

厦门经济特区房地产开发集团有限公司
公司债券年度报告
(2019 年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	17
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	18
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	22
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	22
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	22
第三节 业务经营和公司治理情况.....	23
一、 公司业务和经营情况.....	23
二、 投资状况.....	30
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	30
四、 公司治理情况.....	30
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	30
第四节 财务情况.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 主要会计数据和财务指标.....	32
五、 资产情况.....	34
六、 负债情况.....	35
七、 利润及其他损益来源情况.....	37
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	38
九、 对外担保情况.....	38
第五节 重大事项.....	39
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	39
二、 关于破产相关事项.....	39
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	39
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	39
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第八节 备查文件目录.....	42
财务报表.....	44
附件一： 发行人财务报表.....	44
担保人财务报表.....	57

释义

本公司、公司、发行人	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
董事会	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事会
公司章程	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券的投资者
中银证券	指	中银国际证券股份有限公司（公开发行公司债券主承销商、债券受托管理人）
兴业证券	指	兴业证券股份有限公司（非公开发行公司债券主承销商、债券受托管理人）
中信证券	指	中信证券股份有限公司（非公开发行公司债券牵头主承销商、债券受托管理人）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司（资信评级机构）
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期、本期	指	2019年1-12月
上年同期、上期	指	2018年1-12月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：本年度报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
中文简称	特房集团
外文名称（如有）	Xiamen TEFANG Real Estate Development Group Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	TEFANG GROUP
法定代表人	黄偏明
注册地址	福建省厦门市 思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层
办公地址	福建省厦门市 思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层
办公地址的邮政编码	361008
公司网址	www.xmtf.com
电子信箱	ir@xmtf.com

二、信息披露事务负责人

姓名	蔡绿水
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务部总经理
联系地址	厦门市思明区展鸿路 85 号特房波特曼财富中心裙楼 5 层 A 区 502
电话	0592-2995289
传真	0592-6032678
电子信箱	cails@xmtf.com

三、信息披露网址及置备地

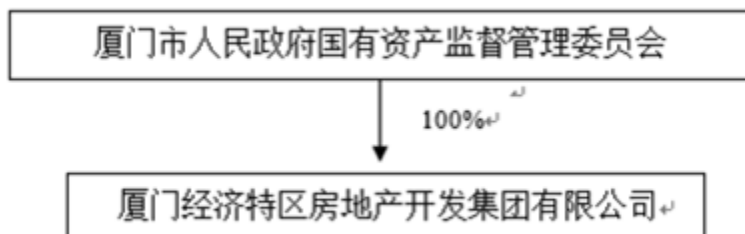
登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	厦门市思明区展鸿路 81 号特房波特曼财富中心

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

根据发行人控股股东厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 2019 年 5 月 27 日印发的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于程进国等免职的通知》（厦国资组〔2019〕140 号），决定免去程进国的厦门经济特区房地产开发集团有限公司监事会主席、监事职务；免去柯雪芳、郭伟勇的厦门经济特区房地产开发集团有限公司监事会监事职务，公司其余 2 名监事（即陈上族、何晓闽）正常履职。

除此之外，在报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生其他变更。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	韩磊、颜惠钟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136327
债券简称	16 特房 01

名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层
联系人	陈志利、王乙琛、姚树明
联系电话	010-66229000

债券代码	135820、145617、150704、150897、151100
债券简称	16 厦特 01、17 厦特 01、18 厦特 02、18 厦特 03、19 厦特 01
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼
联系人	梁华、袁英
联系电话	021-38565898、021-38565418

债券代码	162271
债券简称	19 厦特 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	杨芳、陈小东、张新晋
联系电话	010-60838888

（三）资信评级机构

债券代码	136327
债券简称	16 特房 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
136327、135820、145617、150704、150897、151100、162271	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2019年1月17日	鉴于公司原审计机构北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）中负责公司业务的原审计团队更换工作单位，为保持业务的连贯性和一致性，公司决定变更审计机构，由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。	本次审计机构变更由公司董定事会决定，符合公司章程的规定，对投资者利益无不利影响。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：万元 币种：人民币

1、债券代码	136327
2、债券简称	16特房01
3、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）
4、发行日	2016年3月22日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年3月22日
8、债券余额	210,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.30
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年3月22日已支付2018年3月22日至2019年3月21日债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年3月22日为行权日，公司选择上调210个基点的票面利率，即票面利率为5.30%，并在本期债券存续期后2年（即2019年3月22日至2021年3月21日）固定不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，本次回售有效申报数量为0手，回售金额为0元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135820
2、债券简称	16厦特01
3、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016年9月9日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年9月9日
8、债券余额	122,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.30
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

	。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年9月9日已支付2018年9月9日至2019年9月8日债券利息及投资人回售金额。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年9月9日为行权日，公司选择上调票面利率至5.30%，并在本期债券存续期后2年（即2019年9月9日至2021年9月9日）固定不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，本次回售有效申报数量为780,000手，回售金额为780,000,000.00元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	145617
2、债券简称	17厦特01
3、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司2017年非公开发行公司债券（第一期）品种一
4、发行日	2017年7月12日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年7月12日
7、到期日	2022年7月12日
8、债券余额	150,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.85
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年7月12日已支付2018年7月12日至2019年7月11日债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150704
2、债券简称	18厦特02

3、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）品种二
4、发行日	2018 年 9 月 20 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 9 月 20 日
7、到期日	2021 年 9 月 20 日
8、债券余额	55,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.14
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 9 月 20 日已支付 2018 年 9 月 20 日至 2019 年 9 月 19 日债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150897
2、债券简称	18 厦特 03
3、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2018 年 11 月 30 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 11 月 30 日
7、到期日	2021 年 11 月 30 日
8、债券余额	122,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.79
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 12 月 2 日已支付 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151100
2、债券简称	19 厦特 01
3、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 1 月 16 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 1 月 16 日
7、到期日	2022 年 1 月 16 日
8、债券余额	170,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.17
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162271
2、债券简称	19 厦特 02
3、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 10 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 10 月 15 日
7、到期日	2022 年 10 月 15 日
8、债券余额	128,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136327

债券简称	16特房01
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行厦门湖里支行开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、中国银行厦门分行签订《厦门经济特区房地产开发集团有限公司2016年公司债券募集资金专项账户监管协议》，监督募集资金的使用情况。
募集资金总额	210,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告出具日，本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还银行借款及补充流动资金，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和《厦门经济特区房地产开发集团有限公司2016年公司债券募集资金专项账户监管协议》履行，根据公司《财务管控手册》及对下属公司《权限指引》审批。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：135820

债券简称	16厦特01
募集资金专项账户运作情况	公司在兴业银行厦门分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理

	人、兴业银行厦门分行签订《厦门经济特区房地产开发集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及专项偿债账户协议》，监督募集资金的使用情况。
募集资金总额	200,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告出具日，本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还银行借款及补充流动资金，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和《厦门经济特区房地产开发集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及专项偿债账户协议》履行，根据公司《财务管控手册》及对下属公司《权限指引》审批。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：145617

债券简称	17 厦特 01
募集资金专项账户运作情况	公司在兴业银行厦门分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、兴业银行厦门分行签订《厦门经济特区房地产开发集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及专项偿债账户协议》，监督募集资金的使用情况。
募集资金总额	150,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告出具日，本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还银行借款，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和《厦门经济特区房地产开发集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及专项偿债账户协议》履行，根据公司《财务管控手册》及对下属公司《权限指引》审批。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用

募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：150704

债券简称	18 厦特 02
募集资金专项账户运作情况	公司在兴业银行厦门分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、兴业银行厦门分行签订《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，监督募集资金的使用情况。
募集资金总额	55,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告出具日，本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还银行借款，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》履行，根据公司《财务管控手册》及对下属公司《权限指引》审批。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：150897

债券简称	18 厦特 03
募集资金专项账户运作情况	公司在兴业银行厦门分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、兴业银行厦门分行签订《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，监督募集资金的使用情况。
募集资金总额	122,000.00
募集资金期末余额	0.00

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告出具日，本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还银行借款，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》履行，根据公司《财务管控手册》及对下属公司《权限指引》审批。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：151100

债券简称	19 厦特 01
募集资金专项账户运作情况	公司在兴业银行厦门分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、兴业银行厦门分行签订《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》及《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议之补充协议》，监督募集资金的使用情况。
募集资金总额	170,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告出具日，本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还银行借款，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》及《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议之补充协议》履行，根据公司《财务管控手册》及对下属公司《权限指引》审批。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如	不适用

有)	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：162271

债券简称	19 厦特 02
募集资金专项账户运作情况	公司在兴业银行厦门分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、兴业银行厦门分行签订《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，监督募集资金的使用情况。
募集资金总额	128,000.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告出具日，本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于置换已偿还“17 厦特 02”赎回部分本金（5 亿元）和“16 厦特 01”回售部分本金（7.8 亿元）的自有资金，与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》履行，根据公司《财务管控手册》及对下属公司《权限指引》审批。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136327
债券简称	16 特房 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

评级报告出具时间	2019年6月27日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	“AA级”表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。“+”表示略高于本等级。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上次评级结果一致；对投资者权益无不利影响。

注：公司债券 16 特房 01 跟踪评级报告每年出具一次，最新跟踪评级结果和报告预计于公司年度报告披露后两个月内公布，评级结果将在跟踪评级机构网站（<http://www.shxsj.com/>）和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）予以披露，敬请投资者关注。

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136327、135820、145617、150704、150897、151100、162271

债券简称	16 特房 01、16 厦特 01、17 厦特 01、18 厦特 02、18 厦特 03、19 厦特 01、19 厦特 02
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效维护债券持有人的利益，公司将采取一系列具体、有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。1.制定债券持有人会议规则；2.设立专门的偿付工作小组；3.充分发挥债券受托管理人的作用；4.制定并严格执行资金管理计划；5.严格履行信息披露义务。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响	否

响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已分别于2019年3月22日、2019年7月12日、2019年9月9日、2019年9月20日和2019年12月2日，足额支付16特房01、17厦特01、16厦特01、18厦特02和18厦特03付息资金；19厦特01和19厦特02尚未到兑付兑息期。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136327

债券简称	16特房01
偿债计划概述	16特房01债券起息日为2016年3月22日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2017年至2021年每年的3月22日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。截至报告期末，2016年3月22日至2019年3月21日的利息已分别于2017年3月22日、2018年3月22日、2019年3月22日按期足额支付。2019年1月23日，公司已公告本期债券利率调整情况为：“本期债券在存续期内前3年（2016年3月22日至2019年3月21日）票面利率为3.2%；在本期债券存续期的第3年末，公司已选择上调票面利率至5.3%，并在本期债券存续期后2年（2019年3月22日至2021年3月22日）固定不变”。2019年2月1日，公司已公告本期债券回售实施结果为：“回售有效登记数量为0手，回售金额为0元”。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：135820

债券简称	16厦特01
偿债计划概述	16厦特01债券起息日为2016年9月9日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2017年至2021年每年的9月9日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2017年至2019年每年的9月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2017年至2019年每年的9月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。截至报

	告期末，2016年9月9日至2019年9月8日的利息已分别于2017年9月11日、2018年9月10日、2019年9月9日按期足额支付。2019年7月29日，公司已公告本期债券利率调整情况为：“自2019年9月9日起，本期债券票面利率上调为5.30%，本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。调整后票面利率的适用时间：自2019年9月9日起至2021年9月9日止”。2019年9月2日，公司已公告本期债券回售实施结果为：“回售有效期登记数量为780,000手，回售金额为人民币780,000,000.00元（不含利息）”。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：145617

债券简称	17厦特01
偿债计划概述	17厦特01债券起息日为2017年7月12日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2018年至2022年每年的7月12日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2018年至2020年每年的7月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2018年至2020年每年的7月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。截至报告期末，2017年7月12日至2019年7月11日的利息已分别于2018年7月12日、2019年7月12日按期足额支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：150704

债券简称	18厦特02
偿债计划概述	18厦特02债券起息日为2018年9月20日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2019年至2021年每年的9月20日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2019年至2020年每年的9月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的9月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。截至报告期末，2018年9月20日至2019年9月19日的利息已于2019年9月20日按期足额支付。
偿债计划的变化情况对债券	不适用

持有人利益的影响（如有）	
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：150897

债券简称	18 厦特 03
偿债计划概述	18 厦特 03 债券起息日为 2018 年 11 月 30 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 11 月 30 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2019 年至 2020 年每年的 11 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 11 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。截至报告期末，2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日的利息已于 2019 年 12 月 2 日按期足额支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151100

债券简称	19 厦特 01
偿债计划概述	19 厦特 01 债券起息日为 2019 年 1 月 16 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 1 月 16 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2021 年每年的 1 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 1 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。截止本报告出具日，2019 年 1 月 16 日至 2020 年 1 月 15 日的利息已于 2020 年 1 月 16 日按期足额支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：162271

债券简称	19 厦特 02
偿债计划概述	19 厦特 02 债券起息日为 2019 年 10 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 10 月 15 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2021 年每

	年的10月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的10月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。截止本报告出具日，19厦特02尚未到付息期。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136327、135820、145617、150704、150897、151100、162271

债券简称	16特房01、16厦特01、17厦特01、18厦特02、18厦特03、19厦特01、19厦特02
账户资金的提取情况	公司已按照募集说明书的约定，于付息日前将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付各期债券上一计息年度的利息。报告期内，公司已分别于2019年3月22日、2019年7月12日、2019年9月9日、2019年9月20日和2019年12月2日按照债券募集说明书的约定，向投资者足额支付了16特房01、16厦特01、17厦特01、18厦特02、18厦特03上一计息年度的利息。报告期内，19厦特01、19厦特02尚未到兑付兑息期。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136327
债券简称	16特房01
债券受托管理人名称	中银国际证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	债券的受托管理人中银国际证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况进行持续跟踪，并督促公司履行募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务	是，中银证券已于2019年6月28日出具了本期债券2018

管理/债权代理报告及披露地址	年度受托管理事务年度报告，披露地点为上海证券交易所网站。此外，中银证券于2019年1月25日和2019年2月15日向市场公告了报告期内重大事项受托管理事务临时报告。敬请投资者关注。
----------------	--

债券代码	135820、145617、150704、150897、151100
债券简称	16厦特01、17厦特01、18厦特02、18厦特03、19厦特01
债券受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	债券的受托管理人兴业证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况进行持续跟踪，并督促公司履行募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，兴业证券已于2019年6月28日出具了本期债券2018年度受托管理事务年度报告，披露地点为上海证券交易所网站。此外，兴业证券于2019年1月24日、2019年2月18日、2019年8月23日、2019年9月12日和2019年12月9日向市场公告了报告期内重大事项受托管理事务临时报告。敬请投资者关注。

债券代码	162271
债券简称	19厦特02
债券受托管理人名称	中信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	债券的受托管理人中信证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况进行持续跟踪，并督促公司履行募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否。2019年受托管理事务年度报告将于2020年6月30日前在上海证券交易所网站披露，敬请投资者关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司是经厦门市人民政府批准设立的以“住宅产业为核心，工程设计、建筑施工、物业服务、产融投资、生活服务、园林绿化、资产运营、酒店运营、现代农业、文体产业、健康产业、信息技术和代建业务、产业园运营等多产业共融发展”的综合性国有独资企业。2020年，公司荣获厦门企业100强、福建服务业企业100强。

1. 房地产开发（主营业务）

公司具有国家建设部核定的综合开发一级资质，公司的房地产开发业务以住宅开发为主，辅以商业店面、写字楼、酒店等多种物业。公司在房地产开发领域具有多年丰富的市场和开发经验，区域开发及市场占有率处于前列，公司旗下房地产开发企业开发资质多为一级和二级。近年来公司的房地产开发项目主要位于厦门市、漳州市、泉州市、天津市，主要产品为各类商品住宅、商业和写字楼，其中，住宅产品和部分商业对外销售，部分商业及办公产品自持，经营模式以自主和合作开发为主。

房地产行业是国民经济的支柱产业之一，房地产开发项目周期较长，房地产行业与国民经济息息相关，受国家调控政策、信贷政策、资本市场运行情况、土地供给等诸多因素影响。目前，国家对房地产市场以“稳房价、稳地价、稳预期”为目标，继续实行差别化调控政策，楼市调控主基调实行“一城多策、因城施策”，实现房地产市场平稳、健康发展目标。除单一开发销售模式外，行业内部分房地产开发企业开始切入存量运营和生活服务业务板块，包括办公、旅游、养老、租赁等，打造产业链协同效应，企业对美好生活追求的不断提升也是整个房地产行业走向成熟的标志，房地产行业及其延伸产业的未来发展空间仍非常广阔。

2. 工程设计

公司旗下厦门特房国际设计股份有限公司拥有经国家建设部批准的建筑行业（建筑工程）甲级设计资质，提供建筑工程设计、建筑智能化系统设计、建筑装饰工程设计、建筑幕墙设计、风景园林设计等专业设计服务，致力于为客户提供系统和综合性解决方案。

3. 建筑施工

公司旗下厦门特房建设工程集团有限公司具有建筑工程施工总承包特级资质，致力于探索绿色建筑产业技术体系，推进建筑产业跨区域拓展，稳步从传统的施工企业向建筑产业现代化整体服务商转型。

4. 物业服务

公司构建多元现代服务体系，加快物业服务转型升级，不断丰富物业服务内涵、延伸业务领域，建立多元化的服务体系，推进公司旗下厦门市特房物业服务有限公司发展为服务型、经营型、综合型的物业服务运营集成商。

5.产融投资

公司顺应行业转型趋势，提升资源整合能力，以旗下厦门特房投资有限公司和特房建信（厦门）股权投资基金管理有限公司为平台积极探索产融结合新模式和新途径，打造自有资本运作平台，强化自有资本管理运作，促进产业资本与金融资本相互驱动。

6.生活服务

公司旗下厦门特房尚生活投资有限公司致力于运营写字楼商业配套与社区生活服务配套，其主营的“阳光生活”系列商业目前经营业态包括：精品超市与社区超市、咖啡馆、健身中心、儿童乐园、会议中心、商业运营等。

7.园林绿化

公司旗下厦门特房园林景观工程有限公司是一家集园林景观施工、景观设计、绿化养护、苗木生产于一体的综合型园林公司，该公司依托集团项目，在园林绿化行业进行纵向一体化的全产业链布局，构建以苗木种植、园林设计、施工及养护为一体的经营体系，实现工程业务与苗木业务协同发展。

8.资产运营

公司旗下厦门市特房资产运营有限公司以致力打造资产租赁和招商业务专业高效的业务平台为目标，着力提升经营性资产“集约化、专业化、规范化”的管理水平，推进多类型业务板块的开发并进，搭建资产运营管理全链条业务环节，努力提高受托管理资产的经营效益，确保资产保值增值。

9.酒店运营

公司旗下厦门特房旅游文化投资有限公司按照打造法式风情滨海度假目的地酒店的定位，推进特房波特曼七星湾酒店项目建设筹备，同时以厦门市特房酒店管理有限公司为平台，培养酒店管理专业团队。

10.现代农业

公司旗下厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司积极探索休闲农业与田园综合体产业开发运营模式，导入“休闲农业+文旅+居住”的田园综合体产业模型，致力于打造“大帽山境”田园综合体项目。

11.文体产业

公司紧密围绕“全民健身”和“健康中国”国家战略机遇，携手厦门市体育局共同组建的厦门第一个职业化羽毛球俱乐部——厦门特房羽毛球俱乐部有限公司，连续多届承办中国羽毛球俱乐部超级联赛主场赛事，并先后夺得联赛冠军、亚军等成绩。同时，公司多次成

功承办世界级、国家级攀岩赛事，将竞技攀岩运动中最顶级的赛事引入厦门。

12.信息技术

公司旗下厦门市特房信息技术有限公司以打造集团信息服务平台和高新技术投资运营平台为目标，利用云计算、大数据、移动互联网、物联网等信息技术，构建对内服务于集团、对外创造投资收益的创新发展模式，为集团互联网+传统产业融合发展提供技术支撑和配套服务。

13.代建管理

公司以厦门市特房海湾投资有限公司、厦门市房地产股份有限公司为主开展代建业务，代建项目涵盖文化、教育、卫生、体育、安居工程、产业园区等领域，其中不乏美丽厦门建设的重点民生工程。集团在项目代建过程中充分运用现代项目管理理念和管理机制，注重项目精细化管理和全过程监控，进一步树立良好代建品牌形象。

14.产业园运营

公司以厦门市特房新经济产业园运营有限公司作为从城市运营深入拓展产业运营的重要载体，开展新经济产业园投资开发及运营。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发业务	185,461.86	91,655.64	50.58	30.27	203,287.96	75,019.85	63.10	50.50
工程结算业务	390,861.49	373,918.35	4.33	63.79	165,192.02	155,721.57	5.73	41.03
代建管理业务	2,294.02	2,434.56	-6.13	0.37	2,506.95	2,695.85	-7.53	0.62
商品销售业务	3,056.38	2,788.91	8.75	0.50	6,307.49	5,973.65	5.29	1.57
物业管理业务	11,776.42	10,584.89	10.12	1.92	10,137.32	9,118.70	10.05	2.52
租金收入	16,983.50	7,077.56	58.33	2.77	13,785.10	6,636.82	51.86	3.42

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
俱乐部门票收入	0.97	607.29	-62,507.22	0.00	1.25	1,019.31	-81,444.80	0.00
其他	2,310.25	1,652.56	28.47	0.38	1,360.77	1,692.88	-24.41	0.34
合计	612,744.88	490,719.76	19.91	-	402,578.87	257,878.63	35.94	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：按业务板块划分

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

（1）工程结算业务：主要由于本期子公司特房建工公司工程结算业务增加，相应工程结算收入、成本增加。

（2）商品销售业务：本期收入、成本下降的原因是下属公司厦门市员当工贸发展有限公司石灰石项目大部分在 2018 年完工，2019 年收尾；毛利率上升主要是本年代理销售收入较上年同期大幅增加。

（3）俱乐部业务：主要由于本期子公司羽毛球俱乐部未举办赛事，相应收入、成本较上年同期下降。

（4）其他业务：主要由于本期下属公司大帽山公司的寨仔尾里酒店住宿、餐饮、游乐等服务收入较上年同期显著增加，人工服务成本基本与上年持平，故毛利率较上年上升。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 249,298.05 万元，占报告期内销售总额 45.16%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
建发房地产集团有限公司	工程款	100,901.64
漳州市龙文房地产开发有限公司	工程款	46,019.42
厦门火炬集团有限公司	工程款	43,675.15
万城城建开发（厦门）有限公司	工程款	39,119.64
厦门市东区开发有限公司	工程款	19,582.20

向前五名供应商采购额 74,658.69 万元，占报告期内采购总额 14.02%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

主要销售客户及主要供应商情况均为工程结算业务板块客户及供应商，与募集说明书“发行人主营业务情况”工程结算板块口径一致。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

1.发展战略

公司将立足“美丽中国城市建设综合运营和服务提供商”的总体战略定位，以“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念和党的领导为引领，继续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，紧扣厦门“产业、城市、社会”三大转型目标，厚植企业发展优势，以实现集团高质量发展为目标，以企业廉政文化、责任文化建设为保障，以机制体制制度建设为根基，着力提高发展质量和效益，推动形成绿色发展方式和生活方式，进一步提升核心竞争能力，优化丰富产业结构和布局，延伸拓展产业链，努力提升集团在厦门地区、福建省乃至全国的房地产领域的影响力和美誉度。

2.经营计划

2020年是“十三五”规划的冲刺年和收官年，公司将紧密围绕经营生产中心大局，促进公司经营发展再上新台阶，以产业升级引领转型发展新实践，在国企做强做优做大中展现新作为，勇当厦门市建设高素质高颜值现代化国际化城市的排头兵，秉持“构筑有形 追求无限”的企业精神和“责任，让生活更美好”的企业理念，克服房地产市场大环境低迷等不利因素，夯实提升地产主营业务、谋划推动战略性新兴产业、全面加强集团核心竞争力，实现以地产为核心、多板块协同联动发展的战略规划，实现“十三五”既定战略目标，将特房集团打造成富有竞争力、战斗力、后劲十足的现代化企业集团，实现高质量发展。将重点将做好以下工作：

（1）提升战略管理能力，推动转型升级发展

2020年是“十三五”战略的收官之年，也是“十四五”战略的制定之年，公司将按照“产业聚焦、板块归核、同质整合、增强控制”的原则，以实现“聚焦核心产业、提高产业集中度、突出板块主营业务、聚合同类优质资源、提高企业规模效益、实现国有资产保值增值”的目标，一方面进一步提升战略管理能力，提升各板块协同能力，尽全力实现“十三五”战略目标；另一方面认真研究现有业务情况及市场环境，在充分调研、细致规划的基础上，制定集团“十四五”战略。

（2）把握机遇赋能创新，加快主业优质发展

一是在严格调控政策的大环境下，结合集团板块协同和产业链协作的调整思路，继续

深入挖掘产品特色，开拓营销新思维，大力提高区域运营能力和周边资源的整合能力，提升大盘运营水平；二是持续以产品提升为重点，继续扎实做好设计管理、产品质量管理、分户验收和保修以及施工工艺标准化等各项工作，进一步推进产品标准化设计，提高产品的研发、策划、生产和管理能力。强化土地市场动态研究及开发可行性研究，深化异地土地市场信息收集；三是全力抓好各代建项目的工作，不断提高项目代建管理水平，确保工程任务保质保量完成，树立优质代建品牌形象，积极履行国有企业的社会责任；四是认真落实高效招商，推进新经济产业园工作开展；五是提高投后管理水平，促进各板块健康成长。

3.行业格局和趋势

（1）政策分析

2020年是长效管理调控机制全面落实的一年。“房住不炒+因城施策+三稳”将构成稳固新常态。“稳地价、稳房价、稳预期”仍是政策核心目标，灵活性体现在各地坚持“房住不炒”基础上，根据房地产市场的不同情况因城施策。“长效管理调控机制”强调常态化、主动化、双向化。一是将长期稳定，小幅调整；二是“管理”一词体现政府出手的主动性，更敏捷、更频繁，着重预期管理。

针对新冠肺炎疫情，中央层面调低LPR利率，各地也接连采取保证贷款延续性、减免资金利息、延缓出让金缴纳时限、放松预售要求等政策方式，以缓解房企的资金压力，扶持楼市渡过难关。2020年，厦门出台了放宽人才岛外购房的新政，进一步优化人才购房服务，间接释放潜在购房需求，从而推动成交量的活跃。

（2）土地市场分析

从区域发展来看，部分优质城市、优质地块仍然抢夺激烈，比如深圳、上海、杭州等珠三角、长三角热点城市的优质地块，土地仍强烈表现出房企战略方向与国家战略方向的一致性，一线城市北上广深将代表中国形象，国际地位的提升潜力，让众多房企看到了新的发展契机。而三四线优质城市，也将随中心城市的边际发展效应，在新视野、新理念的冲刷下，蕴藏巨大的改善潜力和发展动力。

疫情后，房地产市场发展的政策环境存在适度宽松的空间，政府会加大投资力度，土地市场供应量可能加大，2020年有望成为地产企业土地储备年。

（3）住宅市场分析

本次疫情作为突发性事件，短期内对行业销量影响明显，但不改长期向好的趋势。待新冠疫情结束后，前期积压的购房需求有望集中释放，届时成交量将显著回升。近期市场已逐步恢复，刚需市场和自住型改善市场率先启动。一、二线城市优质资源的凸显、落户政策的持续放开，都将成为吸引人口流入的重要因素，并将成为刚需市场的重要支撑；同时，三四线城市的返乡客群也会逐步重启置业行为，拉动刚需市场。

近期厦门楼市已逐步回暖，二手房市场成交量回温明显，一手房市场人气也逐步上涨，

各在售项目已逐渐减少折扣或调升价格，预计全年市场整体将在复苏回升后呈平稳态势。

（4）行业情况分析

展望未来，我国经济由高速增长向高质量增长转换的基本方向是不会改变的。在经济转型为主导的目标下，房地产作为稳定器的作用大于发动机的定位，房地产仍将发挥实际意义上的重要作用。

中国疫情防控有力，复工复产有序展开，市场相对稳健，充分彰显了中国的制度和治理优势。中国将成为短期避险资金、长期资本投资的理想目的地，而不动产会成为重要选择之一。

4.公司可能面临的风险

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

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司的股东及最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，公司在业务、人员、资产、机构和财务等方面具有独立性。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

往来款项是否与日常经营相关

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

类型及原因：会计政策变更。财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表，具体如下：

合并资产负债表

影响科目	调整前金额（单位：元）	调整后金额（单位：元）
应收票据及应收账款	231,865,186.68	-
应收票据	-	846,848.00
应收账款	-	231,018,338.68
应付票据及应付账款	1,253,786,843.96	-
应付票据	-	-
应付账款	-	1,253,786,843.96

母公司资产负债表

影响科目	调整前金额（单位：元）	调整后金额（单位：元）
应收票据及应收账款	496,045.46	-

应收票据	-	-
应收账款	-	496,045.46
应付票据及应付账款	191,100,116.85	-
应付票据	-	-
应付账款	-	191,100,116.85

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据 (营业收入、总资产、净利润)	变动类型(新增或减少)	新增、减少原因
天津市中澳成功实业有限公司	房地产开发、经营与管理	营业收入 54.50 万元； 总资产 532,074.71 万元； 净利润 -10,286.40 万元	减少	注 1

注 1：本集团子公司厦门市特房筑笪开发有限公司 2019 年将持有天津市中澳成功实业有限公司 51.46% 股权中的 31.46% 股权转让，转让后子公司厦门市特房筑笪开发有限公司持有天津市中澳成功实业有限公司 20% 股权，转为权益法核算，并移出本集团合并范围。

四、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	3,450,289.95	3,183,007.09	8.40	
2	总负债	2,710,756.10	2,520,716.63	7.54	
3	净资产	739,533.85	662,290.46	11.66	
4	归属母公司股东的净资产	701,350.28	590,689.58	18.73	
5	资产负债率(%)	78.57	79.19	-0.78	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	78.60	79.54	-1.18	
7	流动比率	2.12	2.42	-12.40	
8	速动比率	0.70	0.41	70.73	注 1
9	期末现金及现金等价物余额	634,867.79	358,347.70	77.17	注 2

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	612,744.88	402,578.87	52.20	注 3
2	营业成本	490,719.76	257,878.63	90.29	注 4
3	利润总额	74,203.63	19,635.78	277.90	注 5
4	净利润	42,716.85	14,411.78	196.40	注 5
5	扣除非经常性损益 后净利润	-82,056.07	13,554.24	-705.39	注 6
6	归属母公司股东的 净利润	46,314.19	16,764.43	176.26	注 5
7	息税折旧摊销前利 润 (EBITDA)	154,131.26	79,280.29	94.41	注 5
8	经营活动产生的现 金流净额	163,853.34	-402,988.72	140.66	注 7
9	投资活动产生的现 金流净额	80,640.60	92,858.72	-13.16	
10	筹资活动产生的现 金流净额	32,024.87	211,630.71	-84.87	注 8
11	应收账款周转率	30.55	22.88	33.52	注 9
12	存货周转率	0.24	0.13	84.62	注 10
13	EBITDA 全部债务比	9.55%	4.61%	107.16	注 5
14	利息保障倍数	1.81	0.91	98.90	注 5
15	现金利息保障倍数	3.51	-3.82	191.88	注 7
16	EBITDA 利息倍数	1.89	1.00	89.00	注 5
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 主要由于本期转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权, 该公司不再纳入并表范围, 导致存货减少。

注 2: 主要由于本期收到购房款较上年同期增加。

注 3: 主要由于本期子公司特房建工公司工程结算业务增加, 相应的工程结算收入增加。

注 4: 主要由于本期子公司特房建工公司工程结算业务增加, 相应的工程结算成本增加。

注 5: 主要由于本期转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权, 导致投资收益增加, 相应利润总额增加。

注 6: 主要由于本期房地产业务毛利较上年同期有所下降, 以及本期计提特房嘉信公司“芙蓉书院”项目、安溪嘉泉公司“锦绣香里”项目存货跌价准备。另一方面本期公司债券利息支出增加, 以及波特曼七星湾酒店试营业前期投入加大, 相应的费用较上年同期增加。

注 7: 主要由于本期收到购房款较上年同期增加。

注 8: 主要由于本期取得借款较上年同期减少。

注 9: 主要由于本期营业收入增加而应收账款减少。

注 10: 主要由于本期营业成本增加而存货减少。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	641,716.52	365,685.39	75.48	注 1
应收账款	17,008.16	23,101.83	-26.38	/
其他应收款	168,890.00	13,514.08	1,149.73	注 2
存货	1,830,259.84	2,181,974.29	-16.12	/
其他流动资产	70,138.53	42,277.10	65.90	注 3
可供出售金融资产	168,211.33	120,730.73	39.33	注 4
长期股权投资	76,461.51	25,250.65	202.81	注 5
投资性房地产	79,804.94	71,268.63	11.98	/
固定资产	208,964.51	21,025.46	893.86	注 6
在建工程	37,327.81	173,995.32	-78.55	注 7
无形资产	1,647.73	1,882.08	-12.45	/
商誉	0.00	12,166.20	-100.00	注 8
长期待摊费用	6,108.10	6,337.58	-3.62	/
递延所得税资产	91,160.95	58,893.94	54.79	注 9
其他非流动资产	50,660.00	58,581.33	-13.52	/

2.主要资产变动的原因

注 1：主要由于本期收到商品房销售现金流入较上年同期增加，以及本期收到天津市中澳成功实业有限公司部分股权转让款。

注 2：主要是由于本期转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权，该公司不再纳入并表范围。

注 3：主要由于本期预缴税费增加，重分类至其他流动资产。

注 4：主要由于本期持有兴业证券市值上涨。

注 5：主要是由于本期转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权，该公司不再纳入并表范围，将持有天津中澳剩余 20% 股权账面价值调整为出售日公允价值。

注 6：主要由于本期波特曼酒店一期在建工程转为固定资产。

注 7：主要由于本期波特曼酒店一期在建工程转为固定资产。

注 8：主要由于本期子公司商誉转入存货减少。

注 9：主要是由于本期计提可抵扣的递延所得税资产增加。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：728,082.85 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
存货	485,721.16	-	无	抵押

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务 人、担保类型及担保 金额(如有)	由于其他原因受限的, 披露受限原因及受限金 额(如有)
投资性房地产	44,264.25	-	无	抵押
固定资产	191,248.71	-	无	抵押
货币资金	6,848.73	-	无	保函保证金、房改维修 专户、人防托管户等
合计	728,082.85	-	-	-

注：公司以上述除货币资金外的受限资产向金融机构申请贷款额度为 717,800 万元，截止 2019 年底对应债务余额为 294,035.46 万元。

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明 书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	105,272.68	180,388.87	-41.64	注 1
应付账款	170,706.02	125,378.68	36.15	注 2
预收款项	619,287.29	280,492.53	120.79	注 3
应付职工薪酬	19,914.04	16,509.78	20.62	/
应交税费	62,787.94	78,846.75	-20.37	/
其他应付款	168,142.62	263,275.94	-36.13	注 4
一年内到期的非流 动负债	140,032.00	142,930.00	-2.03	/
长期借款	393,028.76	540,550.76	-27.29	/
应付债券	975,059.48	854,498.84	14.11	/
长期应付款	14,180.93	19,021.74	-25.45	/
递延所得税负债	37,604.86	15,708.14	139.40	注 5
其他非流动负债	3,223.50	3,036.75	6.15	/

2.主要负债变动的原因

注 1：主要是由于本期归还流动资金贷款。

注 2：主要是由于本期子公司特房建工工程结算业务增加，相应的应付工程物料款较上年同期增加。

注 3：主要是由于本期预收售房款增加。

注 4：主要是由于本期转让天津市中澳成功实业有限公司部分股权，该公司不再纳入并表范围。

注 5：主要由于计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值增加。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 161.53 亿元，上年末有息借款总额 172.09 亿元，借款总额总比变动 -6.14%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2020 年将根据公司的整体业务发展、资金需求，综合考虑资本市场形势，灵活确定公司的融资安排，以维持 2020 年资金的平衡。未来一年内营运资金需求约 30 亿元，偿债资金的总体需求约 60 亿元（含行权期债务约 42.7 亿元），后续融资计划约 50 亿元。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
厦门建设银行	780,000.00	164,473.76	615,526.24
交通银行	30,000.00	0.00	30,000.00
国家开发银行	15,000.00	15,000.00	0.00
农业银行	300,000.00	63,943.67	236,056.33
厦门银行	130,000.00	70,976.00	59,024.00
中国银行	51,500.00	6,483.56	45,016.44
兴业银行	400,000.00	40,200.00	359,800.00
中信银行	203,000.00	102,244.71	100,755.29
光大银行	20,000.00	0.00	20,000.00
招商银行	20,000.00	17,165.93	2,834.07
东亚银行	8,000.00	0.00	8,000.00
中德银行	1,000.00	1,000.00	0.00
工商银行	110,000.00	28,653.01	81,346.99
华夏银行	500.00	500.00	0.00
厦门农商行	5,000.00	5,000.00	0.00
平安银行	20,000.00	0.00	20,000.00
中意资产	160,000.00	160,000.00	0.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
厦门农发行	45,000.00	8,765.00	36,235.00
民生银行	10,000.00	0.00	10,000.00
泉州银行	2,500.00	2,500.00	0.00
合计	2,311,500.00	-	1,624,594.36

备注：（1）授信额度以银行审批批复为准，未与银行全部签订《授信额度合同》。

（2）公司按时偿还银行贷款。

上年末银行授信总额度：2,324,500.00 万元，本报告期末银行授信总额度 2,311,500.00 万元，本报告期银行授信额度变化情况：-13,000.00 万元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

（1）于 2018 年 1 月 22 日经中国银行间交易商协会中市协注【2018】MNT25《接受注册通知书》，接受特房集团注册中期票据，注册额度 24 亿元。2018 年 4 月 19 日已成功发行 2 亿元中期票据，期限 3 年，票面利率 4.93%，于 2019 年 4 月 19 日支付第一期利息；2018 年 7 月 23 日已成功发行 5 亿元中期票据，期限 2 年，票面利率 4.97%，于 2019 年 7 月 23 日支付第一期利息。截至报告期末，尚余 17 亿元中期票据未发行。该额度已于 2020 年 1 月 22 日过期。

（2）于 2018 年 1 月 22 日经中国银行间交易商协会中市协注【2018】MNT26《接受注册通知书》，接受特房集团注册长含中期票据（永续中票），注册额度 10 亿元。2019 年 11 月 23 日已成功发行 3 亿元永续中票，期限 3+N，票面利率 6%，尚未到兑付/兑息期。截至报告期末，尚余 7 亿元长含中期票据（永续中票）未发行。该额度已于 2020 年 1 月 22 日过期。

（3）于 2019 年 9 月 17 日取得上海证券交易所《无异议函》（上证函【2019】1586 号），面向合格投资者非公开发行总额不超过 25 亿元的公司债券。2019 年 10 月 15 日已成功发行了 12.8 亿元，期限 2+1 年，票面利率 4.78%，尚未到兑付/兑息期。截至报告期末，尚余 12.2 亿元公司债券未发行。该额度已于 2020 年 1 月向上交所申请作废。

（4）2020 年 3 月 19 日，经上海证券交易所上证函（2020）514 号《关于对厦门经济特区房地产开发集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》批复，获准公司面向合格投资者非公开发行总额不超过人民币 49.70 亿元的公司债券。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：74,203.63 万元

报告期非经常性损益总额：166,363.90 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	152,683.29	处置长期股权投资、可供出售金融资产等取得的收益	152,231.04	不可持续
公允价值变动损益	-7.48	持有上市公司股票股价变动	-7.48	不可持续
资产减值损失	-44,107.14	计提坏账、存货减值、商誉减值	0.00	不可持续
营业外收入	364.26	主要为赔偿金、违约金	364.26	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
营业外支出	2,407.92	主要为对外捐赠	2,407.92	不可持续
资产处置收益	4.96	处置固定资产	4.96	不可持续
其他收益	1,852.47	政府补助等	703.40	不可持续
财务费用	56,779.22	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-15,475.64	不可持续

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：390,236.36 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：5,458.80 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：395,695.16 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
商品房承购人	-	-	-	-	按揭担保	379,295.16	-	无不利影响
天津启航投资发展有限公司	关联方	33,000	房地产开发、经营与管理	良好	保证担保	8,400.00	2021年2月26日	无不利影响
天津海滨投资发展有限公司	关联方	36,000	房地产开发、经营与管理	良好	保证担保	8,000.00	2021年4月10日	无不利影响
合计	-	-	-	-	-	395,695.16	-	-

备注 1：按揭担保系公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性保证担保，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《不动产权证》及抵押手续办妥后并交由银行执管之日止。

备注 2：1998 年 12 月，厦门市特房筓筓开发有限公司（以下简称“特房筓筓”）与雅丰国际有限公司、厦门华新房产有限公司签定了“合作开发长青大厦合同”（后该项目改名为长升大厦）。特房筓筓参股公司厦门长升大酒店有限公司（以下简称“长升大酒店”）在长升大酒店投资说明书中承诺，凡购买长升大厦商品房的业主，只要投入首期房款（房款总价的 30%）和第一年的按揭款，余下 14 年的按揭款全部由长升大酒店代缴；同时业主将房产出租给长升大酒店，前 14 年每年领取实际投资资金（首期款+第一年按揭款）的 8% 的现金回报，后 6 年每年领取实际投资资金的 16% 的现金回报；在特房筓筓与业主签定“商品房购

销合同”后，长升大酒店（承租方）与业主（出租方）签定“房屋租赁合同”。该“房屋租赁合同”中规定：承租方从租赁期起前 14 年每年按业主实际投资资金（房款总价 30%首期款+第一年按揭款）的 8%计算支付租金，后 6 年每年按业主实际投资资金的 16%计算支付租金。同时厦门长升大酒店有限公司与业主、特房筓筓、雅丰国际有限公司和厦门华新房产有限公司共同签定了《承诺及担保书》，长升大酒店承诺按时足额支付租金和代业主准时足额支付该房产七成十五年银行按揭的后十四年按揭款，到期（2021 年 4 月 21 日）按时返还业主的房产。该承诺由特房筓筓、雅丰国际有限公司和厦门华新房产有限公司提供全额不可撤消的担保。如长升大酒店不能按约定足额支付上述款项，由担保人补足不足部分。

截至 2019 年 12 月 31 日，长升大厦签定销售合同总价为 82,873,791.53 元，1 层为商场和店面；2-18 层为商品房。特房筓筓、雅丰国际有限公司和厦门华新房产有限公司为以上所有已购房产的业主与长升大酒店签订的“房屋租赁合同”提供全额不可撤销的担保。

备注 3：因公司为已购买长升大厦房产的业主与长升大酒店签订的房屋租赁合同提供的担保余额无法明确，故报告期末对外担保余额未包括此项担保。

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
中介机构发生变更	http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3452270185421471.pdf	2019年1月19日	相关审计工作已顺利移交。	无
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3474542622954850.pdf	2019年2月13日	截止2019年1月31日，公司当年累计新增借款占2018年未经审计净资产的20.28%。	无
发行人出售、转让资产	http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/363714388273987805889246.pdf 、 http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3655102094336577248442481.pdf	2019年8月20日、 2019年9月10日	2019年8月26日，厦门市特房筑笪开发有限公司收到全部股权转让款人民币122,694.00万元。 2019年9月6日，天津市中澳成功实业有限公司完成股权转让的工商变更登记手续。	无
其他事项	http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3727702848674929664665799.pdf	2019年12月3日	截止本报告出具日，厦门特房嘉湾房地产有限公司已全额缴交同安2019TP01地价款10.44亿元。	无

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)

厦门经济特区房地产开发集团有限公司
2020年4月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,417,165,152.10	3,656,853,856.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	725,037.82	112,032.76
衍生金融资产		
应收票据	113,177.48	846,848.00
应收账款	170,081,634.67	231,018,338.68
应收款项融资		
预付款项	18,461,808.06	62,265,783.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,688,900,040.61	135,140,791.64
其中：应收利息	35,949,910.20	6,164,372.72
应收股利	252,593.31	244,000.00
买入返售金融资产		
存货	18,302,598,376.59	21,819,742,884.66
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	701,385,301.30	422,771,038.25
流动资产合计	27,299,430,528.63	26,328,751,574.28
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	1,682,113,318.63	1,207,307,338.99
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	764,615,124.11	252,506,509.24
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	798,049,425.77	712,686,313.30
固定资产	2,089,645,140.38	210,254,621.97
在建工程	373,278,099.73	1,739,953,180.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	16,477,332.47	18,820,847.90
开发支出		
商誉		121,661,980.30
长期待摊费用	61,081,032.90	63,375,835.25
递延所得税资产	911,609,500.95	588,939,363.63
其他非流动资产	506,600,000.00	585,813,300.00
非流动资产合计	7,203,468,974.94	5,501,319,290.66
资产总计	34,502,899,503.57	31,830,070,864.94
流动负债：		
短期借款	1,052,726,755.36	1,803,888,650.62
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,707,060,187.77	1,253,786,843.96
预收款项	6,192,872,919.03	2,804,925,348.97
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	199,140,364.69	165,097,823.20
应交税费	627,879,433.50	788,467,533.75
其他应付款	1,681,426,196.16	2,632,759,449.25
其中：应付利息	304,995,078.48	180,269,820.29
应付股利	11,808,871.64	11,856,571.64
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,400,320,000.00	1,429,300,000.00
其他流动负债	15,159,804.18	778,205.09
流动负债合计	12,876,585,660.69	10,879,003,854.84

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,930,287,638.38	5,405,507,638.38
应付债券	9,750,594,837.28	8,544,988,412.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	141,809,284.44	190,217,377.97
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	376,048,616.58	157,081,428.74
其他非流动负债	32,234,975.28	30,367,548.66
非流动负债合计	14,230,975,351.96	14,328,162,406.71
负债合计	27,107,561,012.65	25,207,166,261.55
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,063,644,373.63	1,063,644,373.63
其他权益工具	300,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	113,567,145.73	114,651,301.06
减：库存股		
其他综合收益	494,621,158.62	127,425,868.22
专项储备		
盈余公积	668,639,719.88	668,639,719.88
一般风险准备		
未分配利润	4,373,030,399.69	3,932,534,544.30
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,013,502,797.55	5,906,895,807.09
少数股东权益	381,835,693.37	716,008,796.30
所有者权益（或股东权益）合计	7,395,338,490.92	6,622,904,603.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,502,899,503.57	31,830,070,864.94

法定代表人：黄偏明 主管会计工作负责人：许文杰 会计机构负责人：蔡绿水

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	2,668,020,618.37	598,277,264.23
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	348,018.91	56,202.38
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	215,037.43	496,045.46
应收款项融资		
预付款项	8,930,738.31	5,807,535.66
其他应收款	5,175,973,354.96	5,348,358,837.08
其中：应收利息		
应收股利	1,750,000,000.00	2,320,000,000.00
存货	3,350,471,311.22	3,470,351,832.01
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	11,203,959,079.20	9,423,347,716.82
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	980,256,231.60	708,160,567.68
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,522,933,952.19	5,472,331,539.99
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	590,811,657.48	495,918,880.71
固定资产	97,063,313.09	102,000,055.66
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,683,962.65	5,193,550.22
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	26,731,757.91	11,143,431.35
递延所得税资产	159,545,750.00	159,697,219.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,383,026,624.92	6,954,445,245.17
资产总计	18,586,985,704.12	16,377,792,961.99
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	107,920,510.04	191,100,116.85
预收款项	11,615,847.15	12,619,495.24
合同负债		
应付职工薪酬	28,459,307.05	30,089,401.87
应交税费	29,249,223.94	268,319,172.86
其他应付款	1,652,204,170.68	1,937,623,415.60
其中：应付利息	297,108,432.85	167,154,920.53
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	515,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,344,449,058.86	2,539,751,602.42
非流动负债：		
长期借款	780,000,000.00	250,000,000.00
应付债券	9,750,594,837.28	8,544,988,412.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	101,060,569.66	18,302,319.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,631,655,406.94	8,813,290,732.60
负债合计	12,976,104,465.80	11,353,042,335.02
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,063,644,373.63	1,063,644,373.63
其他权益工具	300,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	114,620,561.09	114,620,561.09
减：库存股		
其他综合收益	303,181,708.97	54,906,958.88
专项储备		
盈余公积	668,639,719.88	668,639,719.88

未分配利润	3,160,794,874.75	3,122,939,013.49
所有者权益（或股东权益）合计	5,610,881,238.32	5,024,750,626.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,586,985,704.12	16,377,792,961.99

法定代表人：黄偏明 主管会计工作负责人：许文杰 会计机构负责人：蔡绿水

合并利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	6,127,448,841.50	4,025,788,653.81
其中：营业收入	6,127,448,841.50	4,025,788,653.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,469,236,931.57	3,897,482,264.14
其中：营业成本	4,907,197,643.14	2,578,786,299.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	373,384,384.24	360,654,164.51
销售费用	170,478,606.33	169,441,037.05
管理费用	445,675,237.43	362,292,208.32
研发费用	4,708,879.31	2,594,324.31
财务费用	567,792,181.12	423,714,230.47
其中：利息费用	729,243,437.78	520,559,750.98
利息收入	178,489,564.08	106,735,229.58
加：其他收益	18,524,671.52	15,683,545.75
投资收益（损失以“-”号填列）	1,526,832,923.78	87,496,812.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,522,626.72	33,667,188.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-74,805.78	15,349.28
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-441,071,375.85	-18,801,046.58
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	49,556.20	789,147.14
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	762,472,879.80	213,490,197.36
加: 营业外收入	3,642,600.30	5,561,440.90
减: 营业外支出	24,079,171.29	22,693,871.39
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	742,036,308.81	196,357,766.87
减: 所得税费用	314,867,827.97	52,240,015.54
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	427,168,480.84	144,117,751.33
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	427,168,480.84	144,117,751.33
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	463,141,893.13	167,644,282.21
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-35,973,412.29	-23,526,530.88
六、其他综合收益的税后净额	367,204,663.67	-430,296,970.49
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	367,195,290.40	-430,291,066.89
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	367,195,290.40	-430,291,066.89
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	367,195,290.40	-430,291,066.89
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	9,373.27	-5,903.60
七、综合收益总额	794,373,144.51	-286,179,219.16
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	830,337,183.53	-262,646,784.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-35,964,039.02	-23,532,434.48
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：黄偏明 主管会计工作负责人：许文杰 会计机构负责人：蔡绿水

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	291,915,140.31	211,896,819.08
减：营业成本	132,542,415.37	70,280,325.40
税金及附加	48,409,084.44	68,320,926.07
销售费用	44,086,994.49	61,426,126.67
管理费用	102,729,195.39	91,769,752.58
研发费用		
财务费用	455,986,482.33	364,398,269.75
其中：利息费用	602,374,473.70	515,276,157.30
利息收入	162,316,919.38	158,980,607.40
加：其他收益	2,448,511.10	583,611.88
投资收益（损失以“－”号填列）	568,614,365.54	470,062,126.44

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	926,547.40	-636,004.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-30,399.27	14,379.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,753,738.82	2,738,444.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	48,043.88	501,880.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	77,487,750.72	29,601,861.26
加：营业外收入	145,617.84	3,663,639.83
减：营业外支出	16,980,000.00	14,268,479.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,653,368.56	18,997,021.98
减：所得税费用	151,469.56	-159,697,219.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	60,501,899.00	178,694,241.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	60,501,899.00	178,694,241.54
（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	248,274,750.09	-302,189,207.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	248,274,750.09	-302,189,207.76
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	248,274,750.09	-302,189,207.76
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	308,776,649.09	-123,494,966.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：黄偏明 主管会计工作负责人：许文杰 会计机构负责人：蔡绿水

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	10,686,444,701.09	4,709,949,030.46
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	50,647,545.89	184,660.70
收到其他与经营活动有关的现金	2,016,993,243.07	949,864,795.25
经营活动现金流入小计	12,754,085,490.05	5,659,998,486.41
购买商品、接受劳务支付的现金	6,912,957,084.20	5,851,318,793.37
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	825,848,813.74	1,178,043,446.80

支付的各项税费	1,553,385,841.95	914,911,590.02
支付其他与经营活动有关的现金	1,823,360,365.22	1,745,611,865.59
经营活动现金流出小计	11,115,552,105.11	9,689,885,695.78
经营活动产生的现金流量净额	1,638,533,384.94	-4,029,887,209.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	16,499,788,074.80	2,540,764,734.89
取得投资收益收到的现金	18,287,341.74	52,964,376.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89,292.28	127,408.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	573,626,519.40	
收到其他与投资活动有关的现金	241,667.00	
投资活动现金流入小计	17,092,032,895.22	2,593,856,519.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,094,638.05	154,845,298.03
投资支付的现金	16,156,519,602.20	1,510,424,007.09
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	14,012,665.90	
投资活动现金流出小计	16,285,626,906.15	1,665,269,305.12
投资活动产生的现金流量净额	806,405,989.07	928,587,214.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	307,000,000.00	7,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,000,000.00	7,000,000.00
取得借款收到的现金	5,326,726,755.36	7,827,092,747.96
收到其他与筹资活动有关的现金	4,947,841.29	4,980,897.34
筹资活动现金流入小计	5,638,674,596.65	7,839,073,645.30
偿还债务支付的现金	4,462,088,650.62	4,800,351,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	846,248,994.49	908,559,439.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,487,700.00	818,550.00
支付其他与筹资活动有关的现金	10,088,269.11	13,855,694.59
筹资活动现金流出小计	5,318,425,914.22	5,722,766,534.28
筹资活动产生的现金流量净额	320,248,682.43	2,116,307,111.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,797.11	55,430.60
五、现金及现金等价物净增加额	2,765,200,853.55	-984,937,452.98

加：期初现金及现金等价物余额	3,583,477,039.56	4,568,414,492.54
六、期末现金及现金等价物余额	6,348,677,893.11	3,583,477,039.56

法定代表人：黄偏明 主管会计工作负责人：许文杰 会计机构负责人：蔡绿水

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	306,036,984.05	224,803,326.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	22,489,991.30	302,032,644.63
经营活动现金流入小计	328,526,975.35	526,835,970.63
购买商品、接受劳务支付的现金	182,651,007.88	269,367,931.87
支付给职工及为职工支付的现金	70,566,135.64	71,216,824.84
支付的各项税费	309,998,955.74	39,407,990.07
支付其他与经营活动有关的现金	724,269,467.50	2,494,238,595.89
经营活动现金流出小计	1,287,485,566.76	2,874,231,342.67
经营活动产生的现金流量净额	-958,958,591.41	-2,347,395,372.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,835,538,548.74	1,039,698.20
取得投资收益收到的现金	1,076,848,869.02	650,041,177.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,075.50	1,862,824.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	15,912,449,493.26	652,943,700.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,770,614.35	5,250,680.00
投资支付的现金	14,764,314,855.26	440,383,785.61
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	1,869,826.84	
投资活动现金流出小计	14,815,955,296.45	445,634,465.61
投资活动产生的现金流量净额	1,096,494,196.81	207,309,234.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	300,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,630,000,000.00	2,470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,980,897.34
筹资活动现金流入小计	3,930,000,000.00	2,474,980,897.34

偿还债务支付的现金	1,485,000,000.00	280,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	502,762,265.51	486,652,342.22
支付其他与筹资活动有关的现金	10,049,156.29	8,024,341.51
筹资活动现金流出小计	1,997,811,421.80	774,676,683.73
筹资活动产生的现金流量净额	1,932,188,578.20	1,700,304,213.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,069,724,183.60	-439,781,923.89
加：期初现金及现金等价物余额	586,928,181.61	1,026,710,105.50
六、期末现金及现金等价物余额	2,656,652,365.21	586,928,181.61

法定代表人：黄偏明 主管会计工作负责人：许文杰 会计机构负责人：蔡绿水

担保人财务报表

适用 不适用