房开发销售、资产运营管理、代建及城市更新、建材及砂石供应、工程施工、园林绿化及景观工程等方面。为培育新的利润增长点，公司正在积极探索进一步发展经营持有型物业，做大做强园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务。上述业务的拓展，有利于公司延伸房地产业务产品线，培养新的利润增长点，但是不同的业态需要不同的管理理念与管理方式，会带来新的管理挑战。尽管公司已有规范的管理体系，公司主要管理人员拥有较为丰富的管理经验，但若公司不能适应新的业务和增长模式对管理机制的要求，可能会影响公司的投资效率，对公司的业务发展带来不利影响。

2、房地产跨区域经营风险

公司商品房开发销售业务分布在厦门、龙岩、福州、漳州和昆明等地。公司需要了解并满足不同地区的市场需求，做好资源在各区域的合理分配。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但跨区域经营分散，使人员结构调配、工程质量、安全生产、合同履行等较为繁琐，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

3、取消监事会的风险

根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化国有企业监事会改革有关事项的通知》（厦国资稽〔2023〕76号），为进一步整合优化企业监督资源，健全协同高效的监督机制，切实增强企业监督的系统性针对性、有效性，为做强做优做大国有资本和国有企业提供支撑保障，厦门市国有独资、全资及控股公司全面取消监事会和监事。公司监事均已免职，公司根据文件要求取消监事会。**监事会取消可能对发行人日常经营管理监督产生一定影响。**

公司董事会下设审计与风险委员会，行使《公司法》规定的监事会职权。上述事项对公司日常管理生产经营及偿债能力无重大不利影响。

4、控股股东变更的风险

2025年5月2日，厦门市人民政府下发《厦门市人民政府关于厦门国有资本运营有限责任公司优化重组实施方案的批复》（厦府〔2025〕126号），批复中决定将厦门安居控股集团有限公司100%股权划入厦门国有资本运营有限责任公司。2025年5月9日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于将厦门安居控股集团有限公司100%股权划入厦门国有资本运营有限责任公司的通知》（厦国资〔2025〕103号）明确相关股权划转事宜，划转基准日为2024年12月31日。2025年5月16日公司完成相关工商变更。经上述划转，发行人控股股东由厦门市人民政府国有资产监督管理委员会变更为厦门国有资本运营有限责任公司，**控股股东变更可能对发行人的经营管理监督产生一定影响。**

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

房地产行业属于强周期性行业，与宏观经济运行情况息息相关。宏观经济增长情况，居民可支配收入变化、固定资产投资规模、城镇化进程等均对房地产行业产生重要影响。因此，政府出台的各项宏观经济政策，包括财政政策、货币政策等宏观调控政策通过调控宏观经济，进而影响到房地产行业运行。目前政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，**财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，**

从而影响公司业务的发展。

2、房地产政策风险

为抑制投资性购房需求，中国人民银行和银监会于 2007 年 9 月曾联合下发通知，严格住房消费贷款的管理。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》，提出申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年下半年起全国一、二线城市纷纷开始实行限购、限价政策；2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号文），同时国务院向各地分派房价调控督查组。根据该《通知》，二套房贷首付比例提至 60%，贷款利率提至基准利率的 1.1 倍。2011 年 2 月 21 日，住建部与各省市地方签订保障房责任书，明确提出加大保障性住房建设和供应。2013 年 2 月 26 日国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号），建立健全了稳定房价工作的考核问责制度；2013 年 4 月 9 日，住建部发布《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》，要求全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。2013 年 7 月 5 日，国务院公布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，该意见提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求。

进入 2014 年以来，房地产行业整体进入了相对紧缩和调整的时期，各地陆续放松了之前的调控政策。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会公布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由 5 年改成 2 年。房地产市场再次升温，2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%。因此 2017 年下半年开始，多城市发布地方房地产调控政策，在重启限购限贷限价政策的基础上开启了限售政策。

公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，使得行业前

景存在较多不确定性，进而可能会对公司的盈利情况产生影响。

3、土地政策风险

2007年9月28日，国土资源部发布“中华人民共和国国土资源部令”第39号《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，要求工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度。2008年8月出台的《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；2010年3月10日，国土资源部出台了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定了开发商竞买保证金最少两成、1月内付清地价50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容。此外，对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。上述政策的推出，意味着盘活存量土地将继续成为下一步土地工作的重点，对闲置土地的处置力度将持续加大。如果公司未来的资金周转不畅，不仅将难以取得持续发展所需的土地储备，而且还面临存量土地无力及时开发被征收土地闲置费甚至被强制收回的风险。

4、税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。2008年12月20日国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号），规定将个人购买普通住房超过5年（含5年）转让免征营业税，改为超过2年（含2年）转让免征营业税；将个人购买普通住房不足2年转让的，由按其转让收入全额征收营业税，改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。2010年6月3日，国家税务总局下发《关于加强土地增值税征管工作的通知》，要求各级税务机关全面开展土地增值税清算审核工作。《通知》抬高了土地增值税预征率的下限。国税总局规定，除保障性住房外，东部地区省市预征率不得低于2%，中部和东北地区省市不得低于1.5%，西部地区省市不得低于1%。《通知》确定土地增值税核定征收率原则上不得低于5%。2013年5月《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》明确提出，“扩大个人住房房产税改革试点范围”是经济体制改革重点内容之一。2013年12月2日，财政部出台了一系列税收优惠政策改善棚户区居民住房条件。按照通知的安排，个人首次购买90平方米以下的改造安置住房，将按1%的税率征收契税。此外，个人取

得的拆迁补偿款将免征个人所得税。2015年财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由5年改成2年。2016年2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发文，将调整房地产交易环节契税、营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，上述政策对房地产企业的盈利及现金流将产生一定的影响和不确定性，可能会进一步加剧房地产企业的资金压力及经营销售的不确定性。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在

着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了包括但不限于专项偿债账户等多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）评级风险

发行人目前资信状况良好，经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于受各种不利因素影响，发行人的主体信用评级如发生负面变化，将对本期债券投资者产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**厦门安居控股集团有限公司。

(二) **债券全称：**厦门安居控股集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。（债券简称：26安控01，债券代码：244576.SH）

(三) **注册文件：**发行人于2025年1月24日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门安居控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕187号），注册规模为不超过52亿元。

(四) **发行金额：**本期债券发行金额为不超过人民币8亿元（含8亿元）。

(五) **债券期限：**本期债券期限为3年。

(六) **票面金额及发行价格：**本期债券面值100元，按面值平价发行。

(七) **债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(八) **发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

(九) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(十一) **起息日期：**本期债券的起息日为2026年2月5日。

(十二) **付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) **利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) **付息日期：**本期债券的付息日为2027年至2029年间每年的2月5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）

(十五) **兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) **兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2029年2月5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）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。本期债券未进行债项评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券“23安控03”本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（二十四）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2026年2月2日。
- 2.发行首日：2026年2月4日。
- 3.发行期限：2026年2月4日至2026年2月5日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于债券上市交易的申请。
- 3.公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。
- 4、债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

（四）债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会2024年第16次会议决议审议通过、经发行人实际控制人厦门市人民政府国有资产监督管理委员会批复，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕187号），本次债券注册总额不超过52亿元，采取分期发行。本期债券为本次债券的第三期发行，本期债券发行金额为不超过8亿元（含8亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券“23 安控 03”本金。具体情况如下：

发行主体	债券简称	债券余额 (亿元)	拟归还金额 (亿元)	到期日
厦门安居控股集团有限公司	23 安控 03	8.00	8.00	2026年02月10日
合计		8.00	8.00	

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券“23 安控 03”本金或置换已偿还公司债券“23 安控 03”本金的自有资金以外的其他用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的

专用账户存储制度，在银行设立募集资金专项账户。

（二）募集资金的使用

公司将严格按照募集说明书约定的安排使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行募集资金管理制度。

（三）募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等，由监管银行和受托管理人对募集资金专项账户进行共同监管。

发行人及受托管理人将在募集资金到达专项账户前分别与本期债券的监管银行订立监管协议，监管协议中明确：受托管理人依据相关规则以及发行人和受托管理人签署的受托管理协议相关约定了解发行人募集资金的接收、存储及划转情况。受托管理人应定期核查专户的流水、募集资金的使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查发行人募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定及募集资金使用管理制度的相关规定。受托管理人应当监督本期债券募集资金在专户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨。受托管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和监管银行应配合受托管理人的调查与查询。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

除此之外，有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节

受托管理人”中的相关内容。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）稳定发行人负债结构和偿债能力

以2025年9月30日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成且募集资金全部用于偿还公司债券本金或置换已偿还公司债券本金的自有资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，合并财务报表中的流动负债占负债总额的比例有所下降、公司合并口径流动比率有所提升和资产负债率不变，发行人财务结构更加稳健。

（二）降低资金成本

在中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，债券市场发行利率相对较低的形势下，公司通过发行本期债券，用于偿还公司债务，将有效降低公司融资成本。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出、不用于直接或间接购置土地。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

发行人于2025年1月24日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门安居控股集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕187号），注册规模为不超过52亿元。上述批文项目已完成2期债券发行，具体如下：

债券简称	起息日期	募集说明书约定的募集资金用途	募集资金总额	实际使用金额	募集资金余额	是否使用完毕	是否涉及用途变更调整	实际使用用途	募集资金专户运作情况	是否涉及募集资金违规使用及其整改
25安控04	2025-03-21	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券或置换已偿还公司债券本金的自有资金	7亿元	7亿元	0亿元	是	否	与募集说明书披露的用途一致，不存在募集资金用途变更调整的情况	正常	否
25安控05	2025-03-21	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券或置换已偿还公司债券本金的自有资金	6亿元	6亿元	0亿元	是	否	与募集说明书披露的用途一致，不存在募集资金用途变更调整的情况	正常	否
25安控08	2025-07-25	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券或置换已偿还公司债券本金的自有资金	5亿元	5亿元	0亿元	是	否	与募集说明书披露的用途一致，不存在募集资金用途变更调整的情况	正常	否

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	厦门安居控股集团有限公司
法定代表人	马洪斌
注册资本	267,166万元人民币
实缴资本	1,309,027.07万元人民币
设立（工商注册）日期	2006年6月8日
统一社会信用代码	91350200155008613H
住所（注册地）	厦门市湖里区华泰路3号
邮政编码	361010
所属行业	房地产业
经营范围	1、土地成片开发；2、房地产开发经营、物业管理及房地产中介服务；3、市政公用基础设施的开发建设、征地拆迁、工程承包；4、各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；5、建筑安装与装饰、设备安装、仓储；6、广告、会展等商务服务；7、成片开发区内项目投资与经营；技术咨询；对城市公共交通、住宿与餐饮业、医疗卫生、教育行业的投资等；8、金融投资（法律、法规另有规定除外）。
电话	0592-5160535
传真号码	0592-5160540
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	梁志刚
信息披露事务负责人职位	总会计师
信息披露事务负责人联系方式	0592-5166083

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

公司成立于2006年5月，系根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“厦门市国资委”）出具的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于设立厦门住宅建设集团有限公司的通知》（厦国资产〔2006〕122号文件），由厦门市住宅建设总公司、原厦门市东区开发公司（现已更名为厦门安控城市建设集团有限公司）、原厦门经济特区工程建设公司（现已更名为厦门安控地产集团有限公司）和原厦门建设工程有限公司（现已更名为厦门安控资产运营集团有限公司，简称“安

控资运集团”) 4 家原厦门市城建国有资产投资有限公司下属企业合并组建成立的国有独资公司，出资人为厦门市国资委，注册资本为 70,000 万元。

(二) 发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2006-10-31	增资	注册资本变更为人民币 108,196 万元
2	2008-2-27	增资	注册资本变更为人民币 259,516 万元
3	2011-12-9	增资	注册资本变更为人民币 260,516 万元
4	2012-7-17	增资	注册资本变更为人民币 261,516 万元
5	2015-3-20	增资	注册资本变更为人民币 263,266 万元
6	2016-3-2	增资	注册资本变更为人民币 267,166 万元
7	2020-12-29	股东股权划转	厦门市国资委持有的厦门住宅建设集团有限公司国有股权（国家资本）的 10% 一次性划转给福建省财政厅持有，划转基准日为 2019 年 12 月 31 日。
8	2022-5-27	重大资产整合重组	2022 年 3 月 1 日，中共厦门市委办公厅下发《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》，实施方案中决定将厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司，将厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）股权划入厦门安居控股集团有限公司。2022 年 5 月 27 日公司完成相关工商变更
9	2025-5-16	股东股权划转	2025 年 5 月 2 日，厦门市人民政府下发《厦门市人民政府关于厦门国有资本运营有限责任公司优化重组实施方案的批复》（厦府〔2025〕126 号），批复中决定将厦门安居控股集团有限公司 100% 股权划入厦门国有资本运营有限责任公司。2025 年 5 月 9 日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于将厦门安居控股集团有限公司 100% 股权划入厦门国有资本运营有限责任公司的通知》（厦国资产〔2025〕103 号）明确相关股权划转事宜，划转基准日为 2024 年 12 月 31 日。2025 年 5 月 16 日公司完成相关工商变更。

2006 年 10 月 31 日，厦门市财政局出具《厦门市财政局关于增拨厦门住宅建设集团有限公司资本金的批复》（厦财建〔2006〕33 号），决定增加公司资本金 38,196 万元。2006 年 12 月 19 日，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门住宅建设集团有限公司增加资本金的批复》（厦国资产

（2006）315号），决定同意将市财政已拨入公司的38,196万元转增实收资本。2006年12月29日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具《验资报告》（中审验字〔2006〕第9116号），确认截至2006年10月31日，公司已收货币出资38,196万元。此次增资后，公司的注册资本变更为人民币108,196万元。

2008年2月27日，厦门市国资委、厦门市建设与管理局联合出具《关于厦门市城建国有资产投资有限公司产权划转厦门顺承资产管理有限公司管理等问题的通知》（厦国资产〔2008〕40号），决定将厦门市城建国有资产投资有限公司的货币资金200万元拨给厦门住宅建设集团有限公司用于补充国有资本金；2008年11月26日，厦门市财政局和厦门市国资委联合出具《关于增拨厦门住宅建设集团有限公司国有资本金的通知》（厦财外〔2008〕20号），决定增拨厦门住宅建设集团有限公司国有资本金920万元；2008年12月5日，厦门市财政局与厦门市国资委联合出具《关于增加厦门住宅建设集团有限公司资本金的通知》（厦财建〔2008〕73号），决定将2007-2008年市财政拨付厦门住宅建设集团有限公司的部分财政资金150,200万元转增作为公司资本金。2008年12月16日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具《验资报告》（中审验字〔2008〕第9105号），确认截至2008年12月16日止，公司已收到货币出资151,320万元。此次增资后，公司的注册资本为259,516万元。

2011年12月9日，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门住宅建设集团有限公司资本金的通知》（厦国资〔2011〕487号），决定将已拨付公司的2011年国有资本经营预算支出1,000万元增加公司资本金。2011年12月20日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具《验资报告》（中审国际验字〔2011〕第02010006号），截至2011年12月9日止，公司已收到厦门市财政局于2011年8月2日增拨的国有资本金人民币1,000万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币260,516万元。

2012年，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门住宅建设集团有限公司资本金的通知》（厦国资〔2012〕290号），决定将已拨付公司的2012年国有资本经营预算支出1,000万元增加公司资本金。2014年6月30日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具《验资报告》（〔2014〕兴华福建验字第20007号），截至2014年6月30日止，公司已收到厦

厦门市财政局于 2012 年 7 月 17 日增拨的国有资本金人民币 1,000 万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币 261,516 万元。

2015 年 3 月，厦门市财政局、国资委和厦门火炬高技术产业开发区管理委员会出具的《厦门市财政局、厦门市人民政府国有资产监督管理委员会、厦门火炬高技术产业开发区管理委员会关于增加厦门路桥建设集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司和厦门火炬集团有限公司国有资本金的通知》（厦财预〔2015〕16 号），决定分别增加厦门路桥建设集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司和厦门火炬集团有限公司国有资本金 1,750 万元、1,750 万元和 1,500 万元，专项用于各单位增加龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司（以下简称：厦龙建发）资本金，同时增加各单位对厦龙建发公司的长期股权投资。此次增资后，公司的注册资本为人民币 263,266 万元。2015 年 6 月 30 日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具《验资报告》（〔2015〕兴华福建验字第 20016 号），截至 2015 年 6 月 30 日止，公司已收到厦门市财政局于 2015 年 3 月 20 日增拨的国有资本金人民币 1,750 万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币 263,266 万元。

2016 年 3 月，根据厦门市财政局、国资委出具的《关于增加厦门路桥建设集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司和厦门火炬集团有限公司国有资本金的通知》（厦财预〔2015〕49 号）、《关于增加厦门住宅集团有限公司国有资本金的通知》（厦国资统〔2016〕29 号）、《关于厦门住宅集团有限公司增加国有资本金等相关事项的批复》（厦国资产〔2016〕44 号）、《关于厦门住宅集团有限公司修改公司章程的批复》（厦国资综〔2016〕82 号）文件，决定增加厦门住宅建设集团有限公司国有资本金 3,900 万元。2016 年 3 月 3 日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具《验资报告》（〔2016〕京会兴闽分验字第 62000026 号），截止 2016 年 3 月 2 日，公司已收到由厦门市财政局拨入国有资本金人民币 3,500 万元，厦门市财政局划入国有资本经营支出预算资金人民币 400 万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币 267,166 万元。

2020 年 12 月 29 日，根据福建省财政厅、福建省人力资源和社会保障厅和福建省人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于划转部分国有资本有关事项的通知》（闽财企【2020】22 号）文件，决定将厦门市国资委持有的厦门住宅建设集团有限公司国有股权（国家资本）的 10% 一次性划转给福建省财政厅持有，划转基准

日为 2019 年 12 月 31 日。截至募集说明书出具之日，10% 股权划转尚未办理变更登记。

2022 年 3 月 1 日，中共厦门市委办公厅下发《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》，实施方案中决定将厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司，将厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）股权划入厦门安居控股集团有限公司。2022 年 4 月 8 日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《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》明确相关股权划转事宜，划转基准日为 2021 年 12 月 31 日。2022 年 5 月 27 日公司完成相关工商变更。

2025 年 5 月 2 日，厦门市人民政府下发《厦门市人民政府关于厦门国有资本运营有限责任公司优化重组实施方案的批复》（厦府〔2025〕126 号），批复中决定将厦门安居控股集团有限公司 100% 股权划入厦门国有资本运营有限责任公司。2025 年 5 月 9 日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于将厦门安居控股集团有限公司 100% 股权划入厦门国有资本运营有限责任公司的通知》（厦国资产〔2025〕103 号）明确相关股权划转事宜，划转基准日为 2024 年 12 月 31 日。2025 年 5 月 16 日公司完成相关工商变更。

（三）重大资产重组情况

2022 年 3 月 1 日，中共厦门市委办公厅下发《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》，实施方案中决定将厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司，将厦门安居集团有限公司股权划入厦门安居控股集团有限公司。2022 年 4 月 8 日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《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》明确相关股权划转事宜，划转基准日为 2021 年 12 月 31 日。交易的形式为无偿划转，原股份持有方为厦门市国资委。具体情况如下：

资产名称	交易方式	资产规模	交易各方	交易金额
厦门安居集团有限公司	控制权转移	-	厦门市国资委、厦门住宅建设集团有限公司（现已更名为“厦门安居控股集团有限公司”）	-

交易的形式为无偿划转，根据厦门市国资委的股权划转通知执行，不涉及交易合同、交易价格、支付方式、支付期限、交付或过户时间安排、合同的生效条件、生效时间、违约责任。

截至 2021 年 12 月 31 日，安居集团资产总额 2,237,294.22 万元，负债总额 1,115,726.82 万元；所有者权益 1,121,567.40 万元。厦门住宅建设集团有限公司（现已更名为“厦门安居控股集团有限公司”）资产总额 3,874,814.56 万元，负债总额 2,988,543.74 万元；所有者权益 886,270.82 万元。划转的安居集团 2021 年度资产总价值占发行人上年末资产总额的比例超过 50%，根据《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2021 年）》，本次股权划转构成重大资产重组。

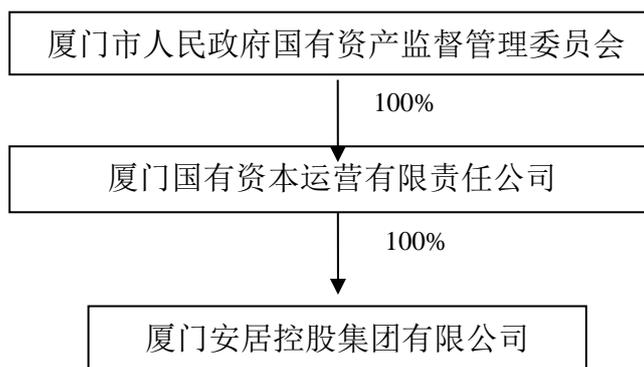
安居集团作为专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的国有企业，承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责。安居集团主营业务收入主要来源于工程委托管理收入（保障房建设收入）、保障房销售收入、钢材销售收入、物业管理费收入、租金收入及运营管理费收入。住宅集团主营业务涉及商品房建设、物业管理服务、保障房建设、市政工程建设、工程结算业务、其他业务包括海砂开采等方面。预计重组不会改变上述主营业务，重组后的安居控股集团定位为保障性和商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商，主要布局保障性安居工程、商品房开发、资产运营与社区服务、代建与城市更新、施工与园林景观及建造五大业务板块。重组未改变发行人主营业务。重大资产重组后，安居集团将成为安居控股集团并表子公司，安居集团经营情况良好，本次重大资产重组将对发行人合并报表的净资产、营业收入、净利润、现金流等财务指标产生积极影响；对发行人的公司治理、生产经营、偿债能力和发行的公司债券的还本付息情况无重大不利影响。

报告期内，除上述事项外，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



(二) 控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书出具之日，发行人控股股东为厦门国有资本运营有限责任公司，基本情况如下：

注册名称	厦门国有资本运营有限责任公司
法定代表人	曾挺毅
注册资本	500,000万元人民币
实缴资本	380,000万元人民币
设立（工商注册）日期	2018年12月14日
统一社会信用代码	91350200MA32BXP11Y
住所（注册地）	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区同益路9号地产大厦第6层
邮政编码	361013
所属行业	投资与资产管理
经营范围	对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；投资管理（法律、法规另有规定除外）。

截至募集说明书出具之日，厦门国有资本运营有限责任公司所持有的本公司股权不存在被质押或存在其他权利争议的情况。

截至募集说明书出具之日，发行人实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

四、发行人的重要权益投资情况

(一) 主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司（指最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司）合计 2 家，情况如下：

2024 年度/末主要子公司具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	厦门安居集团有限公司	房地产开发经营；建设工程施工；托育服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理。	100	285.88	139.67	146.21	34.22	5.17	是
2	厦门安控地产集团有限公司	房地产开发与经营；物业管理；房地产中介服务；房屋工程建筑、土木工程建筑；建筑装饰业；城市绿化管理；广告业；文化艺术业。	100	149.66	122.55	27.11	32.26	-3.13	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

序号	企业名称	资产	负债	净资产	收入	净利润	重大增减变动原因
		较上年末/度变化幅度（%）					
1	厦门安居集团有限公司	-1.84	-7.22	3.92	9.48	113.23	1、净利润增加的原因：（1）保障性商品房销售、资产出租收入较上年度增加，利润总额增加；（2）投资性房地产公允价值变动损益较上年度增加，利润总额增加
2	厦门安控地产集团有限公司	2.06	3.41	-3.66	-42.65	-339.45	1、营业收入减少原因：房地产市场持续低迷，商品房销售价格有所下降，营业收入减少；2、净利润减少原因：（1）商品

序号	企业名称	资产	负债	净资产	收入	净利润	重大增减变动原因
		较上年末/度变化幅度 (%)					
							- 房销售收入较上年度减少，利润总额减少； (2) 计提存货减值损失较上年度增加，利润总额减少

(二) 参股公司情况

截至 2024 年末，发行人没有账面价值占发行人 2024 年末总资产比例超过 10% 的，或获得的投资收益占发行人 2024 年度实现的营业收入超过 10% 的参股公司、合联营企业。

(三) 投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人属于投资控股型发行人，其投资控股型架构对发行人偿债能力无重大不利影响。

1、母公司资产受限情况

截至 2025 年 9 月末，发行人母公司的所有权受限资产为货币资金 12.00 万元，占当期期末资产总额的比重小于 0.01%。目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形。

2、母公司资金拆借情况

2024 年度，发行人母公司关联方资金拆借利息情况如下：

(1) 拆出

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度
龙岩住厦房地产开发有限公司	利息收入	2,178.83
厦门安居集团有限公司	利息收入	1,252.24
厦门安控地产集团有限公司	利息收入	8,812.51
厦门特工房产有限公司	利息收入	110.64
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	利息收入	260.86
漳州万景园房地产开发有限公司	利息收入	912.03

(2) 拆入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度
厦门安控资产运营集团有限公司	利息支出	813.52
厦门市安控建设工程有限公司	利息支出	246.53
厦门万银商业管理有限公司	利息支出	265.35
厦门万银智能科技有限公司	利息支出	13.91
厦门住宅集团园博地产有限公司	利息支出	3.00
厦门住总物业管理有限公司	利息支出	285.39

除上述关联方资金拆借，发行人不存在其他资金拆借情况。

2025 年 1-9 月，发行人母公司关联方资金拆借利息情况如下：

(1) 拆出

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月
龙岩住厦房地产开发有限公司	利息收入	1,266.33
厦门安居集团有限公司	利息收入	1,247.49
厦门安控地产集团有限公司	利息收入	5,170.29
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	利息收入	115.52
漳州万景园房地产开发有限公司	利息收入	346.85

(2) 拆入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-9 月
厦门安控云智能科技有限公司	利息支出	20.87
厦门安控资产运营集团有限公司	利息支出	68.25
厦门万银商业管理有限公司	利息支出	110.64
厦门住总物业管理有限公司	利息支出	191.53

3、母公司有息负债

截至 2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人母公司有息负债主要为公司发行的公司债券及中期票据，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	32,025.24	2.76
一年内到期的非流动负债	365,505.93	32.71	315,343.00	27.15
长期借款	231,811.00	20.75	134,021.00	11.54
应付债券	520,000.00	46.54	680,000.00	58.55
合计	1,117,316.93	100.00	1,161,389.24	100.00

4、对核心子公司控制力

截至最近一年末，发行人主要子公司（指最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司）2 家，发行人对核心子公司均为 100%控股。

5、股权质押情况

发行人所持子公司股权不存在被质押或争议情形。

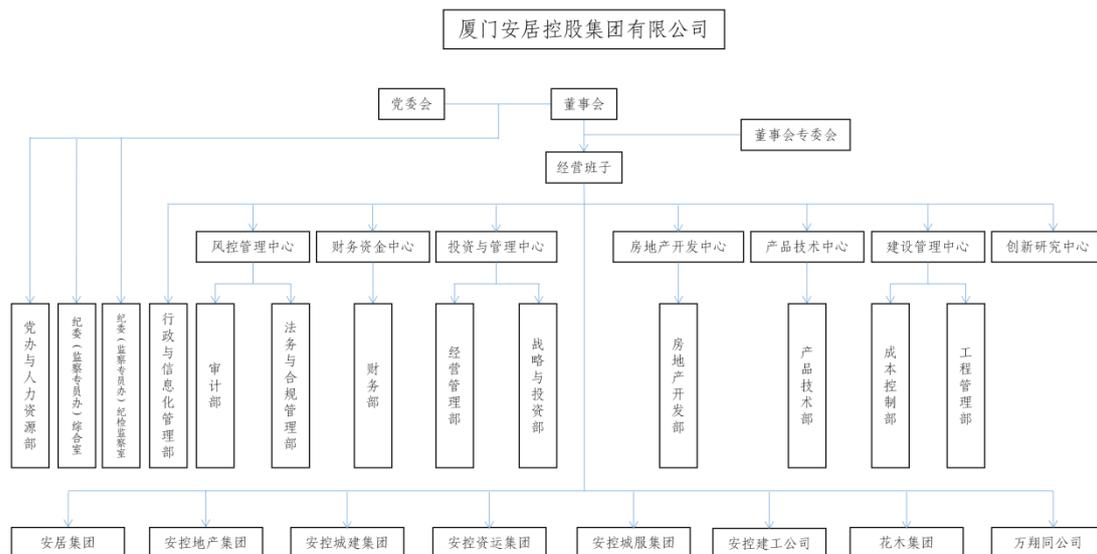
6、子公司分红政策与报告期内实际分红情况

报告期内集团公司收到的实际分红情况为：2022 年 7.68 亿元，2023 年 3.86 亿元，2024 年 6.07 亿元，2025 年 1-9 月 1.50 亿元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



厦门安居控股集团有限公司是依据《中华人民共和国公司法》设立的国有独资有限责任公司，公司控股股东为厦门国有资本运营有限责任公司，最终实际控制人为厦门市国资委厦门市国有资产监督管理委员会。公司设立了董事会和经营管理等机构，已经形成了较为完善的法人治理结构。

公司不设股东会，由股东行使《公司法》第三十七条所列股东会有关职权：审议批准董事会的报告；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；法律、行政法规及公司章程规定的其他职权。

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由5至13名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括1名职工董事，经由职工代表大会职工大会或者其他形式民主选举产生。董事会设董事长1名，可视需要设副董事长1至2名，董事长和副董事长的产生依照《公司法》和市属国有企业领导人员管理有关规定执行。董事每届任期不得超过3年，任期届满考核合格的，经委派或者选举可以连任。外部董事在公司连续任职一般不超过6年。董事会是公司的经营决策主体，定战略作决策、防风险，行使下列职权：制定公司发展战略和规划；制定公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额以上的投资项目；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本的方案；制订年度债券发

行计划；制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产变更公司形式的方案；制订公司章程草案和公司章程的修改方案；制订公司重大国有产权转让、部分子公司国有产权变动方案；制定公司的基本管理制度；制定子公司产权转让管理制度，确定审批管理权限；决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；决定公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（另有规定的，从其规定）；决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；审议批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；按照规定权限审议批准公司担保事项；建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理；决定公司的风险管理体系、内部控制体系违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；制订董事会的工作报告；听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；法律、行政法规规定或者股东授权行使的其他职权。

公司经营层公司经理层成员一般为4至6人，设总经理1名。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。总经理对董事会负责，向董事会报告工作。总经理行使以下职权：主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；拟订公司的担保方案；拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠方案；拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；拟订公司增加或者减少注册资本的

方案；拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；拟订公司的改革、重组方案；按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

报告期内，公司的董事会、监督管理机构、经营层之间权责明确，均能按照《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

（二）内部管理制度

发行人根据战略管控要求，推动分级授权检查执行，规范制度建设必须遵循的原则和程序，明确各单位职责和权限，全面提高制度建设和管理的效率与质量。

1、提质增效，进一步优化制度建设管理流程

简化管理流程，主责部门根据自身部门职能，起草与本部门职能相关的制度；集团分管领导牵头召开专题会，对起草制度进行研究讨论，形成制度建议稿提报集团经营班子（总经理办公会）审核。其中：公司治理类、基本管理制度类经集团经营班子（总经理办公会）审核后报集团公司党委会前置审议、董事会审批后颁布，管理规定或管理办法以由集团经营班子（总经理办公会）审批后颁布；实施细则由集团分管领导审批后直接颁布。

2、有效管控，进一步完善存在问题和管理漏洞的制度

发行人对现行制度的有效性、合理性、适用性和一致性进行了全面梳理审查，对那些冗余、过时或无法产生预期效果的制度及时废止，对于与上级管控要求相冲突的及时修订，以进一步减少管理成本、提高管理效率。

3、责任明确，通过 SaimS 平台流程再造实现刚性管理

发行人结合信息化建设，加快对制度修订和流程再造，并把常规流程嵌入到数字化管理系统（SaimS）中，充分发挥平台刚性约束，减少人为审批失误，达到制度管控点清晰，管控责任明确，利用信息化平台实现规范管理。

4、强化内部管理和风险控制，形成规范的制度管控体系

发行人建立缜密的内控制度管控体系，内容涵盖组织结构、行政人事、薪酬绩效、经营管理、法律审计、财务管理、产品设计、成本控制、投资管理、工程管理、商品房营销、安全管理等重大事项决策和主要业务流程，确保各项工作都有章可循。

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，制定了《财务会计管理制度》、《财务开支审批规定》、《资金管理办法》、《委派所属企业财务负责人管理制度》、《担保管理办法》等制度流程，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

在风险控制方面，发行人制定《部门职责及岗位设置》、《主要业务与管理流程》、《合同管理制度》、《商品房项目管理制度》、《商品房项目成本管理办法》、《安全生产管理实施细则》、《突发公共事件应急预案》《商品房营销管理办法》等多项制度。

在重大事项决策方面，发行人制定《董事会议事规则》、《经营班子工作规则》、《党委会议事规则》等制度，发生日常经营及财务预算外的重大事项，需要向集团相关职能部门报告，相关职能部门再向集团主要领导汇报，并提交集团党委会、董事会审议。

在信息披露方面，发行人已制定《公司信用类债券信息披露事务管理制度》，规范公司信用类债券信息披露行为，加强信息披露事务管理。

当前，发行人现有的内部管理制度已建立健全，能够适应发行人管理的要求和业务发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供客观、合理的保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、发行人的资产独立完整

发行人具备与其经营相关的采购、开发、施工、营销系统及配套设施，独立拥有与经营相关的土地、房产、设备、商标的所有权或使用权，发行人的资产独立完整。

2、发行人的人员独立

发行人系国有独资公司，发行人的非职工代表董事，均由厦门市国资委任命，职工代表董事，均由职工代表大会民主选举产生，董事长、副董事长、总经理及副总经理均由厦门市国资委按照有关规定和程序任免。发行人现任总经理、副总经理、总会计师等高级管理人员未在其他单位任职、领薪；发行人的财务人员未在其他单位兼职。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。

3、发行人的机构独立

发行人已根据《公司法》、《国有资产法》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，建立健全了董事会、监督管理机构和内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与其他企业机构混同的情形。发行人的机构独立。

4、发行人的财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，已健全建立独立的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有完整的财务会计制度、财务管理制度及对子公司的财务管理制度。开立独立的基本存款账户，拥有独立的银行账户，不存在与其控股股东、实际控制人及其他企业共用银行账户的情形。发行人的财务独立，制度健全。

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、施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力。

5、发行人的业务独立

发行人具有独立的采购、开发、施工、营销系统，独立签署与经营有关的合同，独立开展各项经营活动。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期起止日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
一、董事				
马洪斌	董事长	2024年3月26日至今	是	否
汪晓林	董事	2024年4月8日至今	是	否
周奕麟	职工董事	2024年4月17日至今	是	否
陈鼎瑜	兼职外部董事	2024年4月8日至今	是	否
陈金铭	兼职外部董事	2024年4月8日至今	是	否
唐祝敏	专职外部董事	2024年4月8日至今	是	否
苏革成	专职外部董事	2024年4月8日至今	是	否
二、高级管理人员				
汪晓林	总经理	2024年3月26日至今	是	否
徐晓煜	副总经理	2018年1月17日至今	是	否
宋剑	副总经理	2022年12月20日至今	是	否
梁志刚	总会计师	2020年11月6日至今	是	否

报告期内发行人董监高变动情况如下：

1、2022年2月28日，根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于陈飞铭等职务任免的通知》（厦国资组〔2022〕36号）决定陈飞铭任厦门安居控股集团有限公司董事、董事长；提名马洪斌任厦门安居控股集团有限公司总经理。

2、2022年12月20日，根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于徐晓煜等同志任职的通知》（厦国资组〔2022〕396号），徐晓煜、高志松、宋剑任厦门安居控股集团有限公司副总经理；梁志刚任厦门安居控股集团有限公司总会计师。

3、2023年2月15日，原监事会副主席、职工监事陈明因退休不再履职。

4、2024年4月，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于马洪斌等同志职务任免的通知》（厦国资组〔2024〕

63号），根据厦委干〔2024〕78号文，经研究决定马洪斌同志任厦门安居控股集团有限公司董事长，免去其厦门安居控股集团有限公司总经理职务；汪晓林同志任厦门安居控股集团有限公司总经理；免去陈飞铭同志原任的厦门安居控股集团有限公司董事长、董事职务。

5、2024年4月，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门安居控股集团有限公司董事会成员任免职的通知》（厦国资组〔2024〕74号），经市国资委党委研究厦门安居控股集团有限公司董事会成员任免职如下：马洪斌同志任厦门安居控股集团有限公司董事、董事长；汪晓林同志任厦门安居控股集团有限公司董事；陈鼎瑜同志任厦门安居控股集团有限公司兼职外部董事；陈金铭同志任厦门安居控股集团有限公司兼职外部董事；唐祝敏同志任厦门安居控股集团有限公司专职外部董事；苏革成同志任厦门安居控股集团有限公司专职外部董事；周奕麟同志作为职工董事候选人由选举产生；原董事会成员未作上述新任命的，董事职务自然免除。公司工会委员会召开会员代表大会，一致同意集团工会主席周奕麟同志为集团董事会职工董事。

6、根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化国有企业监事会改革有关事项的通知》（厦国资稽〔2023〕76号），为进一步整合优化企业监督资源，健全协同高效的监督机制，切实增强企业监督的系统性针对性、有效性，为做强做优做大国有资本和国有企业提供支撑保障，厦门市国有独资、全资及控股公司全面取消监事会和监事。公司根据文件要求取消监事会、免职监事。

7、2025年12月30日，根据厦门市人民政府文件《厦门市人民政府关于高志松免职的通知》（厦府〔2025〕409号）免去高志松的厦门安居控股集团有限公司副总经理职务。

上述变动为正常人员变动，未对发行人组织机构运行产生重大不利影响。

（二）发行人董事、高级管理人员从业简历

1、董事

马洪斌先生，1967年出生，大学学历。现任发行人党委书记、董事、董事长。历任厦门市计委工业处、产业处科员、产业处副处长，厦门市发展计划委员会产业发展处副处长，厦门市发改委调研员；厦门火炬集团有限公司党委副书记、总经理，厦门火炬集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人）；厦门住宅建设集团有限

公司党委副书记、总经理、董事；厦门安居控股集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

汪晓林先生，1971年出生，研究生学历，经济师。现任发行人党委副书记、总经理、董事。历任厦门国际航空港空运货站公司副总经理；厦门国际航空港股份有限公司副总经理兼厦门国际航空港地勤公司总经理；元翔（福州）国际航空港有限公司党委书记、总经理；厦门翔业集团有限公司副总经理；厦门翔业集团有限公司党委副书记、总经理。

周奕麟先生，1975年出生，大学学历，现任发行人党委副书记、职工董事。历任福建海外工程有限公司助理工程师；厦门中国青年旅行社助理工程师；共青团福建省厦门市委科员、副主任科员、主任科员、市直机关团工委书记、经济部副部长、部长，共青团福建省厦门市委常委、机关党委专职副书记；2016.07--2019.07挂职任西藏左贡县副县长；厦门住宅建设集团有限公司党委副书记、董事；厦门安居控股集团有限公司党委副书记、董事。

陈鼎瑜先生，1957年出生，中央党校大学学历，工程师，高级经济师。现任发行人兼职外部董事。历任福建省厦门市港务局机务科、技术处科员；福建省厦门市港务局拖驳公司副经理、经理；厦门港船务公司经理兼党支部书记；厦门港务集团有限公司党委委员、副总经理；厦门港务控股集团有限公司党委委员兼副总经理、党委副书记兼总经理、党委书记兼董事长；2018年3月办理退休手续。

陈金铭先生，1963年出生，大专学历，现任发行人兼职外部董事。历任福建省厦门市政府外事办公室干部、科员、友好工作处副处长；福建省厦门市政府办公厅政文处副处长；中国厦门国际经济技术合作公司总经理助理、副总经理、总经理、董事长、党委书记（兼香港嘉勤公司总经理、董事）；厦门国贸控股有限公司党委常委、副总经理、党委委员、副董事长；厦门国贸集团股份有限公司党委副书记、总裁、副董事长；厦门国贸控股集团有限公司党委委员、副董事长；厦门国贸教育集团有限公司党委书记、董事长；中红普林集团有限公司董事长；厦门建发集团有限公司专职外部董事、厦门轻工集团有限公司专职外部董事。

唐祝敏女士，1972年出生，大学学历，法学学士。现任发行人专职外部董事。历任厦门金龙汽车集团股份有限公司董事会秘书；上海兴业房产股份有限公司副总

经理；厦门海翼集团有限公司投资发展部总经理助理、副总经理；厦门路桥五缘投资有限公司总经理；厦门路桥建设集团有限公司战略投资部总经理、厦门路桥五缘投资有限公司董事长、总经理。

苏革成先生，1968 年出生，大学学历，现任发行人专职外部董事。历任福建省第四建筑工程有限公司主任工程师；厦门住宅建设集团有限公司工程部经理；厦门市东区开发有限公司党委副书记、总经理；厦门住宅建设集团有限公司建设管理中心总监；厦门火炬集团有限公司产城运营事业部总监、工程总监；厦门火炬同翔高新城建设投资有限公司党支部书记、执行董事、总经理；厦门火炬集团开发建设有限公司党支部书记、执行董事；厦门火炬集团园区服务有限公司党支部第一书记、执行董事。

2、高级管理人员

汪晓林先生，1971 年出生，研究生学历，经济师。现任发行人党委副书记、总经理、董事。历任厦门国际航空港空运货站公司副总经理；厦门国际航空港股份有限公司副总经理兼厦门国际航空港地勤公司总经理；元翔（福州）国际航空港有限公司党委书记、总经理；厦门翔业集团有限公司副总经理；厦门翔业集团有限公司党委副书记、总经理。

徐晓煜先生，1970 年出生，大学学历，高级工程师。现任发行人党委委员、副总经理。历任厦门市东区开发公司基础工程处工程师、开发部工程管理岗位、拓展部副经理、拓展部经理；厦门市东区开发有限公司副总经理；厦门特工开发有限公司（现已更名为“厦门安控地产集团有限公司”）党委副书记、总经理；厦门市东区开发有限公司党委书记、执行董事（法定代表人）；厦门安居集团有限公司党委书记、董事长。

宋剑先生，1978 年出生，博士研究生学历。现任发行人党委委员、副总经理。历任厦门市规划局科员、总工办主任科员、总工办副调研员（主持工作）、建设用地管理处副调研员（主持工作）、建设用地管理处副处长（主持工作）、翔安分局副局长（主持工作）；厦门市规划委员会翔安规划分局副局长（主持工作）、翔安规划分局局长、总工办主任；厦门市自然资源和规划局审批管理处处长；厦门轨道集团资源开发总部副总经理；厦门住宅建设集团有限公司总工程师。

梁志刚先生，1966 年出生，在职硕士研究生学历，正高级会计师。现任公司总会计师。历任华美卷烟有限公司助理会计师；厦门高崎国际机场计划财务部职员；厦门国际航空港集团计财部财务科科长、副经理、计划财务部经理；厦门佰翔空厨食品有限公司总经理；厦门佰翔空厨食品集团有限公司总经理；厦门翔业集团有限公司财务总监。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、基本情况

发行人为厦门市国资委履行出资人职责的国有独资有限责任公司，是经厦门市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司。发行人定位为厦门保障性住房和商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商，主要布局保障性安居工程、商品房开发、资产运营与社区服务、代建与城市更新、施工与园林景观及建造五大业务板块。最近三年及一期，公司商品房开发销售业务分别实现商品房开发销售收入 75.20 亿元、63.15 亿元、33.00 亿元和 22.46 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 70.34%、61.72%、43.37%和 53.53%。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

业务板块	说明
保障性安居工程	保障性安居工程板块包含保障型商品房（含人才房）建设与销售、公共租赁住房建设管理、保障性租赁住房投资建设与运营等业务及工作。厦门安居控股集团有限公司发挥国有专营企业在城市发展中的主力军作用，高质量完成厦门市政府下达的各类保障房建设与运营管理任务，开展标准化体系建设，并不断开展业务模式创新探索，总结经验，形成具有安控特色的行业领先的保障房发展模式，打造国内保障房专业业务领域内品牌影响力。 该板块涉及的公司主体包括厦门安居集团有限公司与厦门安控城市建设集团有限公司。
商品房开发	商品房开发板块包含传统商品房开发、安置型商品房开发。商品房开发是厦门安居控股集团有限公司核心主业之一，厦门安控地产集团有限公司是专业的区域房地产开发公司，基于城市发展和居民生活的需要，以及利用厦门安居集团有限公司在城市更新方面的资源优势，厦门安居控股集团有限公司逐步开展安置型商品房新增业务，把握城市更新的发展机会，并通过能力建设，实现商品房开发业务“做特做精做强”的目标。该板块涉及的公司主体包括厦门、龙岩、和昆明等地的区域房地产开发公司、未来根据业务发展需要拟新设或控股公司。

<p>资产运营与社区服务</p>	<p>资产运营与社区服务板块包含租赁性房源（含保障性市场化房源）的运营管理、商业资产运营与管理、公房和配套资产管理、物业及延伸服务、金融新增资产投资等业务。社区服务重点服务政府、城市居民、企业客户等群体，其物业品质和知名度可为保障房租赁、市场化房源运营、公房运营管理、商业资产招商、商品房营销等增加加分项，吸引客户入住。该板块涉及的公司主体包括厦门安居集团有限公司、厦门安控资产运营集团有限公司、厦门安控城市服务集团有限公司。</p>
<p>代建与城市更新</p>	<p>代建与城市更新板块包括代建、征拆、老旧小区改造、城市更新。厦门安居控股集团有限公司内部开展代建资源整合工作，塑造专业的代建工程公司，加强代建业务与其他业务之间的互动，建立新业务运营模式。该板块涉及的公司主体包括厦门安控城市建设集团有限公司、厦门园林花木集团股份有限公司。</p>
<p>施工与园林景观及建造</p>	<p>施工与园林景观及建造板块包括工程施工、园林景观、片区开发、装修业务、砂石贸易、住宅产业化业务。厦门市安控建设工程有限公司为拓展集团业务所成立的施工企业，住宅产业化业务为集团“十四五”期间尝试拓展的新业务，以保障性租赁住房作为大规模运营场景，试点开展相关项目，通过试点项目尝试与评估，审慎开展产业化试点，推动自身住宅业务开展产业化转型。该板块涉及的公司主体包括厦门万翔同实业有限公司、厦门园林花木集团股份有限公司、厦门市安控建设工程有限公司以及厦门安控城市建设集团有限公司。</p>

2、经营方针及战略

经营方针：发行人是厦门保障性住房和商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商，经营模式以自主开发和合作开发为主，以“十四五”战略规划为指引，精心谋划转型升级，扎实推进改革创新，努力完成生产经营等各项目标计划任务。全力推进集团转型升级、可持续发展再上新台阶。

经营战略：发行人以“安心居美丽梦想成就者”为企业愿景，在厦门市政府优化国有资本布局 and 结构工作指引下，继续发挥在厦门发展建设中培育的能力优势和资源优势，以城市综合发展为核心，以公司业务为基础，进行内部能力资源整合，提升各业务板块经营能力，加强业务协同，提升内部管理效率，提高市场竞争能力，将自身打造成为商品房开发企业和厦门市各类保障房建设运营主体，为缔造美好人居环境，建设人民满意的社会主义现代化典范城市积极贡献安居力量。

业务体系方面，发行人主要布局保障性安居工程、商品房开发、资产运营与社区服务、代建与城市更新、施工与园林景观及建造五大业务板块。五大业务板块以保障性安居工程以及商品房开发板块为核心，和资产运营与社区服务、代建与城市更新、施工与园林景观及建造板块形成相互促进、协同发展的关系。“十四五”期间，发行人重点打造集团内部市场化协作模式，利用各板块能力通过市场化方式为其他板块提供所需服务、资源、产品，一方面降低产品需求板块业务经营成本，提升业

务开展效率，另一方面也帮助产品供应板块提升营收，扩大市场份额，促进板块进一步发展。通过打造发行人内部市场化协作模式，建立良性的内循环发展方式，加快转型发展。

在安居控股愿景指引下，发行人将持续融入厦门城市建设发展，实现自身发展，主要实现四大目标：

一是经营业务高质量发展。针对核心主业，开展资源整合与业务协同工作，实现保障性安居工程与商品房开发板块高质量发展，加强研究能力，开展标准化建设工作，做出业务特色，提升业务运营水平；针对培育发展业务，强化资产运营与社区服务、代建与城市更新、施工与园林景观及建造三大板块的经营管理能力，提升业务板块营收和利润占比，完成转型升级工作；

二是产业化转型进展明显。有序拓展住宅产业化业务，开展试点项目，总结经验，打造具有自身业务特色的装配式装修体系，并逐步推广使用。通过综合评估，探索开展住宅产业化试点，引进生产线，打造完善及专业的人才团队，为政府与城市人民建设安全、安心的绿色住宅，实现经济与社会效益双提升；

三是品牌知名度显著提升。加强发行人各业务品牌建设，明确发行人及各产品品牌定位，打造具有集团特色的品牌体系，实现各类品牌协调发展，提升发行人在厦门市、海西城市圈以及全国范围内的知名度；

四是内部管理体系健全高效。坚持党的领导，全面提升党建工作质量，推动党的建设与经营管理深度融合，党组织政治核心作用有效发挥，以董事会为核心的法人治理结构更加健全，董事会职权全面落实，经理层依法行权履职，岗位职责明确，员工责任明晰；市场化思维的企业文化逐渐形成，管理流程更加完善，管理手段更加有效，人尽其才，多劳多得，贡献大绩效高，人才梯队建设完整，发行人各部门管理边界明晰，分级管理治理结构基本形成。

发行人当前发展重点聚焦健全集团各类机制，深化现代企业制度改革工作，激发市场竞争活力，提升各业务板块间协同能力，优化各业务板块运营效率，实现转型提升，力争在 2025 年实现各业务板块均衡发展，改善营收结构，完成转型升级任务目标。

3、发行人的竞争优势

（1）区域经济发展良好

厦门市位于福建省东南部、九龙江入海处，背靠漳州、泉州平原，濒临台湾海峡，面对金门诸岛，与台湾宝岛和澎湖列岛隔海相望，是全国首批实行对外开放的四个经济特区之一，是中国最重要的国际招商口岸和对台贸易口岸，也是现代服务业、科技创新中心和国际航运中心，是我国东南沿海对外贸易的重要口岸。近年来，厦门市地区生产总值保持稳定上升趋势，经济实力不断增强，有利于发行人相关业务的发展，可为该公司基础设施和保障房项目的资金来源提供有力保障，也为公司商品房项目的销售提供空间。

（2）区域竞争优势

发行人是一家伴随着厦门经济特区共同成长的市属一类国企。一直以来始终秉持“致力城市升级，成就美好生活”宗旨，遵循安心居美丽梦想的美好愿景，从产品规划、环境设计、生活服务、智能绿色及情感关怀等多维度出发，全方位满足广大百姓的居住需求和居住品质。多年来，发行人全程参与厦门经济特区各个历史阶段的城市发展建设，先后开发建设如湖里特区、高琦国际机场一期、莲花片区、园博苑、集美新城、马銮湾新城、翔安机场市政配套等一大批有社会和民生影响力的省市重点项目。为经济特区的基础设施、城市运营，改善和提高人居环境做出了突出贡献。

一是在保障性住房领域持续发力，成为厦门专营保障房的主力军。近年来，发行人承接了包括马銮湾地铁社区二期、新店地铁社区二期、珩边居住区保障性安居工程、祥平地铁社区一期等多个政府委托的保障房项目，成为厦门专营住房保障领域的主力军。发行人凭借丰富的保障性住房建设经验，已形成投融资、建设、运营等一体化的保障性安居生态产业圈。发行人建设运营的保障房项目屡屡荣获国家级奖项，展现非凡实力。其中2023年12月，代建的马銮湾保障房地社区一期工程项目，喜获中国最高工程奖“鲁班奖”；2024年3月中旬，运营管理的洋唐居住区保障性安居工程项目被国家住房和城乡建设部获评我国人居环境建设领域获得最高荣誉——“2023年中国人居环境范例奖”，也是全国唯一获此殊荣的保障性安居工程项目。加大保障性住房建设和供给，加快构建房地产发展新模式，是党中央赋予发行人在新时代的任务要求。2024年，发行人在保障性住房领域持续发力，创新保障性租赁住房运管一体化模式，参照品牌连锁酒店做法，构建专业团队，打造了11个安心居

公寓项目酒店式星级服务品牌，努力在房地产行业转型期摸索出一条创新发展的新路径。

二是充分利用资本市场助力厦门市保障性租赁住房循环发展不断壮大。2022年初，随着厦门市委、市政府实施战略性重组和专业化整合，厦门安居集团有限公司股权划转入安居控股集团，发行人的整体实力得到进一步提升，银行综合授信规模大幅提高，主体信用等级与跟踪债项信用等级上调，增强了社会公信力，有效降低融资成本。为进一步有效盘活存量资产，推动厦门保障性租赁住房事业的可持续发展，谱写保障性住房“厦门蓝本”新篇章。2022年8月31日，中金厦门安居REIT项目在上交所成功上市，标志着发行人利用资本市场与民生需求巧妙连接，在保障性住房机制创新和金融创新领域结出硕果。2024年，发行人积极推进中金厦门安居REIT扩募，同时不断优化储备项目，确保2025年扩募成功，实现“盘旧增新”，通过输出轻资产管理能力，实现保障房领域利用金融工具的良性循环。

三是拓展上下游供应链、打造自有产业集群，增强市场抗风险能力。发行人作为拥有国家一级房地产开发资质的厦门市属国企，多年来不断增强自身业务发展能力，积极向供应链上下游拓展，多维度培育新的利润增长点。为适应近年来商品房和保障房市场环境变化和财政投资萎缩趋势，发行人进行多元化布局和专业化发展，发挥城市运营综合服务商的价值。2024年4月起，通过自下而上、分层分类研究，对内部公司进行调整整合，分别设立厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）、厦门安控地产集团有限公司（以下简称“安控地产集团”）、厦门安控城市建设集团有限公司（以下简称“安控城建集团”）、厦门安控资产运营集团有限公司（以下简称“安控资运集团”）、厦门安控城市服务集团有限公司（以下简称“安控城服集团”）、厦门园林花木集团股份有限公司（以下简称“花木集团”）六大专业集团和厦门万翔同实业有限公司（以下简称“万翔同实业公司”）、厦门市安控建设工程有限公司（以下简称“安控建工公司”）两个专业公司，最大化实现整合效应，形成上下游产业聚集、打造自有产业生态圈，达到规模效应和较高壁垒，有效增强抵御市场风险能力，为可持续高质量发展夯实基础。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：亿元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房开发销售	22.46	53.53	33.00	43.37	63.15	61.72	75.20	70.34
城市综合服务	2.95	7.03	4.05	5.32	4.26	4.16	4.13	3.86
保障房开发销售	8.15	19.42	28.10	36.93	25.48	24.90	16.02	14.98
资产运营管理	5.66	13.49	6.57	8.63	6.19	6.05	4.76	4.45
代建及城市更新	0.39	0.93	1.59	2.09	0.78	0.76	1.72	1.61
建材及砂石供应	0.85	2.03	0.55	0.72	0.22	0.22	0.01	0.01
工程施工	0.07	0.17	0.30	0.39	0.50	0.49	3.28	3.06
园林绿化及景观工程	1.18	2.81	1.67	2.19	1.64	1.60	1.37	1.28
其他	0.25	0.59	0.26	0.34	0.09	0.09	0.43	0.40
合计	41.96	100.00	76.09	100	102.31	100.00	106.91	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：亿元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房开发销售	4.26	45.61	12.32	56.38	16.72	60.08	20.29	71.47
城市综合服务	0.45	4.82	0.24	1.10	0.26	0.93	0.10	0.34
保障房开发销售	1.12	12.00	4.44	22.32	6.20	22.28	3.48	12.25
资产运营管理	3.99	42.72	4.85	20.20	4.88	17.54	3.34	11.77
代建及城市更新	0.23	2.46	0.96	4.39	0.42	1.51	0.97	3.42
建材及砂石供应	-0.69	-7.39	-1.29	-5.90	-0.86	-3.09	-0.34	-1.21
工程施工	0.0032	0.03	0.03	0.14	0.04	0.14	0.92	3.23
园林绿化及景观工程	0.06	0.64	0.08	0.37	0.12	0.43	-0.30	-1.06
其他	-0.03	-0.32	0.22	1.01	0.05	0.18	-0.05	-0.19
合计	9.34	100.00	21.85	100.00	27.83	100.00	28.40	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
商品房开发销售	18.99	37.33	26.48	26.98

城市综合服务	15.38	5.93	6.10	2.42
保障房开发销售	13.74	15.80	24.33	21.72
资产运营管理	70.43	73.82	78.84	70.17
代建及城市更新	59.92	60.38	53.85	56.40
建材及砂石供应	-81.45	-234.55	-390.91	-3,400.00
工程施工	4.35	10.00	8.00	28.05
园林绿化及景观工程	5.40	4.79	7.32	-21.90
其他	-13.36	84.62	55.56	-11.63
综合毛利率	22.39	28.72	27.20	26.56

(三) 主要业务板块

1、商品房开发销售业务

(1) 业务开展情况

发行人从事商品房开发销售业务，目前经营主体为发行人全资子公司安控地产集团。商品房开发销售收入是发行人最主要的收入来源，最近三年及一期分别实现商品房销售收入75.20亿元、63.15亿元、33.00亿元和22.46亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为70.34%、61.72%、43.37%和53.53%。发行人商品房开发销售主要在厦门、龙岩、北海、昆明、漳州等地，开发的项目以普通住宅为主，商业地产为辅。

本公司及控股子公司已完工、在建、拟建房地产项目的基本情况如下：

2022年度、2023年度及2024年度及2025年1-9月，已完工房地产项目情况：

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额(亿元)	已投资额(亿元)	建筑面积(万平方米)	可售面积(万平方米)	已签约销售面积(万平方米)	剩余可销售面积(万平方米)	销售均价(万元/平方米)	去化率(%)	销售金额(亿元)	确认收入情况(亿元)	权益占比(%)
1	水晶芸溪祥府	厦门市同安区	2017-2022	14.06	13.67	6.44	5.96	4.94	1.03	1.93	82.80	9.52	8.73	100.00
2	北海2区四	广西北海银滩大道以	2018-2022	2.98	2.47	7.86	6.54	6.52	0.02	0.77	99.71	5.04	4.61	100.00

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额(亿元)	已投资额(亿元)	建筑面积(万平方米)	可售面积(万平方米)	已签约销售面积(万平方米)	剩余可销售面积(万平方米)	销售均价(万元/平方米)	去化率(%)	销售金额(亿元)	确认收入情况(亿元)	权益占比(%)
	期(A区)	南、南京路以西												
3	海玥和鸣	厦门市海沧05-07新阳西片区东孚东二路与后祥西路交叉口东南侧A2A3地块	2020-2022	21.01	20.93	11.09	10.34	10.06	0.28	2.57	97.26	25.81	23.71	50.50
4	水晶澜庭三期	龙岩市陈陂南路与犀牛路交叉口西北面	2019-2022	9.58	6.90	13.78	12.81	12.62	0.20	1.02	98.46	12.90	10.95	100.00
5	北海2区四期(BC区)	广西北海银滩大道以南、南京路以西	2018-2022	3.83	2.63	9.39	8.42	8.41	0.02	0.60	99.81	5.00	4.59	100.00
6	水晶地铁公元	集美区杏锦路与杏林北二路交叉口西北侧	2019-2022	28.35	26.96	14.09	11.47	10.86	0.62	3.19	94.63	34.63	31.44	70.00
7	水晶合院	厦门市翔安新城片区翔安西路与洪钟大道交叉口西北侧	2018-2023	10.48	10.09	4.48	3.53	2.83	0.71	2.29	79.96	6.48	5.92	100.00
8	园博壹号院-1	龙海市港尾镇卓岐村	2019-2023	16.14	11.23	12.10	10.64	3.24	7.39	1.07	30.49	3.48	2.58	60.00

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额(亿元)	已投资额(亿元)	建筑面积(万平方米)	可售面积(万平方米)	已签约销售面积(万平方米)	剩余可销售面积(万平方米)	销售均价(万元/平方米)	去化率(%)	销售金额(亿元)	确认收入情况(亿元)	权益占比(%)
	期、售楼处													
9	水晶尚庭	厦门市海沧05-07新阳西片区东孚东二路与东孚南路交叉口东南侧A1地块	2019-2023	14.14	12.99	5.80	5.38	4.53	0.84	2.52	84.29	11.43	10.20	100.00
10	水晶沂庭	龙岩市新罗区志高动漫城南侧,龙腾南里西侧	2019-2023	7.73	7.24	11.17	10.43	8.84	1.59	1.11	84.80	9.78	8.61	100.00
11	昆明十一期(绿薇堡二期)	昆明安宁市太平镇马村	2021-2023	0.75	0.52	1.45	1.17	1.04	0.13	0.56	88.68	0.58	0.54	100.00
12	昆明十二期(星辉丽苑)	昆明安宁市太平镇马村	2021-2024	4.19	2.78	8.83	7.74	7.09	0.66	0.52	91.52	3.71	3.40	100.00
13	水晶臻院一期	福建省龙岩市新罗区龙腾南路西(志高动漫城南侧)	2021-2024	12.83	9.94	14.05	12.60	1.76	10.83	0.97	13.98	1.70	1.33	100.00
14	水晶溪上	厦门市同安区	2022-2024	14.70	12.46	11.00	10.25	6.24	4.01	1.34	60.89	8.36	6.99	95.00

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额(亿元)	已投资额(亿元)	建筑面积(万平方米)	可售面积(万平方米)	已签约销售面积(万平方米)	剩余可销售面积(万平方米)	销售均价(万元/平方米)	去化率(%)	销售金额(亿元)	确认收入情况(亿元)	权益占比(%)
		汀溪西路与同安大道交叉口东南侧												
15	水晶芸溪五期A1	福建省厦门市同安区芸溪三路	2022-2024	13.59	4.88	12.43	11.84	10.69	1.15	1.59	90.28	17.03	15.57	100.00
16	水晶尚苑	东孚南路与西园南路交叉口西南侧、西园北路与东孚南路交叉口东南侧	2021-2024	51.34	48.93	17.18	16.97	1.75	15.22	2.80	10.31	4.90	4.46	100.00
17	万辉星城十三期	昆明市太平街道办事处万辉星城	2022-2025	2.72	1.89	6.24	4.34	1.99	2.35	0.61	45.77	1.22	1.09	100.00
18	水晶溪尚	龙岩市新罗区政府西侧一中分校旁边	2023-2025	9.07	7.15	8.29	7.31	4.80	2.49	1.17	65.87	5.63	4.18	80.00
合计				237.49	203.66	175.67	157.73	108.19	49.53	-	-	167.20	148.90	-

截至 2025 年 9 月末，主要在建房地产项目情况如下：

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额(亿元)	已投资额(亿元)	建筑面积(万平方米)	可售面积(万平方米)	已签约销售面积(万平方米)	剩余可销售面积(万平方米)	已完工开发产品销售率(%)
1	水晶臻院二期	福建省龙岩市新罗区龙腾南路西(志高动漫城南侧)	2023 - 2026	12.62	6.66	13.37	12.09	0.00	12.09	0.00
2	水晶芸溪五期 A2	福建省厦门市同安区芸溪三路	2022 - 2025	11.54	9.32	6.59	6.22	0.95	5.27	15.25
合计				24.16	15.98	19.96	18.31	0.95	17.36	-

在建房地产均尚未交房，故未有收入确认。

截至 2025 年 9 月末，在售项目（含未竣工）销售及资金回笼情况：

单位：亿元、万平方米

项目名称	所在地	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	去化率	累计销售金额	已回笼资金
莲花新城 4#地块	厦门集美	2015.1	2019.1	6.58	8.27	11.66	9.67	82.97%	30.21	30.21
莲花新城 5#地块	厦门集美	2016.8	2018.11	7.17	6.82	7.53	6.93	91.94%	20.70	20.69
莲花国际 1-4#地块	厦门集美	2016.12	2019.1	8.41	7.34	6.69	2.90	43.35%	9.30	9.30
森语苑	昆明	2018.8	2020.6	3.73	3.39	7.17	7.17	100.00%	6.58	6.58
水晶湖郡 B3 区	厦门集美	2017.2	2021.9	8.47	8.54	12.19	12.13	99.56%	30.54	30.45
水晶湖郡 C 区北	厦门集美	2015.7	2018.6	18.69	17.71	26.40	26.40	100.00%	55.04	54.94
水晶嘉园	龙岩	2013.9	2017.6	5.87	6.39	13.10	11.77	89.85%	8.50	8.47
水晶中央	龙岩	2016.3	2019.11	14.55	13.07	13.07	11.11	85.00%	14.23	14.23
水晶湖畔	漳州角美	2016.2	2020.6	9.32	9.64	11.72	9.82	83.78%	14.18	12.76
水晶澜庭-三期	龙岩	2019.1	2022.12	9.58	6.90	12.81	12.62	98.52%	12.90	12.90
水晶榕著	福州	2018.12	2020.11	21.97	22.19	9.55	5.70	59.63%	12.67	12.65
保利住宅第五湾	泉州南安	2018.3	2020.7	18.45	14.46	28.48	28.47	99.96%	28.90	28.90
紫荆堡二期	昆明	2019.8	2021.5	2.15	1.73	4.09	3.55	86.83%	2.44	2.44
	北海	A 区：2019.1	A 区：2021.8	6.81	5.09	14.96	14.92	99.77%	10.04	10.03

项目名称	所在地	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	去化率	累计销售金额	已回笼资金
北海2区四期(ABC区)		BC区: 2019.8	BC区: 2022.9							
海玥和鸣	厦门海沧	2020	2022	21.01	20.93	10.34	10.06	97.29%	25.81	25.81
水晶芸溪翔府	厦门同安	2018.11	2021.9	14.06	13.67	5.96	4.94	82.80%	9.52	9.52
水晶合院	厦门翔安	2018.11	2023.2	10.48	10.09	3.53	2.83	79.96%	6.48	6.48
水晶地铁公元	厦门集美	2019.7	2022.6	28.35	26.96	11.47	10.86	94.68%	34.63	34.63
水晶尚庭	厦门海沧	2019.12	2023.2	14.11	12.99	5.38	4.53	84.29%	11.43	11.41
园博壹号院-1期、售楼处	漳州	2019	2023.2	16.14	11.23	10.64	3.24	30.49%	3.48	3.47
水晶沂庭	龙岩	2020.8	2023.3	7.73	7.24	10.43	8.84	84.76%	9.78	9.48
水晶臻院一期	龙岩	2021.6	2023.12	12.83	9.94	12.60	1.76	13.97%	1.70	1.51
昆明十一期(绿薇堡二期)	昆明	2021.6	2022.12	0.75	0.52	1.17	1.04	88.68%	0.58	0.58
昆明十二期(星辉丽苑)	昆明	2021.9	2023.6	4.19	2.78	7.74	7.09	91.52%	3.71	3.71
水晶溪上	厦门同安	2022.9	2024.12	14.70	12.46	10.25	6.24	60.89%	8.36	8.33
水晶尚苑	厦门海沧	2021.12	2024.6	51.34	48.93	16.97	1.75	10.31%	4.90	4.88
水晶芸溪五期A1	厦门同安	2023.3	2024.9	13.59	4.88	11.84	10.69	90.28%	17.03	17.01
万泉城一区17#、20#商住楼、幼儿园、地下室	广西北海	2017.8	2020.9	2.05	1.60	5.75	5.59	97.19%	3.71	3.71
水晶溪尚	龙岩	2023.1	2025.12	9.07	7.15	7.31	4.80	65.70%	5.63	5.30
万辉星城十三期	昆明	2023.8	2024.12	2.72	1.89	4.34	1.99	45.77%	1.22	1.20
合计				364.87	324.80	315.13	249.39		404.20	401.58

截至2025年9月末，公司商品房项目结转及合同销售情况：

指标	2022年	2023年	2024年	2025年1-9月
----	-------	-------	-------	-----------

当年商品房合同销售面积（万平方米）	14.05	26.33	20.19	16.13
当年商品房合同销售金额（亿元）	18.42	32.07	25.44	21.70
当年商品房销售单价（万元/平方米）	1.31	1.22	1.26	1.35
当年销售结转面积（万平方米）	41.80	44.04	30.71	18.50
当年销售结转收入（亿元）	75.20	63.15	33.00	22.46
当年结转销售均价（万元/平方米）	1.80	1.43	1.07	1.21

(3) 截至 2025 年 9 月末，规划拟建房地产项目情况

序号	项目名称	用途	地理位置	建设期（年）	建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	总投资(万元)	截至 2025 年 9 月末已投资（万元）	资金来源
1	园博壹号院（2、3 期）	商住	龙海市港尾镇	5	25.02	24.07	309,117.80	200,523.90	自有资金、银行贷款
合计	-	-	-	-	25.02	24.07	309,117.80	200,523.90	-

报告期内，发行人拿地情况如下：

地块名称	地块所在地	土地面积（平方米）	取得时间	出让金额（亿元）	2025 年 9 月末已交出让金（亿元）	后续出让金缴纳计划	后续资金来源	拟建项目类别
T2022P02	厦门	28,221	2022.3.24	7.40	7.40	已缴纳完毕	不适用	商住
T2022P07	厦门	14,699	2022.12.20	6.70	3.35	已缴纳完毕	不适用	商住
龙岩 2023 拍-1 地块	龙岩	32,660	2023.3.31	4.41	4.41	已缴纳完毕	不适用	商住
2024P01（合作开发，占比 40%）	厦门	12,562	2024.3.27	32.10	16.05	已缴纳完毕	不适用	商住
2025P04（合作开发，占比 40%）	厦门	14,583	2025.3.21	32.55	9.77	2025 年 11 月已缴纳完毕	不适用	商住
2025P09（合作开发，占比 30%）	厦门	27,778	2025.4.24	34.14	5.12	2025 年 11 月已缴纳完毕	不适用	商住
合计	-	130,503	-	117.30	46.10	-	-	-

截至2025年9月末，发行人土地储备面积拟建共计48.87万平方米，具体情况如

下：

序号	项目名称	位置	土地用途	成交地价(万元)	已交出 让金 (万元)	后续出 让金 来源及 付款计划	土地面 积(万 平方米)	计容面 积(万 平方米)	土地获 取方式	土地取得 时间
1	漳州园博壹 号院二期、 三期	漳州市龙 海市	商住	162,102	162,102	已付清	8.40	16.55	招拍挂	2017-3-9
2	造镇一期地 块三剩余用 地(六期北 侧用地)	昆明市安 宁市	住宅	237	237	已付清	1.32	1.97	招拍挂	2005-6-1
3	造镇一期地 块三剩余用 地(六期东 侧用地)	昆明市安 宁市	住宅	750	750	已付清	4.17	6.25	招拍挂	2005-6-1
4	造镇三期	昆明市安 宁市	住宅	7,972	7,972	已付清	32.21	38.65	招拍挂	2006-6-29
5	造镇四期地 块四	昆明市安 宁市	住宅	245	245	已付清	0.99	1.78	招拍挂	2007-10-16
6	造镇五期地 块一剩余地 块(一期南 区东侧用 地)	昆明市安 宁市	住宅	4,604	4,604	已付清	1.78	2.14	招拍挂	2011-1-17
合计							48.87	67.34	-	-

(2) 行业地位及竞争情况

①房地产业的现状和前景

房地产行业是我国经济发展的重要产业，在社会经济发展中有着举足轻重的地位，对促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展发挥了重要的作用。同时，我国房地产行业在快速发展过程中也出现了房价上涨过快等问题，经过2009-2010年上半年全国房价普遍大幅上涨之后，2010年我国房地产市场开始进入相对严格的宏观调控阶段。

为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手，完善和深化行业调控，使投资与投机性需求受到明显抑制，结构性供需失衡现象有所缓和；2011年我国房地产行业宏观调控继续延续紧缩政策，各主要城市实施的限购政策使当年房地产商品房销售受到较大影响；2012年，房地产行业因市场刚性需求依然保持增长，但增速有所放缓；2013年2月20日，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国

五条”），会议再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，打击投资投机性购房。要求各地公布年度房价控制目标。进入2014年以后，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014年，商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%，商品房销售额76,292亿元，下降6.3%。房地产行业整体进入了相对紧缩和调整的时期，各地陆续放松了之前的行业调控政策，出台了取消限购、放松限贷、定向降准、降息、房企再融资开闸等在内的支持政策。2015年3月30日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会公布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由5年改成2年。房地产市场再次升温，2017年，商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%。因此2017年下半年开始，多城市发布地方房地产调控政策，在重启限购限贷限价政策的基础上开启了限售政策。

2021年以来我国房地产政策坚持“房住不炒”以及“稳地价、稳房价、稳预期”的主基调，国家及地方出台的政策组合拳覆盖了房地产行业各参与主体，强调对资金流向的监管，并不断优化调控措施，保持房地产市场健康稳定发展。在拿地环节，22个重点城市实施集中供地政策，同时要求房企投销比不高于40%，控制房企扩张速度，控制地价过热。在融资环节，央行执行房地产金融审慎管理制度，对金融机构提出贷款集中度限制，并通过“三道红线”分档对房企资产负债表进行监管，控制行业债务扩张速度。在销售环节，除已运行较为成熟的限购、限售手段外，还重申加强对预售资金的管理，同时贷款集中度限制还包括金融机构对个人住房贷款放款比例的限制。各地方政府亦针对各地市场特点围绕中央政府相关政策，通过行政、公积金、住房保障、市场监管及人口等政策层面调控市场，相关政策有收有放，目的是防止当地市场过热或过冷，稳定市场运行。如：年初北京、上海、武汉等多地政府发布“房地联动”机制，即在集中供地环节中，对相应地块未来的房屋销售指导价设置上限，以控制地价；深圳、成都、西安等推出“二手房指导价”以引导市场等。12月在坚持不搞“大水漫灌”的前提下货币政策边际宽松，同时政策鼓励并购化债，部分地方政府出台购房利好政策，行业融资环境较前期有所改善。进入2022年，地产调控政策进一步深化，多地优化调整房地产市场管控措施，主要从放开“四限”、

发放购房补贴、提高公积金贷款额度及下调房贷利率等方面进行，政策对行业的提振效果有待持续观察。2023年，14个二线城市全面取消限购政策，7个城市优化限购范围、购房套数等，近30城降低或取消了限售年限要求，为市场注入了信心，2024年以来北京、上海、深圳继续采取较为严格的限购政策，存在优化空间。

随着我国城镇化水平的不断提高，城市人口将处于加速增长期，对基本住宅的需求将进一步增长，我国房地产行业将保持稳定的市场需求及良好的发展空间。

② 发行人面临的竞争状况

近年来，行业发展较快，支撑了 GDP 的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、价格上涨较快等负面影响。2010 年开始，国家政策调控延续紧缩政策，2014 年以后，房地产业进入调整时期。2016 年春节后，一、二线城市及热点城市房价狂飙突进，引发了新一轮房地产调控。这一轮调控，范围更广、力度更大、针对性更强。到 2017 年 3 月，近 40 个城市发布了新一轮房地产调控政策，不少城市在此前调控政策基础上继续加码，“认房又认贷”、规定上市交易最短年限、购房资格中增加个税或社保限制等措施密集出台。加强版的限购限贷政策，给市场释放明确信号，即国家不允许房价失控最终导致泡沫演化成系统性风险。在政策的“组合拳”作用下，部分热点城市楼市成交量明显下滑。短期中国房地产市场全面降温的可能性在提升，人为导致的热炒之风将得到治理，市场将回归理性。2017 年下半年，房价下跌的新闻屡见不鲜。全国房价同进退的情况，在 2017 年被打破。随着分类调控的严格执行，全国各地的房价走势在 2017 年也呈现出大相径庭的景象。其中一线城市和核心二线城市，在 3 月份北京、广州等地相继出台严厉的调控政策后，房价便开始止涨，进入下半年，上述城市房价则纷纷进入下降通道。尤其是在二手房领域，北京、深圳等区域的房价跌幅甚至超过 20%，北京二手房价格跌幅更是连续 6 个月领跌全国。而新房则受政府限价影响，持续保持平稳。相比一线城市和核心二线城市，绝大多数三、四线城市在去库存政策的引领下，年内房价持续飘红。不过，值得注意的是，随着三、四线城市基本完成去库存目标，全国商品房库存量已降至 3 年前水平，去库存政策也逐渐退出，这些区域的房价涨幅开始放缓。

《中国住房发展报告（2020—2021）》显示总体上，2019 年楼市年度稳定有降，季度上下波动，空间再度分化，总体迈进调控预设的合理目标。房地产投资总体变动比较平稳，对经济增长出现负贡献，空间上，降温明显，分化再现。总体降温明显，

房价增长率的空间差异有所扩大。一、二线城市增速同频回升，三、四线城市增速共同收窄。房价水平区域差异大，房价冷暖在东部和中西部地区间转换。城市群房价增速总体放缓，中心城市增速有所上升。《中国住房发展报告（2020—2021）》指出，过去一年住房市场经历了先降后升的V型变化，其空间分化有所减弱。

在房地产投资方面，2021年度累计完成房地产开发投资规模增长率继续呈下降趋势，为4.75%。2022年度累计完成房地产开发投资规模较2021年度出现下降，降幅为9.96%。2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。

从销售情况看，2021年，商品房销售面积179,433万平方米；商品房销售额181,930亿元，增长4.8%。2022年，一方面受经济增速放缓影响居民购买力及收入预期减弱，购房等大宗消费需求延后影响，另一方面受房企到期债务无法偿付等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，商品房销售面积135,837万平方米，同比下降24.3%，商品房销售额133,308亿元，同比下降26.7%。2023年，商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。

时间上，住房市场经历急速下降后转向边际递减式回升。首先，全国住房价格增幅经历了下降、回升和企稳的过程。其次，住房销量创造了新高，住房开发量增速有升有降。在需求方面，月度住房销售面积增长率波动较大，总体保持由降转升的恢复态势，并创造了新高水平；在供给方面，新开工、施工与竣工面积经历从骤降到波动性恢复的过程；待售住房面积有所增加，同比增幅呈现倒“U”型变动。再次，房地产投资经历从骤降到稳步恢复性增长的过程，对经济增长的贡献较大。

空间上，房价空间分化总体有所减弱。首先总体房价降温明显，空间演变趋缓。房价上涨城市数量和上涨速度低于去年同期。其中一线城市房价水平大幅领先其它层级城市，一、二线城市二手房价格增速先缓慢下降再微幅上升，三线四线城市二手房价格增速有所回落。其次房价水平区域差异大，东部地区领先，中西部地区并进，东北地区垫底。最后城市群房价增速总体放缓，中心城市增速有所收窄。

2、保障房开发销售业务

报告期内，发行人保障房开发销售业务主要有两种业务模式：

（1）代建总承包模式

厦门市政府在 2017 年对代建模式进行新尝试，由政府按包干价格回购委托代建项目。公司与厦门市保障性住房建设与管理办公室（简称市保障办）签署代建总承包合同，以业主确认的总承包合同金额，对项目勘测、设计、投资、质量、安全、工期等建设事项专业化管理，并在项目竣工验收合格后移交业主。公司承担建设期间单位责任，对承包项目质量和安全全面负责。根据合同约定，市保障办根据工程节点拨付工程资金，一般主体封顶付至 60%，竣工移交时付至 90%，公司垫资压力不大。

截至目前，厦门市政府已暂停此类操作模式，发行人仅有 2 项目入围试点，分别为祥平保障房地社区一期工程和马銮湾保障房地社区一期工程。截至 2025 年 9 月末项目均已完工并移交，累计投资 43.20 亿元，累计回款 40.71 亿元，剩余尾款为保修金，至保修期结束后方可收回余款。

单位：万平方米、亿元

项目名称	合同主体	区位	建设周期	建筑面积	总投资	已投资	2025 年 9 月末已回款
祥平保障房地社区一期工程	本部	同安区	2017.06-2020.09	49.50	22.98	22.28	20.06
马銮湾保障房地社区一期工程	安居集团	海沧区	2017.07-2020.07	46.71	20.92	20.92	20.65
合计	--	--	--	96.21	43.90	43.20	40.71

项目建设成本确定采用桩基及基坑支付按时结算，主体建安工程及其他费用按固定价格的模式确定，项目建设完成后发行人按最终审定的价格开票以销售方式将保障房交付给保障办。

（2）购置或自建保障性住房

发行人全资子公司安居集团于 2020 年新增保障性住房销售业务，房源主要以外购获取。其中外购模式为，安居集团自厦门市保障性住房建设中心及厦门市住房局和房屋管理局（简称“市住房局”）购置保障性商品房（人才住房），向经政府审批的符合条件的人员进行销售。厦门市对保障性住房实施批次轮候配售制度，由市住房局统筹房屋资源、制定批次轮候配售方案，并面向社会公布。房屋销售定价按市场评估价测算，并给予一定优惠（原则上优惠 55%）。自建模式为自主开发

保障房销售项目，项目工程款由安居集团负责筹资，地价款由财政注资，项目优先销售给思明区政府、销售定价与思明区政府协商核定，剩余房源对外面向特定行业个人销售实现收入。

除东园保障性住房 A1-1 地块、珩边居住区保障性安居工程-1317B12 地块、海沧新阳居住区保障性安居工程三期外采购价款均已结清。具体情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	所在地	总投资	开售时间	可售面积	已售面积	累计销售金额	已回笼资金
保障性商品房在售项目							
马銮湾保障房地社区一期	海沧区	21.65	2020-9-28	19.72	15.13	22.10	22.10
新店保障房地社区一期	翔安区	12.04	2020-9-28	11.16	8.34	11.66	11.61
洋唐居住区 A11 地块保障性安居工程	翔安区	3.81	2021-12-14	3.65	1.55	2.15	2.15
祥平保障房地社区一期	同安区	15.79	2021-4-12	16.42	3.21	4.06	4.06
洋唐居住区 B13 地块保障性安居工程	翔安区	5.82	2021-5-25	5.65	2.20	3.20	3.20
新店保障房地社区二期	翔安区	18.00	2022-7-4	16.36	13.90	19.59	19.53
新店保障房地社区林前综合体	翔安区	16.50	2022-10-19	15.30	12.60	18.22	18.11
马銮湾保障房地社区二期	海沧区	21.83	2023-8-19	20.42	4.85	7.10	7.07
东园保障性住房 A1-1 地块	翔安区	4.52	2024-6-26	4.82	0.26	0.26	0.26
珩边居住区保障性安居工程-1317B12 地块	翔安区	3.55	2024-9-10	3.89	0.42	0.51	0.51

海沧新阳居住区保障性安居工程三期	海沧区	23.12	2024-9-10	21.83	1.79	2.07	1.96
合计	-	146.63	-	139.22	64.26	90.93	90.57
安置型商品房在售项目							
黄厝会议中心（住宅）	思明区	21.70	2021-11-9	7.93	6.06	14.61	8.28
黄厝会议中心（商业）	思明区	0.35	2021-11-9	0.15	0.00	0.00	0.00
黄厝会议中心（车位）	思明区	2.19	2021-11-9	4.19	0.24	0.12	0.12
合计	-	24.24	-	12.27	6.30	14.73	8.40

3、资产运营管理业务

发行人从事资产运营管理业务，资产来源于自建及外购，目前经营主体以安控资运集团、安控城服集团和安居集团为主，少量外地资产分布于外地子公司。

安控资运集团、安控城服集团所持租赁资产涵盖商办、住宅、厂房、学校、车位等，以市场化方式对外出租，每 3 年与承租人签订一次租赁合同，合同期内按约定的递增率调升租金。

安居集团持有的租赁物业涉及商业店面、车位及租赁住房。其中车位和商业店面按照市场化方式对外出租，商业每 5 年签订一次租赁合同，车位优先满足小区住户的停车需求签订月租合同，在车位存在空余时向社会车辆开放错峰临时停车。住房分为保障性租赁住房和市级公共租赁住房，对于保障性租赁住房房源，安居集团则根据《关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》（厦房租赁〔2022〕19 号）的相关规定执行。保障性租赁住房主要面向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。安居集团可以直接面向个人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合条件的对象入住。配租方式主要有两种：（1）集中配租。项目达到供应条件后，安居集团在厦门市住房租赁交易服务系统发布公告，启动集中配租；集中配租应重点保障在本市合法就业且无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体；（2）常态化配租。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租。租金价格接受政府指导，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%。保障性租赁住房初次定价或调价时，安居集团应委托专业房地产估价机构对项目租金进行评估，并在评估业务完成后，将评估结果报市住房局备案。对于市级公共租赁住房房源，安居集团根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）相关规定执行，以低于市场租金标准，面向具有本市户籍的住房收入困难家庭、未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体及住房困难群体提供的，满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。市级公共租赁住房实行按批次租赁制度，具体批次租赁方案由安居集团根据管理办法制定，报市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布后进行配租。市级公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的30%，具体项目的租金优惠标准由安居集团在批次租赁方案中明确并公布。对于公共租赁住房市场租金标准，安居集团评估测算公共租赁住房市场租金标准时，按照本市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于3家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。市级公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过5%。

截至2025年9月末，安控资运集团可出租面积合计48.83万平方米，已出租面积为36.6万平方米，出租率为75%；安控城服集团可出租面积合计1.54万平，已出租面积为1.48万平方米，出租率为96.10%；昆明万辉房地产开发有限公司可出租面积合计4.98万平方米，已出租面积为4.45万平方米，出租率为89.36%。截至2025年9月末，安居集团自有资产中，可出租商业店面面积37.14万平方米，出租率为84.57%，车位39,409个，出租率为100%，租赁住房面积172.84万平方米，出租率为73.81%。

房屋租赁主要项目情况如下：

资产名称	地址	经营业态	现可出租面积 (万平方米)	截至2024年末已出租面积 (万平方米)	2024年租金收入 (万元) 应收	截至2025年9月末已出租面积 (万平方米)	2025年1-9月租金收入 (万元) 应收
1. 厦门安控资产运营集团有限公司							
阳光文创园	阳光文创园	厂房	2.12	0.88	489.97	0.70	331.55

湖里街道 零星资产	14号厂房	厂房	0.17	0.14	53.89	0.16	32.64
湖里街道 零星资产	15号厂房	厂房	1.12	1.07	469.46	0.89	365.02
筓筓街道 零星资产	屿后里	商业	0.08	0.08	237.41	0.07	136.92
筓筓街道 零星资产	育秀中心	商业	1.13	1.13	850.82	1.13	607.18
筓筓街道 零星资产	育秀里	商业	0.36	0.32	386.30	0.36	267.36
祥平街道 零星资产	芸溪	商业	1.43	1.41	297.65	1.40	383.91
杏林街道 零星资产	莲花新城	商业	1.76	1.76	961.62	1.76	582.70
乐业 荟·美集 街区	莲花国际 1-4地块	商业	1.80	1.47	846.79	1.02	582.81
杏林街道 零星资产	莲花国际 5-6地块	商业	0.81			0.28	84.32
龙山文创 园	龙山文创 园	厂房	1.74	1.22	667.69	0.97	397.42
嘉莲街道 零星资产	东延厂房	厂房	0.51	0.46	134.55	0.45	64.42
湖里街道 零星资产	芙蓉苑五 期	学校	0.24	0.24	147.99	0.24	137.39
筓筓街道 零星资产	仙阁里	商业	1.02	0.92	504.25	0.79	294.25
筓筓街道 零星资产	住总佳苑	商业	0.24	0.16	190.49	0.24	136.22
筓筓街道 零星资产	翔辉大厦	办公	0.94	0.67	376.27	0.54	241.18
筓筓街道 零星资产	翠湖屯	商业	0.54	0.54	369.42	0.54	285.11
开元街道 零星资产	美仁新村	商业	0.19	0.19	80.03	0.10	37.03

莲前街道 零星资产	家家海景	商业	0.21	0.21	133.77	0.21	99.32
嘉莲街道 零星资产	菡菁大厦	商业	0.24	0.15	70.54	0.24	78.03
梧村街道 零星资产	湖东路	住宅	0.03	0.03	11.63	0.03	8.92
嘉莲街道 零星资产	莲花南路	商业、办公	0.28	0.28	247.83	0.28	187.24
开元街道 零星资产	惠豪大厦	商业	0.07	0.07	37.04	0.07	28.47
嘉莲街道 零星资产	盈翠里	住宅	0.06	0.13	54.31	0.05	14.22
嘉莲街道 零星资产	盈翠里	办公	0.02	0.03	8.21	0.02	5.69
嘉莲街道 零星资产	映碧里	住宅	0.06	/	/	0.05	8.35
嘉莲街道 零星资产	香秀里	住宅	0.01	/	/	0.01	0.77
嘉莲街道 零星资产	流芳里	住宅	0.01	/	/	0.01	1.53
嘉莲街道 零星资产	蓉芳里	办公	0.01	/	/	0.01	2.36
筓筓街道 零星资产	厦爆综合楼	办公	0.18	0.11	55.50	0.12	41.09
侨英街道 零星资产	莲花尚院	学校	0.30	0.30	95.25	0.30	62.51
新美街道 零星资产	凤南农场	场地	2.06	2.06	201.07	2.06	174.42
新美街道 零星资产	凤南农场	办公	0.15	0.15	36.62	0.15	12.70
禾山街道 零星资产	鑫湖花园	商业	0.30	0.30	136.00	0.30	106.67

筓筓街道 零星资 产	育秀里	住宅	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00
万圆中心	万圆中心	仓储	4.95	2.64	1,278.11	2.63	929.73
万圆中心	万圆中心	公寓	0.94	0.89	425.79	0.81	244.74
万圆中心	万圆中心	车位	0.45	0.00	0.00	0.45	0.00
嘉莲街道 零星资 产	莲花花园	车位	0.06	0.04	6.12	0.03	3.86
筓筓街道 零星资 产	育秀中心	车位	0.08	0.07	10.56	0.07	37.61
殿前街道 零星资 产	高崎新社	场地	0.55	0.19	0.00	0.00	49.96
鹭江街道 零星资 产	小学路 136号	商业	0.11	0.11	55.49	0.11	42.49
嘉莲街道 零星资 产	新莲 花·新龙 山花园	商业	0.03	0.03	10.73	0.03	4.30
莲前街道 零星资 产	金鸡亭	商业	0.01	0.01	4.23	0.01	2.84
莲前街道 零星资 产	前埔北区	商业	0.04	0.04	20.04	0.04	15.39
江头街道 零星资 产	吕岭小区	商业	0.02	0.02	11.60	0.02	7.35
筓筓街道 零星资 产	石亭路	商业	0.01	0.01	7.18	0.01	5.57
侨英街道 零星资 产	莲花尚院	车位	0.05	0.05	2.73	0.00	0.00
鹭江街道 零星资 产	角滨路	商业	0.07	0.07	38.08	0.00	12.65
鹭江街道 零星资 产	角滨路	仓储	0.05	0.05	4.04	0.00	9.04
梧村街道 零星资 产	后江埭路	住宅	0.01	0.01	2.88	0.01	2.26
梧村街道 零星资 产	东浦路	住宅	0.01	0.01	0.60	0.01	0.45

莲前街道 零星资产	金鸡亭	住宅	0.02	0.02	7.28	0.02	5.68
嘉莲街道 零星资产	长青北里	办公	0.01	0.01	9.12	0.01	7.56
莲前街道 零星资产	莲富大厦	办公	0.33	0.33	170.33	0.23	79.48
莲前街道 零星资产	莲富大厦	车位	0.05	0.05	5.76	0.05	17.28
湖里街道 零星资产	康乐新村二期	住宅	0.05	0.05	16.99	0.04	12.58
湖里街道 零星资产	兴隆路24号	住宅	0.01	0.00	1.47	0.00	1.14
湖里街道 零星资产	兴隆路39号	办公	0.72	0.58	82.55	0.58	145.00
鹭江街道 零星资产	鸿昇大厦	办公	0.16	0.16	56.18	0.00	13.67
鹭江街道 零星资产	鸿昇大厦	车位	0.03	0.03	7.80	0.00	2.56
湖里街道 零星资产	仙洞山庄	住宅	0.02	0.02	3.68	0.02	7.59
湖里街道 零星资产	仙洞山庄	办公	0.04	0.04	16.19	0.04	15.18
湖里街道 零星资产	华昌路	商业	0.12	0.12	102.59	0.12	77.28
湖里街道 零星资产	华昌路	住宅	0.01	0.01	6.62	0.01	6.44
湖里街道 零星资产	仙洞山庄	商业	0.30	0.28	123.06	0.17	64.51
乐业 荟·美集 街区	莲花国际1-4地块	公寓	3.67	2.70	1,686.85	2.83	965.90
筓筓街道 零星资产	武警水电大楼	住宅	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00

嵩屿街道 零星资产	海沧荣发 楼	住宅	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
873 公房 资产	873 公房 资产	商业、办 公、住宅	15.57	/	/	12.70	4,722.20
小计			48.83	25.12	12,327.02	36.60	13,312.01
2.厦门安控城服集团有限公司							
湖里区厂 房	15 号厂 房（物 业）	商业	0.08	0.08	41.19	0.07	30.30
芙蓉苑	芙蓉苑五 期（物 业）	商业	0.04	0.03	28.47	0.03	19.05
屿后里	屿后里 （物 业）	商业	0.17	0.17	177.12	0.17	107.72
	屿后里	住宅	0.04	0.04	10.66	0.03	7.16
	屿后里	办公	0.05	0.05	3.75	0.05	2.90
思明区育 秀里小区	育秀里 （物 业）	商业	0.06	0.06	61.28	0.06	30.72
	育秀里	住宅	0.06	0.05	18.58	0.06	15.13
思明区仙 阁里	仙阁里 （物 业）	住宅	0.08	0.07	16.02	0.08	12.72
	仙阁里 （物 业）	商业	0.00	0.00	5.22	0.00	2.90
	仙阁里 （物 业）	其他	0.02	0.02	4.45	0.02	3.44
	仙阁里 （物 业）	办公	0.06	0.06	13.27	0.06	10.25
	住办店面 （物 业）	商业	0.03	0.03	10.64	0.03	8.24
湖里区南 山路	仙洞山庄 （物 业）	住宅	0.00	0.00	0.60	0.00	0.20
	仙洞山庄	商业	0.06	0.06	26.69	0.06	19.63
前埔北	前埔一 里、二里 （物 业）	商业	0.05	0.04	25.65	0.05	22.77
金尚	住办店面	商业	0.26	0.26	208.27	0.26	160.74
	金尚	商业	0.00	0.00	1.75	0.00	1.35
金鸡亭	住办店面	商业	0.12	0.12	206.18	0.11	152.27
	金鸡亭	其他	0.02	0.02	7.25	0.02	5.60
翔辉大厦	翔辉大厦 （物 业）	办公	0.10	0.00	0.00	0.10	18.44
莲岳里	莲岳里	住宅	0.03	0.03	9.86	0.03	7.62
	住办店面	商业	0.09	0.08	194.02	0.07	138.25
吕岭	吕岭	商业	0.01	0.01	8.36	0.01	6.46
	吕岭	其他	0.11	0.11	14.55	0.11	11.20

小计			1.54	1.39	1,093.83	1.48	795.06
3.昆明万辉房地产开发有限公司							
万辉星城	万辉星城 星辉天地	住宅	0.16	0.11	11.88	0.05	6.21
	万辉星城 四期幼儿园	幼儿园	0.37	0.37	52.66	0.37	39.49
	万辉星城 蓝山郡	学校	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	万辉星城 学校	学校	2.46	2.46	32.47	2.46	24.36
	万辉星城 星辉天地	商业	1.87	1.57	291.60	1.45	144.13
	万辉星城 星辉天地	其他	0.12	0.12	4.37	0.12	3.27
小计			4.98	4.63	392.98	4.45	217.46
4.北海万祥房地产开发有限公司							
银滩万泉 城1区 (商务会 所羽毛球 馆)	北海市金 海岸大道 8号银滩 万泉城1 区商业会 所二楼	商业	0.15	0.15	4.91	0.00	0.00
银滩万泉 城1区 (店面)	北海市金 海岸大道 8号银滩 万泉城1 区商业会 所一楼	其他	0.12	0.00	0.00	0.00	0.00
小计			0.27	0.15	4.91	0.00	0.00
合计			55.62	31.29	13,818.74	42.53	14,324.53

注：因出租面积单位为万平方米，租金收入单位为万元，部分资产可出租面积较小，故数据四舍五入后为0。

其中，特别披露发行人持有的重大固定资产投资项目的租费收入和资产出租率：

安控资运集团的重大资产项目万圆中心项目占地 31,181 m²，建筑面积 66,779 m²（地上总建约为 62,344 m²，地下总建约为 4,500 m²），万圆中心综合楼作为长租公寓，目前出租率已达 86.03%；万圆中心仓储楼出租率 57.04%，截至 2025 年 9 月 30 日累计租费收入 1,174.47 万元。

安居集团资产运营管理收入，其中一部分为公共租赁住房、市场化房源和保障性租赁住房出租收入，一部分为保障性住房商业配套设施租金收入。

（1）公租房租赁业务、市场化房源和保障性租赁住房租赁业务

安居集团通过“外购”、“自建”、“注资”等方式筹集房源。

对于市级公租房房源，安居集团根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）相关规定执行，以低于市场租金标准，面向具有本市户籍的住房收入困难家庭、未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体及住房困难群体提供的，满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。公共租赁住房实行按批次租赁制度，具体批次租赁方案由安居集团根据管理办法制定，报市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布后进行配租。

市级公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的30%，具体项目的租金优惠标准由安居集团在批次租赁方案中明确并公布。对于公共租赁住房市场租金标准，安居集团评估测算公共租赁住房市场租金标准时，应当按照本市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于3家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。

市级公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过5%。

对于保障性租赁住房房源，安居集团则根据《关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》（厦房租赁〔2022〕19号）的相关规定执行。保障性租赁住房主要面向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。安居集团可以直接面向个人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合条件的对象入住。配租方式主要有两种：（1）集中配租。项目达到供应条件后，安居集团在厦门市住房租赁交易服务系统发布公告，启动集中配租；集中配租应重点保障在本市合法就业且无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体；（2）常态化配租。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租。

租金价格接受政府指导，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%。保障性租赁住房初次定价或调价时，发行人应委托专业房地产估价机构对项目租金进行评估，并在评估业务完成后，将评估结果报市住房局备案。

截至2025年9月末安居集团市级公共租赁住房项目经营情况

单位：万平方米、%、元/平方米/月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金单价	2025年1-9月租金收入	2024年租金收入	2023年租金收入	2022年租金收入
1	围里公寓	4.84	3.84	79.34	29.40	200.53	285.57	961.87	1,324.50
2	源泉山庄	5.46	4.40	80.59	27.72	1,098.30	1,458.68	1,352.85	1,520.58
3	洋唐居住区A09地块	0.75	0.75	100.00	14.91-18.06	133.21	199.60	223.90	215.64
4	洋唐居住区A11地块	2.20	2.20	100.00	15.61-18.06	373.19	570.88	602.98	610.05
5	滨海公寓	4.67	4.64	99.36	12.88-15.33	681.41	1,086.96	1,345.97	1,449.95
6	后溪花园	2.36	2.30	97.46	16.10	346.97	484.84	513.12	479.73
7	绿苑小区	0.59	0.59	100.00	20.23	109.29	141.62	129.30	129.30
8	海新阳光	0.10	0.09	90.00	18.20	14.98	19.59	19.45	17.56
9	洋唐居住区B05地块	4.74	4.27	90.08	21.49	874.71	1,206.77	1,159.32	1,133.31
10	坑坪公寓	0.49	0.32	65.31	12.88	35.78	47.98	46.96	56.30
11	后吴公寓	14.77	9.24	62.56	15.75-18.06	1,367.77	2,143.43	2,437.84	2,032.40
12	仁和公寓	6.87	6.84	99.56	33.11-35.70	2,179.53	2,581.37	2,771.79	1,434.20
13	万景公寓	0.07	0.04	57.14	29.61	10.75	14.30	4.23	-
14	雍厝公寓	11.23	7.23	64.38	19.60-20.30	859.10	681.88	204.42	-
15	龙秋公寓	9.34	4.11	44.00	19.25	286.76	221.84	82.66	-
16	湖边公寓	3.83	3.82	99.74	37.66	1,242.68	1,010.05	-	-
17	浯家公寓	18.64	4.05	21.73	19.95	279.75	34.91	-	-
18	2021年租金补贴（官浔）	-	-	-	-	-	-	3,500.00	-
19	2021年租金补贴（湖边）	-	-	-	-	-	-	440.00	-
20	2021年租金补贴（雍厝）	-	-	-	-	-	-	2,760.00	-
21	洪茂居住区一期	19.71	14.87	75.44	17.21-22.46	1,012.23	-	-	-
合计		110.66	73.60	66.51	-	11,106.94	12,190.27	18,556.66	10,403.52

截至 2025 年 9 月末安居集团保障性租赁住房项目经营情况

单位：万平方米、%、元/平方米/月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金单价	2025年1-9月租金收入	2024年租金收入	2023年租金收入	2022年度租金收入
1	林边公寓	2.13	2.07	97.18	50.70	984.47	1,258.58	1,267.02	257.21
2	园博公寓	11.29	11.2	99.20	35.34	3,521.91	4,371.64	4,261.31	4,115.06
3	珩琦公寓	8.57	8.51	99.30	33.95	2,573.51	3,174.41	3,062.06	3,241.95
4	侨福城	0.40	0.38	95.00	34.92	118.19	146.69	155.16	147.44
5	双鲤新城	0.27	0.27	100.00	25.92	61.61	76.65	75.25	78.04
6	永祥花园	0.37	0.35	94.59	22.65	70.88	89.20	95.13	90.12
7	杏北锦园	3.9	3.85	98.72	15.73	610.82	746.89	714.75	687.85
8	宏山新村	0.06	0.06	100.00	27.70	10.79	21.55	21.16	23.50
9	金尚小区	0.33	0.30	90.91	37.12	101.35	139.78	135.59	152.53
10	源泉山庄	0.01	0.01	100.00	35.09	2.43	2.97	2.88	3.05
11	金鹭花园	0.07	0.05	71.43	33.50	16.89	24.70	24.60	26.24
12	金山小区	0.04	0.04	100.00	34.20	13.36	15.12	16.32	17.20
13	坑坪公寓	2.06	1.24	60.19	13.53	159.31	187.49	255.08	276.25
14	岭兜小区	0.03	0.03	100.00	39.97	9.90	12.18	11.87	10.95
15	民盛商厦	0.02	0.02	100.00	34.20	5.41	6.66	5.99	7.36
16	前埔南北区	0.20	0.19	95.00	35.92-37.17	62.45	81.80	79.38	87.44
17	翔城国际	0.04	0.04	100.00	27.7	10.79	13.20	12.97	14.95
18	洋唐居住区A09	1.29	1.08	83.72	23.24	226.58	266.80	206.11	193.17
19	洋唐居住区A11	1.78	1.68	94.38	24.16	345.61	310.70	335.81	259.19
20	滨海公寓	6.82	4.83	70.82	16.9	656.36	654.51	433.72	288.13
21	后溪花园	3.88	3.68	94.85	22.3	714.81	832.87	747.51	563.42
22	高林居住区	0.04	0.04	100.00	43.4	15.50	21.48	20.20	19.94
23	湖边花园A	0.06	0.03	50.00	46.5	16.70	30.73	29.73	27.88
24	五缘公寓	0.06	0.01	16.67	48.26	18.35	31.55	28.69	27.96
25	时代天境	1.33	1.27	95.49	31.38	364.45	451.05	94.34	-
26	蓬莱公寓	8.33	6.09	73.11	20.19	650.18	554.90	23.25	-
27	新店地铁社区林前综合体	2.61	2.13	81.61	29.27	510.17	185.02	-	-
28	A+高层次人才房	0.03	0.03	100.00	21.63	6.26	-	-	-
29	古地石公寓	6.16	4.49	72.81	40.80	478.17	1.86	-	-

合计	62.18	53.97	88.33	-	12,337.22	13,710.98	12,115.88	10,616.83
----	-------	-------	-------	---	-----------	-----------	-----------	-----------

注：园博公寓、珩琦公寓和林边公寓 2022 年由市场化房源调整为保障性租赁住房。其余房源均于 2023 年由市场化房源调整为保障性租赁住房。

(2) 商业配套租赁业务

商业配套租金收入主要是安居集团从厦门市住房保障中心购入以及自建的商配店面、车位自主对外出租，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。安居集团持有的主要商业配套租赁项目包括新阳居住区保障工程项目、高林居住区项目、后溪花园等项目配套。

截至 2025 年 9 月末安居集团主要商业配套租赁项目经营情况（店面）

单位：万平方米、%、元/平方米/月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金含税单价（区间）	2025 年 1-9 月租金收入	2024 年租金收入	2023 年租金收入	2022 年度租金收入
1	高林居住区	0.65	0.62	95.38	21.30-226.69	436.57	651.55	701.74	379.66
2	湖边花园 A 区	0.86	0.77	89.53	39.00-158.02	396.25	405.95	312.29	276.73
3	湖边花园 B 区	0.45	0.36	80.00	45.94-224.31	248.08	296.16	292.07	166.30
4	万景公寓	0.12	0.12	100.00	84.79-235.93	107.75	137.88	129.09	57.32
5	洋唐居住区	3.66	3.26	89.07	18.43-251.82	941.99	-	699.14	255.20
6	东方新城一期	0.61	0.55	90.16	15.51-68.89	152.13	180.51	195.00	131.22
7	东方新城二期	0.28	0.19	67.86	28.10-159.92	95.49	129.73	140.38	122.77
8	滨海公寓	1.35	1.34	99.26	13.46-95.00	137.33	162.94	117.00	240.62
9	同安城北小区	0.91	0.87	95.60	11.66-31.33	115.60	141.96	138.21	87.10
10	后溪花园	0.75	0.66	88.00	10.23-68.12	130.83	168.93	170.85	119.10
11	滨水小区	2.13	1.69	79.34	13.12-157.75	762.19	1,036.97	1,100.14	660.86
12	华铃花园	1.18	0.65	55.08	22.29-210.06	255.25	365.33	318.63	230.86
13	海新阳光公寓二期	0.16	0.13	81.25	40.01-83.54	66.09	92.46	95.52	47.01
14	新阳居住区一期	0.99	0.96	96.97	26.00-119.92	474.41	569.15	577.10	285.24
15	坑坪公寓	0.38	0.17	44.74	14.81-20.25	29.50	45.77	77.50	47.72
16	园博公寓	1.22	1.22	100.00	24.04-191.6	403.16	455.91	437.63	190.28

17	珩琦公寓	0.63	0.48	76.19	27.47-129.96	219.31	284.42	297.24	144.50
18	后吴公寓	1.09	0.72	66.06	28.00-96.01	344.09	502.75	571.19	305.20
19	九溪小区	1.24	1.06	85.48	12.91-84.29	205.03	234.73	242.96	175.51
20	仁和公寓	0.12	0.12	100.00	78.98-167.21	101.75	113.67	99.90	5.64
21	湖边公寓	0.25	0.22	88.00	42.40-156.57	150.11	114.50	32.06	0.00
22	林边公寓	0.02	0.01	50.00	150.00	12.90	30.09	28.66	0.00
23	T2 写字楼	2.07	1.69	81.64	71.34-101.09	1,187.09	1,422.99	755.98	314.05
24	蓬莱公寓	0.68	0.62	91.18	16.58-46.37	92.91	23.68	0.69	-
25	雍厝公寓	0.38	0.15	39.47	30.00-137.68	80.30	107.09	58.83	-
26	龙秋公寓	0.21	0.07	33.33	17.99-24.20	9.87	12.73	0.92	-
27	浯家公寓	0.56	0.22	39.29	33.00-77.79	44.56	28.38	-	-
28	官浔公寓	0.35	0.13	37.14	39.98-50.18	44.77	10.65	-	-
29	马銮湾一期	1.00	0.90	90.00	27.61-264.38	652.50	447.01	-	-
30	黎安居住区	0.78	0.70	89.74	10.68-49.13	118.27	69.75	-	-
31	祥平地铁社区一期	1.36	1.12	82.35	11.79-52.11	184.77	111.16	-	-
32	新店地铁社区一期	0.45	0.44	97.78	38.06-308.42	312.95	195.30	-	-
33	虎仔山庄	0.02	0.02	100.00	40.00	7.67	4.52	-	-
34	祥平地铁社区二期	0.74	0.73	98.65	22.97-114.79	287.64	164.53	-	-
35	新店地铁社区二期	0.39	0.35	89.74	31.89-262.16	212.49	113.57	-	-
36	新店地铁社区林前综合体	2.35	2.27	96.60	29.51-213.52	809.38	235.84	-	-
37	杏北锦园（杏北新城）	0.32	0.25	78.13	19.11-38.21	63.51	50.69	-	-
38	新阳居住区二期	1.81	1.57	86.74	27.02-128.94	743.23	369.38	-	-
39	洋唐居住区A09 地块	0.35	0.32	91.43	61.00-217.02	362.82	431.21	-	-
40	洋唐居住区A11 地块	2.04	0.02	0.98	30.01-74.00	8.15	8.65	-	-
41	洋唐居住区B05 地块	0.02	2.04	10,200.00	13.00-24.21	250.67	318.80	-	-
42	洋唐居住区B13 地块	0.02	0.02	100.00	0.00	0.00	-	-	-

43	洋唐居住区 A01 地块	0.55	0.34	61.82	15.24-83.89	129.47	76.67	-	-
44	洋唐居住区 A02 地块	0.14	0.10	71.43	44.88-87.88	62.43	37.17	-	-
45	洋唐居住区 A03 地块	0.09	0.06	66.67	40.17-70.23	29.24	19.03	-	-
46	洋唐居住区 A04 地块	0.05	0.05	100.00	52.92-99.61	30.74	15.81	-	-
47	洋唐居住区 A05 地块	0.33	0.28	84.85	15.04-63.72	50.95	21.52	-	-
48	洋唐居住区 A07 地块	0.07	0.04	57.14	48.49-60.25	17.51	3.95	-	-
49	古地石公寓	0.16	0.16	100.00	10.07	6.06	-	-	-
50	洪茂居住区 一期	0.80	0.58	63.60	46.66	98.59	-	-	-
合计		37.14	31.41	84.57	-	11,684.35	10,421.44	7,590.72	4,242.89

截至 2025 年 9 月末安居集团主要商业配套租赁项目经营情况（车位）

单位：万元

序号	项目名称	2025 年 1-9 月租金收入	2024 年租金收入	2023 年租金收入	2022 年度租金收入
1	万景公寓	14.04	17.23	17.74	16.92
2	高林居住区	102.85	141.53	141.53	141.53
3	高林综合体	32.60	24.98	21.56	18.18
4	东方新城二期	64.85	50.09	52.12	55.06
5	洋唐居住区 A09	103.02	107.14	103.98	91.17
6	洋唐居住区 A11	65.61	70.55	67.90	49.56
7	洋唐居住区 B05	83.46	97.83	69.64	28.98
8	洋唐居住区 B13	24.75	26.31	24.94	17.20
9	洋唐居住区（通用）	0.00	-	-	0.00
10	九溪小区	53.94	89.76	95.87	67.50
11	新店保障房地铁一期	193.39	239.03	228.15	172.53
12	马銮湾一期	238.71	294.56	278.51	185.94
13	新阳居住区	86.43	112.70	119.70	72.99
14	祥平保障房地铁一期	143.77	184.60	193.78	97.04
15	后溪花园（通用）	72.67	61.21	60.79	42.24
16	珩琦公寓	122.11	154.08	144.54	44.41
17	园博公寓	210.12	176.57	163.43	66.13

18	后吴公寓	94.40	105.35	128.91	48.34
19	华铃花园一期	12.47	17.50	18.07	18.98
20	华铃花园二期	11.98	16.43	17.78	17.00
21	仁和公寓	51.44	29.70	38.02	12.57
22	黎安居住区(通用)	64.77	54.52	39.28	21.23
23	林边公寓	28.29	30.35	36.77	3.69
24	蓬莱公寓	19.95	8.27	0.40	0.42
25	浯家公寓	20.97	9.87	0.81	-
26	雍厝公寓	54.01	29.27	7.43	-
27	时代天境（董任北）	15.18	23.06	9.62	-
28	虎仔山庄	30.76	38.27	23.98	-
29	湖边公寓	40.03	20.04	-	-
30	龙秋公寓	5.56	2.10	-	-
31	官浔公寓	10.43	-	-	-
32	古地石公寓	19.75	-	-	-
33	洪茂居住区一期	49.36	-	-	-
34	同安城北小区 A 地块	0.54	-	-	-
35	祥平地铁社区三期北区工程（D17、20 地块）	6.84	-	-	-
合计		2,149.05	2,232.90	2,105.25	1,289.61

单位：万元

截至 2025 年 9 月末，安居集团在建的租赁物业主要包括：

单位：万元、万平方米

项目名称	持有单位	物业形态/建设内容	经营模式	建设周期	规划建筑面积	计划总投资额	累计已投资
保障性住房 龙泉公寓一期	安居集团	建设保障性住房（含 13 栋住宅和 3 栋单身公寓）、12 班幼儿园、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房	出租	2020.05-2025.12	24.16	98,514.00	76,115.00
保障性住房 龙泉公寓二期	安居集团	保障性住房 1920 套、商业及相关配套设施。	出租	2022-10-2026.12	18.64	77,480.00	47,300.00

项目名称	持有单位	物业形态/建设内容	经营模式	建设周期	规划建筑面积	计划总投资额	累计已投资
保障性租赁住房美峰公寓	安居集团	主要建设内容包括保障性租赁住房3664套、商业、生鲜超市中心、便利店、物流终端配送、18班幼儿园等。	出租	2023.09-2026.12	20.89	85,592.81	49,571.96
保障性租赁住房大嶝公寓	安居集团	建设内容包括：4858套保障性住房、生鲜超市中心店、生鲜超市便利店、社区电商物流配送终端站、社区服务中心、15班幼儿园、托育服务设施等。	出租	2023.12-2027.12	28.89	155,150.84	453,584.80
保障性住房英村公寓	安居集团	含1500套保障性住房，一层地下室停车库，其中地下住宅停车位382个，地上商业车位18个。	出租	2024.09-2028.12	12.09	49,110.00	0.24
合计					104.67	465,847.65	626,572.00

注：保障性租赁住房美峰项目、保障性租赁住房大嶝公寓有取得政府补助，政府补助冲减资产账面价值。

截至2025年9月末，安居集团无拟建的租赁物业。

4、代建及城市更新业务

发行人从事代建及城市更新业务，目前经营主体为发行人全资子公司安控城建集团。多数代建业务由政府直接下达，以片区集中开发为主，涵盖保障房、医院、学校、市政、水利、园林等专业领域。发行人在厦门市市政工程和保障房建设业务中处于主力军地位，根据“一环两翼”发展战略布局，代建项目不仅为发行人成片开发建设积累了丰富的管理经验，同时也为发行人业务开展提供了空间。

代建及城市更新业务板块的保障房（除祥平保障性住房外）和其他社会事业项目、城乡基础设施项目建设采取相同的业务模式，市政府相关部门与发行人签订项目委托代建合同，明确按项目进度进行工程款结算。结算价款通常包括工程成本及其他费用等，由厦门市财政局根据每次审核后的《厦门市财政局财政性建设项目资金支付申请书》的款项按时向发行人支付。发行人一般每年按当年度实际完成投资

量计提 1-3%的代建管理费，在每一项目完成决算时与市财政局进行结算。2022 年、2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月，发行人分别完成代建项目工程量 106.86 亿元、47.31 亿元、43.95 亿元和 27.14 亿元；分别实现代建项目收入 1.72 亿元、0.78 亿元、1.59 亿元和 0.39 亿元。

保障房（安置房）方面，近年来发行人已先后完成了万景公寓、滨水小区和兑山、英村安置房、高林居住区（含林边小学）、祥平保障房地铁社区一期工程、移民造福安置小区二期、福厦客专（同安段）西湖安置房、马銮湾保障房地铁社区一期、金林湾花园安置房三期、黎安居住区、珩琦公寓、园博公寓、林边公寓、后吴公寓、雍厝公寓、仁和公寓、湖边公寓、官浔公寓、浯家公寓、龙秋公寓、东园保障性住房一期、洪茂居住区一期、祥平保障房地铁社区三期（D20 地块）等多个厦门市大型保障房项目的建设。其中滨水小区、马銮湾保障房地铁社区一期获得国家建筑界最高奖“鲁班奖”。并作为 2010 年厦门市支援南平市灾后重建项目的参与主体之一，在邵武市、浦城县和松溪县三地援建了 4 个灾民集中安置小区。发行人现有 13 个在建保障房（安置房）项目，分别是珩边居住区、金林湾花园安置房四期工程、马銮湾保障房地铁社区二期、东园保障性住房二期、龙泉公寓一期、龙泉公寓二期、大嶝公寓、美峰公寓、古地石公寓、四口圳社区发展用地保障性租赁住房、阳翟社区发展用地（A3 地块）、同安城北小区 A 地块、蓬莱公寓。其中，珩边居住区 B09 和 B12 地块已竣备，其余地块已完工；金林湾花园安置房四期 F28 地块已竣备，其余地块正在进行装修及室外工程施工；同安城北小区 A 地块进入工程收尾阶段；马銮湾保障房地铁社区二期 1 标段和 2 标段已投入使用，3 标段正在进行装修及室外工程施工；蓬莱公寓一期已投入使用，二期正在装修改造施工中；龙泉公寓一期完成竣工预验收，龙泉公寓二期进行主体结构施工；古地石公寓正在进行室内外装修施工，四口圳社区发展用地保障性租赁住房、阳翟社区发展用地（A3 地块）正在进行装修及室外工程施工；美峰公寓地下室结构已完成，正在进行主楼结构施工。大嶝公寓基坑支护工程及工程桩施工完成，东园保障性住房二期主体施工完成。

其他社会事业项目、城乡基础设施项目建设方面，主要是承接由政府直接下达的代建任务，主要为厦门市大型公共建筑、道路、景观、排洪等配套设施以及市外援建项目建设任务。代建项目的建设资金全部来自财政拨款，包含由政府部门等业主单位直接拨付给施工单位的款项及业主单位通过我司支付给施工单位的款项，发行人按照进度及合同约定进行审批、拨付。近年来，发行人先后承接了集美新城、

马銮湾新城、环岛海域采砂治理、新机场配套工程等省市重大重点代建任务，并在
我市灾后恢复重建及市容环境整治提升工程等金砖会晤筹备工作中积极当先锋、打
头阵、挑重担。

(1) 2022 年度和 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月已完工代建项目情况：

序号	项目名称	项目位置	建设期间	是否签订合同或协议	是否按照合同履行	总投资额 (万元)	已投资额 (万元)	已确认收入 (万元)	实际到账金额 (万元)
1	杏林湾排涝 泵站	集美	2018.06- 2024.12	是	是	63,275.00	63,275.00	600.63	43,495.12
2	祥平保障房 地铁社区一 期配套卿朴 幼儿园	同安	2021.06- 2022.09	是	是	2,449.00	2,449.00	50.00	2,082.74
3	集美新城滨 水社区服务 中心	集美	2020.02- 2022.03	是	是	2,411.00	1,827.88	29.35	1,731.30
4	集美新城明 珠幼儿园	集美	2020.01- 2021.07	是	是	2,073.00	1,597.95	30.97	1,536.95
5	集美新城莲 花小学	集美	2021.04- 2022.11	是	是	15,940.00	11,516.35	201.01	11,144.74
6	集美新城滨 水第二社区 服务中心及 配套设施项 目	集美	2021.04- 2022.12	是	是	3,461.11	2,581.88	46.00	2,517.12
7	庚西幼儿园	马銮湾	2020.12- 2022.01	是	是	2,847.00	2,847.00	62.13	2,646.95
8	马銮湾新城 集美片区光 明路（銮海 路-蔡林 路）工程	马銮湾	2021.06- 2022.07	是	是	1,744.00	1,744.00	21.14	1,226.88
9	马銮湾新城 集美片区马 銮湾水生态 修复湿地工 程（一期）	马銮湾	2019.04- 2022.12	是	是	5,127.00	3,100.00	58.11	2,982.13

10	2021年思明区老旧小区二次供水改造工程(第一批)开元街道	思明	2022.07-2022.12	是	是	886.00	400.00	8.56	352.94
11	2021年思明区老旧小区二次供水改造工程(第一批)梧村街道	思明	2022.07-2022.12	是	是	712.00	650.00	24.63	514.23
12	虎园小区二次供水改造工程	思明	2022.10-2022.12	是	是	173.00	150.00	0.00	34.62
13	瑞景绿色社区道路提升工程	思明	2022.11-2022.12	是	是	368.00	300.00	0.00	275.00
14	中山路提升改造	思明	2020.01-2022.11	是	是	2,528.42	2,075.48	1,993.17	1,724.83
15	第三医院医护人员值班楼室外改造工程	同安	2021.12-2022.08	是	是	260.56	177.00	3.40	3.60
16	海西金谷广场T2写字楼二层共享会议室智能化系统设备工程及家具采购安装工程	思明	2022.08-2022.09	是	是	42.05	42.05	0.39	0.33
17	海西金谷广场T2写字楼二层、四层智能化系统设备工程及家具采购安装工程	思明	2022.08-2022.09	是	是	314.39	314.39	3.55	3.76

18	海西金谷广场 T2 写字楼六层智能化系统设备工程及家具采购安装工程	思明	2022.08-2022.09	是	是	751.48	751.48	8.00	8.48
19	海西金谷广场 T2 写字楼五层智能化系统设备工程及家具采购安装工程	思明	2022.08-2022.09	是	是	667.08	667.08	7.04	7.46
20	保障性住房湖边公寓隔离点撤离恢复工程	湖里	2021.09-2024.03	是	是	722.26	700.53	0.00	354.12
21	集美新城厦门二中集美校区项目	集美	2021.04-2023.05	是	是	51,142.00	34,539.00	639.10	30,608.38
22	健康步道乌石浦后山三角梅彩化提升工程	湖里	2022-2023	是	是	898.00	706.84	17.40	762.81
23	马銮湾新城集美片区水生态修复工程（二期）	马銮湾	2021.04-2023.04	是	是	32,244.00	21,046.51	348.39	21,046.51
24	马銮东幼儿园	集美	2021.02-2022.03	是	是	5,033.00	4,640.00	35.18	3,276.99
25	2021 筓筓街道老旧小区改造（侨建花园、官任等片区、松柏路片区）	思明	2021.01-2023.06	是	是	25,840.00	16,905.33	266.00	13,195.51
26	集美新城明珠小学	集美	2020.11-2023.06	是	是	12,342.00	12,413.00	211.72	9,637.56
27	柏涛学校	马銮湾	2021.06-2023.06	是	是	24,037.00	18,455.00	295.10	15,847.60

28	厦门新机场西片区市政配套道路一期工程	翔安	2019.07-2022.06	是	是	35,739.00	26,018.00	205.72	25,469.80
29	厦门新机场西片区市政配套道路二期工程	翔安	2019.04-2022.02	是	是	16,157.67	16,157.67	246.64	16,156.81
30	市档案馆及城建档案馆技术业务用房	翔安	2019.06-2022.08	是	是	44,935.00	38,741.00	552.46	35,128.75
31	华大厦门校区	集美	2009.08-2024.05	是	是	126,306.00	80,922.00	1,300.74	14,322.16
32	集美新城岩内片区岩内排洪渠、鹭埭溪排洪渠	集美	2017.12-2024.09	是	是	7,689.00	6,220.00	56.42	5,185.15
33	集美新城软件学院周边道路二期工程	集美	2019.07-2024.09	是	是	11,647.00	9,657.00	77.42	5,353.84
34	集美新城杏林湾湿地一期工程	集美	2019.04-2024.09	是	是	9,904.00	3,442.00	3.41	2,800.67
35	福厦客专（同安段）西湖安置房	同安	2019.11-2024.11	是	是	50,147.00	40,549.00	600.00	33,551.51
36	集美新城锦园西路（九天湖路-杏锦路）工程	集美	2022.05-2023.03	是	是	5,034.00	5,034.00	52.96	3,890.30
37	四川大学华西厦门医院	集美	2019.11-2023.03	是	是	259,013.47	259,013.47	2,580.00	154,345.25
38	集美新城白石社区服务中心	集美	2022.08-2023.08	是	是	2,966.00	2,405.00	33.31	2,139.35
39	大学城带状公园	集美	2023.01-2024.01	是	是	3,593.00	1,914.74	-	1,914.74
40	马銮湾新城集美片区西滨公园	集美	2020.04-2023	是	是	665.00	519.00	9.98	454.63

41	集美新城明珠社区服务中心	集美	2022.07-2023.12	是	是	2,991.66	1,936.00	36.00	1,912.20
42	集美新城北站综合服务中心	集美	2022.03-2023.08	是	是	12,494.77	10,572.00	194.68	8,585.94
43	南湖公园西园提升建设项目	思明	2022-2023	是	是	902.94	829.00	14.92	706.82
44	黄厝会议中心安置房周边配套道路工程	思明	2022-2023	是	是	4,496.00	2,900.00	62.20	2,333.33
45	金林湾花园安置房三期工程	湖里	2020.09-2023.12	是	是	51,022.91	39,679.00	560.83	34,944.32
46	金益路（湖边公寓路段）	湖里	2022.02-2024.09	是	是	406.00	262.34	6.92	222..78
47	厦门农行除险改造湖光路30号房产项目	思明	2023.10-2024.07	是	是	4,744.00	3,666.10	71.34	3,573.50
48	厦门市社会福利中心外立面修缮工程	思明	2023.11-2024.01	是	是	273.88	162.00	5.66	162.00
49	集美新城核心区官任片区市政道路工程	集美	2022.10-2023.10	是	是	2,886.00	2,886.00	23.35	1,924.40
50	集美新城华西医院周边景观绿化工程	集美	2022.06-2024.05	是	是	508.00	310.00	6.61	325.70
51	集美新城杏锦路（诚毅北路-锦亭北路）完善工程	集美	2022.09-2024.07	是	是	612.40	456.00	8.54	353.62

52	集美新城白石片区绿化工程	集美	一期 2021.07- 2022.02, 二期 2023.02- 2023.10	是	是	1,284.00	1,284.00	15.91	796.85
53	厦门市军供站提升改造工程	集美	2024.01- 2024.06	是	是	2,510.00	2,510.00	39.00	1,791.69
54	福泽园整体提升项目	集美	2023.12- 2024.07	是	是	2,255.00	1,400.00	35.28	1,500.62
55	大学城文体中心	集美	2023.02- 2024.07	是	是	5,833.00	3,477.00	76.00	3,406.77
56	马銮湾医院	海沧	2017.12- 2024.06	是	是	213,603.00	179,359.00	1,732.00	166,530.45
57	马銮湾医院发热门诊及核酸检测实验楼	海沧	2022.11- 2024.05	是	是	3,948.22	2,759.84	59.00	2,714.31
58	高林-金林片区会堂宫遗址、林壁良宅及陈思可兄弟宅迁移修缮工程	湖里	2021.07- 2024.09	是	是	2,719.00	2,719.00	40.00	1,438.60
59	东园保障房配套幼儿园	翔安	2023.12- 2025.09	是	是	2,811.44	2,396.82	26.33	1921.42
60	厦门新机场110千伏专用变前端进线工程	翔安	2024.06- 2025.05	是	是	10,907.25	10,907.25	56.00	9,234.91

61	金山养老院改造提升项目	湖里	2024.01-2025.01	是	是	2,130.00	1,938.00	40.00	1,564.40
62	厦门城市安全智慧气象服务保障工程	湖里	2024.05-2025.06	是	是	18,268.60	14,000.00	103.74	14,000.00
63	厦门艺术剧院改造工程项目	思明	2024.12-2025.04	是	是	1,081.00	858.00	18.00	777.04
64	轨道6号线糖厂安置房配套道路一期工程	同安	2022.10-2023.07	是	是	1,955.66	1,080.00	12.00	1,033.28
65	集美新城湖内社区服务中心	集美	2023.09-2024.11	是	是	2,784.67	1,890.00	26.00	1,677.00
66	翔安南部片区厦门航空产业启动区周边绿化工程	翔安	2025.02-2025.07	是	是	285.96	261.36	4.16	186.44

67	园博苑北片区配套完善一期工程	集美	2024.03.05-2024.10.12	是	是	943.00	670.00	16.38	720.97
68	园博苑污水系统提升改造工程	集美	2023.11.15—2024.8.26	是	是	1,134.16	903.00	13.41	751.88
合计						1,187,877.01	988,537.34	13,984.28	730,678.66

注：上述代建项目“已投资额”为代建项目已完成工程量；“实际到账金额”为政府已划拨代建工程款（包含由政府部门等业主单位直接拨付给施工单位的款项及业主单位通过我司支付给施工单位的款项）；“已确认收入金额”为发行人确认收到的代建管理费。代建项目工程量完成之后，依据合同约定进度款（结算款）拨付比例经由发行人审核资料后向政府部门等业主单位申请款项，款项到账之后由发行人支付施工单位或由政府部门等业主单位直接拨付给施工单位。根据代建合同约定，竣工验收后支付发行人代建管理费收入的 60%，剩余部分需由厦门市财政审核所对财务决算审核通过后支付。

(2) 截至 2025 年 9 月末，在建代建项目情况：

序号	项目名称	项目位置	建设计划	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已确认收入（万元）	实际到账金额（万元）
在建公建及市政项目							
1	梓阳学校	同安	2024.03-2026.06	40,254.75	17,511.00	328.36	159.01
2	赣州银行厦门金融大厦	岛内	2018.10-2026.12	59,737.07	39,075.00	421.71	32,004.19
3	厦门市社会福利中心改扩建项目	岛内	2023.12-2025.12	13,787.71	8,187.00	165.36	7,807.57
4	高林金林片区市政道路工程	岛内	2021.06-2025.12	21,060.00	10,273.60	170.00	8,414.46
5	2023 年第二批老旧小区改造等基础设施项目	岛内	2023.09-2025.12	28,692.60	25,820.28	497.00	19,343.21

	(嘉莲街道)						
6	集美新城康锦学校	集美	2023.12-2027.08	43,229.00	4,130.44	72.75	3,850.95
7	乐安里综合发展中心项目	集美	2023.05-2026.12	50,952.35	37,770.42	305.20	24,794.86
8	杏林医院及血站分中心	集美	2022.12-2028.12	111,016.88	32,499.00	1,233.84	30,364.00
9	大嶝岛区域临时施工用电线路工程	翔安	2018.10-2026.12	3,445.00	1,724.00	27.50	1,661.74
10	厦门市新机场莲河片区防洪及排水除涝	翔安	2021.06-2025.10	26,411.00	21,786.84	212.72	19,891.94
11	厦门新机场莲河片区防潮海堤工程	翔安	2022.07-2026.12	39,054.00	20,241.58	196.80	19,399.69
12	厦门新机场莲河片区滨海公园大道工程	翔安	2020.05-2026.6	59,522.00	59,522.00	270.14	44,965.07
13	海洋三所翔安基地-海洋科考综合保障基地(含“蛟龙探海”一期工程生物分馆)及研发基地项目	翔安	2021.12-2026.06	19,426.86	19,426.00	340.72	15,929.52
14	卿朴中小学	同安	2021.09-2025.12	50,015.00	29,684.66	600.00	24,707.40

15	厦门市运动训练中心场馆及宿舍楼修缮项目	同安	2024.04-2025.12	1,350.00	1,200.00	32.40	872.00
16	碧溪大桥两侧（海翔大道-永祥新城段）溪流整治工程	集美	2022.05-	10,938.00	7,643.00	64.73	4,756.64
17	华夏学院西侧道路	集美	2023.10-2026.06	2,389.00	785.00	0.00	176.25
18	城北四号路（汀溪西路城北六号路）道路工程	同安	2023-	1,285.81	689.00	14.15	107.67
19	城北五号地挂牌地块村道还建工程	同安	2023-	286.00	160.00	2.83	0.00
20	同安国投芸溪安商房	同安	2022-	27,890.00	671.00	93.40	0.00
21	凤林美社区集体发展项目	集美	2024.02-2027.12	28,000.00	13,174.00	80.00	11,246.00
22	马銮湾新城集美片区起步区市政道路一期工程（堤岸路、蔡林路、望山路、柏涛路）	马銮湾	2020.03-2025.12	14,953.47	6,417.68	95.62	6,417.68
23	马銮湾新城集美片区起步区市政道路二期工程	马銮湾	2019.07-2025.12	28,223.69	11,237.82	197.40	11,568.27

24	马銮湾新城集美片区起步区市政道路三期工程	马銮湾	2020.07-2025.12	36,566.00	11,119.18	170.09	11,119.18
25	马銮湾东路地下综合管廊工程	马銮湾	2022.11-2026.07	10,093.00	4,111.79	51.85	4,111.79
26	马銮湾新城集美片区陈井西路（陈井路-马銮湾北大道）地下综合管廊工程	马銮湾	2022.10-2026.07	1,547.00	1,002.31	22.35	1,002.31
27	马銮湾新城集美北片区市政道路一期工程	马銮湾	2023.03-2026.03	15,026.00	4,262.44	54.33	4,262.44
28	马銮湾新城集美片区楼山路（环湾东路---西滨路段）工程	马銮湾	2023.09-2026.01	2,225.00	1,542.55	31.11	1,118.16
29	望山路地下综合管廊工程	马銮湾	2021.12-2026.03	3,506.35	2,160.39	45.02	2,160.39
30	马銮湾新城集美片区海湾大道（海翔大道-环湾大道段）工程	马銮湾	2023.09-2025.12	10,309.00	6,803.85	137.72	6,803.85

31	马銮湾新城集美北片区浦銮路工程	马銮湾	2023.11-2025.11	14,614.00	7,322.73	104.17	7,322.73
32	马銮湾新城集美北片区市政道路二期工程	马銮湾	2024.06-2026.01	16,102.00	8,680.67	122.63	8,680.67
33	马銮湾新城灌南中学初中部	马銮湾	2023-2025.12	25,994.85	16,120.47	281.70	16,120.47
34	马銮湾新城灌南中学高中部	马銮湾	2023-2025.12	27,044.23	17,632.09	262.26	17,070.13
35	马銮湾新城蔡林学校改扩建工程	马銮湾	2024-2025.11	11,379.00	7,200.00	131.46	6,593.50
36	马銮湾片区生态修复三期工程（起步区段一期）	马銮湾	2020.07-	26,378.00	21,466.00	201.57	17,405.92
37	思明区污水“两高”建设筲箕湖北岸及前埔区域排水管网改造工程	岛内	2021-2026	117,437.00	71,737.01	584.63	42,139.05
38	园博苑北片区配套完善一期工程	集美	2024-	943.00	670.00	0.00	200.00
39	园博苑污水系统提升改造工程	集美	2024-	1,134.16	903.00	13.41	638.00

40	马銮湾新城集美北片区浦井路工程	集美	2024.09-2026.10	16,916.00	7,800.47	56.99	7,800.47
41	汀溪-翔安原水工程二期（汀溪-旧324国道段）	同安	2024.10-2026.12	30,601.00	7,000.00	150.00	6,394.00
42	马銮湾新城集美片区銮海路（马銮路-马銮湾北大道段）工程	集美	2021.01-	36,925.00	30,210.00	221.79	24,175.47
43	马銮湾片区生态修复三期工程（集美北片区段一期）	集美	2020.05-	20,937.00	16,580.00	163.17	11,767.55
44	马銮湾片区生态修复三期工程（集美岛一期）	集美	2020.04-	18,463.00	10,510.00	135.16	7,510.03
45	马銮湾新城集美片区蔡林南路（大明寺路-环湾大道段）地下综合管廊工程	集美	2021.01-	6,338.00	3,694.64	76.65	3,694.65
46	马銮湾新城集美片区柏涛路（环湾大道-潮滨路段）地下综合管廊工程	集美	2021.01-	6,774.00	3,724.00	76.06	3,724.00
47	马銮湾新城集美片区蔡林南路地下综合管廊工程	集美	2019.06-	21,053.00	21,053.00	407.52	9,741.00

48	马銮湾新城集美片区浦銮路地下综合管廊工程	马銮湾	2023.11-2025.12	15,557.00	6,767.28	105.89	6,767.28
49	亭北社区服务中心	集美	2024.12-2025.12	1,978.00	600.00	13.25	600.00
50	华侨大学厦门校区游泳馆项目	集美	2024.12-2026.07	5,449.00	2,117.87	17.08	1,936.88
51	厦门市第五中学集美校区项目	集美	2024.12-2027.07	35,119.03	3,250.00	0.00	2,922.63
52	集美新城西亭学校	集美	2024.12-2026.08	13,705.00	4,830.00	51.80	3,166.50
53	高比能新能源电池重点实验室台车碰撞试验场	集美	2025.06-2027.01	19,340.00	6,000.00	160.40	4,363.66
54	集美新城西亭片区场平工程（一期）	集美	2024.07-2025.09	12,944.00	6,200.55	40.25	5,590.20
55	西亭人才公寓	集美	2025.03-2028.06	100,000.00	646.00	0.00	0.00
56	集美新城华夏清洁楼	集美	2025.09-2026.04	547.00	150.00	0.00	100.00
57	集美新城后垵路（一期）工程	集美	2025.09-2026.04	394.00	100.00	0.00	80.00

58	马銮湾新城集美片区浦井路地下综合管廊工程	马銮湾	2025.03-2026.11	7,990.00	3,162.49	39.51	3,162.49
59	马銮湾新城集美片区銮海路（銮滨路-瑶金路段）工程	马銮湾	2025.06-2026.8	4,890.00	433.92	10.43	433.92
60	厦门新机场片区机场快速路南段（翔安南路一大嶝段）绿化工程	翔安	2025.09-2026.12	3,702.42	86.20	0.00	86.20
小计		-	-	1,381,841.23	687,280.22	9,362.87	539,203.63
在建保障房（安置房）项目							
1	珩边居住区保障性安居工程	翔安	2019.12-2025.11	247,177.00	247,177.00	2,807.00	220,307.19
2	金林湾花园安置型商品房四期工程	岛内	2021.06-2025.10	137,354.00	96,753.03	978.00	86,721.16
3	东园保障性住房	翔安	2021.01-2026.06	86,818.00	64,030.80	745.36	55,247.95
4	马銮湾保障房地社区二期	海沧	2019.12-2025.12	223,931.00	181,365.00	2,212.69	164,571.28
5	阳翟社区发展用地（A3地块）	同安	2022.05-2026.02	10,465.37	8,730.00	115.06	5,200.22
6	四口圳社区发展用地保障性租赁住房	同安	2022.06-2025.12	38,900.00	31,655.00	74.44	18,202.63
小计		-	-	744,645.37	629,710.83	6,932.55	550,250.43
合计		-	-	2,126,486.60	1,316,991.05	16,295.42	1,089,454.06

上述在建代建项目中，已确认的代建管理费收入，均已到账。

(3) 截至 2025 年 9 月末，规划拟建代建项目情况：

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额（万元）	已投资额（万元）
1	潘涂社区集体用地代建项目	同安	未开工	160,400.00	0.00
2	西塘社区集体用地代建项目	同安	未开工	21,000.00	0.00

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额(万元)	已投资额(万元)
3	集美新城滨水“四合一”环卫设施	集美	未开工	500.00	0.00
4	兑山五合一	集美	未开工	500.00	0.00
5	集美新城岩内路(环山路南延伸段)道路工程	集美	未开工	1,188.02	0.00
6	集美新城滨水中二路南侧绿化工程	集美	未开工	800.00	0.00
7	集美中学新校区周边绿化工程	集美	未开工	473.40	0.00
8	马銮湾新城集美片区西滨幼儿园	集美	未开工	3,500.00	0.00
9	马銮湾新城集美片区集美岛市政道路一期工程(金光路、金壁路)	集美	未开工	12,156.00	0.00
10	马銮湾新城集美片区金光路(环湾大道-凤鸣路段)地下综合管廊工程	集美	未开工	3,835.00	0.00
11	马銮湾新城集美片区金壁路(海湾东路-凤鸣路段)地下综合管廊工程	集美	未开工	7,790.00	0.00
12	马銮湾新城北溪水渠集美段景观绿化工程	集美	未开工	3,000.00	0.00
13	马銮湾新城集美北片区市政道路四期工程	集美	未开工	7,692.00	0.00
14	马銮湾新城集美片区起步区市政道路四期工程	集美	未开工	8,943.00	0.00
15	马銮湾新城集美北片区市政道路三期工程	集美	未开工	8,617.00	0.00
16	马銮湾新城柏涛社区公园	集美	未开工	未定	0.00
17	马銮湾新城西滨市政综合体	集美	未开工	未定	0.00
18	马銮湾新城集美片区园滨幼儿园	集美	未开工	未定	0.00
19	集美新城芦澳路(青训中心段)道路工程	集美	未开工	1,955.00	0.00
20	厦门人文公园(城市公益性公墓)	集美	未开工	18,034.59	1,700.00
21	集美新城锦园西路(东段)道路工程	集美	未开工	8,410.00	0.00
22	集美新城青训中心周边公园及配套工程	集美	未开工	1,587.55	0.00
23	厦门人文公园(城市公益性公墓)配套道路工程	集美	未开工	3,579.68	0.00
24	集美新城核心区西亭片区市政配套道路工程一期	集美	未开工	6,421.00	0.00
25	集美体育中心	集美	未开工	138,000.00	0.00
26	集美新城锦园纵一路及纵二路道路工程	集美	未开工	4,500.00	0.00
27	集美新城锦园西路(东段)南侧退线绿化	集美	未开工	133.00	0.00
28	集美新城西亭体育公园	集美	未开工	3,829.00	0.00
29	集美新城锦园西路(东段)综合管廊工程	集美	未开工	9,526.00	0.00
30	集美新城核心区市政道路四期项目工程(和任路)	集美	未开工	800.00	0.00
31	集美新城华西医院西侧景观绿化工程	集美	未开工	192.13	0.00
32	集美新城规划三路(九天湖路-董任路)道路工程	集美	未开工	3,199.14	0.00

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额（万元）	已投资额（万元）
33	锦里村集体经济项目	海沧	未开工	70,000.00	0.00
34	马銮湾片区（下尾）城中村改造安置房项目	海沧	未开工	100,000.00	0.00
35	同安下溪头四统房	同安	未开工	20,000.00	0.00
36	龙山中学	岛内片	未开工	21,300.00	0.00
37	厦门小白鹭艺术中心金荣剧场提升改造项目	岛内片	未开工	2,441.00	0.00
38	厦门新机场蔡厝片区城场路、翔安西路退线绿化工程	翔安	未开工	2,639.00	0.00
39	厦门新机场大嶝岛片区溪东路（环嶝路-机场快速路段）退线绿化工程	翔安	未开工	1,406.50	0.00
40	厦门新机场蔡厝片区望嶝北路退线绿化工程	翔安	未开工	1,611.00	0.00
41	机场蔡厝片区中轴绿地公园	翔安	未开工	3,500.00	0.00
42	厦门新机场蔡厝片区后溪路社区公园及溪西公园	翔安	未开工	2,488.00	0.00
43	厦门新机场莲河片区防洪防潮及排水除涝整治区域生态修复工程（科创水廊先行段）	翔安	未开工	9,932.00	0.00
44	厦门新机场大嶝岛片区机场快速路（海峡南一路-机场大道段）退线绿化工程	翔安	未开工	1,605.00	0.00
45	厦门新机场蔡厝片区溪西路退线绿化工程	翔安	未开工	2,220.00	0.00
46	厦门新机场蔡厝片区翔安东路（翔安南路-滨海公园大道）退线绿化工程	翔安	未开工	2,844.00	0.00
47	厦门新机场大嶝南缘公园	翔安	未开工	1,863.47	0.00
48	厦门新机场莲河片区凤凰公园	翔安	未开工	2,942.56	0.00
49	厦门新机场片区机场快速路南段（翔安南路—大嶝段）绿化工程	翔安	未开工	3,702.42	0.00
50	厦门新机场大嶝桥头公园	翔安	未开工	1,170.52	0.00
51	园博苑林荫步道及配套设施完善项目	集美	未开工	1,605.17	0.00
52	厦门环岛慢行道（滨海线）一期工程	思明	未开工	4,602.20	0.00
53	翔安黎安居住区周边市政配套二期工程	翔安	未开工	4,951.00	0.00
54	厦门临空经济片区航美大道周边配套工程	翔安	未开工	2598.20	0.00
55	厦门临空经济片区学校周边配套工程	翔安	未开工	3639.61	0.00
56	厦门临空经济片区机场快速路南段（翔安南路-大嶝段）市政配套工程	翔安	未开工	2821.36	0.00
57	翔安国际机场机场大道沿线空隙边角空地固沙生态修复工程	翔安	未开工	1280.00	0.00
58	翔安国际机场启动工作区吉泰路、和青路、南侧机场围界退线空地固沙生态修复工程	翔安	未开工	1109.00	0.00
59	翔安国际机场东进场通道路侧及南侧油库周边退线空地固沙生态修复工程	翔安	未开工	485.00	0.00

注：已投资为前期勘察等费用。

5、园林绿化及景观工程业务

发行人从事园林绿化及景观工程业务，目前经营主体为花木集团。花木集团成立于2021年，定位为园林、林业及花卉苗木产业投资、建设、管理、养护、运营一体化综合服务商，着力推进高颜值城市建设工作。主要从事花木研发与生产、园林市政工程代建和施工、绿化养护管理、风景园林和建筑装饰装修设计以及房屋白蚁防治、生态环境工程等业务的综合型企业。公司拥有风景园林工程设计专项甲级、建筑装饰装修工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包二级、财政投融资项目代建园林绿化专业甲级、环境卫生作业资信等级甲级、古建筑专业承包三级资质等近23项资质，下属企业厦门市园林绿化施工企业信用等级A级2家，其中，厦门万银环境科技有限公司2018年-2023年连续6年在“厦门市园林绿化施工企业信用评价结果”中信用等级评价等级为A。

6、城市综合服务业务

发行人从事城市综合服务业务，目前经营主体以安控资运集团、安控城服集团代为主。城市综合服务业务为发行人房地产项目提供专业化物业服务和相关增值服务，收取物业管理费和实现其他收入，提升发行人的品牌影响力。

安控资运集团专业为集团的住宅、商业产品、厂房等提供全方位的售后和租后服务，其中发行人自持物业的出租由安控资运集团代为管理，非自持楼盘的物业管理则由安控城服集团代为管理，管理的物业形态多样，包括中高档住宅区、商务写字楼、工业厂房、商场及车库。安控城服集团旗下子公司厦门住总物业管理有限公司（以下简称“住总物业公司”）系具有国家一级资质的物业管理企业，公司目前业务主要在厦门地区，伴随着发行人业务逐步拓展到漳州、龙岩、福州和昆明等城市，其物业管理也逐步跟进，物业管理范围覆盖其开发的异地楼宇。住总物业公司2018年获得厦门市物业行业综合实力30强殊荣；2019年获得厦门市用人单位劳动保障（含工资支付行为）守法诚信最高A级；获得2019年度员工职业技能培训工作示范单位；2024年获得“中国物业管理综合实力百强企业”荣誉称号（位列65名）等荣誉。住总物业公司及下属白土德楼宇公司同获2023年度福建省物业管理企业信用等级评价最高AAA级、获得“2022-2023年度厦门市守合同重信用企业”称号等荣誉。住总物业“一体两翼”业务板块逐步加入行业协会、取得业务资质，为更广泛拓展外部业务打下坚实基础，其中，信息中心的12项软件系统获得国家计算机软件著作权；

工程中心取得装修二级资质；环境事业部加入福建省清洁协会，成为福建省清协的理事会员单位，并取得福建省甲级清洁资质；安保事业部加入厦门市保安协会，当选第一届理事会理事单位。

另有安控城服集团旗下子公司厦门安居物业管理有限公司（以下简称“安居物业公司”）成立于 2000 年 7 月，是厦门市首批国家一级资质物业服务企业、厦门市物业管理协会监事长单位、福建省物业管理协会副秘书长单位、中国物业管理协会常务理事单位。近年来，安居物业公司连续荣获厦门市十佳物业企业、厦门市守合同重信用企业、诚信用工企业称号，连续获得 2018 年、2022 年福建省物业管理企业信用等级评价最高 AAA 级，2023 年获得“厦门市最美物业”等称号。安居物业公司及下属安居保安公司获得“2022-2023 年度厦门市守合同重信用企业”称号。安居物业公司服务版图覆盖住宅、政府公建、写字楼、产业园、学校、医院等多个业态，涵盖基础物业服务、增值服务、专业服务、公共服务等多个领域，致力于全业态品质管理服务。自 2015 年起转型成功接管后溪花园、滨海公寓等保障房项目并将保障房项目物业管理服务作为今后发展的重点，在物业服务质量星级评定中比肩主流商品房，打造多个五星级保障性住房小区样本，其中东方新城二期 B 地块获评全市“最干净小区”。管理的仙岳邮政大楼、邮电广通大厦、交警支队大楼等 3 个项目荣获“全国物业管理优秀示范大厦”称号，多个楼盘获“省、市物业管理优秀示范大厦”称号，并持续通过复审考核，推动着安居物业公司管理水平更上一个台阶。安居物业公司经营模式主要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。此外，依托保障性住房小区物业项目和市场化公建物业项目，安居物业公司还拓展了停车场服务管理、建筑物清洁服务、园林绿化工程施工、白蚁及病媒生物防治等业务。同时，安居物业公司拥有专业的配电系统、电梯、给排水系统、空调、弱电系统等维护、工程施工等专业队伍，专业水平过硬，技术力量雄厚，2002 年 2 月就已取得特种设备经营许可资质（C 级电梯修理），于 2022 年 1 月正式升级 B 级电梯安装（含修理）资质，是厦门市少数仅有的具备电梯安装修理资质的物业企业。根据市场发展需要，安居物业公司近年来的工程建设资质也不断提高，室内装饰装修、房屋套内修缮等业务也持续发展。随着新型业态的发展，还拓展了食堂餐饮服务、在线商城、空置房源委托管理、产权证办理等多种经营业态和模式。

发行人每年物业管理费收入稳定，从近几年收入情况来看，呈现逐年递增趋势。物业费收取方式一般一季度缴纳一次，公建项目按年收取，采用多种方式缴纳，可以现金，转账，包括微信缴纳等方式，大部分已成立业主委员会，收取方式为通知缴纳，收取率在 98% 左右。

截至 2025 年 9 月末在管项目个数 204 个，面积 1,923 万平方米，合同总金额达 4.2 亿元。

发行人物业管理主要项目情况如下：

项目	管理面积 (万㎡)	收费标准 (元/㎡/月)	营业收入（万元）			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
公园东路安置房	1.66	2.50	33.51	41.13	146.17	18.98
BRT 前埔枢纽	5.51	1.20	-	21.07	62.67	19.63
湖边公寓	5.60	3.00	1,104.73	154.67	146.35	108.62
古楼公寓	8.22	1.20	-	76.10	452.78	64.27
景观公寓	0.87	2.00	-	13.22	18.61	12.33
虎仔山庄	7.96	1.20	-	107.50	304.84	68.28
万景公寓	7.41	1.20	-	89.53	122.73	92.62
林边公寓	2.79	3.00	22.99	89.37	78.83	53.70
观音山公寓	8.24	1.20	-	84.60	608.68	55.47
围里公寓	7.60	2.50	132.85	189.14	292.00	165.83
仁和公寓	9.71	3.00	175.35	280.96	268.64	203.53
嘉福花园二期一组团	12.36	2.00	-	165.13	129.68	65.01
育秀佳苑	14.53	0.55-1.50	297.77	245.32	249.61	180.36
屿后翔辉	11.53	0.55-2.50	291.28	82.83	110.52	83.36
松柏小学	1.37	包干制	-	-	26.67	-
翠湖、牡丹园、必利达、音乐家	19.68	1.00-3.00	505.30	441.03	377.58	264.45
仙岳山庄	5.64	1.00-1.80	128.28	132.92	124.80	77.51
仙阁里	21.01	0.55-0.90	485.28	310.42	266.23	169.00
万泰东方	3.70	2.60	114.37	132.12	110.58	71.73
亿力一期	7.44	0.85-1.45	116.50	119.35		56.11
亿力二期	3.84	1.80-1.90	64.56	65.44	85.42	24.48
宏辉大厦	3.19	1.30-2.10	73.08	65.59	62.04	42.39

建委综合楼	0.88	0.90-1.30	9.59	9.59	9.59	2.31
前埔北	18.58	0.55-1.00	286.21	252.77	212.11	164.26
莲岳世嘉荣滨	18.54	0.55-1.60	327.42	237.53	245.09	186.23
金鸡亭	29.17	0.55	514.04	298.16	227.22	144.92
汇成商业中心	5.59	-	361.50	325.35	166.46	126.95
国贸金海岸	14.31	1.60-3.00	305.91	313.14	324.50	220.03
海湾公园土堆站	0.36	包干制	23.83	21.89	20.08	3.64
湖里东区域（金尚、水晶森林、水晶苹果、计量院、金山、锦绣金山）	69.27	1.02	765.45	1,327.43	1,171.36	833.16
金盛大厦	3.11	1.20-1.70	32.28	34.62	68.01	29.91
湖里西区域（吕岭、兴隆阁、悦华园）	24.73	0.71	308.60	513.29	331.56	163.15
马銮湾地铁社区一期	46.76	2.00	757.76	965.67	944.24	573.04
马銮湾地铁社区二期	50.24	2.00	-	76.19	301.95	215.93
海新阳光公寓二期	2.43	1.20	-	23.46	98.29	21.67
雍厝公寓	17.78	3.00	1,376.03	1,327.74	357.47	270.06
水晶尚庭	5.76	3.30-4.00	-	138.89	-	98.51
后溪花园	15.64	2.00	251.89	351.21	383.24	195.38
园博公寓	18.34	2.80	402.23	494.60	566.08	306.26
珩琦公寓	13.18	2.80	295.09	375.48	342.77	244.53
坑坪公寓	2.99	2.50	84.41	89.07	84.79	56.34
洪茂居住区一期	21.27	2.50	-	-	0.00	110.98
杏北锦园	18.47	1.00-1.30	320.22	300.18	248.53	160.99
莲花新城中心	63.53	2.03	1,321.86	1,476.51	1,565.53	1,103.84
莲花首岸北区	13.36	4.40	623.25	825.61	700.04	525.67
商务中心	2.40	包干制	765.11	759.08	733.38	283.08
莲花尚院	12.66	1.20-2.00	206.63	213.10	183.83	110.28
水晶湖郡	92.85	2.85	2,406.83	2,595.37	2,097.53	1,482.08

高铁阳光	13.38	0.80-2.00	248.58	256.42	241.08	126.23
园博一号、水晶云鼎、水晶地铁公元	44.33	2.75-5.00	1,039.30	1,347.77	1,180.01	907.03
滨海公寓	26.26	1.98	435.81	538.10	602.04	325.12
后吴公寓	22.78	2.80	466.94	644.08	647.76	273.04
龙秋公寓	15.18	3.00	-	204.39	276.31	110.43
九溪小区	19.87	2.00	308.53	532.73	456.62	266.47
东方新城二期 B 地块	11.18	2.00	195.48	269.10	267.39	157.95
黎安居住区	21.11	2.00	346.53	404.51	412.22	259.42
蓬莱公寓	11.46	3.00	-	131.87	186.86	59.21
浯家公寓	29.64	3.00	86.76	1,775.47	438.00	303.89
珩边居住区	59.33	2.00	-	94.90	0.37	34.04
东园保障性住房 A1-1 地块	7.62	2.50	-	-	61.04	102.11
龙泉公寓一期	7.36	-	-	-	0.00	63.37
官浔公寓	16.12	-	7.29	-	114.68	252.27
祥平三期	6.30	-	-	-	0.00	1.87
阳翟公寓（A3 地块）	-	-	-	-	0.00	0.00
水晶合院	1.59	3.40-3.80	-	66.76	91.74	43.71
首开、莲花尚城	49.89	1.95	832.79	1,028.66	784.74	638.58
水晶祥邸	4.00	2.50	139.00	139.09	146.54	93.68
506 监控	21.11	-	66.35	67.64	62.09	38.15
水利大厦	0.52	4.00	-	41.84	42.72	-
巾幗园	29.64	包干制	128.44	126.61	125.56	35.32
机场大楼	1.73	包干制	225.03	224.76	215.94	-
广通大厦	7.62	3.30	167.38	168.14	152.64	119.64
福利中心	3.87	包干制	170.36	146.14	180.80	-
国动办	1.27	包干制	-	32.07	96.23	64.15
厦钨	6.75	包干制	69.23	97.49	154.51	118.95
颂恩楼	2.10	3.90	160.32	195.61	190.16	143.01
交警	5.65	包干制	183.22	190.41	192.27	144.23
后溪车管所	13.28	包干制	497.64	503.64	502.15	375.62
后溪考训场	42.50	包干制	107.55	107.55	107.55	80.66

交警交管科	-	包干制	-	-	0.00	0.00
思明交警	2.03	包干制	73.39	68.94	67.47	50.60
湖里交警	1.34	包干制	34.06	40.82	42.21	41.61
新增交警禾山中队	0.29	包干制	-	-	7.12	
莲湖大厦	1.11	16.50	357.65	372.17	295.37	71.03
厦大信息学院	37.80	包干制	-	20.94	128.90	75.97
中行	8.73	包干制	830.48	965.36	1,006.51	684.12
时代思康	0.36	包干制	24.43	44.23	47.33	28.86
厦门市水政管理综合服务处	1.78	包干制	-	5.10	60.56	40.45
思明安置房代管	27.80	包干制	-	-	87.13	35.10
巡特警	12.49	包干制	-	199.16	167.88	127.92
鑫叶生产	11.40	包干制	261.86	261.86	441.97	331.48
万圆厂房	12.03	3.00	366.21	398.92	421.21	153.48
市场监管局、中储粮大厦、青少年宫	8.08	包干制	605.62	586.87	608.10	477.13
双拥大厦	0.78	包干制	-	32.69	44.20	51.34
烈士陵园	2.21	包干制	-	89.43	89.47	59.91
安居控股集团大厦	4.86	9.00	549.44	660.62	774.31	412.24
集美理工学院	48.19	2.51	-	1,320.00	1,510.37	1,224.10
创新大厦	4.03	3.60	206.85	163.08	180.08	116.05
前场站	1.62	包干制	-	80.75	80.57	60.45
杏林街道	0.86	包干制	-	43.54	47.32	39.80
金海湾	3.95	3.20	190.46	142.78	145.76	97.62
帝豪大厦	6.02	3.60	260.25	240.46	257.48	165.79
金桥园	2.58	-	-	-	47.29	25.81
龙岩（万宝广场、水晶嘉园、水晶中央等）	226.11	2.29	518.40	5,096.00	4,880.36	3,687.54
北海银滩万泉城	58.30	1.36	1,320.00	1,211.00	1,062.72	826.86
昆明万辉星城	57.17	1.38	3,593.34	1,039.00	1,055.58	938.77
福州水晶榕著	23.79	3.00	-	640.27	641.33	391.15
漳州园博壹号院等	39.01	1.98	-	590.00	789.12	455.57
中邮物流	1.73	包干制	-	-	-	148.48

人防资产	28.21	包干制	-	-	-	65.64
水晶尚苑	17.73	3.30	-	-	-	53.83
水晶芸溪五期	12.29	2.80	-	-	-	250.36
水晶溪上	10.99	2.80	-	-	-	126.30
云顶岩部队	1.69	包干制	-	-	-	0.00
海关大楼	5.40	包干制	-	-	-	60.56
古地石	10.30	3.00	-	-	-	4.46
邮储银行	3.13	包干制	-	-	-	154.44
滨北超级总部	0.22	包干制	-	-	-	17.25
高新学校	9.27	包干制	-	-	-	90.17
建投建业	8.49	包干制	-	-	-	83.49
厦大建南大礼堂	0.56	包干制	-	-	-	18.94
前埔军休档案馆	0.96	包干制	-	-	-	33.02
金山街道	2.02	包干制	-	-	-	89.98
中科院	13.39	包干制	-	-	-	55.02
建设大厦	0.30	包干制	-	-	-	19.96
建信长租公寓	-	包干制	-	-	-	16.00
合计	1,986.90	-	30,366.96	39,903.11	38,346.82	26,627.66

7、建材及砂石供应业务

发行人从事建材及砂石供应业务，目前经营主体为万翔同实业公司。建材及砂石供应业务主要为海砂的销售，万翔同实业公司以保障全市用砂需求，平抑市场价格为宗旨，面向厦门新机场等重点工程项目为主要消费群体，从理论支撑、科学实践、实际投产逐步推动产品从科研到落地，以切实保障淡化产品的质量为导向，销售为目标，确保产品满足《建设用砂》（GB/T 14684-2022）与《建筑及市政工程用净化海砂》（JG/T 494-2016）的双重标准，同时满足 2021 年 9 月 8 日住房和城乡建设部新发布的强制性国家标准《混凝土结构通用规范》。

8、工程施工业务

发行人从事工程施工业务，目前经营主体以厦门爆破工程有限公司（以下简称“爆破公司”）为主。爆破公司成立于 1990 年 12 月 3 日，系安控资运集团的全资子公司，安控资运集团持有该公司 100% 股权，系发行人间接控制之公司。爆破公司是福建省公安厅评定的二级爆破作业单位，对外独立承接爆破工程业务。爆破公司目前主要在福建省内开展业务，业务内容涉及爆破与拆除工程、大爆破工程、人工

机械拆除工程和隧道爆破工程等，参与了厦门市大部分重点市政工程的爆破工作。最近三年及一期末，工程结算业务分别实现营业收入 3.28 亿元、0.50 亿元、0.30 亿元和 0.07 亿元。

2022 年度新增国道 324 纵二线厦漳界至凤山段第二标段隧道爆破工程、厦门市轨道交通 3 号线南延段土建施工项目爆破工程、厦门市同安区荇后安置地土石方爆破工程承包合同、TR1801 号工程爆破、厦门北第二动车所梧侣路（下穿福厦高铁动车所段）隧道暗挖爆破工程、厦门市轨道 4 号线工程土建施工总承包 5 标段 2 工区与 3 号线共建段盾构井爆破工程、芸溪五期商品房项目场平清表土石方工程等项目 7 个。

2023 年度新增厦门市轨道交通 4 号线彭厝北站竖井及暗挖隧道石方爆破工程、31,172 工程防护爆破工程、厦门市轨道交通 6 号线集美至同安段爆破工程等项目 3 个。

2024 年度无新增工程。

2025 年 1-9 月无新增工程。

（四）发行人城建类资产、城建类收入及地方政府补助占比情况

1、2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人城建类资产的合计金额分别为 318,056.65 万元、550,926.10 万元、360,113.12 万元和 146,777.86 万元，占总资产的比例分别为 5.09%、9.15%、6.22%和 2.41%，报告期内平均占比为 6.82%。

2、2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人城建类收入的合计金额分别为 17,237.47 万元、7,828.97 万元、105,723.17 万元和 72,794.61 万元，占总收入的比例分别为 1.61%、0.77%、13.89%和 17.35%，报告期内平均占比为 8.41%。

3、2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人地方政府补助金额分别为 4,580.88 万元、717.49 万元、1,004.72 万元和 1 万元，占净利润的比例分别为 37.89%、2.84%、6.63%和小于 0.01%，报告期内平均占比为 11.84%。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础

本募集说明书所载 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年度 1-9 月财务报告均按照《企业会计准则》编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期的财务报表为基础。

2022 年年度财务报表及财务报表附注经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告“众环审字(2023)3000013 号”。2023 年年度财务报表及财务报表附注经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告“众环审字(2024)3000010 号”。2024 年年度财务报表及财务报表附注经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告“众环审字(2025)3000003 号”。2025 年 1-9 月财务报表未经审计。

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

1、会计政策变更

(1) 2024 年

《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。

《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本集团选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。

上述会计政策变更对本集团及本公司的报表无影响。

(2) 2023 年

《企业会计准则解释第 16 号》

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	对合并财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）
递延所得税资产	14,188,411.72
递延所得税负债	18,491,246.71
未分配利润	-2,579,586.19
少数股东权益	-1,723,248.80
所得税费用	382,319.52

（3）2022 年

投资性房地产计量模式变更

公司投资性房地产符合采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的相关条件，且用此模式计量投资性房地产的账面价值更能及时、客观地反映市场的公允价值。经公司董事会第十四次会议于 2022 年 12 月 27 日批准，公司投资性房地产核算由成本模式改为公允价值模式。为了数据披露的一致性及可比性，此次对该项会计政策变更采用追溯调整法。

对公司合并资产负债表相关项目的影响汇总：

单位：元

报表项目	变更前 2021/12/31	会计政策变更	变更后 2021/12/31
投资性房地产	12,011,450,371.93	959,190,232.47	12,970,640,604.40
递延所得税负债	324,816,284.21	241,225,817.01	566,042,101.22
其他综合收益	784,618,809.19	360,004,788.16	1,144,623,597.35
盈余公积	427,468,953.32	17,230,139.43	444,699,092.75
未分配利润	3,655,501,759.29	334,845,148.60	3,990,346,907.89
少数股东权益	1,061,139,534.77	5,884,339.27	1,067,023,874.04

对公司合并利润表相关项目的影响汇总：

单位：元

报表项目	变更前 2021/12/31	会计政策变更	变更后 2021/12/31
营业成本	5,224,935,167.38	-59,542,762.70	5,165,392,404.68
公允价值变动收益	123,871,854.38	-71,292,504.99	52,579,349.39
所得税费用	500,051,892.05	2,988,444.82	497,063,447.23

2、会计估计变更

近三年，公司需要说明的重大会计估计变更情况如下：

(1) 2024 年

根据本集团董事会 2025 年第一次会议决议，为更合理地确认应收政府单位款项的信用损失，将本集团应收政府单位的款项按 0.5% 计提减值。

(2) 2023 年

无。

(3) 2022 年

无。

3、重大会计差错更正

近三年，公司未有需要说明的重大会计差错情况。

(三) 合并范围变化情况

截至 2025 年 9 月 30 日，发行人纳入报表合并范围的子公司共 64 户，合并范围数量较上年末增加 1 户。

报告期内发行人合并范围变化情况：

最近三年及一期合并范围变化情况			
2022 年不再纳入合并的公司			
1	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	文化旅游业	划转，持股比例由 100% 下降到 0。
2022 年度新纳入合并的公司			
1	厦门安居珩琦住房租赁有限公司	房地产业	投资新设，持股比例 100%。
2	厦门同安居发展有限公司	房地产业	投资新设，持股比例 100%。
3	厦门安居商业管理有限公司	商业服务业	投资新设，持股比例 100%。
2023 年不再纳入合并的公司			
1	厦门市建设工程施工图审查有限公司	专业技术服务业	划转，持股比例由 100% 下降到 0。
2023 年新纳入合并的公司			
1	厦门市安控建设工程有限公司	建筑业	投资新设，持股比例 100%。
2	龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	房地产业	投资新设，持股比例 80%。
3	龙岩万嘉锦房地产开发有限公司	房地产业	投资新设，持股比例 80%。
4	厦门万嘉海城市建设投资有限公司	建筑业	投资新设，持股比例 70%。
2024 年不再纳入合并的公司			
1	厦门玉鹭建材工业有限公司	专业技术服务业	处置，持股比例由 100% 下降到 0。
2024 年新纳入合并的公司			
1	厦门万嘉兴建设发展有限公司	房地产业	2024 年 1 月 12 日成立。
2	厦门安控保障性住房发展有限公司	房地产业	2024 年 6 月 27 日成立。
3	厦门安控城市服务集团有限公司	物业管理业	2024 年 9 月 18 日成立。
4	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司	租赁业	2024 年 9 月 24 日成立。
2025 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
	无		
2025 年 1-9 月新纳入合并的公司			
1	安控林越（厦门）城市服务科技有限责任公司	科学研究和技术服务业	2025 年 4 月 7 日成立。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	604,952.10	725,274.64	880,184.21	719,011.28
交易性金融资产	-	-	-	101,902.38
应收票据及应收账款	140,047.59	104,622.33	56,679.66	54,668.48
预付款项	84,877.09	16,388.18	193,342.14	4,799.83
其他应收款	293,558.72	173,455.95	48,189.20	75,812.68
存货	2,299,059.23	2,145,035.48	2,505,850.38	2,989,381.26
合同资产	8,073.87	17,102.01	18,558.58	29,600.57
持有待售资产	-	-	870.52	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	177,383.38	147,779.77	151,007.52	144,845.37
流动资产合计	3,607,951.96	3,329,658.36	3,854,682.21	4,120,021.84
非流动资产：				
债权投资	44,903.86	44,903.86	47,049.83	45,264.44
其他权益工具投资	59,941.80	134,189.91	122,955.75	137,040.30
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	138,941.95	134,704.48	60,606.21	56,659.55
其他非流动金融资产	1,222.85	1,222.85	1,012.00	51,244.34
投资性房地产	2,051,752.38	1,924,612.04	1,696,645.20	1,611,396.71
固定资产	611,158.76	64,459.97	68,107.31	72,262.00
在建工程	5,360.39	2,837.44	1,559.35	1,900.87
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	4,221.87	5,378.22	6,865.31	7,050.15
无形资产	19,046.89	28,044.21	39,664.46	15,505.01
开发支出	212.97	171.26	75.49	-
商誉	933.86	933.86	933.86	933.86
长期待摊费用	22,562.05	24,027.70	22,770.21	14,660.25
递延所得税资产	63,744.39	71,342.62	76,456.26	95,335.86
其他非流动资产	18,443.30	20,332.01	19,753.50	19,730.68
非流动资产合计	2,492,404.33	2,457,160.46	2,164,454.73	2,128,984.03

资产总计	6,100,356.29	5,786,818.82	6,019,136.94	6,249,005.87
流动负债：				
短期借款	64,520.83	76,551.11	35,430.29	10,978.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	294,578.21	309,806.01	401,745.89	399,158.98
预收款项	117,364.48	124,230.17	141,956.44	169,155.19
合同负债	67,392.19	130,850.20	361,582.12	758,760.08
应付职工薪酬	8,285.01	13,856.26	15,582.65	12,513.82
应交税费	34,916.68	70,533.35	53,150.88	101,919.25
其他应付款	235,721.47	246,950.63	263,249.77	224,345.70
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	551,360.81	581,413.54	397,560.10	134,381.91
其他流动负债	13,756.21	10,546.16	30,769.62	53,531.58
流动负债合计	1,387,895.90	1,564,737.44	1,701,027.77	1,864,744.67
非流动负债：				
长期借款	1,557,207.96	1,068,268.95	937,824.47	1,037,677.33
应付债券	920,000.00	880,000.00	990,002.95	969,976.84
租赁负债	2,749.92	3,556.32	4,815.88	5,082.04
长期应付款	6,549.00	4,625.00	30,924.49	4,625.00
长期应付职工薪酬		-	-	
预计负债	925.59	19,449.81	29,406.51	18,609.97
递延收益	51.78	76.98	12,189.78	25,542.73
递延所得税负债	56,201.70	55,782.57	48,196.53	51,927.91
其他非流动负债	82.59	-	-	
非流动负债合计	2,543,768.55	2,031,759.64	2,053,360.61	2,113,441.82
负债合计	3,931,664.45	3,596,497.08	3,754,388.38	3,978,186.49
所有者权益：				
实收资本	1,309,027.07	1,309,027.07	1,397,423.07	1,397,423.07
资本公积	167,154.17	196,402.61	195,476.44	183,373.74
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	105,449.39	94,355.12	80,968.81	91,645.51
盈余公积	55,194.38	55,194.38	52,192.30	47,579.68
未分配利润	429,004.42	424,594.65	413,612.05	400,519.54
归属于母公司股东权益合计	2,065,829.43	2,079,573.84	2,139,672.66	2,120,541.55
少数股东权益	102,862.41	110,747.90	125,075.90	150,277.83
所有者权益合计	2,168,691.84	2,190,321.74	2,264,748.56	2,270,819.38
负债和所有者权益总计	6,100,356.29	5,786,818.82	6,019,136.94	6,249,005.87

单位：万元

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	419,572.49	760,890.01	1,023,134.49	1,069,062.37
其中：营业收入	419,572.49	760,890.01	1,023,134.49	1,069,062.37
二、营业总成本	418,686.15	711,850.64	928,843.68	967,182.98
其中：营业成本	325,610.55	542,433.18	744,750.40	785,120.81
税金及附加	29,563.50	56,904.99	54,621.07	54,750.81
销售费用	11,503.84	18,613.70	25,770.97	19,946.94
管理费用	19,612.82	38,899.74	43,148.46	43,303.04
研发费用	1,196.43	1,541.81	1,633.18	1,353.14
财务费用	31,199.01	53,457.22	58,919.61	62,708.24
加：其他收益	396.27	1,093.19	981.45	1,820.76
投资收益（损失以“-”号填列）	8,649.29	1,067.45	12,925.13	10,790.42
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	712.07	42,307.85	-15,571.62	-3,986.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-46.20	2.56	21.16	151.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-54,524.72	-40,387.90	-58,956.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,833.74	1,395.75	-1,326.06	-1,665.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,431.52	40,381.45	50,932.97	50,033.84
加：营业外收入	999.33	9,788.11	917.82	4,227.11
减：营业外支出	518.69	1,876.64	-1,083.81	5,713.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,912.16	48,292.93	52,934.61	48,547.47
减：所得税费用	9,308.99	33,144.24	27,647.20	36,457.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,603.17	15,148.69	25,287.41	12,089.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,603.17	15,148.69	25,287.41	12,089.53
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,427.64	20,023.03	18,621.65	6,564.62
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-824.47	-4,874.34	6,665.76	5,524.91
六、其他综合收益的税后净额	11,094.26	13,386.31	-10,676.70	-22,816.85

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,094.26	13,386.31	-10,676.70	-22,816.85
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	11,250.25	12,149.37	-10,563.42	-23,683.57
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-155.99	1,236.95	-113.29	866.72
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	14,697.43	28,535.00	14,610.71	-10,727.32
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	15,521.90	33,409.34	7,944.95	-16,252.23
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-824.47	-4,874.34	6,665.76	5,524.91

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022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	355,450.08	537,417.59	752,283.78	752,313.39
收到的税费返还	9,151.31	90.02	1,471.44	61,658.86
收到其他与经营活动有关的现金	177,096.60	289,476.29	342,965.66	405,004.39
经营活动现金流入小计	541,697.98	826,983.90	1,096,720.88	1,218,976.63
购买商品、接收劳务支付的现金	635,309.27	256,941.26	540,357.20	628,207.99
支付给职工以及为职工支付的现金	40,515.72	64,611.79	66,519.27	69,347.85
支付的各项税费	84,694.33	78,863.97	143,541.65	145,059.62
支付其他与经营活动有关的现金	345,056.67	321,349.17	259,424.45	338,452.08
经营活动现金流出小计	1,105,575.99	721,766.18	1,009,842.56	1,181,067.54
经营活动产生的现金流量净额	-563,878.01	105,217.71	86,878.32	37,909.09
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,306.39	158,300.00	564,996.78	1,137,137.53
取得投资收益收到的现金	4,396.83	1,582.60	13,248.64	26,091.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	14.14	10.87	9.60	1,508.89
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	16.55	-
投资活动现金流入小计	10,717.36	159,893.46	578,271.58	1,164,738.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	43,946.69	452,796.19	192,272.32	234,903.30
投资支付的现金	6,306.39	215,340.00	417,380.00	1,145,922.97

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
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	-	13.88	1,650.16	1.38
投资活动现金流出小计	50,253.08	668,150.08	611,302.48	1,380,827.65
投资活动产生的现金流量净额	-39,535.72	-508,256.61	-33,030.90	-216,089.40
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	60,024.50	100,000.00	4,800.00	192,475.66
取得借款所收到的现金	1,154,880.56	748,026.81	731,829.67	1,181,627.72
收到其他与筹资活动有关的现金	72,558.50	81,200.00	36,792.00	-
筹资活动现金流入小计	1,287,463.56	929,226.81	773,421.67	1,374,103.38
偿还债务所支付的现金	654,873.43	502,219.76	530,761.95	995,418.58
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	75,354.65	90,477.08	108,953.04	132,121.52
支付其他与筹资活动有关的现金	5,127.30	87,907.69	25,835.65	40,881.02
筹资活动现金流出小计	804,292.89	680,604.53	665,550.65	1,168,421.12
筹资活动产生的现金流量净额	483,170.67	248,622.27	107,871.02	205,682.25
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	-120,243.06	-154,416.62	161,718.44	27,501.94
加：期初现金及现金等价物余额	722,416.66	876,833.29	715,114.85	687,612.91
六、期末现金及现金等价物余额	602,173.60	722,416.66	876,833.29	715,114.85

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	362,784.04	427,183.88	375,225.79	180,921.28
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	3,756.87	18,331.76	20,102.34	32,275.02
预付款项	729.87	557.41	169.20	273.92
其他应收款	945,878.54	890,013.88	639,639.58	533,618.49
存货	487.58	150.01	234,290.24	234,279.40
合同资产	14.67	6,370.69	6,441.04	-

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	23,101.28	22,904.60	18,174.24	15,289.22
流动资产合计	1,336,752.84	1,365,512.24	1,294,042.43	996,657.32
非流动资产：				
债权投资	44,903.86	44,903.86	47,049.83	45,264.44
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,695,237.20	1,635,237.20	1,581,665.22	1,562,254.01
其他权益工具投资	-	89,248.44	74,353.48	75,372.27
其他非流动金融资产	-	-	-	50,244.34
投资性房地产	162,463.00	162,463.00	58,646.17	62,139.34
固定资产	20,357.63	21,019.99	21,919.67	22,798.91
在建工程	11.61	11.61	-	416.37
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	11,490.98	11,790.41	12,229.77	12,614.56
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	972.52	1,131.46	1,343.37	573.57
递延所得税资产	254.70	254.70	254.70	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,935,691.50	1,966,060.67	1,797,462.20	1,831,677.81
资产总计	3,272,444.34	3,331,572.91	3,091,504.64	2,828,335.13
流动负债：				
短期借款	-	32,025.24	-	-
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	-	-	-	-
应付票据及应付账款	21,271.65	26,687.75	31,288.67	43,216.55
预收款项	34,379.71	34,953.78	78,976.68	76,242.49
应付职工薪酬	1,345.42	2,141.74	2,411.42	1,746.40

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
应交税费	113.76	1,150.59	717.11	1,187.79
其他应付款	279,742.37	302,561.57	140,977.52	176,466.40
一年内到期的非流动负债	365,505.93	315,343.00	294,515.01	16,980.17
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	702,358.84	714,863.65	548,886.40	315,839.79
非流动负债:				
长期借款	231,811.00	134,021.00	-	43,000.00
应付债券	520,000.00	680,000.00	690,002.95	669,976.84
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	5,221.96	5,221.96	6,556.63	7,429.92
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	757,032.96	819,242.96	696,559.58	720,406.76
负债合计	1,459,391.80	1,534,106.62	1,245,445.98	1,036,246.55
所有者权益:				
实收资本	1,309,027.07	1,309,027.07	1,397,423.07	1,397,423.07
资本公积	94,754.61	124,003.05	123,076.87	113,810.39
减: 库存股	-	-	-	-
其他综合收益	24,875.56	24,875.56	9,980.60	10,744.69
盈余公积	55,194.38	55,194.38	52,192.30	47,579.68
未分配利润	329,200.91	284,366.22	263,385.81	222,530.76
所有者权益合计	1,813,052.54	1,797,466.29	1,846,058.66	1,792,088.58
负债和所有者权益总计	3,272,444.34	3,331,572.91	3,091,504.64	2,828,335.13

2、母公司利润表

单位: 万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	148.84	8,673.78	13,162.05	8,394.50
减: 营业成本	159.44	-1,249.02	386.26	992.93
税金及附加	626.36	1,299.88	748.12	1,143.27
销售费用	-	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
管理费用	4,637.37	9,090.02	9,535.77	8,990.27
研发费用	190.17	76.67	163.38	-
财务费用	6,597.33	15,007.19	18,863.80	20,108.03
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	6.60	33.30	13.51	27.33
投资收益（损失以“-”号填列）	55,005.00	39,557.36	70,676.26	50,899.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	95.80	-20.26	42.41
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-5,338.91	-8,018.59	5,523.31
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,922.18	2,035.30	-744.98	-1,693.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,871.96	20,736.10	45,390.91	31,916.49
加：营业外收入	0.81	8,001.31	2.05	5.42
减：营业外支出	20.21	51.24	140.01	111.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44,852.57	28,686.17	45,252.96	31,810.35
减：所得税费用	-	-1,334.66	-873.29	712.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,852.57	30,020.83	46,126.25	31,097.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	44,852.57	30,020.83	46,126.25	31,097.68
（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	-	14,894.96	-764.09	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-14,894.96	-764.09	-
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
六、综合收益总额	44,852.57	44,915.79	45,362.16	31,097.68
项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	148.84	8,673.78	13,162.05	8,394.50
减：营业成本	159.44	-1,249.02	386.26	992.93
税金及附加	626.36	1,299.88	748.12	1,143.27
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,637.37	9,090.02	9,535.77	8,990.27
研发费用	190.17	76.67	163.38	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
财务费用	6,597.33	15,007.19	18,863.80	20,108.03
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	6.60	33.30	13.51	27.33
投资收益（损失以“-”号填列）	55,005.00	39,557.36	70,676.26	50,899.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	95.80	-20.26	42.41
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-5,338.91	-8,018.59	5,523.31
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,922.18	2,035.30	-744.98	-1,693.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,871.96	20,736.10	45,390.91	31,916.49
加：营业外收入	0.81	8,001.31	2.05	5.42
减：营业外支出	20.21	51.24	140.01	111.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44,852.57	28,686.17	45,252.96	31,810.35
减：所得税费用	-	-1,334.66	-873.29	712.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,852.57	30,020.83	46,126.25	31,097.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	44,852.57	30,020.83	46,126.25	31,097.68
（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	-	14,894.96	-764.09	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-14,894.96	-764.09	-
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
六、综合收益总额	44,852.57	44,915.79	45,362.16	31,097.68

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022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	23,054.16	12,863.44	18,280.17	13,502.51
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	22,793.03	195,315.39	36,430.50	137,995.82
经营活动现金流入小计	45,847.20	208,178.83	54,710.67	151,498.34

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
购买商品、接收劳务支付的现金	331.91	3,528.20	22,468.06	1,655.55
支付给职工以及为职工支付的现金	3,948.43	6,657.91	5,834.65	5,710.26
支付的各项税费	1,527.36	1,509.19	1,997.87	2,195.56
支付其他与经营活动有关的现金	47,178.42	276,973.17	142,075.10	71,920.79
经营活动现金流出小计	52,986.12	288,668.47	172,375.67	81,482.17
经营活动产生的现金流量净额	-7,138.92	-80,489.65	-117,664.99	70,016.17
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	450.00	110,447.50	302,685.00
取得投资收益收到的现金	15,005.00	60,661.56	57,710.66	78,083.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.81	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	15,005.81	61,111.56	168,158.16	380,768.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	189.25	109,203.97	871.02	765.66
投资支付的现金	60,000.00	53,000.00	75,124.45	317,535.00
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	60,189.25	162,203.97	75,995.47	318,300.66
投资活动产生的现金流量净额	-45,183.44	-101,092.41	92,162.69	62,467.93
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	60,000.00	100,000.00	-	32,000.00
取得借款所收到的现金	289,000.00	450,011.00	397,000.00	428,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	349,000.00	550,011.00	397,000.00	460,000.00
偿还债务所支付的现金	323,095.00	273,000.00	148,500.00	436,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	37,917.48	43,470.77	28,543.44	50,976.83
支付其他与筹资活动有关的现金	65.00	-	70.00	-
筹资活动现金流出小计	361,077.48	316,470.77	177,113.44	486,976.83
筹资活动产生的现金流量净额	-12,077.48	233,540.23	219,886.56	-26,976.83
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	-64,399.84	51,958.17	194,384.26	105,507.27
加：期初现金及现金等价物余额	427,183.08	375,224.91	180,840.65	75,333.38

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
六、期末现金及现金等价物余额	362,783.24	427,183.08	375,224.91	180,840.65

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2025年1-9月(末)	2024年(末)	2023年(末)	2022年(末)
总资产(亿元)	610.04	578.68	601.91	624.90
总负债(亿元)	393.17	359.65	375.44	397.82
全部债务(亿元)	309.31	260.62	236.08	215.30
所有者权益(亿元)	216.87	219.03	226.47	227.08
营业总收入(亿元)	41.96	76.09	102.31	106.91
利润总额(亿元)	1.29	4.83	5.29	4.85
净利润(亿元)	0.36	1.51	2.53	1.21
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-0.51	-2.96	2.92	1.48
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	0.44	2.00	1.86	0.66
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-56.39	10.52	8.69	3.79
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-3.95	-50.83	-3.30	-21.61
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	48.32	24.86	10.79	20.57
流动比率	2.60	2.13	2.27	2.21
速动比率	0.94	0.76	0.79	0.61
资产负债率(%)	64.45	62.15	62.37	63.66
债务资本比率(%)	58.78	54.34	51.04	48.67
营业毛利率(%)	22.39	28.71	27.21	26.56
平均总资产回报率(%)	2.50	1.93	1.94	1.90
加权平均净资产收益率(%)	0.17	0.68	1.11	0.56
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-0.23	-1.33	1.28	0.68
EBITDA(亿元)	11.16	14.00	13.98	12.86
EBITDA全部债务比(%)	3.61	5.37	5.91	5.96
EBITDA利息倍数	0.67	1.74	1.79	1.53
应收账款周转率	2.67	9.45	18.43	19.18
存货周转率	0.19	0.23	0.27	0.26
注:	(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债;			

主要财务数据和财务指标				
项目	2025年 1-9月 (末)	2024年 (末)	2023年 (末)	2022年 (末)
(2) 流动比率=流动资产/流动负债; (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债; (4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%; (5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%; (6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%; (7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算; (8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销); (9) EBITDA全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%; (10) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息); (11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款; (12) 存货周转率=营业成本/平均存货; (13) 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出); 贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%; 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%。 注: 近一期数据未经年化处理				

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

最近三年及一期末, 发行人资产情况如下:

单位: 万元、%

项目	2025年9月30日		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	604,952.09	9.92	725,274.64	12.53	880,184.21	14.62	719,011.28	11.51
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	101,902.38	1.63
应收票据及应收账款	140,047.59	2.30	104,622.33	1.81	56,679.66	0.94	54,668.48	0.87
预付款项	84,877.09	1.39	16,388.18	0.28	193,342.14	3.21	4,799.83	0.08
其他应收款	293,558.72	4.81	173,455.95	3.00	48,189.20	0.80	75,812.68	1.21
存货	2,299,059.23	37.69	2,145,035.48	37.07	2,505,850.38	41.63	2,989,381.26	47.84
合同资产	8,073.87	0.13	17,102.01	0.30	18,558.58	0.31	29,600.57	0.47
持有待售资产	-	-	-	-	870.52	0.01	-	-
其他流动资产	177,383.38	2.91	147,779.77	2.55	151,007.52	2.51	144,845.37	2.32

项目	2025年9月30日		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	3,607,951.96	59.14	3,329,658.36	57.54	3,854,682.21	64.04	4,120,021.84	65.93
债权投资	44,903.86	0.74	44,903.86	0.78	47,049.83	0.78	45,264.44	0.72
其他权益工具投资	59,941.80	0.98	134,189.91	2.32	122,955.75	2.04	137,040.30	2.19
长期股权投资	138,941.95	2.28	134,704.48	2.33	60,606.21	1.01	56,659.55	0.91
其他非流动金融资产	1,222.85	0.02	1,222.85	0.02	1,012.00	0.02	51,244.34	0.82
投资性房地产	2,051,752.38	33.63	1,924,612.04	33.26	1,696,645.20	28.19	1,611,396.71	25.79
固定资产	61,115.76	1.00	64,459.97	1.11	68,107.31	1.13	72,262.00	1.16
在建工程	5,360.39	0.09	2,837.44	0.05	1,559.35	0.03	1,900.87	0.03
使用权资产	4,221.87	0.07	5,378.22	0.09	6,865.31	0.11	7,050.15	0.11
无形资产	19,046.89	0.31	28,044.21	0.48	39,664.46	0.66	15,505.01	0.25
开发支出	212.97	0.00	171.26	0.00	75.49	0.00	-	-
商誉	933.86	0.02	933.86	0.02	933.86	0.02	933.86	0.01
长期待摊费用	22,562.05	0.37	24,027.70	0.42	22,770.21	0.38	14,660.25	0.23
递延所得税资产	63,744.39	1.04	71,342.62	1.23	76,456.26	1.27	95,335.86	1.53
其他非流动资产	18,443.30	0.30	20,332.01	0.35	19,753.50	0.33	19,730.68	0.32
非流动资产合计	2,492,404.33	40.86	2,457,160.46	42.46	2,164,454.73	35.96	2,128,984.03	34.07
资产总计	6,100,356.29	100.00	5,786,818.82	100.00	6,019,136.94	100.00	6,249,005.87	100.00

1、货币资金

最近三年及一期末的货币资金余额分别为 719,011.28 万元、880,184.21 万元、725,274.64 万元和 604,952.09 万元，分别占当期总资产的 11.51%、14.62%和、12.53%和 9.92%。

2023 年末较 2022 年末增加 161,172.93 万元，增幅 22.42%。2024 年末较 2023 年末减少 154,909.57 万元，降幅 17.60%。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 120,322.55 万元，降幅 16.59%。

其中近三年及一期受限制的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
履约保证金	-	-	-	48.42
保函保证金	2,171.46	2,219.00	2,165.89	212.25

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
房改专用资金	219.09	219.09	698.41	686.28
用于担保的定期存款或通知存款	329.75	329.75	457.24	2,232.62
诉讼冻结资金	57.27	89.22	28.46	384.03
应收利息	-	-	-	79.75
专项资金		-	-	252.17
其他	0.93	0.93	0.93	0.90
合计	2,778.49	2,857.98	3,350.93	3,896.43

除上述所有权受限的货币资金外，其它货币资金的使用均不受限制。截至 2025 年 9 月末，发行人有售房监管户资金 2.11 亿元，该资金可用于对应工程项目的相关资金支出，未列入受限的货币资金。发行人账面留存大量现金的目的主要是由于厦门市内土地拍卖市场竞争激烈，发行人准备了大量现金用于随时购地，保证充足的土地储备

2、应收账款及应收票据

最近三年及一期末，公司的应收账款及应收票据账面净值分别 54,668.48 万元、56,679.66 万元、104,622.33 万元和 140,047.59 万元，在总资产中的占比分别为 0.87%、0.94%、1.81% 和 2.30%，应收账款在流动资产中的占比较低。2024 年末，公司应收账款较 2023 年末增长 84.76%，主要系商品房项目应收房票款项及应收黄厝项目安置房款项增加所致。

截至 2025 年 9 月末欠款前五名的应收账款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门市思明区土地房屋征收事务中心	86,601.57	1 年以内	60.86
房票客户	8,413.70	1 年以内	5.91
厦门市住房保障中心	7,589.36	1 年以内 4246.99 ,1-2 年 3342.37	5.33
厦门特房建设工程集团有限公司	1,636.18	1 年以内 580.96,1-2 年 334.65,2-3 年 720.57	1.15
厦门市城市建设发展投资有限公司	1,551.26	1 年以内 1537.09,1-2 年 14.17	1.09

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
合计	105,792.07		74.35

截至 2024 年末欠款前五名的应收账款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门市思明区土地房屋征收事务中心	40,571.81	1 年以内	37.34
房票客户	18,296.64	1 年以内	16.84
厦门市自然资源资产发展中心（厦门市土地房屋征收事务中心）	10,439.85	1 年以内：795.31 万元；4-5 年：9,644.54 万元	9.61
厦门市同安区洪塘镇人民政府	6,644.30	1 年以内	6.12
厦门市住房保障中心	6,611.15	1 年以内：4,553.27 万元；1-2 年：2,057.88 万元	6.09
合计	82,563.77	-	76.00

截至 2023 年末欠款前五名的应收账款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门市建设工程招投标中心（厦门市社会保障性住房建设中心）	26,960.45	3-4 年	47.69
厦门市土地发展中心（厦门市土地房屋征收事务中心）	9,644.54	3-4 年	17.06
厦门市住房保障中心	4,344.97	2-3 年	7.69
厦门特房建设工程集团有限公司	1,355.48	3-4 年	2.40
厦门海辰酒店有限公司	1,256.67	2-3 年	2.22
合计	43,562.11	-	77.06

截至 2022 年末欠款前五名的应收账款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门市社会保障性住房建设与管理办公室（厦门市社会保障性住房建设中心）	25,147.45	1-2 年	42.41
厦门市土地开发总公司（厦门市土地发展中心）	9,644.54	1-2 年	16.26

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门路桥城市服务发展有限公司	2,353.51	1年以内	3.97
厦门特房建设工程集团有限公司	1,620.46	1-2年	2.73
厦门市集美区教育局	1,327.35	1-2年	2.24
合计	40,093.31	-	67.61

3、预付款项

最近三年及一期末的预付款项余额分别为 4,799.83 万元、193,342.14 万元、16,388.18 万元和 84,877.09 万元，分别占当期总资产的 0.08%、3.21%、0.28% 和 1.39%。发行人的预付款项主要为前期代建项目中已支付但尚未结算的征地补偿款、项目工程款等。2023 年末比 2022 年末大幅上涨 39.27 倍，主要系厦门安居集团预付购买珩边居住区保障性安居工程项目、东园保障性住房一期项目、海沧新阳居住区保障性安居工程三期项目费用。2024 年末上述费用结清，导致预付款项金额下降。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 68,488.90 万元，主要系由于发行人 2025 年预付嘉福花园二期三组团购房款，导致预付款项金额增加。

目前发行人代建的部分项目已逐步实现由财政一体化系统直接付款给施工单位，不占用公司资金。最近三年，公司在代建项目上分别支出 33.32 亿元、25.72 亿元和 23.20 亿元，同期分别收到财政及项目业主付款 35.46 亿元、22.41 亿元和 22.80 亿元，资金平衡情况总体良好。

发行人预付账款的账龄以 1 年以内和 1-2 年为主。发行人近三年末预付款项账龄情况和前五名客户明细如下表所示：

近三年及一期末预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2025.9.30		2024.12.31		2023.12.31		2022.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内(含1年)	75,810.81	89.32	4,831.19	29.48	190,332.53	98.44	2,557.22	53.28
1-2年(含2年)	6,450.03	7.60	9,694.36	59.15	1,192.15	0.62	790.55	16.47
2-3年(含3年)	1,015.31	1.19	332.56	2.03	415.54	0.21	498.99	10.4
3年以上	1,600.94	1.89	1,530.07	9.34	1,401.93	0.73	953.06	19.85
合计	84,877.09	100.00	16,388.18	100.00	193,342.14	100.00	4,799.83	100.00

2025年9月末预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比
厦门市海勃建设发展有限公司	67,897.59	80.00
厦门市保障性住房建设中心	5,613.50	6.61
厦门市住房和城乡建设局	4,556.34	5.37
厦门市澳凌电梯有限公司	692.46	0.82
厦门瀚卓路桥景观艺术有限公司	554.27	0.65
合计	79,314.16	93.45

2024 年末预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比
厦门市保障性住房建设中心	5,613.50	34.25
厦门市建设局	4,556.34	27.80
厦门市明源云科技有限公司	234.23	1.43
厦门智慧电力成套新能源科技有限公司	168.83	1.03
福建省埕坤建设集团有限公司	162.53	0.99
合计	10,735.44	65.50

2023 年末预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比
厦门市建设工程招投标中心（厦门市保障性住房建设中心）	183,486.24	94.90
厦门市建设局	2,523.75	1.31
厦门松霖科技股份有限公司	632.47	0.33
福建金木年华家具有限公司	382.28	0.20
厦门市土地发展中心（厦门市土地房屋征收事务中心）	355.76	0.18
合计	187,380.50	96.92

2022 年末预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比
厦门松霖科技股份有限公司	491.39	10.24
厦门同安资产管理有限公司	314.28	6.55
福建省景观园林建筑发展有限公司	145.00	3.02
厦门德盛机电设备有限公司	141.43	2.95
厦门鑫鹭宝工贸有限公司	127.86	2.66
合计	1,219.96	25.42

4、其他应收款

最近三年及一期末的其他应收款余额分别为 75,812.68 万元、48,189.20 万元、173,455.95 万元和 293,558.72 万元，分别占当期总资产的 1.21%、0.80%、3.00% 和 4.81%。2023 年年末较 2022 年末减少 27,623.48 万元，降幅为 36.44%，主要系部分投标保证金退还所致。2024 年年末较 2023 年末增加 125,266.75 万元，增幅为 259.95%，主要系对厦门市住房和建设局其他应收款项及与合作方贸悦安禧公司的往来款增加所致。

发行人其他应收款由应收利息、应收股利和其他应收款项组成，其中其他应收款项账龄主要以 1 年以内和 1-2 年的为主，主要包括本公司与其他公司合作开发商品房项目产生的往来款以及参与土地竞拍支付的保证金等与主营业务相关联的经营性款项。

近三年及一期末其他应收款项坏账计提情况

单位：万元

种类	2025 年 9 月 30 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	277,992.78	99.47	1,281.69	0.46	276,711.09
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,493.20	0.53	1,493.20	100.00	
合计	279,485.98	100.00	2,774.89	-	276,711.09
种类	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	166,279.83	99.11	1,272.97	0.77	165,006.86
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,493.20	0.89	1,493.20	100	-
合计	167,773.03	-	2,766.17	1.65	165,006.86
种类	2023年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	46,158.76	92.83	750.65	1.63	45,408.11
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,562.97	7.17	3,562.97	100.00	
合计	49,721.73	100.00	4,313.62	-	45,408.11
种类	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	72,526.87	95.31	801.57	1.11	71,725.30
单项计提坏账准备的其他应收款项	3,572.32	4.69	3,572.32	100.00	
合计	76,099.19	100.00	4,373.89	5.75	71,725.30

截至 2025 年 9 月 30 日其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	是否存在关联关系	占期末余额的比例 (%)
厦门贸禧房地产开发有限公司	往来款	131,950.00	1 年以内	是	44.95
厦门市住房和城乡建设局	往来款	53,939.38	1 年以内	否	18.37
中饶（厦门）置业有限公司	往来款	52,201.31	1 年以内	是	17.78
保利海西实业有限公司	往来款	8,580.00	1-2 年：780.00 万元；2-3 年：7,800.00 万元	是	2.92
厦门益悦置业有限公司	往来款	2,806.10	4-5 年	是	0.96
合计		249,476.79			84.98

截至 2024 年 12 月 31 日其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	是否存在关联关系	占期末余额的比例 (%)
------	-------	------	----	----------	--------------

厦门市住房和城乡建设局	往来款	93,939.38	1年以内	否	55.99
厦门贸禧房地产开发有限公司	往来款	31,380.00	1年以内	是	18.70
保利海西实业有限公司	往来款	8,580.00	1年以内： 780.00万元；1-2年：7,800.00万元	是	5.11
厦门益悦置业有限公司	往来款	2,806.16	3-4年	是	1.67
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	其他	2,340.00	1年以内： 200.00万元；1-2年：2,140.00万元	是	1.39
合计		139,045.54	-	-	82.86

截至2023年12月31日其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	是否存在关联关系	占期末余额的比例(%)
保利海西实业有限公司	往来款	7,800.00	1年以内	是	16.19
厦门益悦置业有限公司	往来款	3,994.16	2-3年	是	8.29
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	其他	2,140.00	1年以内	是	4.44
龙岩玉鹭水泥厂	往来款	1,693.07	5年以上	是	3.51
厦门港务建设集团有限公司	往来款	1,200.00	1-2年	是	2.49
合计	-	16,827.22	-	-	34.92

截至2022年12月31日其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	是否存在关联关系	占期末余额的比例(%)
厦门地铁上盖投资发展有限公司	关联方往来	24,300.00	1年以内： 12,300.00 1-2年：12,000.00	是	31.93
厦门市土地发展中心	保证金	11,529.62	1年以内	否	15.15
厦门益悦置业有限公司	关联方往来	6,716.66	1年以内	是	8.83
厦门市万科房地产有限公司	关联方往来	4,022.73	1-2年	是	5.29
厦门市建设局	代付款	3,356.60	1年以内	否	4.41
合计	-	49,925.61	-	-	65.61

截至2025年9月末，公司的其他应收账款全部为经营性占款。其他应收款中关联方往来款占比最大，产生的原因主要为发行人与合作方共同成立项目公司，项目

销售回款超出项目建设投入形成富余资金，该部分资金按股权比例分配借给股东，该部分款项将在后续年度项目结转利润分配时直接抵消，不构成合作方对发行人的实际资金占用，具体如下：厦门益悦置业有限公司系合作投资海沧海玥和鸣项目的销售回款存在超出建设投入的富余资金，同股比借给股东形成，将在以后年度结转利润分配直接抵消；保利海西实业有限公司主要系发行人与其合作开发房地产项目，项目公司销售回款存在富余资金后，根据项目公司股东会决议，发行人和保利海西实业有限公司根据股权比例向项目公司借款，计入其他应收款，将在以后年度收入结转利润分配直接抵消；厦门市宝佳顺物业管理有限公司主要系合作投资泉州南安第五湾项目的销售回款存在超出建设投入的富余资金，同股比借给股东形成，将在以后年度结转利润分配直接抵消；厦门贸禧房地产有限公司主要系发行人与其合作开发房地产项目，项目公司为发行人并表子公司，根据项目公司股东会决议，发行人和厦门国贸房地产有限公司根据股权比例向项目公司借款，计入其他应收款，将在以后年度收入结转利润分配直接抵消。

5、存货

存货是流动资产中占比最大的科目，最近三年及一期末的存货账面净值分别为 2,989,381.26 万元、2,505,850.38 万元、2,145,035.48 万元和 2,299,059.23 万元，分别占当期总资产的比例为 47.84%、41.63%、37.07%和 39.84%。发行人业务主要以房地产开发为主，因此存货在总资产中占比较高。其中开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已完工、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。存货其他科目主要为公司旗下非房地产子公司所持有的原材料、库存商品等，其在存货中的占比较小。发行人存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

发行人近三年及一期末存货主要构成及账面余额如下：

单位：万元

项目	2025.9.30	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
原材料	3,174.09	5,610.77	3,168.59	63.14

项目	2025.9.30	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
开发成本	356,203.83	671,419.77	820,914.80	1,312,962.96
库存商品	1,842,228.84	1,387,833.32	2,437.40	941.08
开发产品	1,841,269.83	1,386,838.62	1,345,315.75	1,238,608.97
周转材料	1.07	2.22	1.07	0.25
合同履约成本	13,932.02	13,061.69	11,827.03	1,359.12
消耗性生物资产	4,656.24	4,604.86	3,587.16	3,695.43
代建项目	9,770.14	8,609.10	238,683.31	247,447.64
其他	200,255.61	200,304.73	196,192.66	298,310.07
其中：尚未开发的土地储备	200,015.68	200,012.13	195,944.15	288,969.35
合计	2,430,221.83	2,291,446.45	2,622,127.76	3,103,388.67

在存货中，开发成本、拟开发土地和开发产品是主要组成部分。各个主要组成部分在最近三年末的变动情况列示如下：

(1) 在建房地产开发成本

在建房地产开发成本在最近三年及一期末余额分别为 1,312,962.96 万元、822,098.14 万元、671,419.77 万元和 356,203.83 万元，分别占当期存货余额比例为 42.31%、31.35%、29.30%和 15.49%。2023 年末较 2022 年末下降了 490,864.82 万元，下降率为 37.39%，主要系发行人较多商品房项目已完工结转所致。2024 年末较 2023 年末减少 150,678.37 万元，下降率为 18.33%。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 315,215.93 万元，主要系由于发行人水晶尚苑项目、水晶溪尚项目、万辉星城十三期等项目在建转完工，计入开发产品，导致在建房地产开发成本金额下降。

近三年及一期开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025.9.30	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31	2025 年 1-9 月末跌价准备
万辉·星城十期（紫荆堡二期）	2019 年 3 月	2021 年 8 月	-	-	-	-	-
万辉·星城绿薇堡二期	2021 年 6 月	2023 年 9 月	-	-	-	4,714.94	-
万泉城一区 17#、20# 楼项目	2017 年 8 月	2021 年 1 月	-	-	-	-	-
万泉城二区四组团	2019 年 3 月	2022 年 12 月	-	-	-	25,786.59	-

水晶臻院二期	2021年6月	2025年1月	64,812.57	63,613.89	155,431.41	81,522.60	
水晶尚苑	2021年12月	2025年3月		449,663.11	423,402.85	386,183.64	
万辉·星城十三期（山禾苑）	2023年9月	2025年2月		15,093.67	6,615.65	-	
芸溪五期A2项目	2023年3月	2025年9月	91,175.55	79,255.94	88,117.00	-	3992.69
水晶溪尚	2023年10月	2025年5月		63,793.16	48,395.17	-	
珩边居住区保障性安居工程			158,080.11				
马銮湾保障房地地铁社区二期			41,486.22				
嘉福花园二期二组团			0.60				
嘉福花园二期三组团			648.79				
合计	-	-	356,203.84	671,419.77	822,098.14	1,312,962.96	3992.69

(2) 尚未开发的土地储备

尚未开发的土地储备在最近三年及一期末的余额分别为 288,969.35 万元、195,944.15 万元、200,012.13 万元和 200,015.68 万元，分别占当期存货余额比例为 9.31%、7.47%、8.73% 和 8.23%。尚未开发的土地储备的波动，主要是由于尚未开发的土地储备的取得并不属于公司本身能够完全控制的范围，有一定的随机性，主要取决于宏观经济的走向，公司对房地产市场的判断等多种因素。尚未开发的土地储备一方面是对现有资金的占用，一方面也是未来盈利的预示。最近一年末尚未开发的土地储备明细如下：

单位：万元

项目	土地面积 (m ²)	2025年9月末账面价值
万辉·星城	386,844.28	17,325.25
园博壹号院二、三期	84,256.87	182,690.43
总计	471,101.15	200,015.68

注：上表中的“期末账面价值”已扣除相关“存货跌价准备”。

(3) 开发产品

开发产品在最近三年及一期末的余额分别为 1,238,608.96 万元、1,345,315.76 万元、1,386,838.62 万元和 1,841,269.83 万元，分别占当期存货余额的比例为 39.91%、51.31%、60.52% 和 75.77%。2023 年末较 2022 年末增加 106,706.78 万元，增幅 8.62%。2024 年末较 2023 年末增加 41,522.86 万元，增幅 3.09%。2025 年 9 月末较 2024 年

末增加 454,431.21 万元，增幅 32.77%，2025 年 9 月末开发产品余额有所回升，主要系由于发行人水晶尚苑项目、水晶溪尚项目、万辉星城十三期等项目在建转完工，计入开发产品导致。

近三年及一期开发产品明细

单位：万元

项目	2025.9.30	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31	2025年9月末跌价准备
莲花尚城	-	-	436.83	606.96	-
莲花尚院	4.56	4.56	113.45	178.37	-
莲花新城 1 号地块	371.34	371.34	382.21	501.98	-
莲花新城 2 号地块	249.36	249.36	251.19	259.71	-
莲花新城 3 号地块	3,214.84	3,180.58	3,177.41	3,214.92	-
莲花新城 4 号地块	8,864.90	8,864.90	9,203.43	9,379.09	1,312.51
莲花新城 5 号地块	3,221.44	3,221.44	3,684.01	3,770.93	991.24
15、16 组团居委会	12.29	12.29	12.29	12.29	12.29
禹州花园	63.51	63.51	63.51	63.51	63.51
莲花国际 1-4 号地块	8,968.19	8,968.19	8,977.72	8,665.25	2,189.51
莲花国际 5 号地块	2,252.81	2,252.81	2,332.39	2,591.02	499.14
莲花国际 6 号地块	6,765.22	6,765.22	6,830.32	7,054.96	1,042.75
万泉城一区二期项目	10.40	10.40	45.17	47.77	-
万泉城一区四期项目 14#、18#楼	-	-	24.07	24.07	-
万泉城一区会所项目	-	639.32	639.32	639.32	-
万泉城一区 19#楼项目	-	-	29.96	29.96	-
万泉城一区 17#、20#楼项目	449.16	1,053.28	1,471.48	1,474.22	-
万泉城一区三期项目 9#、10#、11#、13#、21#楼	-	-	9.17	9.17	-
万泉城二区一组团	12.14	12.14	16.28	19.68	-
万泉城二区二组团	55.01	55.01	61.13	67.24	-
万泉城二区三组团	167.71	175.64	175.64	179.13	-
万泉城二区四期-四组团 A 区	69.76	143.61	321.49	474.87	-

万泉城二区四期-四组团 B、C 区	61.58	586.37	2,492.79	-	-
海沧综合楼	28.15	28.15	28.15	28.15	-
水晶芸溪祥府	5,385.48	5,569.20	4,927.04	6,242.20	3,105.82
水晶合院	3,083.00	4,698.36	32,975.71	-	4,189.50
水晶尚庭	10,349.31	23,777.60	31,826.64	-	4,116.68
水晶湖郡 B 区项目一期	21.19	21.19	21.19	21.21	-
水晶湖郡 B 区项目三期	1,539.99	5,164.00	9,250.87	16,336.28	-
水晶湖郡 C 区南组团	27.30	27.30	27.10	8.96	-
水晶湖郡 C 区北组团	545.19	541.38	874.07	16,754.35	-
万辉·星城样板园区	3,207.08	3,207.08	5,686.77	5,689.91	-
万辉·星城一期、二期	902.15	902.15	902.15	1,286.76	495.24
万辉·星城闲庭阳光	1,281.73	1,281.73	1,281.73	1,281.73	760.14
万辉·星城闲品阳光	1,523.90	1,523.90	1,523.90	1,523.90	1,248.86
万辉·星城紫荆堡	24.60	24.60	24.60	25.28	-
万辉·星城蓝山郡 A 区	322.51	379.71	380.37	498.55	231.38
万辉·星城蓝山郡 B 区		28.39	28.39	28.39	-
万辉·星城森语苑		796.26	999.51	2,752.36	-
万辉·星城紫荆堡二期	2,232.14	2,246.01	2,402.64	2,977.75	1,353.38
万辉·星城绿薇堡二期	579.80	591.04	555.45	-	144.11
水晶湖畔	24,518.94	49,166.85	56,808.10	59,380.72	-
水晶中央	4,174.63	4,174.63	3,336.77	4,697.40	-
水晶嘉园	3,625.80	3,625.80	4,461.98	4,944.54	-
水晶澜庭一期	19.07	129.16	255.72	684.73	-
水晶澜庭二期	437.60	437.60	537.00	703.68	-
水晶沂庭	10,265.10	7,966.88	34,306.48	-	-
水晶榕著	71,585.71	84,232.82	96,967.26	107,736.47	29,002.77
水晶地铁公元	2,734.76	2,734.76	12,875.41	162,360.44	1,373.80
建发&住宅·海玥和鸣	38.60	348.28	1,773.56	1,983.41	-
园博 1 号 01 地块	-	-	-	164.99	-

园博1号02地块	-	-	9.81	606.87	-
保利住宅第五湾	94.64	117.28	140.07	129.70	-
园博壹号院一期	95,878.98	100,207.21	111,719.41	4,496.18	34,755.41
松柏H区	31.36	31.36	31.36	31.36	-
嘉福花园二期一组团	218,096.67	57,347.35	57,347.35	31,992.59	-
洋唐居住区A11地块	21,475.59	21,475.31	28,874.71	35,370.78	-
洋唐居住区B13地块	34,830.53	34,516.57	41,213.42	44,874.36	-
新店保障房地铁社区	-	-	-	144,281.49	-
新店地铁社区林前综合体	28,608.84	29,547.87	64,781.85	153,901.39	-
新店地铁社区一期	29,626.66	24,081.75	26,883.70	-	-
新店地铁社区二期	26,193.44	22,961.33	40,226.71	-	-
马銮湾地铁社区二期	164,121.16	168,030.84	206,975.03	206,299.45	-
马銮湾地铁社区一期	42,102.64	25,580.65	39,506.70	59,007.87	-
祥平地铁社区一期	-	115,958.42	118,708.76	120,165.05	-
黄厝会议中心安置房	85,671.65	147,933.25	236,802.83	-	-
万辉·星城十二期	2,496.93	5,535.61	26,228.94	-	-
其他	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29
水晶臻院一期	84,540.91	84,068.56	-	-	5,687.30
东园保障性住房	33,206.96	33,465.87	-	-	-
新阳居住区三期	160,517.17	169,962.56	-	-	-
珩边居住区保障性安居工程	29,295.62	32,375.82	-	-	-
芸溪五期A1项目	403.05	10,432.72	-	-	-
水晶溪上	53,507.38	62,878.24	-	-	5,194.40
水晶尚苑	392,427.73				26,112.75
水晶澜庭三期					
水晶溪尚	26,175.21				
万辉星城十三期(山禾苑)	9,754.75				
合计	1,841,269.83	1,386,838.62	1,345,315.76	1,238,608.96	123,957.80
项目	2025.9.30	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31	2025年9月末跌价准备

莲花尚城	-	-	436.83	606.96	-
莲花尚院	4.56	4.56	113.45	178.37	-
莲花新城 1 号地块	371.34	371.34	382.21	501.98	-
莲花新城 2 号地块	249.36	249.36	251.19	259.71	-
莲花新城 3 号地块	3,214.84	3,180.58	3,177.41	3,214.92	-
莲花新城 4 号地块	8,864.90	8,864.90	9,203.43	9,379.09	1,312.51
莲花新城 5 号地块	3,221.44	3,221.44	3,684.01	3,770.93	991.24
15、16 组团居委会	12.29	12.29	12.29	12.29	12.29
禹州花园	63.51	63.51	63.51	63.51	63.51
莲花国际 1-4 号地 块	8,968.19	8,968.19	8,977.72	8,665.25	2,189.51
莲花国际 5 号地块	2,252.81	2,252.81	2,332.39	2,591.02	499.14
莲花国际 6 号地块	6,765.22	6,765.22	6,830.32	7,054.96	1,042.75
万泉城一区二期项 目	10.40	10.40	45.17	47.77	-
万泉城一区四期项 目 14#、18#楼	-	-	24.07	24.07	-
万泉城一区会所项 目	-	639.32	639.32	639.32	-
万泉城一区 19#楼 项目	-	-	29.96	29.96	-
万泉城一区 17#、 20#楼项目	449.16	1,053.28	1,471.48	1,474.22	-
万泉城一区三期项 目 9#、10#、11#、 13#、21#楼	-	-	9.17	9.17	-
万泉城二区一组团	12.14	12.14	16.28	19.68	-
万泉城二区二组团	55.01	55.01	61.13	67.24	-
万泉城二区三组团	167.71	175.64	175.64	179.13	-
万泉城二区四期-四 组团 A 区	69.76	143.61	321.49	474.87	-
万泉城二区四期-四 组团 B、C 区	61.58	586.37	2,492.79	-	-
海沧综合楼	28.15	28.15	28.15	28.15	-
水晶芸溪祥府	5,385.48	5,569.20	4,927.04	6,242.20	3,105.82
水晶合院	3,083.00	4,698.36	32,975.71	-	4,189.50
水晶尚庭	10,349.31	23,777.60	31,826.64	-	4,116.68
水晶湖郡 B 区项目 一期	21.19	21.19	21.19	21.21	-
水晶湖郡 B 区项目 三期	1,539.99	5,164.00	9,250.87	16,336.28	-

水晶湖郡 C 区南组团	27.30	27.30	27.10	8.96	-
水晶湖郡 C 区北组团	545.19	541.38	874.07	16,754.35	-
万辉·星城样板园区	3,207.08	3,207.08	5,686.77	5,689.91	-
万辉·星城一期、二期	902.15	902.15	902.15	1,286.76	495.24
万辉·星城闲庭阳光	1,281.73	1,281.73	1,281.73	1,281.73	760.14
万辉·星城闲品阳光	1,523.90	1,523.90	1,523.90	1,523.90	1,248.86
万辉·星城紫荆堡	24.60	24.60	24.60	25.28	-
万辉·星城蓝山郡 A 区	322.51	379.71	380.37	498.55	231.38
万辉·星城蓝山郡 B 区		28.39	28.39	28.39	-
万辉·星城森语苑		796.26	999.51	2,752.36	-
万辉·星城紫荆堡二期	2,232.14	2,246.01	2,402.64	2,977.75	1,353.38
万辉·星城绿薇堡二期	579.80	591.04	555.45	-	144.11
水晶湖畔	24,518.94	49,166.85	56,808.10	59,380.72	-
水晶中央	4,174.63	4,174.63	3,336.77	4,697.40	-
水晶嘉园	3,625.80	3,625.80	4,461.98	4,944.54	-
水晶澜庭一期	19.07	129.16	255.72	684.73	-
水晶澜庭二期	437.60	437.60	537.00	703.68	-
水晶沂庭	10,265.10	7,966.88	34,306.48	-	-
水晶榕著	71,585.71	84,232.82	96,967.26	107,736.47	29,002.77
水晶地铁公元	2,734.76	2,734.76	12,875.41	162,360.44	1,373.80
建发&住宅·海玥和鸣	38.60	348.28	1,773.56	1,983.41	-
园博 1 号 01 地块	-	-	-	164.99	-
园博 1 号 02 地块	-	-	9.81	606.87	-
保利住宅第五湾	94.64	117.28	140.07	129.70	-
园博壹号院一期	95,878.98	100,207.21	111,719.41	4,496.18	34,755.41
松柏 H 区	31.36	31.36	31.36	31.36	-
嘉福花园二期一组团	218,096.67	57,347.35	57,347.35	31,992.59	-
洋唐居住区 A11 地块	21,475.59	21,475.31	28,874.71	35,370.78	-
洋唐居住区 B13 地块	34,830.53	34,516.57	41,213.42	44,874.36	-

新店保障房地铁社区	-	-	-	144,281.49	-
新店地铁社区林前综合体	28,608.84	29,547.87	64,781.85	153,901.39	-
新店地铁社区一期	29,626.66	24,081.75	26,883.70	-	-
新店地铁社区二期	26,193.44	22,961.33	40,226.71	-	-
马銮湾地铁社区二期	164,121.16	168,030.84	206,975.03	206,299.45	-
马銮湾地铁社区一期	42,102.64	25,580.65	39,506.70	59,007.87	-
祥平地铁社区一期	-	115,958.42	118,708.76	120,165.05	-
黄厝会议中心安置房	85,671.65	147,933.25	236,802.83	-	-
万辉·星城十二期	2,496.93	5,535.61	26,228.94	-	-
其他	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29
水晶臻院一期	84,540.91	84,068.56	-	-	5,687.30
东园保障性住房	33,206.96	33,465.87	-	-	-
新阳居住区三期	160,517.17	169,962.56	-	-	-
珩边居住区保障性安居工程	29,295.62	32,375.82	-	-	-
芸溪五期 A1 项目	403.05	10,432.72	-	-	-
水晶溪上	53,507.38	62,878.24	-	-	5,194.40
水晶尚苑	392,427.73				26,112.75
水晶澜庭三期					
水晶溪尚	26,175.21				
万辉星城十三期（山禾苑）	9,754.75				
合计	1,841,269.83	1,386,838.62	1,345,315.76	1,238,608.96	123,957.80

6、其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产余额分别为 144,845.37 万元、151,007.52 万元、147,779.77 万元和 177,383.38 万元，占总资产的比例分别为 2.32%、2.51%、2.55%和 2.91%，占比较小，公司其他流动资产主要为增值税留抵税额、预缴税费等。2023 年末较 2022 年末增加 6,162.15 万元，增幅为 4.25%。2024 年末较 2023 年末减少 3,227.75 万元，降幅 2.14%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 29,603.61 万元，增幅 20.03%。

近三年及一期末的其他流动资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预交税金	49,472.78	47,370.40	51,094.86	66,600.16
合同取得成本	336.92	5,045.04	5,120.00	9,992.93
待抵扣进项税额	14.48	14.72	21.97	225.45
待认证进项税	1,117.22	2,551.95	35,049.78	33,269.50
增值税留抵税额	126,436.72	78,759.99	37,482.27	20,287.91
应收退货成本		14,033.51	22,226.73	14,446.61
其他	5.26	4.15	11.91	22.81
合计	177,383.38	147,779.77	151,007.52	144,845.37

7、其他权益工具投资

其他权益工具投资在最近三年及一期末的余额分别为 137,040.30 万元、122,955.75 万元、134,189.91 万元和 59,941.80 万元，分别占当期总资产为 2.19%、2.04%、2.32% 和 0.98%。公司的其他权益工具投资包括对厦门国有资本运营有限责任公司和厦门金达威集团股份有限公司的权益投资。2023 年末较 2022 年末下降 14,084.55 万元，降幅为 10.28%。2024 年末较 2023 年末上升 11,234.16 万元，增幅为 9.14%。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 74,248.11 万元，降幅 55.33%，主要系由于 2025 年 5 年根据厦门市人民政府优化重组安排，将发行人所持厦门国有资本运营有限责任公司股权划出，发行人 100% 股权由厦门市国资委划转至厦门国有资本运营有限责任公司，导致发行人其他权益工具投资金额下降。

8、长期股权投资

长期股权投资在最近三年及一期末的余额分别为 56,659.55 万元、60,606.21 万元、134,704.48 万元和 138,941.95 万元，分别占当期总资产的 0.91%、1.01%、2.33% 和 2.28%。2023 年末较 2022 年末增加 3,946.66 万元，波动较小。2024 年末较 2023 年末增加 74,098.27 万元，增幅为 122.26%，主要系新增对联营企业贸悦安禧公司的股权投资所致。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 4,237.47 万元，增幅为 3.15%。

9、投资性房地产

投资性房地产主要是公司用于出租的房屋建筑物。最近三年及一期末投资性房地产账面价值为 1,611,396.71 万元、1,696,645.20 万元、1,924,612.04 万元和

2,051,752.38 万元，分别占当期总资产为 25.79%、28.19%、33.26% 和 33.63%。报告期呈上升趋势。发行人投资性房地产包括已出租的房屋、建筑物以及明确未来用于出租的在建工程。2023 年末较 2022 年末增加 85,248.49 万元，增幅 5.29%。2024 年末较 2023 年末增加 227,966.84 万元，增幅 13.44%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 127,140.34 万元，增幅为 6.61%。

近三年及一期末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、成本合计	1,966,550.31	1,840,176.84	1,652,545.54	1,556,238.85
其中：房屋、建筑物	1,787,065.94	1,522,070.49	1,400,072.25	1,328,802.98
土地使用权	1,246.42	1,246.42	1,246.42	1,246.41
未完工在建工程	178,237.96	316,859.93	251,226.88	226,189.46
二、公允价值合计	85,202.07	84,435.20	44,099.67	55,157.86
其中：房屋、建筑物	84,039.75	83,272.88	42,417.67	53,719.59
土地使用权	1,162.32	1,162.32	1,681.99	1,438.27
未完工在建工程		-	-	-
三、账面价值合计	2,051,752.38	1,924,612.04	1,696,645.20	1,611,396.71
其中：房屋、建筑物	1,871,105.69	1,605,343.37	1,442,489.92	1,382,522.56
土地使用权	2,408.74	2,408.74	2,928.41	2,684.69
未完工在建工程	178,237.96	316,859.93	251,226.88	226,189.46

报告期内发行人无被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产。在建投资性房地产因未来租赁时点、租赁方式等情况还未明确，其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够可靠取得，故目前报告期内用成本计量在建投资性房地产。

截至 2025 年 9 月末，发行人存在未办妥产权证书的投资性房地产明细情况如下：

项目	账面价值（万元）	未办妥产权证书的原因
海新阳光公寓二期	1,914.00	办理中
绿苑小区	2,286.12	办理中
马銮湾保障房地铁社区一期	27,664.59	办理中
新阳居住区	15,856.15	办理中

新阳居住区 A1-3 地块	4,550.15	办理中
新阳居住区二期	25,038.66	办理中
高林居住区（商业中心）	5,228.34	办理中
高林三里	3,972.90	办理中
高林三里居住区	7,273.20	办理中
高林一里	4,750.16	办理中
高林一里居住区	6,733.80	办理中
宏山新村	319.17	办理中
湖边公寓	38,908.28	办理中
湖边花园 A 区	11,392.47	办理中
湖边花园 B 区	6,491.53	办理中
金鹭花园（市场化）	380.70	办理中
金山小区（市场化）	265.48	办理中
金尚小区（市场化）	2,035.19	办理中
双鲤新城（市场化）	1,148.05	办理中
源泉山庄（市场化）	43.35	办理中
珩琦公寓	12,094.76	办理中
坑坪公寓	3,415.20	办理中
坑坪公寓（市场化）	5,088.49	办理中
杏北新城锦园居住区	1,494.90	办理中
永祥花园（市场化）	1,380.77	办理中
园博公寓	14,658.71	办理中
虎仔山庄	139.63	办理中
岭兜小区（市场化）	205.31	办理中
民盛大厦（市场化）	115.45	办理中
前埔南北区（市场化）	1,298.68	办理中
万景公寓	4,129.32	办理中
滨海公寓	44,637.92	办理中
官浔公寓	64,534.99	办理中
同安城北小区	5,375.95	办理中
祥平保障房地铁社区二期	6,853.14	办理中
黎安居住区	10,539.76	办理中
林前综合体	15,744.96	办理中
浯家公寓	99,645.91	办理中
翔城国际（市场化）	229.05	办理中

新店保障房地社区二期	6,136.79	办理中
新店保障房地社区林前综合体	18,593.91	办理中
新店保障房地社区一期	20,851.34	办理中
洋塘 A09	15,934.77	办理中
洋塘 A11	14,825.20	办理中
洋塘 B13	129.51	办理中
洋塘居住区 A09 地块	6,063.34	办理中
洋塘居住区 A11 地块	3,468.11	办理中
洋塘居住区 B05 地块	1,721.62	办理中
洋塘居住区 B13 地块	2,298.51	办理中
洋塘居住区三期	10,823.88	办理中
林边公寓	1,327.37	办理中
仁和公寓	7,713.51	办理中
古地石公寓	63,329.81	办理中
洪茂居住区一期	127,578.19	办理中
祥平地铁社区三期	50,692.89	办理中
合 计	809,323.94	

10、固定资产

固定资产分为房屋及建筑物、运输工具和办公及其他设备三大类。最近三年及一期末的固定资产净额为 72,262.00 万元、68,107.31 万元、64,459.97 万元和 611,158.76 万元，分别占当期总资产的 1.16%、1.13%、1.11%和 1.00%。2023 年末较 2022 年末减少 4,154.69 万元，降幅为 5.75%。2024 年末较 2023 年末减少 3,647.34 万元，降幅为 5.36%。2025 年 9 月较 2024 年末减少 3,344.21 万元，降幅 5.19%。

11、在建工程

在建工程最近三年及一期末的余额分别为 1,900.87 万元、1,559.35 万元、2,837.44 万元和 5,360.39 万元，分别占当期总资产的 0.03%、0.03%、0.05%和 0.09%。2023 年末较 2022 年末减少 341.52 万元，降幅为 17.97%。2024 年末较 2023 年末增加 1,278.09 万元，增幅为 81.96%，主要系厦门安居集团保障性租赁房的装修支出，因基数较小导致变动幅度较大。2025 年 9 月较 2024 年末增加 2,522.94 万元，增幅为 88.92%，增幅较大，主要系装修工程变动幅度较大所致。

12、无形资产

无形资产在最近三年及一期末的账面价值分别为 15,505.01 万元、39,664.46 万元、28,044.21 万元和 19,046.89 万元，分别占当期总资产的 0.25%、0.66%、0.48% 和 0.31%，主要为公司拥有的土地使用权和财务软件和采砂权。2023 年末较 2022 年末增加 24,159.45 万元，增幅为 155.82%，主要系厦门万翔同实业有限公司取得厦门湾口海域 C 矿区海域使用权所致。2024 年末较 2023 年末减少 11,620.25 万元，降幅 29.30%。2025 年 9 月较 2024 年末减少 8,997.32 万元，降幅为 32.08%。2024 年、2025 年无形资产账面价值下降，主要系由于 2023 年所取得厦门湾口海域 C 矿区海域使用权开始摊销，导致无形资产账面价值下降。

13、长期待摊费用

长期待摊费用在最近三年及一期末的余额分别为 14,660.25 万元、22,770.21 万元、24,027.70 万元和 22,562.05 万元，分别占当期总资产的 0.23%、0.38%、0.42% 和 0.37%，占比及波动较小。

14、递延所得税资产

递延所得税资产在最近三年及一期的余额分别为 95,335.86 万元、76,456.26 万元、71,342.62 万元和 63,744.39 万元，分别占当期总资产的 1.53%、1.27%、1.23% 和 1.04%，占比及波动较小。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	64,520.83	1.64	76,551.11	2.13	35,430.29	0.94	10,978.17	0.28
应付票据及应付账款	294,578.21	7.49	309,806.01	8.61	401,745.89	10.70	399,158.98	10.03
预收款项	117,364.48	2.99	124,230.17	3.45	141,956.44	3.78	169,155.19	4.25
合同负债	67,392.19	1.71	130,850.20	3.64	361,582.12	9.63	758,760.08	19.07
应付职工薪酬	8,285.01	0.21	13,856.26	0.39	15,582.65	0.42	12,513.82	0.31
应交税费	34,916.68	0.89	70,533.35	1.96	53,150.88	1.42	101,919.25	2.56
其他应付款	235,721.47	6.00	246,950.63	6.87	263,249.77	7.01	224,345.70	5.64

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	551,360.81	14.02	581,413.54	16.17	397,560.10	10.59	134,381.91	3.38
其他流动负债	13,756.21	0.35	10,546.16	0.29	30,769.62	0.82	53,531.58	1.35
流动负债合计	1,387,895.90	35.30	1,564,737.44	43.51	1,701,027.77	45.31	1,864,744.67	46.87
长期借款	1,557,207.96	39.61	1,068,268.95	29.70	937,824.47	24.98	1,037,677.33	26.08
应付债券	920,000.00	23.40	880,000.00	24.47	990,002.95	26.37	969,976.84	24.38
租赁负债	2,749.92	0.07	3,556.32	0.10	4,815.88	0.13	5,082.04	0.13
长期应付款	6,549.00	0.17	4,625.00	0.13	30,924.49	0.82	4,625.00	0.12
预计负债	925.59	0.02	19,449.81	0.54	29,406.51	0.78	18,609.97	0.47
递延收益	51.78	0.00	76.98	0.00	12,189.78	0.32	25,542.73	0.64
递延所得税负债	56,201.70	1.43	55,782.57	1.55	48,196.53	1.28	51,927.91	1.31
其他非流动负债	82.59	0.00	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	2,543,768.55	64.70	2,031,759.64	56.49	2,053,360.61	54.69	2,113,441.82	53.13
负债合计	3,931,664.45	100.00	3,596,497.08	100.00	3,754,388.38	100.00	3,978,186.49	100.00

近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 3,978,186.49 万元、3,754,388.38 万元、3,596,497.08 万元和 3,931,664.45 万元。2023 年末较 2022 年末减少了 5.63%。2024 年末较 2023 年末减少 4.21%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 335,167.37 万元，增幅为 9.32%。

发行人的负债以流动负债为主，近三年及一期末，发行人流动负债分别为 1,864,744.67 万元、1,701,027.77 万元、1,564,737.44 万元和 1,387,895.90 万元，占负债总额比例分别为 46.87%、45.31%、43.51%和 35.30%。

1、短期借款

短期借款最近三年及一期末的余额分别为 10,978.17 万元、35,430.29 万元、76,551.11 万元和 64,520.83 万元，2023 年末短期借款较 2022 年末增加 24,452.12 万元，增幅为 222.73%，主要系子公司新增银行借款。因基数较小导致变动幅度较大。2024 年末较 2023 年末增加 41,120.82 万元，增幅为 116.06%，主要系报告期内新增银行贷款所致。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 12,030.28 万元，主要系信用保证借款减少所致。

2、应付票据及应付账款

应付票据及应付账款中以应付账款为主，应付账款在最近三年及一期末的余额分别为 399,158.98 万元、401,745.89 万元、309,806.01 万元和 294,575.79 万元，分别占当期负债总额为 10.03%、10.70%、8.61% 和 7.49%，主要是房地产开发应付工程款项。2023 年末较 2022 年末变动较小。2024 年末较 2023 年末减少 91,939.88 万元，降幅 22.89%。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 15,230.22 万元。近三年及一期应付账款明细如下：

单位：万元

账龄	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	204,833.58	215,368.00	88,353.64	197,853.10
1-2 年（含 2 年）	19,476.98	34,791.25	160,002.09	36,710.68
2-3 年（含 3 年）	20,338.80	15,148.93	27,620.17	144,374.85
3 年以上	49,926.43	44,497.85	125,770.00	20,220.35
合计	294,575.79	309,806.01	401,745.89	399,158.98

3、预收款项及合同负债

预收款项在最近三年及一期末的余额分别为 169,155.19 万元、141,956.44 万元、124,230.17 万元和 117,364.48 万元，分别占当期负债总额分别为 4.25%、3.78%、3.45% 和 2.99%。2023 年末，合同负债余额为 361,582.12 万元，占负债总额 9.63%。2024 年末，合同负债余额为 130,850.20 万元，占负债总额 3.64%，较 2023 年末降低 63.81%，主要系商品房项目结转收入所致。

公司预收款项的内容主要为商品房购房业主预付款及代建项目待结算款。本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

根据公司房地产项目收入实现的确认原则，开发房地产项目必须在已交房的情况下才能进行项目结转确认收入。目前，房地产开发都实行预售，因此会形成大量的预收房款，而是否结转收入要根据项目是否交房为准，这之间根据项目不同，有 1 到 3 年的时间差。同时公司最近两年达到预售条件的商品房数量及预售金额大于其在此期间向业主交房的数量和金额，最终导致公司最近两年收到的预收款项要大于公司在最近两年确认的销售收入。

4、其他应付款

其他应付款在最近三年及一期末的余额分别为 224,345.70 万元、263,249.77 万元、246,950.63 万元和 235,721.47 万元，分别占当期负债总额的比例为 5.64%、7.01%、6.87% 和 6.00%。其他应付款主要包括应付利息、应付股利和其他应付款，波动较小。

近三年，发行人其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	19,539.19	19,353.81	19,280.17
应付股利	29.22	29.22	1,183.22
其他应付款	227,382.23	243,866.75	203,882.31
合计	246,950.63	263,249.77	224,345.70

5、应交税费

最近三年及一期末公司应交税费的余额分别为 101,919.25 万元、53,150.88 万元、70,533.35 万元和 34,916.68 万元，分别占当期负债总额为 2.56%、1.42%、1.96% 和 0.89%。2023 年末较 2022 年末减少 48,768.37 万元，降幅 47.85%，主要系厦门万特福房地产开发有限公司 2023 年土地增值税清算缴交。2024 年末较 2023 年末增加 17,382.47 万元，增幅 32.70%，主要系计提商品房项目土地增值税所致。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 35,616.67 万元。

6、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债在最近三年及一期末的余额分别为 134,381.91 万元、397,560.10 万元、581,413.54 万元和 551,360.81 万元，分别占当期负债总额的比例为 3.38%、10.59%、16.17% 和 14.02%。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。2023 年末一年内到期的非流动负债较 2022 年末增长 263,178.19 万元，增幅为 195.84%，主要系 2024 年到期的长期借款较上年增加较多。2024 年末较 2023 年末增加 183,853.44 万元，增幅为 46.25%，主要系部分应付债券及长期借款临近到期，转入一年内到期的非流动负债进行核算所致。2025 年 9 月末较 2024 年末减少 30,052.73 万元，降幅为 5.17%。

7、长期借款

长期借款主要抵质押借款和保证借款两类。最近三年及一期末的长期借款余额

分别 1,037,677.33 万元、937,824.47 万元、1,068,268.95 万元和 1,557,207.96 万元，分别占当期负债总额的比例为 26.08%、24.98%、29.70%和 39.61%。最近三年末，长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
质押借款	195,109.00	255,994.00	242,971.00	291,922.87
保证借款	719,072.54	498,489.93	429,226.72	480,894.87
信用借款	839,189.64	476,880.12	404,435.28	377,742.82
应付利息	-	990.36	986.26	-
小计	1,753,371.18	1,232,354.40	1,077,619.26	1,150,560.56
减：一年内到期部分	196,163.21	164,085.45	139,794.78	112,883.23
合计	1,557,207.96	1,068,268.95	937,824.47	1,037,677.33

8、应付债券

应付债券在最近三年及一期末的余额分别为 969,976.84 万元、990,002.95 万元、880,000.00 万元和 920,000.00 万元，分别占当期负债总额的比例为 24.38%、26.37%、24.47%和 23.40%。2023 年末较 2022 年末增长 20,026.11 万元，增幅为 2.06%。2024 年末较 2023 年减少 110,002.95 万元，降幅为 11.11%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 40,000.00 万元，增幅为 4.55%。

9、发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 215.81 亿元、236.56 亿元、260.62 亿元和 309.58 亿元，占同期末总负债的比例分别为 54.25%、63.01%、72.47%和 78.74%。2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 181.79 亿元，占有息负债余额的比例为 58.72%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 202.01 亿元，占有息负债余额的比例为 65.25%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	26.07	42.33	181.79	58.72	130.89	50.22	111.31	47.05	118.30	54.82

项目	一年以内（含1年）		2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中担保贷款	12.82	20.82	78.36	25.31	53.88	20.67	46.42	19.62	78.23	36.25
其中：政策性银行	0.22	0.36	15.99	5.17	20.17	7.74	22.78	9.63	22.73	10.53
国有六大行	12.21	19.83	105.87	34.20	82.45	31.64	68.30	28.87	63.32	29.34
股份制银行	3.67	5.95	33.10	10.69	22.13	8.49	11.33	4.79	12.69	5.88
地方城商行	4.03	6.54	20.28	6.55	2.45	0.94	3.55	1.50	10.57	4.90
地方农商行	5.94	9.64	6.55	2.12	3.69	1.42	5.35	2.26	8.99	4.17
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	35.43	57.53	127.43	41.16	129.63	49.74	124.67	52.70	97.00	44.95
其中：公司债券	35.43	57.53	107.21	34.63	103.13	39.57	98.15	41.49	70.48	32.66
企业债券	-	-	20.22	6.53	20.33	7.80	20.35	8.60	20.35	9.43
债务融资工具	-	-	-	-	6.17	2.37	6.17	2.61	6.17	2.86
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	0.09	0.14	0.36	0.12	0.10	0.04	0.58	0.25	0.51	0.24
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	61.59	100.00	309.58	100.00	260.62	100.00	236.56	100.00	215.81	100.00

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	541,697.98	826,983.90	1,096,720.88	1,218,976.63
经营活动现金流出小计	1,105,575.99	721,766.18	1,009,842.56	1,181,067.54
经营活动产生的现金流量净额	-563,878.01	105,217.71	86,878.32	37,909.09
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	10,717.36	159,893.46	578,271.58	1,164,738.24
投资活动现金流出小计	50,253.08	668,150.08	611,302.48	1,380,827.65
投资活动产生的现金流量净额	-39,535.72	-508,256.61	-33,030.90	-216,089.40
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,287,463.56	929,226.81	773,421.67	1,374,103.38
筹资活动现金流出小计	804,292.89	680,604.53	665,550.65	1,168,421.12
筹资活动产生的现金流量净额	483,170.67	248,622.27	107,871.02	205,682.25
现金及现金等价物净增加额	-120,243.06	-154,416.62	161,718.44	27,501.94
期末现金及现金等价物余额	602,173.60	722,416.66	876,833.29	715,114.85

1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金。最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 37,909.09 万元、86,878.32 万元、105,217.71 万元和-563,878.01 万元。

发行人偿付本期债券本息的资金主要来源于发行人净利润。最近三年的合并报表口径的营业收入和归属于母公司所有者的净利润如下表：

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入（万元）	419,572.49	760,890.01	1,023,134.49	1,069,062.37
归属于母公司所有者的净利润（万元）	4,427.64	20,023.03	18,621.65	6,564.62

根据最近三年及一期的数据，公司具有较强的盈利能力，近三年及一期营业收入较稳定。预计经营活动产生的现金流量净额波动对公司偿债能力不会产生重大不利影响。

此外，公司偿债应急保障措施主要包括：

- （1）变现能力较强的自有资产

长期以来，公司注重流动资产的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月 30 日，公司合并报表流动资产余额为 3,607,951.96 万元，存货账面价值为 2,299,059.23 万元。

此外，公司持有上市公司股权，截至 2025 年 9 月 30 日，公司持有上市公司股权情况如下：

序号	股票代码	股票简称	持有数量（股）
1	002626	金达威	29,762,564

（2）外部融资渠道通畅

公司银行融资渠道畅通，信贷记录良好。长期以来与中国建设银行厦门分行、国家开发银行、兴业银行厦门分行、厦门银行等多家银行建立了良好的业务合作关系。截至 2025 年 9 月 30 日，公司银行授信总金额为 600.00 亿元，已使用额度 307.79 亿元，尚未使用额度为 292.21 亿元。如果本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可以通过银行的资金予以解决。

综上，公司经营活动现金净额情况符合行业特征及公司经营活动安排，公司偿债资金来源安排合理，预计经营活动产生的现金流量净额波动不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-216,089.40 万元、-33,030.90 万元、-508,256.61 万元和-39,535.72 万元，其中，收回投资收到的现金和投资支付的现金均系公司根据市场情况进行的国债逆回购、理财等短期投资。2022 年、2023 年、2024 年度和 2025 年 1-9 月投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系随发行人项目建设持续投入，投资活动支出不断增加所致。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金分别为 234,903.30 万元、192,272.32 万元、452,796.19 万元和 43,946.69 万元，流出较大，主要系投向两部分，一是发行人子公司自建保障性住房项目，包括：其中珩琦公寓、园博公寓、后吴公寓、湖边公寓、浯家公寓、官浔公寓、林边公寓、龙泉公寓、龙秋公寓、雍厝公寓、仁和公寓等；二是用于购买持有并作为公共租赁房或市场化租赁的房源。预计收益主要通过租金收入、保障性住房销售收入实现，保障性住房项目主要根据政府安排向经政府审批的符合条件的人员进行销售或出租，回收周期相

对较长。相关投资为发行人主要业务投资，保障发行人业务开展需要，对发行人本期债券偿付能力不构成重大不利影响。

报告期内，发行人投资支付的现金金额分别为 1,145,922.97 万元、417,380.00 万元、215,340.00 万元和 6,306.39 万元，主要系购买银行短期保本性理财产品所支付的现金，投资周期通常为 1-3 个月，预计实现方式为投资收益及到期还本。

投资性现金流除理财产品之外，还有支付保障性住房建设工程款，保障性住房建设期一般为 3 年，建成后主要用于出租和销售，通过租金收入获得收益的，通常配套 25 年期贷款融资，具备发行 REITs 条件的，待项目成熟纳入 REITs 扩募范围，回收期将缩短，如为销售型住房，将通过销售收入取得平衡，回收周期较短，根据项目去化率决定，售房款可以覆盖投资支出。

发行人投资现金流的支出预期均可收回投资，对发行人偿付能力无重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 205,682.25 万元、107,871.02 万元、248,622.27 万元和 483,170.67 万元。发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大主要系受房地产行业周期性影响，发行人各期资金需求不同，对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额同比下降系 2023 年初、年末利率较高，发行人减少了新增借款金额所致。2024 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增加 130.48%，主要系厦门市财政局向发行人注资 10 亿，用于保障性住房工作，导致吸收投资收到的现金增加所致。

（四）偿债能力分析

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产负债率（%）	64.45	62.15	62.37	63.66
流动比率（倍）	2.60	2.13	2.27	2.21
速动比率（倍）	0.94	0.76	0.79	0.61
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.67	1.74	1.79	1.53
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-56.39	10.52	8.69	3.79

从短期偿债指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 2.21、2.27、

2.13 和 2.60，速动比率分别为 0.61、0.79、0.76 和 0.94，流动比率与速动比率差别较大，主要原因是受行业特性影响，存货在整个流动资产中占比很大。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 63.66%、62.37%、62.15% 和 64.45%。资产负债率偏高，主要原因是流动负债中预收款项数额较大，但是基于公司的预收款项主要来源于预售房款、代建项目或待结算等原因，所以并不真正构成对偿债能力的威胁。发行人采取稳健的债务管理，报告期内资产负债率持续降低。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近三年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.53、1.79 和 1.74，最近三年公司的利息保障倍数较为稳定、小幅波动。

从历史债务偿还情况来看，公司自成立以来，始终按时偿还债务，不存在违约行为，具有良好的资信水平。

（五）盈利能力分析

报告期内公司的主要会计数据列示如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	419,572.49	760,890.01	1,023,134.49	1,069,062.37
营业成本	325,610.55	542,433.18	744,750.40	785,120.81
销售费用	11,503.84	18,613.70	25,770.97	19,946.94
管理费用	19,612.82	38,899.74	43,148.46	43,303.04
研发费用	1,196.43	1,541.81	1,633.18	1,353.14
财务费用	31,199.01	53,457.22	58,919.61	62,708.24
资产减值损失	-	-54,524.72	-40,387.90	-58,956.47
投资收益	8,649.29	1,067.45	12,925.13	10,790.42
公允价值变动收益	712.07	42,307.85	-15,571.62	-3,986.03
营业利润	12,431.52	40,381.45	50,932.97	50,033.84
利润总额	12,912.16	48,292.93	52,934.61	48,547.47
净利润	3,603.17	15,148.69	25,287.41	12,089.53
归属于母公司所有者的净利润	4,427.64	20,023.03	18,621.65	6,564.62

最近三年及一期，发行人的营业收入分别为 1,069,062.37 万元、1,023,134.49 万元、760,890.01 万元和 419,572.49 万元。最近一年发行人营业收入同比有所下降，

主要系房地产市场低迷，2024 年度结转商品房项目数量及金额同比去年有所下降。

资产减值损失主要为存货跌价损失。最近三年及一期，发行人的资产减值损失分别-58,956.47 万元、-40,387.90 万元、-54,524.72 万元和 0.00 万元。主要系存货跌价损失。

近三年及一期，发行人资产减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	-	-54,382.84	-41,086.48	-57,456.32
合同资产减值损失	-	-141.88	-209.13	-143.23
合同取得成本减值损失	-	-	907.71	-907.71
其他减值损失	-	-	-	-449.21
合计	0.00	-54,524.72	-40,387.90	-58,956.47

发行人 2024 年度计提存货跌价损失 5.44 亿元，其中水晶榕著计提存货跌价损失 0.86 亿元，水晶尚苑计提存货跌价损失 2.91 亿元，芸溪五期 A2 地块计提存货跌价损失 0.40 亿元，水晶溪上计提存货跌价损失 0.70 亿元，水晶湖畔计提存货跌价损失 0.14 亿元，园博壹号院计提存货跌价损失 0.32 亿元，万翔同公司海砂计提存货跌价损失 0.11 亿元。发行人 2023 年度计提存货跌价损失 4.11 亿元，其中水晶榕著计提存货跌价损失 1.15 亿元，水晶尚庭计提存货跌价损失 0.47 亿元，水晶合院计提存货跌价损失 0.13 亿元，水晶尚苑计提存货跌价损失 0.07 亿元，水晶地铁公元计提存货跌价损失 0.20 亿元，水晶臻院计提存货跌价损失 0.56 亿元，漳州园博一期 0.82 亿元，万辉星城车位计提存货跌价损失 0.07 亿元，莲花国际车位计提存货跌价损失 0.37 亿元，莲花尚城车位计提存货跌价损失 0.27 亿元。发行人 2022 年度计提存货跌价损失 5.75 亿元，其中水晶芸溪祥府计提存货跌价损失 0.33 亿元，水晶榕著计提存货跌价损失 0.83 亿元，水晶合院计提存货跌价损失 0.68 亿元，水晶尚庭计提存货跌价损失 0.58 亿元，漳州园博一期计提存货跌价损失 2.92 亿元，昆明万辉星城车位计提存货跌价损失 0.4 亿元。

投资收益主要有来自于长期股权投资收益、处置长期股权投资、持有可供出售金融资产期间取得的投资收益和理财收益。投资收益在最近三年及一期分别为 10,790.42 万元、12,925.13 万元、1,067.45 万元和 8,649.29 万元。

最近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为-3,986.03 万元、-15,571.62 万元、42,307.85 万元和 712.07 万元。公允价值变动收益明细如下：

报告期内，发行人公允价值变动收益明细如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
其他非流动金融资产	-	6.86	-4,513.43	2,674.89
交易性金融资产	-	-	-	-177.62
按公允价值计量的投资性房地产	712.07	42,301.00	-11,058.19	-6,483.30
合计	712.07	42,307.85	-15,571.62	-3,986.03

报告期内发行人公允价值变动收益波动主要系按公允价值计量的投资性房地产波动所致。2022年、2023年发行人来源于投资性房地产的公允价值变动损益为负，主要系房地产市场波动导致。发行人租赁物业主要集中于厦门市，租赁价格虽有波动，但近年来厦门市住房价格稳步上升，发行人物业出租率较高，房屋租赁业务毛利率高，能够为公司带来稳定的利润。预计未来住房租赁市场将回暖企稳，公允价值变动收益波动较大对发行人净利润无较大的负面影响。

最近三年及一期，发行人的净利润分别为 12,089.53 万元、25,287.41 万元、15,148.69 万元和 3,603.17 万元。发行人 2024 年度净利润较 2023 年度下降较多，主要系房地产市场低迷，发行人商品房开发销售板块收入下降所致。

发行人营业收入主要来源于商品房开发销售板块，最近三年及一期，商品房开发销售板块营业收入占公司营业收入的比例分别为 70.34%、61.72%、43.37% 和 53.53%。最近三年，发行人商品房销售主要确认收入项目为水晶澜庭、水晶湖郡、水晶榕著、紫荆堡、水晶芸溪祥府、北海 2 区、海玥和鸣、水晶地铁公元、水晶合院、园博壹号院、水晶尚庭、水晶沂庭等项目。

1、期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年		2022年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	11,503.84	2.74	18,613.70	2.45	25,770.97	2.41	19,946.94	1.87
管理费用	19,612.82	4.67	38,899.74	5.11	43,148.46	4.04	43,303.04	4.05
研发费用	1,196.43	0.29	1,541.81	0.20	1,633.18	0.15	1,353.14	0.13
财务费用	31,199.01	7.44	53,457.22	7.03	58,919.61	5.51	62,708.24	5.87
期间费用合计	63,512.11	15.14	112,512.47	14.79	129,472.22	12.11	127,311.36	11.91

最近三年及一期，发行人的期间费用总额占营业收入的比例分别为 11.91%、12.65%、14.79% 和 15.14%。

最近三年及一期的销售费用分别为 19,946.94 万元、25,770.97 万元、18,613.70 万元和 11,503.84 万元，与营业收入趋势基本同步。

最近三年及一期的管理费用分别为 43,303.04 万元、43,148.46 万元、38,899.74 万元和 19,612.82 万元。公司最近三年的管理费用基本维持平稳。发行人管理费用主要为相关的管理人员的薪酬福利、办公费用等。

最近三年及一期的财务费用分别为 62,708.24 万元、58,919.61 万元、53,457.22 万元和 31,199.01 万元。财务费用基本维持平稳。

2、投资收益

投资收益在最近三年及一期分别为 10,790.42 万元、12,925.13 万元、1,067.45 万元和 8,649.29 万元。投资收益在最近三年及一期均为正值，体现了公司投资能力较强。近三年，发行人投资收益明细具体如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年	2022年
权益法核算的长期股权投资收益	6,387.00	-1,319.73	4,948.26	-625.38
处置长期股权投资产生的投资收益	-	1,517.35	-	-3,497.99
交易性金融资产持有期间的投资收益	-	274.58	7,392.27	1,444.08
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,071.79	-	-	12,279.15
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,190.50	595.25	595.25	1,785.75
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年	2022年
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）	-	-	-	-
债权投资持有期间的利息收益	-	-	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-	-
理财、结构性存款收益及其他	-	-	-10.66	-595.20
合计	8,649.29	1,067.45	12,925.13	10,790.42

3、公允价值变动收益

公允价值变动收益在最近三年及一期分别为-3,986.03 万元、-15,571.62 万元、42,307.85 万元和 712.07 万元。报告期内发行人公允价值变动收益波动主要系按公允价值计量的投资性房地产波动所致。2022 年发行人来源于投资性房地产的公允价值变动为负，主要系房地产市场波动导致。2023 年度，发行人公允价值变动收益下降主要原因系房地产市场波动，发行人持有的租赁住房公允价值波动；同时当年发行人处置已计提厦门市悦集商业管理有限公司永续贷公允价值变动损益转回，导致其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益为负。发行人租赁物业主要集中于厦门市，租赁价格虽有波动，但近年来厦门市住房价格稳步上升，发行人物业出租率较高，房屋租赁业务毛利率高，能够为公司带来稳定的利润。预计未来住房租赁市场将回暖企稳，公允价值变动收益波动较大对发行人净利润无较大的负面影响。2024 年，发行人来源于投资性房地产的公允价值变动转正，公允价值变动损益企稳。近三年及一期，发行人公允价值变动损益明细具体如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2025年1-9月	2024年度	2023年	2022年
其他非流动金融资产	-	6.86	-4,513.43	2,674.89
交易性金融资产	-	-	-	-177.62
按公允价值计量的投资性房地产	712.07	42,301.00	-11,058.19	-6,483.30
合计	712.07	42,307.85	-15,571.62	-3,986.03

（六）关联交易情况

最近三年，发行人主要关联方如下：

根据《公司法》和财政部《企业会计准则第 36 号—关联方披露》的相关规定，最近三年，公司的关联方和关联关系如下：

1、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东为厦门国有资本运营有限责任公司、实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、子公司

企业名称	与本集团的关系
厦门安控地产集团有限公司	子公司
厦门万特福房地产开发有限公司	子公司
厦门安控城市建设集团有限公司	子公司
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	子公司
厦门住宅集团园博地产有限公司	子公司
厦门安控资产运营集团有限公司	子公司
北海万泉房地产开发有限公司	子公司
北海万祥房地产开发有限公司	子公司
万城城建开发（厦门）有限公司	子公司
漳州园博房地产开发有限公司	子公司
泉州中住房地产开发有限公司	子公司
厦门万翔同实业有限公司	子公司
厦门园林花木集团股份有限公司	子公司
厦门安居集团有限公司	子公司
中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	子公司
厦门市安控建设工程有限公司	子公司
厦门安控城市服务集团有限公司	子公司

3、合营企业及联营企业

企业名称	与本集团的关系
万石娱乐中心	合营企业
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	联营企业
厦门市悦集商业管理有限公司	联营企业
厦门贸悦安禧房地产有限公司	联营企业
龙岩贝斯特房地产开发有限公司	联营企业
厦门建工招待有限公司	联营企业
厦门玉鹭建设开发有限公司	联营企业

4、其他关联方

最近三年与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他关联方企业情况如下：

关联方名称	与本公司的关系
保利发展控股集团股份有限公司	子公司少数股东控制方的子公司
福建保利投资发展有限公司	子公司少数股东
厦门港务地产有限公司	子公司少数股东
厦门地铁上盖投资发展有限公司	子公司少数股东
厦门轨道建设发展集团有限公司	子公司少数股东控制方
厦门港务建设集团有限公司	子公司少数股东控制方
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	子公司少数股东
厦门市集美区国有资产投资有限公司	子公司少数股东
厦门市万科企业有限公司	子公司少数股东
厦门益悦置业有限公司	子公司少数股东
厦门市同安区土地开发有限公司	子公司少数股东
龙岩城发地产有限公司	子公司少数股东
厦门特房建设工程集团有限公司	子公司少数股东
厦门市高速公路建设开发有限公司	子公司少数股东
厦门市政工程有限公司	子公司少数股东

最近三年，发行人主要关联交易如下：

1、接受劳务

单位：万元

关联方名称	2024年发生额		2023年发生额		2022年发生额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
厦门市悦集商业管理有限公司	188.68	43.31	188.68	100.00	-	-
厦门贸禧房地产开发有限公司	246.93	56.69	-	-	-	-

2、担保

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司作为担保方为子公司银行借款提供的担保：

单位：万元

被担保方	金融机构	借款金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2026/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2026/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2026/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2027/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2027/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2027/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2027/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2028/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2028/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2028/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2028/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2029/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2029/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2029/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2029/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	42.50	2022/4/29	2030/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2030/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2030/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2030/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2031/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2031/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2031/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2031/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	211.25	2022/4/29	2032/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	338.00	2022/4/29	2032/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	338.00	2022/4/29	2032/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	338.00	2022/4/29	2032/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	338.00	2022/4/29	2033/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	338.00	2022/4/29	2033/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	338.00	2022/4/29	2033/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	338.00	2022/4/29	2033/12/21	否

厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/4/29	2042/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/4/29	2042/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/4/29	2042/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/4/29	2043/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	496.50	2022/4/29	2043/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	137.25	2022/5/25	2043/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2043/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2043/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2044/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2044/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2044/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2044/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2045/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2045/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2045/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2045/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	633.75	2022/5/25	2046/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	739.38	2022/5/25	2046/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	739.38	2022/5/25	2046/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	739.38	2022/5/25	2046/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	673.38	2022/5/25	2047/4/29	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	125.00	2023/1/13	2025/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	125.00	2023/1/13	2025/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	125.00	2023/1/13	2025/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	125.00	2023/1/13	2025/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	125.00	2023/1/13	2026/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	125.00	2023/1/13	2026/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	125.00	2023/1/13	2026/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	239.00	2023/1/13	2026/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	61.00	2023/4/6	2026/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	300.00	2023/4/6	2027/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	258.50	2023/4/6	2027/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	37.17	2023/5/11	2027/6/21	否

厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	4.33	2023/6/30	2027/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	300.00	2023/6/30	2027/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	550.00	2023/6/30	2027/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	550.00	2023/6/30	2028/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	550.00	2023/6/30	2028/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	520.67	2023/6/30	2028/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	29.33	2024/1/30	2028/9/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	800.00	2024/1/30	2028/12/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	800.00	2024/1/30	2029/3/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	70.67	2024/1/30	2029/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	729.33	2024/12/18	2029/6/21	否
厦门安居集团有限公司	建行厦门市分行	500.67	2024/12/18	2029/9/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2025/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2025/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2026/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2026/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2027/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2027/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2028/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2028/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2029/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2029/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2030/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2030/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2031/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2031/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2032/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2032/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2033/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2033/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2034/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2034/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2035/6/21	否

厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2035/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2036/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2036/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2037/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2037/12/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2038/6/21	否
厦门安居集团有限公司	兴业银行厦门分行	2,391.59	2024/6/27	2038/6/26	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	500.00	2021/12/30	2025/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	500.00	2021/12/30	2025/12/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,000.00	2021/12/30	2026/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,000.00	2021/12/30	2026/12/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	11,600.00	2021/12/30	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	20,000.00	2022/2/28	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,360.00	2022/4/27	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	500.00	2022/5/20	2025/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	131.00	2022/5/20	2025/12/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	369.00	2022/6/7	2025/12/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	131.00	2022/6/7	2026/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	869.00	2022/6/23	2026/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,000.00	2022/6/23	2026/12/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	5,831.00	2022/6/23	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,590.00	2022/8/24	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	厦门银行	10,000.00	2022/6/29	2025/6/29	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	500.00	2022/11/3	2025/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	500.00	2022/11/3	2025/12/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	200.00	2022/11/3	2026/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	800.00	2022/11/25	2026/6/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,000.00	2022/11/25	2026/12/25	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	970.00	2022/11/25	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	10,000.00	2022/12/9	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	4,700.00	2023/1/10	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,300.00	2023/3/27	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	2,600.00	2023/4/23	2026/12/30	否

厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	2,700.00	2023/5/29	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	2,500.00	2023/6/29	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	1,800.00	2023/7/27	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	2,300.00	2023/8/29	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	2,300.00	2023/9/25	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	2,300.00	2023/11/6	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	建行城建支行	12,000.00	2023/11/28	2026/12/30	否
厦门安控地产集团有限公司	交行厦门分行	10.00	2022/12/27	2025/6/26	否
厦门安控地产集团有限公司	交行厦门分行	17,167.05	2022/12/27	2025/12/26	否
厦门安控地产集团有限公司	农商银行思明支行	300.00	2022/12/28	2025/6/20	否
厦门安控地产集团有限公司	农商银行思明支行	28,500.00	2022/12/28	2025/12/26	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	100.00	2023/8/30	2025/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	100.00	2023/8/30	2025/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	500.00	2023/8/30	2026/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	500.00	2023/8/30	2026/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	500.00	2023/8/30	2027/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	240.00	2023/8/30	2027/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	260.00	2023/9/21	2027/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	1,000.00	2023/9/21	2028/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	1,000.00	2023/9/21	2028/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	500.00	2023/9/21	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	3,199.00	2023/10/30	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	21,600.00	2023/11/29	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	997.00	2024/1/30	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	297.00	2024/2/7	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	490.00	2024/2/27	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	10,000.00	2024/3/27	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	6,800.00	2024/4/26	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	1,550.00	2024/8/29	2028/8/30	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	50.00	2023/9/11	2025/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	50.00	2023/9/25	2025/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	100.00	2023/9/25	2025/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	50.00	2023/9/25	2025/7/25	否

厦门特工房产有限公司	建行城建支行	324.00	2023/10/30	2026/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	126.00	2023/11/28	2026/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	500.00	2023/11/28	2026/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	500.00	2023/11/28	2027/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	500.00	2023/11/28	2027/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	1,000.00	2023/11/28	2028/1/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	1,000.00	2023/11/28	2028/7/25	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	9,774.00	2023/11/28	2028/9/11	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	10,000.00	2023/12/28	2028/9/11	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	1,307.00	2024/1/30	2028/9/11	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	490.00	2024/2/28	2028/9/11	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	10,000.00	2024/3/27	2028/9/11	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	1,200.00	2024/4/26	2028/9/11	否
厦门特工房产有限公司	建行城建支行	2,550.00	2024/8/29	2028/9/11	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2025/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2025/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2026/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2026/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2027/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2027/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2028/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/2/6	2028/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	2,010.00	2024/2/6	2029/2/5	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2025/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2025/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2026/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2026/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2027/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2027/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2028/6/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	10.00	2024/3/27	2028/12/21	否
厦门特工房产有限公司	兴业银行湖里支行	4,910.00	2024/3/27	2029/2/5	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	93.96	2024/1/29	2025/6/21	否

昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	93.96	2024/1/29	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	93.96	2024/1/29	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	93.96	2024/1/29	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	657.72	2024/1/29	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	657.72	2024/1/29	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	62.64	2024/1/30	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	62.64	2024/1/30	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	62.64	2024/1/30	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	62.64	2024/1/30	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	438.48	2024/1/30	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	438.48	2024/1/30	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	21.66	2024/3/21	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	21.66	2024/3/21	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	21.66	2024/3/21	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	21.66	2024/3/21	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	75.81	2024/3/21	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	75.81	2024/3/21	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	151.62	2024/3/21	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	14.44	2024/3/26	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	14.44	2024/3/26	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	14.44	2024/3/26	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	14.44	2024/3/26	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	50.54	2024/3/26	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	50.54	2024/3/26	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	101.08	2024/3/26	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	11.12	2024/5/10	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	11.12	2024/5/10	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	11.12	2024/5/10	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	11.12	2024/5/10	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	38.92	2024/5/10	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	38.92	2024/5/10	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	77.84	2024/5/10	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	16.68	2024/5/10	2025/6/21	否

昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	16.68	2024/5/10	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	16.68	2024/5/10	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	16.68	2024/5/10	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	58.38	2024/5/10	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	58.38	2024/5/10	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	116.76	2024/5/10	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	24.87	2024/6/24	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	24.87	2024/6/24	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	24.87	2024/6/24	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	24.87	2024/6/24	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	87.05	2024/6/24	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	87.05	2024/6/24	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	198.96	2024/6/24	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	16.58	2024/6/25	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	16.58	2024/6/25	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	16.58	2024/6/25	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	16.58	2024/6/25	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	58.03	2024/6/25	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	58.03	2024/6/25	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	132.64	2024/6/25	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	31.53	2024/8/28	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	31.53	2024/8/28	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	31.53	2024/8/28	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	31.53	2024/8/28	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	110.36	2024/8/28	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	110.36	2024/8/28	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	252.24	2024/8/28	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	21.02	2024/8/29	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	21.02	2024/8/29	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	21.02	2024/8/29	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	21.02	2024/8/29	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	73.57	2024/8/29	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	73.57	2024/8/29	2027/12/21	否

昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	168.16	2024/8/29	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	20.60	2024/8/28	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	20.60	2024/8/28	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	20.60	2024/8/28	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	20.60	2024/8/28	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	72.10	2024/8/28	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	72.10	2024/8/28	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行城建支行	164.80	2024/8/28	2028/1/28	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	30.90	2024/8/29	2025/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	30.90	2024/8/29	2025/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	30.90	2024/8/29	2026/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	30.90	2024/8/29	2026/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	108.15	2024/8/29	2027/6/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	108.15	2024/8/29	2027/12/21	否
昆明万辉房地产开发有限公司	建行安宁支行	247.20	2024/8/29	2028/1/28	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	6.10	2024/1/18	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	481.90	2024/1/18	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	6.10	2024/1/18	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	481.90	2024/1/18	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1,220.00	2024/1/18	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	8.30	2024/1/31	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	655.90	2024/1/31	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	8.30	2024/1/31	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	655.90	2024/1/31	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1,660.50	2024/1/31	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2.03	2024/5/9	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	160.37	2024/5/9	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2.03	2024/5/9	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	160.37	2024/5/9	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	406.00	2024/5/9	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2.53	2024/6/13	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	199.48	2024/6/13	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2.53	2024/6/13	2026/6/20	否

龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	199.48	2024/6/13	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	505.00	2024/6/13	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1.25	2024/6/24	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	98.75	2024/6/24	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1.25	2024/6/24	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	98.75	2024/6/24	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	250.00	2024/6/24	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	3.34	2024/7/18	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	263.66	2024/7/18	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	3.34	2024/7/18	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	263.66	2024/7/18	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	667.50	2024/7/18	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2.45	2024/8/22	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	193.55	2024/8/22	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2.45	2024/8/22	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	193.55	2024/8/22	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	490.00	2024/8/22	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1.25	2024/9/13	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	98.75	2024/9/13	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1.25	2024/9/13	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	98.75	2024/9/13	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	250.00	2024/9/13	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1.45	2024/9/26	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	114.35	2024/9/26	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	1.45	2024/9/26	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	114.35	2024/9/26	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	289.50	2024/9/26	2027/1/6	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	30.00	2024/9/29	2025/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2,370.00	2024/9/29	2025/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	30.00	2024/9/29	2026/6/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	2,370.00	2024/9/29	2026/12/20	否
龙岩万嘉恒房地产开发有限公司	兴业银行龙岩分行	6,000.00	2024/9/29	2027/1/6	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	1,000.00	2022/9/27	2025/2/25	否

厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	1,000.00	2022/9/27	2025/8/25	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	1,000.00	2022/9/27	2026/2/25	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	1,000.00	2022/9/27	2026/8/25	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	2,000.00	2022/9/27	2027/2/25	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	2,000.00	2022/9/27	2027/8/25	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	800.00	2022/9/27	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	10,000.00	2022/12/9	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	1,230.00	2022/12/16	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	450.00	2023/1/13	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	400.00	2023/2/27	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	650.00	2023/3/27	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	1,920.00	2023/4/24	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	2,700.00	2023/5/30	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	建行城建支行	2,050.00	2023/6/27	2027/9/27	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	175.00	2022/11/29	2025/5/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	175.00	2022/11/29	2025/11/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	2,500.00	2022/12/8	2025/5/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	2,500.00	2022/12/8	2025/11/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	1,050.00	2022/12/21	2025/5/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	1,050.00	2022/12/21	2025/11/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	950.00	2022/12/23	2025/5/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	邮储银行翔安支行	950.00	2022/12/23	2025/11/24	否
厦门万安同房地产开发有限公司	中行开元支行	10.00	2022/12/1	2025/6/1	否
厦门万安同房地产开发有限公司	中行开元支行	1,104.55	2022/12/1	2025/12/1	否
厦门万安同房地产开发有限公司	中行开元支行	10.00	2022/12/1	2026/6/1	否
厦门万安同房地产开发有限公司	中行开元支行	3,705.17	2022/12/1	2026/12/1	否
厦门万安同房地产开发有限公司	中行开元支行	10.00	2022/12/1	2027/6/1	否
厦门万安同房地产开发有限公司	中行开元支行	8,160.28	2022/12/1	2027/12/1	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	250.00	2020/8/26	2025/2/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	250.00	2020/8/26	2025/5/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	250.00	2020/8/26	2025/8/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	250.00	2020/8/26	2025/11/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	250.00	2020/8/26	2026/2/25	否

厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	250.00	2020/8/26	2026/5/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2026/8/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2026/11/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2027/2/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2027/5/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2027/8/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2027/11/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2028/2/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	375.00	2020/8/26	2028/5/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2028/8/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2028/11/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2029/2/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2029/5/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2029/8/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2029/11/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2030/2/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	625.00	2020/8/26	2030/5/25	否
厦门安控资产运营集团有限公司	农行厦门市分行营业部	25,500.00	2020/8/26	2030/8/19	否
厦门安控资产运营集团有限公司	厦门国际银行同安支行	10,000.00	2024/12/26	2025/12/19	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2025/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	370.00	2021/11/29	2025/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2026/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	750.00	2021/11/29	2026/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2027/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	1,510.00	2021/11/29	2027/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2028/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	1,510.00	2021/11/29	2028/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2029/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	1,890.00	2021/11/29	2029/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2030/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	1,890.00	2021/11/29	2030/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2031/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	2,270.00	2021/11/29	2031/11/15	否

厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2032/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	2,270.00	2021/11/29	2032/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2021/11/29	2033/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	2,270.00	2021/11/29	2033/11/29	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2025/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	110.00	2022/6/22	2025/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2026/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	230.00	2022/6/22	2026/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2027/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	470.00	2022/6/22	2027/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2028/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	470.00	2022/6/22	2028/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2029/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	590.00	2022/6/22	2029/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2030/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	590.00	2022/6/22	2030/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2031/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	710.00	2022/6/22	2031/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2032/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	710.00	2022/6/22	2032/11/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	10.00	2022/6/22	2033/5/15	否
厦门万银商业管理有限公司	中行开元支行	710.00	2022/6/22	2033/11/29	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2025/3/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2025/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2026/3/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2026/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2027/3/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2027/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2028/3/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2028/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2029/3/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2029/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2030/3/20	否

厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2030/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2031/3/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2031/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2032/3/20	否
厦门万银商业管理有限公司	农商银行思明支行	500.00	2022/9/26	2032/9/20	否
厦门万银商业管理有限公司	建行城建支行	990.00	2024/6/28	2026/6/28	否
厦门安控云智能科技有限公司	建行城建支行	990.00	2024/6/28	2026/6/28	否
厦门市安控建设工程有限公司	厦门银行	10,000.00	2024/3/28	2025/3/28	否
厦门市安控建设工程有限公司	厦门国际银行同安支行	10,000.00	2024/11/20	2025/11/20	否
厦门住总物业管理有限公司	厦门银行	4,500.00	2024/12/24	2025/12/24	否
厦门住总物业管理有限公司	厦门国际银行同安支行	10,000.00	2024/12/25	2025/12/19	否
厦门白士德楼宇管理有限公司	建行城建支行	995.00	2023/3/30	2025/3/30	否
合计		542,989.93	-	-	-

注：龙岩万嘉锦房地产开发有限公司银行借款本公司按持股比例 80%提供担保。

3、提供资金（贷款）

单位：万元

关联方名称	截至 2024 年末向关联方提供资金余额	2024 年度收取资金占用费
厦门贸禧房地产开发有限公司	18,560.40	1,423.85
厦门港务建设集团有限公司	1,200.00	8.49

4、关联方应收应付款项余额

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
应收账款				
厦门市悦集商业管理有限公司	200.00	0.18	200.00	0.32
厦门贸禧房地产开发有限公司	261.75	0.24	-	
厦门市高速公路建设开发有限公司	7.28	0.01	4.15	0.01
厦门特房建设工程集团有限公司	1,555.40	1.43	1,355.48	2.16
厦门市政工程有限公司	387.10	0.36	434.10	0.69
合计	2,411.54	2.22	1,993.73	3.18
预付款项				

厦门轨道建设发展集团有限公司	10.72	0.07	10.72	0.01
合计	10.72	0.07	10.72	0.01
应收利息				
厦门贸禧房地产开发有限公司	1,509.28	22.04	-	
厦门地铁上盖投资发展有限公司	-		1,113.07	40.02
厦门益悦置业有限公司	464.58	6.78	464.58	16.70
合计	1,973.86	28.82	1,577.65	56.72
其他应收款				
厦门贸禧房地产开发有限公司	31,380.00	18.70	-	
厦门市万科企业有限公司	-		1,107.17	2.23
厦门益悦置业有限公司	2,806.16	1.67	3,994.16	8.03
厦门港务建设集团有限公司	1,200.00	0.72	1,200.00	2.41
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	2,340.00	1.39	2,140.00	4.30
保利海西实业有限公司	8,580.00	5.11	7,800.00	15.69
合计	46,306.16	27.59	16,241.32	32.66

5、关联方应收应付款项余额

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
应付利息				
龙岩城发地产有限公司	259.02	1.33	73.64	0.38
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	33.72	0.17	33.72	0.17
福建保利投资发展有限公司	130.05	0.67	130.05	0.67
厦门港务地产有限公司	19,116.40	97.84	19,116.40	98.77
合计	19,539.19	100.01	19,353.81	99.99
其他应付款	-		-	
厦门市集美区国有资产投资有限公司	528.70	0.23	528.70	0.22
龙岩城发地产有限公司	4,289.01	1.89	4,289.01	1.76
厦门市同安区土地开发有限公司	-		1,780.00	0.73

厦门港务地产有限公司	100,000.00	43.98	100,000.00	41.01
厦门特房建设工程集团有限公司	2,720.00	1.20	2,720.00	1.12
合计	107,537.71	47.30	109,317.71	44.84

(七) 对外担保情况

截至最近一期末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为20.57亿元，占期末净资产的比例为9.48%，其中9.08亿元为公司为购房者的银行按揭贷款提供担保、3.984亿元为厦门安控地产集团有限公司为厦门贸禧房地产开发有限公司银行贷款按揭比提供担保。公司于2024年3月与平安资产管理有限责任公司共同签订了差额补足及代为支付协议。按照协议条款，若出现差额补足及代为支付情况，本公司将依法履行相应责任，截至2025年9月末，涉及金额7.5亿元人民币。此外，第三方已将其90亿元注册资本对应的股权质押，作为对本公司的反担保措施。除此之外，发行人没有其他对外担保。

公司为购买房产的客户提供按揭担保形成的或有负债具体如下：

担保企业	被担保借款人名称	担保种类	担保余额(万元)	担保期限	是否履行完毕
厦门安居控股集团有限公司	购房客户	贷款担保	1,270.80	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门安控城市建设集团有限公司	购房客户	贷款担保	7,609.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	720.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
北海万祥房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	100.30	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门安控地产集团有限公司	购房客户	贷款担保	17,258.72	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门特工房产有限公司	购房客户	贷款担保	24,704.50	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门万特福房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	4,362.50	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
昆明万辉房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	9,400.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否

漳州万景园 房地产开发 有限公司	购房客户	贷款担保	7,014.50	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
龙岩住厦房 地产开发有 限公司（含 龙岩万嘉恒 房地产开发 有限公司）	购房客户	贷款担保	4,153.50	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门万住道 房地产开发 有限公司	购房客户	贷款担保	3,432.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门万安同 房地产开发 有限公司	购房客户	贷款担保	7,719.40	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门住宅集 团园博地产 有限公司	购房客户	贷款担保	1,023.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
泉州中住房 地产开发有 限公司	购房客户	贷款担保	1,765.17	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
漳州园博房 地产开发有 限公司	购房客户	贷款担保	311.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
合计			90,844.39		

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至募集说明书签署之日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至最近一期末，发行人受限资产具体情况如下：

受限资产	账面价值（亿元）	资产受限金额（万元）	受限原因
货币资金	60.50	12.00	保函保证金、房改专用资金、诉讼冻结资金及其他
合计	60.50	12.00	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人的信用评级情况

本期债项无评级，发行人主体评级为 AAA，主体评级情况如下：

（一）发行人信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信评估股份有限公司出具的《厦门安居控股集团有限公司主体长期信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产销售下降，部分项目面临去化风险。2024年1-9月，公司房地产销售金额为2023年全年的45.12%，预计公司2024年销售金额同比下降；房地产行业持续下行背景下，公司部分项目尤其是厦门区外项目去化率处于较低水平，且存在减值风险；同时，公司保障房价格优势正在逐步削弱，未来存在一定去化难度。

2、资本支出压力较大。公司房地产开发在建及拟建项目尚需投资规模尚可，但自建租赁住房尚需投资规模较大，且其投资回收期相对较长；综合来看，公司未来资本支出压力和资金平衡压力较大。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2022年7月15日	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	2022年第一季度，公司接受安居集团股权资产无偿划拨，构成重大资产重组。重组后公司定位为厦门市住宅地产开发建设融资为一体的产业投资平台，在国有资本体系内功能更加清晰、地位进一步强化。
2023年8月14日	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	-
2024年6月26日	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	-
2025年2月28日	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-

（四）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在发行人信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在发行人信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现现有重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

截至 2025 年 9 月末发行人的银行授信及使用情况：发行人于 2024 年 9 月 16 日签订了《银行业联合授信成员银行与授信企业框架协议》，联合授信总额度为 560 亿元。不再具体细分至各家银行，在总额度内不突破均可授信。截至 2025 年 9 末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 600.00 亿元，已使用额度 307.79 亿元，尚未使用额度为 292.21 亿元。

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	尚未使用额度
银行业联合授信成员	600.00	307.79	292.21
合计	600.00	307.79	292.21

注：上述联合授信已使用额度含在银行业金融机构、非银行业金融机构及任何其他渠道通

过借款、发行债券及其他方式产生的金融负债中已发生但未清偿的余额之和。

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，没有出现过严重违约现象。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外信用类债券 21 只/167.00 亿元，累计偿还信用类债券 119.50 亿元。

截至本募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的信用类债券余额为 136.00 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 安控 04	厦门安居控股集团有限公司	2022-08-03	无	2027-08-03	5	6.00	3.48	6.00
2	23 安控 03	厦门安居控股集团有限公司	2023-02-10	无	2026-02-10	3	8.00	3.90	8.00
3	23 安控 05	厦门安居控股集团有限公司	2023-03-20	无	2026-03-20	3	12.00	3.70	12.00
4	23 安控 06	厦门安居控股集团有限公司	2023-06-27	无	2026-06-27	3	14.00	3.44	14.00
5	24 安控 04	厦门安居控股集团有限公司	2024-04-08	无	2027-04-08	3	12.00	2.60	12.00
6	24 安控 06	厦门安居控股集团有限公司	2024-04-29	无	2027-04-29	3	11.00	2.40	11.00
7	24 安控 10	厦门安居控股集团有限公司	2024-11-08	无	2029-11-08	5	5.00	2.60	5.00
8	25 安控 04	厦门安居控股集团有限公司	2025-03-26	无	2028-03-26	3	7.00	2.30	7.00
9	25 安控 05	厦门安居控股集团有限公司	2025-03-26	无	2030-03-26	5	6.00	2.49	6.00
10	25 安控 08	厦门安居控股集团有限公司	2025-07-25	无	2030-07-25	5	5.00	2.04	5.00
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	86.00	-	86.00
11	25 厦居 01	厦门安居集团有限公司	2025-7-9	无	2028-7-9	3	4.00	1.85	4.00
12	25 厦居 02	厦门安居集团有限公司	2025-7-9	无	2030-7-9	5	6.00	2.08	6.00
13	25 厦居 03	厦门安居集团有限公司	2025-8-20	无	2030-8-20	5	10.00	2.14	10.00

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
14	25 厦居 05	厦门安居集团有限公司	2025-11-28	无	2028-11-28	3	10.00	2.10	10.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	30.00	-	30.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	116.00	-	116.00
15	21 厦居 01、 21 厦门安居 债 01	厦门安居集团有限公司	2021-08-11	2024-08-11、 2027-08-11	2030-08-11	3+3+3	5.00	2.28	5.00
16	21 厦居 02、 21 厦门安居 债 02	厦门安居集团有限公司	2021-11-09	2024-11-09、 2027-11-09	2030-11-09	3+3+3	5.00	2.22	5.00
16	22 厦居 01、 22 厦门安居 债 01	厦门安居集团有限公司	2022-03-02	2025-03-02、 2028-03-02	2031-03-02	3+3+3	5.00	3.10	5.00
17	22 厦居 02、 22 厦门安居 债 02	厦门安居集团有限公司	2022-03-30	2025-03-30、 2028-03-30	2031-03-30	3+3+3	5.00	3.33	5.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	20.00	-	20.00
合计		-	-	-	-	-	136.00	-	136.00

截至本募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债。

截至本募集说明书出具日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已使用额度	剩余额度
1	厦门安居控股集团有限公司	公司债	上交所	2025-1-24	52.00	18.00	34.00
2	厦门安居集团有限公司	公司债	上交所	2025-6-24	40.00	30.00	10.00

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后 36 个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

若本期债券项下涉及永续债券发行的，其所得税事项将根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号）等相关法律、法规及规范性文件的规定另行约定。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决

定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1.按照《公司债券信息披露制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会（如有，下同）、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事项难以保密；

（2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）债券出现异常交易情况。

2.信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3.公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4.公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

- 1.在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。
- 2.信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3.信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4.信息披露事务负责人有权参加或列席董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的

职责

1.公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2.公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3.定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4.董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5.临时公告文稿由财务部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6.公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7.公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1.有关责任人制作信息披露文件；

2.有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3.债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4.信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5.信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6.信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1.公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司董事会办公室报告与下属子公司相关的信息。

2.公司下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制度》第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3.公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项

或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

(一) 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。

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 20%；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 50%。

(二) 发行人约定偿债资金来源的，为便于本期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：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。

(三) 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%。

(四) 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 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(五) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 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本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

(一) 如发行人违反本节相关承诺要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第 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：

（1）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。

（二）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。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成第一条第（六）项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，并通过协商或其他方式确定免除违约责任的情形及范围。

三、争议解决方式

（一）本期债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。本期债券受托管理协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向本期债券的受托管理人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

（二）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本期债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行本期债券受托管理协议项下的其他义务。

第十二节 持有人会议规则

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

“第一章 总则

1.1为规范厦门安居控股集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”/“本期债券”，若涉及分期发行，指按照募集说明书约定分期发行的每一期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同

意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 除另有说明外，本规则中使用的词语与《厦门安居控股集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称《募集说明书》）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照《厦门安居控股集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称债券受托管理协议）之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6.法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1.债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。同意延期召开会议的债券持有人应当出具同意延期召开会议的书面文件。延期时间原则上不超过15个交易日。

3.1.2.发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举1名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3.受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列

席会议的相关机构或人员等。

3.14 债券持有人会议原则上可在发行人住所地召开。会议场所由发行人或债券持有人会议召集人提供，如发行人或债券持有人会议召集人拒绝提供的，可以由受托管理人提供。

3.1.5 召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人，如受托管理人非召集人的，受托管理人应协助召集人查询债券持有人名册。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提

前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会

议)召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点(如有)、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2根据拟审议议案的内容,债券持有人会议可以以现场(包括通过网络方式进行现场讨论的形式,下同)、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的,召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3召集人拟召集债券持有人现场会议的,可以在会议召开日前设置参会反馈环节,征询债券持有人参会意愿,并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的,不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的,可以与召集人沟通协商,由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的,应当最迟于原定债权登记日前一交易日,在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况,受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外,但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.7债券持有人会议通知发出后,除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的,债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的,原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节,反馈拟出席会议的持有人所代表的本期

债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或

个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。委托书应当载明（i）代理人的姓名；（ii）是否具有表决权和/或表决权的范围；（iii）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；（iv）授权委托书签发日期和有效期限；（v）委托人签字或盖章。授权委托书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.1.9 债券持有人会议应由债券受托管理人代表主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举1名债券持有人(或债券持有人的代理人)担任会议主持并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券张数最多的债券持有人(或其代理人)主持会议。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更，任何对议案的变更应被视为一个新议案，不得在本次会议上进行表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6发生本规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目

的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2除本规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

（七）其他。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;

(四) 其他需要公告的重要事项。

5.3按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议, 受托管理人应当积极落实, 及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的, 上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务, 推进、落实生效决议事项, 并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的, 受托管理人应当采取进一步措施, 切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的, 受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求, 勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用, 由作出授权的债券持有人承担, 或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付, 债券受托管理协议另有约定的, 从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的, 其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的, 受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定, 向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人, 但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼, 或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事

项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2发生本规则第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向受托管理人所在地人民法院提起诉讼。

7.5本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

第十三节 受托管理人

兴业证券股份有限公司（以下简称兴业证券或受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任兴业证券，并接受受托管理人的监督。

本期债券受托管理协议的主要内容如下：

“第二条 受托管理事项

2.1为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3在本次债券存续期内，乙方应依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2.4任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在二个交易日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生调整，或者本次债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十六) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(十九) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻；

(二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(二十四) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(二十七) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(二十八) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项，或债券业务监管机构、债券交易场所颁布的法律、法规、规则规定的其他情形。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

本次债券存续期内，甲方应于每月初第五个交易日前向乙方书面确认本条相关重大事项的发生情况，并保证相关信息真实、准确、完整。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有

人名册，并承担相应费用。

3.9债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.10甲方在本次债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；甲方应在本次债券还本付息日（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）前二十个交易日前，向乙方提供甲方还本付息安排及偿债资金落实情况的书面文件；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方或债券持有人会议的要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

本期债券的偿债保障措施包括但不限于：

（一）不得向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）暂缓为第三方提供担保；

（四）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（五）主要责任人不得调离；

（六）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

债券持有人或乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合债券持有人或乙方办理，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用；其他取得债券持有人同意的安排。

3.12甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排、其他取得债券持有人同意的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人负责与本次债

券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.17受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19甲方应当根据本协议第4.21条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由全体债券持有人按照债券持有比例进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照至少每半年一次频率代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照至少每季度一次频率查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，但募集资金已按约定使用完毕的除外。

4.2乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书

面确认意见签署情况。

4.3乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第3.7条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7乙方应当每半年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8出现本协议第3.7条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对

本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

乙方或债券持有人依法申请财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人按照债券持有比例先行垫付，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

（一）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（二）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

如债券持有人未能及时就财产保全相关费用支付安排达成一致或未能及时足额向乙方支付相应费用的，乙方免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担。

乙方无义务垫付财产保全相关费用。如乙方书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.12本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募

集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

乙方因参加债券持有人会议、以自己名义代表债券持有人申请财产保全、提起、参加民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等法律程序产生的费用应由甲方承担，甲方应在费用发生时支付。

如果甲方未承担前述法律程序所需费用的，应当由债券持有人按照持有债券比例先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向甲方进行追偿。如债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向乙方支付相应费用的，乙方免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担。如部分债券持有人向乙方支付相应费用的，乙方可仅代表该部分债券持有人申请财产保全、提起、参加民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等法律程序。

乙方无义务垫付前述费用。如乙方书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.16甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

4.19除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

(一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。相关保障机制内容以募集说明书为准。

4.20在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方获得的受托管理报酬为2万元，收取方式是从债券募集资金中扣除。

第五条 受托管理事务报告

5.1受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(一) 乙方履行职责情况；

(二) 甲方的经营与财务状况；

(三) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

(四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(五) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

(六) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

(七) 债券持有人会议召开的情况；

(八) 偿债能力和意愿分析；

(九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (一) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现本协议第3.7条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 下列事项构成本协议所述之利益冲突：

- (一) 甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- (二) 在甲方发生本协议10.2条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；
- (三) 在甲方发生本协议10.2条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；
- (四) 在甲方发生本协议10.2条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括6.1条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；
- (五) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；
- (六) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行

事之公正性的情形。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本期债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

6.3乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知甲方，若乙方因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知甲方，导致甲方受到损失，乙方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和证券交易所等机构的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

第七条 受托管理人的变更

7.1在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2以下情形构成本协议和本期债券项下的违约：

(1) 发行人未能按照本期债券募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(2) 发行人触发本次债券募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反本协议或本次债券募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人违反本协议或本次债券募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 上述违约事件发生时，甲方应当按照本次债券募集说明书的约定承担相应

的违约责任。

10.4如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本次债券募集说明书相关约定为准。

10.5若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，受托管理人承担相应的责任。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。但若发行人有过错的或违反本协议、违反相关法律法规而造成，发行人承担相应的责任。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1本协议适用于中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾地区法律）并依其解释。

11.2本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向本期债券的受托管理人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

11.3当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签署并加盖双方单位公章后，

自本次债券成功发行之日起生效。

12.2除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同效力。

12.3发生下列情况时，本协议终止：

（一）按照本协议第七条的规定变更债券受托管理人；

（二）本次债券存续期届满，甲方依照本期债券募集说明书的约定，按期足额偿付本期债券本息；

（三）通过其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（四）甲方未能依照本期债券募集说明书的约定，按期足额偿还本期债券本息。乙方为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本次债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

12.4如本期债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以本协议约定为准。

第十三条 通知

13.1在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：厦门市湖里区华泰路3号

甲方收件人：陈碧玉

甲方传真：0592-5160540

乙方通讯地址：上海市浦东新区长柳路36号丁香国际商业中心东塔6楼

乙方收件人：林巧玲

乙方传真：021-38565905

13.2任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更

发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

14.1不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.2不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.3不得向对方工作人员进行商业贿赂；

14.4不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3 本协议正本一式捌份，甲方、乙方各执【贰】份，其余【肆】份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。”

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：厦门安居控股集团有限公司

住所：厦门市湖里区华泰路3号

法定代表人：马洪斌

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：陈碧玉

联系地址：厦门安居控股集团有限公司

电话号码：0592-5160542

传真号码：0592-5160540

邮政编码：361006

二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：苏军良

经办人员/联系人：林巧玲

联系地址：上海市浦东新区长柳路36号丁香国际商业中心东塔6楼

电话号码：021-68982502

传真号码：021-38565905

邮政编码：200135

三、联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

经办人员/联系人：杨芳、邓小强、周峻任、陈融之、刘咏恒

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

电话号码：010-60838888

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

四、律师事务所

名称：福建天衡联合律师事务所

住所：厦门市思明区厦禾路666号海翼大厦A栋16-18层

法定代表人：孙卫星

经办人员/联系人：曾招文、黄臻臻、廖明骐

联系地址：厦门市思明区厦禾路666号海翼大厦A栋16-18层

电话号码：0592-5883666

传真号码：86 592 5881668

邮政编码：361004

五、会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：湖北省武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦17层

法定代表人：石文先

经办人员/联系人：林娜萍、邱初自

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦17层

联系电话：0592-2213699

传真：0592-2213700

邮编：361002

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

九、募集资金等各专项账户开户银行

（一）中国建设银行股份有限公司厦门城市建设支行

名称：中国建设银行股份有限公司厦门城市建设支行

住所：厦门市莲岳路156-160号松柏大厦

法定代表人：文流

经办人员/联系人：冯颜

联系地址：厦门市莲岳路156-160号松柏大厦2F

电话号码：0592-5108501

传真号码：0592-5109611

邮政编码：361012

（二）兴业银行股份有限公司厦门分行

名称：兴业银行股份有限公司厦门分行

住所：厦门市思明区湖滨北路78号兴业大厦

法定代表人：吴薇

经办人员/联系人：林锦坤

联系地址：厦门市思明区莲前东路1200号

电话号码：15959205176

传真号码：0592-5951592

邮政编码：361000

（三）厦门银行股份有限公司五一支行

名称：厦门银行股份有限公司五一支行

住所：厦门市思明区禾祥西二路66号

负责人：叶莘江

经办人员：吴荣军

联系地址：厦门市思明区禾祥西二路66号

电话号码：0592-5051173

传真号码：0592-5035679

邮政编码：361004

（四）华夏银行股份有限公司厦门分行

名称：华夏银行股份有限公司厦门分行

住所：厦门市思明区领事馆路10号；11号；16号201、16-23层

法定代表人：聿彦彬

经办人员/联系人：林虹

联系地址：厦门市思明区领事馆路16号19层

电话号码：13720879138

传真号码：0592-2978285

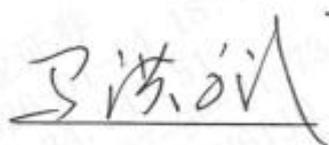
邮政编码：361000

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人 员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



马洪斌

厦门安居控股集团有限公司（公章）

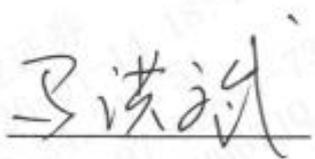


2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



马洪斌

厦门安居控股集团有限公司（公章）



2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：

汪晓林

汪晓林

厦门安居控股集团有限公司（公章）

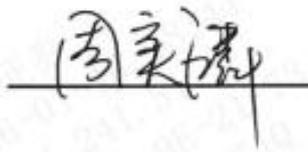


2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



周奕麟

厦门安居控股集团有限公司（公章）

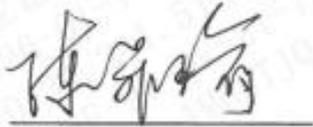


2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



陈鼎瑜

厦门安居控股集团有限公司（公章）



2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



陈金铭

厦门安居控股集团有限公司（公章）

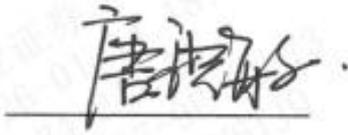


2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



唐祝敏

厦门安居控股集团有限公司（公章）

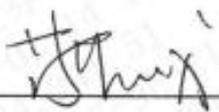


2026年 1 月 14 日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



苏革成

厦门安居控股集团有限公司（公章）



2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



徐晓煜

厦门安居控股集团有限公司（公章）

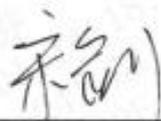


2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



宋剑

厦门安居控股集团有限公司（公章）

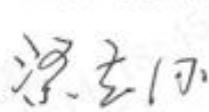


2026年1月14日

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员（签字）：



梁志刚

厦门安居控股集团有限公司（公章）



2026年1月14日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（授权代表人）：


刘志辉

兴业证券股份有限公司文件

投资银行业务授权书

授权人: 苏军良 职务: 董事长(法定代表人)

被授权人: 刘志辉 职务: 总裁

授权事项:

除法律法规或监管规定等明确规定必须由企业法定代表人签署的材料外, 授权总裁签署投资银行业务涉及的协议、申报文件及其他材料。

授权期限: 本授权书签发之日起至 2026 年 6 月 30 日止。

授权人:

被授权人:

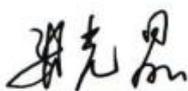
签发时间: 2025 年 6 月 27 日



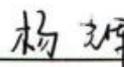
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



张光晶



杨辉



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

邓小强

邓小强

周峻任

周峻任

法定代表人授权代表（签字）：

孙毅

孙毅

中信证券股份有限公司（公章）



2026年1月14日

证授字[HT12-2025]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

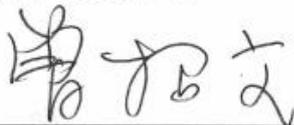
此件与原件一致，仅供 后融
办理 厦门安居控股收债项目用，
有效期 壹佰捌拾 天。

2026 年 1 月 14 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：



曾招文



黄臻臻

律师事务所负责人（签字）：



孙卫星

福建天衡联合律师事务所（公章）



2026年1月14日

审计机构声明

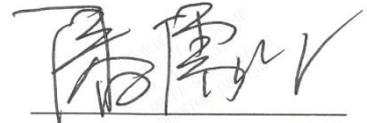
本所及签字注册会计师已阅读《厦门安居控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认《厦门安居控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》与本所出具的 2022 年度审计报告（众环审字〔2023〕3000013 号）、2023 年度审计报告（众环审字〔2024〕3000010 号）、2024 年度审计报告（众环审字〔2025〕3000003 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在《厦门安居控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中引用的财务报告的内容无异议，确认《厦门安居控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


林娜萍

已离职

邱初自


潘儒林

会计师事务所负责人（签字）：


石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 1 月 14 日



关于签字注册会计师离职的说明

上海证券交易所：

本所作为厦门安居控股集团有限公司 2023-2024 年度审计机构，出具了 2023 年度审计报告（众环审字（2024）3000010 号）、2024 年度审计报告（众环审字（2025）3000003 号），签字注册会计师为林娜萍同志和邱初自同志。

邱初自同志已于 2025 年 10 月从本所离职，故无法在《厦门安居控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之“会计师事务所声明”中签字。

专此说明，请予察核。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 01 月 05 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问 <http://www.sse.com.cn/> 查阅本期债券募集说明书及其摘要。

(一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

(二) 查阅地点

1、发行人：厦门安居控股集团有限公司

住所：厦门市湖里区华泰路 3 号

联系地址：厦门市湖里区华泰路 3 号

法定代表人：马洪斌

联系人：陈碧玉

联系电话：0592-5160542

传真：0592-5160540

邮编：361006

2、牵头主承销商：兴业证券股份有限公司

住址：福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼

法定代表人：苏军良

联系人：林巧玲

联系电话：021-68982502

传真：021-38565905

3、联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：杨芳、邓小强、周峻任、陈融之、刘咏恒

电话号码：010-60838888

传真号码：010-60833504