



住宅集团  
HOUSING GROUP

厦门住宅建设集团有限公司

(住所：厦门市湖里区兴隆路 39 号)

2021年公开发行公司债券（第二期）

募集说明书摘要

(面向专业投资者)

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

 兴业证券股份有限公司  
CHINA INDUSTRIAL SECURITIES CO., LTD.

(住所：福建省福州市湖东路 268 号)

签署日期：2021 年 4 月 30 日

## 重要声明

本募集说明书摘要的目的仅为向专业投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用于与募集说明书相同。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本次债券募集说明书及本摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本次债券募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、完整。

## 重大事项提示

一、本次债券的总规模为48.9亿元、无担保。本次债券上市前，本公司2020年末的净资产为82.74亿元（截至2020年12月31日经审计合并报表中所有者权益）；本次债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为6.12亿元（2018年、2019年和2020年合并报表中归属于母公司股东的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、2018年、2019年和2020年末，本公司合并报表口径下经营活动产生的现金流量净额分别为-20,407.81万元、-50,122.67万元和99,389.23万元；合并报表口径的净利润分别为79,820.06万元、83,590.90万元和91,969.43万元（其中归属于母公司股东的净利润分别为38,986.77万元、62,770.15万元和81,917.98万元）；资产负债率分别为79.01%、77.47%和77.55%。

三、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和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。公司债券属于利率敏感型投资品种，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

四、本公司将在本次债券发行结束后及时向上海证券交易所办理上市流通事宜，但本公司无法保证本次债券能按照预期上市交易，亦无法保证本次债券能够在债券二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

五、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，本公司的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+，说明本次债券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。本次评级报告关注主要风险为：（1）房地产业务风险。厦门住宅的商品房开发业务易受政策调控和经济波动影响。公司在昆明安宁市土地储备较多，拆迁整理缓慢导致公司项目开发建设进度迟缓。（2）代建业务经营效益较差。厦门住宅市政工程 and 保障房建设业务收入对盈利贡献较低，部分文化产业项目运营公益性较强，经营效益较差。（3）债务压力持续集聚且面临集中偿付风险。厦门住宅已积累较大规模刚性债务，面临一定集中偿付风险。（4）债务融资方式单一风险。厦门

住宅刚性债务中债券融资占比过高，如融资环境发生变化，公司或面临较大的投融资压力。（5）昆明项目进展迟缓。厦门住宅在昆明安宁市土地储备较多，拿地时间早，由于项目用地拆迁整理缓慢，导致公司项目开发建设进度迟缓。

在本次公司债券存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本次公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

六、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次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次债券的投资者，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》等对本次债券各项权利和义务的规定。

七、2018年、2019年和2020年末，公司存货分别为1,803,808.49万元、1,884,078.16万元和2,126,822.70万元，占公司总资产的比例分别为57.86%、57.25%和57.70%。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，近三年在建房地产开发产品余额分别为1,109,793.21万元、1,216,535.35万元和1,368,386.70万元，分别占当期存货余额比例为61.53%、64.57%和64.34%，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。

八、2018年、2019年和2020年，公司经营活动产生的现金流入分别为980,263.63万元、840,221.90万元和942,201.46万元，经营活动产生的现金流出分别为1,000,671.44万元、890,344.58万元和842,812.23万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-20,407.81万元、-50,122.67万元和99,389.23万元。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。

九、截至 2020 年 12 月 31 日，公司有息负债期末余额合计达 1,090,630.29 万元，其中短期借款 4,985.00 万元，一年内到期的非流动负债余额 104,107.36 万元，长期借款余额 336,724.90 万元，应付债券 644,813.02 万元。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。

十、目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性担保。截至 2020 年 12 月 31 日，公司为购房者提供的银行按揭贷款保证金总额为 77.33 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。

十一、充足的土地储备是公司持续发展的基础。截至 2020 年末，公司土地储备面积共计 71.51 万平方米，计容面积为 111.1 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的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。根据国家统计局的数据，2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%；土地成交价款 17,269 亿元，增长 17.4%。2020 年我国土地成交规模下降、土地成交价款增长。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。

十二、目前房地产业务是公司最主要的收入来源。最近三年，公司分别实现商品房销售收入 56.18 亿元、63.90 亿元和 48.28 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 90.61%、90.70%和 62.52%。公司所从事的市政工程和保障房代建业务盈利性较低，对公司的经营效益贡献有限，而房地产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。目前公司已进入文化产业、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。

十三、公司的收入来源主要来自商品房销售，但业务涉及商品房建设、物业管理、保障房建设、市政工程建设、文化产业项目投资与运作、房产租赁及爆破工程等方面。为培育新的利润增长点，公司正在积极拓展文化产业，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。

十四、公司房地产业务分布在厦门、龙岩、北海、昆明、漳州、泉州和福州等地。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，使资金调配、工程质量、安全生产、合同履行等较为复杂，加大了管理控制难度。如果公司不能根据实际情况调整好区域经营战略，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。

十五、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。

十六、近三年，发行人的房地产开发项目主要位于昆明市、厦门市、北海市、龙岩市、漳州市、福州市和泉州市。发行人在昆明市、厦门市、北海市、龙岩市、漳州市、福州市和泉州市的在建、拟建及完工项目建筑面积合计分别为37.1万平方米、130.78万平方米、32.47万平方米、86.88万平方米、49.98万平方米、10.69万平方米和36.56万平方米，占比分别为9.65%、34.02%、8.45%、22.60%、13.00%、2.78%和9.51%。

据统计，2020年厦门市商品住房批准预售面积543.32万平方米，同比增长9.4%，新建住宅销售面积234.6万 $m^2$ ，同比上涨63%；截止2020年末，昆明房地产住宅市场供应量1131.08万 $m^2$ ，成交量866.67万 $m^2$ ，市场均价15036元/ $m^2$ ，同比2019年新增供应上涨3%，销售面积下跌15%，成交均价上涨6.6%，供应量增大，成交量较2019下滑15%，存量呈

明显上涨态势，去化周期近13个月。2020年，龙岩市商品房销售面积371.47万平方米，比上年同期降低8.1%；商品房销售额3,076,851万元，比上年同期增长1.2%。2020年全年，北海商品房累计销售面积313.55万平方米，同比降低22.2%。北海商品房累计销售总量200.58亿元，同比降低30.1%。

未来如果昆明市、厦门市、北海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，进而影响本次债券的偿债能力。

十七、由于涉及跨年度发行，本期债券名称更改为“厦门住宅建设集团有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）”；本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与兴业证券股份有限公司签订的《厦门住宅建设集团有限公司2020年公开发行公司债券受托管理协议》和《厦门住宅建设集团有限公司2020年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。

十八、截至本募集说明书签署日，发行人已经在中国货币网、上海清算所公开披露了2021年1-3月份财务报表，主要财务数据与财务指标如下表所示，详细的财务报告请参见网址：<http://www.shclearing.com/xxpl/cwbg/yjb/>

发行人2021年3月31日/2021年1-3月主要财务数据及财务指标

单位：亿元

主要财务数据及财务指标	2021年3月31日/2021年1-3月
总资产	381.17
净资产	87.05
营业总收入	18.45
营业利润	4.81
净利润	3.24
资产负债率	77.16

流动比率	1.71
速动比率	0.51



# 目 录

<b>第一节 释义</b> .....	<b>9</b>
<b>第二节 发行概况</b> .....	<b>12</b>
一、本次发行的基本情况.....	12
二、本次债券发行及上市安排.....	16
三、本次债券发行的有关机构.....	17
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	19
五、认购人承诺.....	19
六、发行人相关承诺.....	20
<b>第三节 发行人及本次债券的资信状况</b> .....	<b>21</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	21
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	21
三、公司资信情况.....	22
<b>第四节 发行人基本情况</b> .....	<b>26</b>
一、发行人基本信息.....	26
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	30
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	35
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	35
五、发行人主营业务情况.....	39
六、发行人法人治理结构及其运行情况.....	82
七、发行人合法合规经营情况.....	84
八、发行人的独立性.....	85
九、公司关联交易情况.....	86
十、发行人近三年资金占用和对外担保情况.....	89
十一、内部管理制度的建立及运行情况.....	89
十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理.....	90
<b>第五节 财务会计信息</b> .....	<b>91</b>
一、最近三年及一期财务会计报表.....	91
二、最近三年合并财务报表范围及变化情况.....	102
三、最近三年及一期主要财务指标.....	104
<b>第六节 募集资金运用</b> .....	<b>105</b>
一、本次债券募集资金数额.....	105
二、本次债券募集资金的运用计划.....	105
三、募集资金的现金管理.....	106
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	106
五、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况.....	106
<b>第七节 备查文件</b> .....	<b>115</b>
一、本募集说明书的备查文件.....	115
二、备查文件查阅时间及地点.....	115

## 第一节 释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、住宅集团	指	厦门住宅建设集团有限公司
市政府	指	厦门市人民政府
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
本次债券	指	发行人本次公开发行的总额不超过 48.9 亿元的厦门住宅建设集团有限公司公司债券
本期债券	指	厦门住宅建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《厦门住宅建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《厦门住宅建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
信用评级报告、评级报告	指	《厦门住宅建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》
法律意见书	指	《关于厦门住宅建设集团有限公司申请 2021 年公开发行公司债券的法律意见书》
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
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、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

交易所、上交所、上证所	指	上海证券交易所
发行人律师、国浩律师事务所	指	国浩律师（福州）事务所
财务审计机构、北京兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
财务审计机构、中审众环会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、上海新世纪评级、新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
公司董事会	指	厦门住宅建设集团有限公司董事会
董事、公司董事	指	厦门住宅建设集团有限公司董事会成员
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
公司章程	指	厦门住宅建设集团有限公司公司章程
《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《厦门住宅建设集团有限公司2020年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《厦门住宅建设集团有限公司2020年公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会于2015年1月15日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》（证

		监会令【第 113 号】)
最近三年、报告期	指	2018 年、2019 年及 2020 年
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

本募集说明书摘要中,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。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）公司基本情况

中文名称：厦门住宅建设集团有限公司

英文名称：XIAMEN RESIDENCE CONSTRUCTION GROUP CO., LTD.

法定代表人：杨贤平

注册资本：人民币贰拾陆亿柒仟壹佰陆拾陆万元整（267,166.00 万元）

注册地址：厦门市湖里区兴隆路 39 号

联系人：叶良灶、陈碧玉

联系地址：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦写字楼八楼

联系电话：0592-5160535

传真：0592-5160540

邮政编码：361010

企业法人营业执照注册号：91350200155008613H

税务登记证号：91350200155008613H

**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）。

#### （二）发行人有权机构批准情况

2020年5月20日，公司董事会2020年第8次会议审议通过了《关于公司符合面向专

业投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向专业投资者公开发行公司债券的议案》，上述议案2020年6月11日经公司控股股东厦门市国资委审批通过，并出具了《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申请公开发行公司债券的批复》（厦国资产【2020】108号）。

2020年8月19日，发行人本次面向专业投资者公开发行不超过48.9亿元公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1878号）。

### （三）本期债券的主要条款

**债券名称：**厦门住宅建设集团有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）。

**发行总额：**本次债券的发行总额不超过人民币48.9亿元（含48.9亿元）。

**发行规模：**本次债券的发行总额不超过人民币48.9亿元（含48.9亿元），可分期发行。本期债券为第三期，发行规模为不超过11亿元（含11亿元）。剩余规模及分期根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在发行总规模内确定。

**票面金额和发行价格：**本次债券面值100元，按面值平价发行。

**债券品种及期限：**本期债券分为两个品种。其中，品种一债券期限为3年，附第2年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

**发行人赎回选择权：**本期债券赋予发行人提前赎回和投资者提前回售的双向选择权。首先由发行人决定在债券未到期前是否提前赎回债券，如果发行人选择不提前赎回，则由投资者选择是否提前回售。关于发行人赎回选择权：

对于品种一：在本期债券第2个计息年度发行人若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第2年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。

对于品种二：在本期债券第3个计息年度发行人若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全

部公司债券。

**调整票面利率选择权：**

对于品种一：若发行人在本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

对于品种二：若发行人在本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**

对于品种一：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

对于品种二：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积之和；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时各自所持有的本期债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。

**起息日：**品种一：2021年6月8日；品种二：2021年6月8日

**利息登记日：**按照上证所和中国证券登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就其所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**付息日：**品种一：2022年至2024年每年的6月8日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2023年每年的6月8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2022年至2023年每年的6月8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）。

品种二：2022年至2026年每年的6月8日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2024年每年的6月8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2022年至2024年每年的6月8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）。

**兑付登记日：**按照上证所和中国证券登记公司的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

#### **本金兑付日：**

品种一：2024年6月8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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为2023年6月8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，则回售部分债券的本金支付日为2023年6月8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）。

品种二：2026年6月8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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为2024年6月8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，则回售部分债券的本金支付日为2024年6月8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)。

**债券利率确定方式：**本次发行的发行利率由发行人与主承销商根据市场询价结果协商一致后确定。

**债券利率形式：**本次债券采用固定利率形式。

**担保情况：**本次债券为无担保债券。

**募集资金专户银行及专项偿债账户银行：**厦门银行股份有限公司五一支行。

**主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：**兴业证券股份有限公司。

**发行方式：**面向专业投资者公开发行。

**发行对象及配售安排：**面向专业投资者公开发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。

**承销方式：**本次发行由主承销商兴业证券以余额包销的方式承销。

**信用级别及资信评级机构：**经上海新世纪公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AA+。

**募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

**拟上市场所：**上海证券交易所。

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

## 二、本次债券发行及上市安排

### (一) 本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年6月2日。

发行首日：2021年6月4日。

网下发行期限：2021年6月4日至2021年6月8日。

### (二) 本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快就本期债券向上海证券交易所提出上市交易的

申请。具体上市时间将另行公告。

### 三、本次债券发行的有关机构

**(一) 发行人：厦门住宅建设集团有限公司**

住所：厦门市湖里区兴隆路 39 号

联系地址：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦写字楼八层

法定代表人：杨贤平

联系人：叶良灶、陈碧玉

联系电话：0592-5160535

传真：0592-5160540

邮编：361010

**(二) 主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：兴业证券股份有限公司**

住所：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：杨华辉

项目负责人：袁英

项目组成员：陈晨辉、林巧玲

联系电话：021-38565898、38565418

传真：021-38565905

邮编：200135

**(三) 律师事务所：国浩律师（福州）事务所**

住所：福州市台江区望龙二路 1 号国际金融中心（ifc）43 层

联系地址：福州市台江区望龙二路 1 号国际金融中心（ifc）43 层

法定代表人：姚仲凯

经办律师：吴海鹏、张璿珞

联系电话：0591-88115333

传 真：0591-88338885

邮 编：350004

**（四）会计师事务所：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

法定代表人：石文先

经办人员：韩磊、杨杏

联系电话：15359232110, 18030107043

传真：0592-2213700

邮编：361002

**（五）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室

联系地址：中国上海汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱荣恩

经办人员：宋映瑶、凌辉

联系电话：021-63501349-876

传真：021-63500872

邮编：200001

**（六）募集资金专户及专项偿债账户银行：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

联系地址：厦门市思明区禾祥西二路 66 号

负责人：林钧

经办人员：吴荣军

联系电话：0592-5051173

传真：0592-5035679

邮编：361000

**（七）本次公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

总经理：高斌

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

**（九）簿记管理人收款银行：中国建设银行福州广达支行**

户名：兴业证券股份有限公司

收款账号：35050187000700002881

大额支付号：105391004019

## **四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及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。

## **五、认购人承诺**

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 六、发行人相关承诺

本公司承诺：

（一）本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；

（二）本次发行公司债券的募集资金用途不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

（三）本次发行公司债券的募集资金用途不用于非生产性支出。

（四）本次债券募集资金不用于购置土地。

（五）本次债券存续期内，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

## 第三节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪评级出具的《厦门住宅建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）010578），公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

上海新世纪评级评定发行人的主体信用等级为 AA+，该级别的涵义为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。

上海新世纪评级评定本期公司债券的信用等级为 AA+，该级别的涵义为债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、优势

（1）区域环境较好。厦门市经济基础良好、区域人口导入能力较强，置业需求较为旺盛，地方财力较强，且重大建设项目资金较有保障。厦门住宅的商品房开发及代建等业务的外部经营环境较好。

（2）区位优势。厦门住宅是厦门市城市建设的重要平台，现阶段代建项目多集中在政府规划的新区，商品房开发业务土地购置成本较低，区域竞争优势较明显。

（3）资金平衡能力较强。厦门住宅存量货币资金较充裕，持有的金融资产变现能力较强，整体偿债能力很强。

##### 2、风险

（1）房地产业务风险。厦门住宅的商品房开发业务易受政策调控和经济波动影响。公司在昆明安宁市土地储备较多，拆迁整理缓慢导致公司项目开发建设进度迟缓。

(2) 代建业务经营效益较差。厦门住宅市政工程和保障房建设业务收入对盈利贡献较低，部分文化产业项目运营公益性较强，经营效益较差。

(3) 债务压力持续集聚且面临集中偿付风险。厦门住宅已积累较大规模刚性债务，面临一定集中偿付风险。

(4) 债务融资方式单一风险。厦门住宅刚性债务中债券融资占比过高，如融资环境发生变化，公司或面临较大的投融资压力。

(5) 昆明项目进展迟缓。厦门住宅在昆明安宁市土地储备较多，拿地时间早，由于项目用地拆迁整理缓慢，导致公司项目开发建设进度迟缓。

### (三) 跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级机构的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，新世纪评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是新世纪评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评级机构相应事项并提供相应资料。

新世纪评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，新世纪评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪评级机构将根据相关主管部门监管的要求和新世纪评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 三、公司资信情况

### (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 2020 年 12 月末发行人的银行授信及使用情况：根据银监局的要求，于 2020 年 9 月 28 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 156 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。

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	156.00	109.08	46.92
合计	156.00	109.08	46.92

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）与主要客户及供应商发生业务往来的信用情况

最近三年公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，没有出现严重违约现象。

## （三）债券的发行及偿还情况

2015 年 10 月 14 日，发行人面向合格投资者公开发行 20 亿元公司债券，发行利率 3.99%，本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期公开发行的公司债券于 2018 年 10 月 14 日上调票面利率至 5.4%，回售债券 1.1 亿，行权后债券余额 18.9 亿。本期公开发行的公司债券已于 2020 年 10 月 14 日到期兑付，债券余额为 0。

2016 年 3 月 14 日，发行人面向合格投资者非公开发行 2016 年公司债券（第一期）5 亿元公司债券，发行利率 4%，本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期非公开发行的公司债券于 2019 年 3 月 14 日上调票面利率至 5.6%，回售债券 1.0 亿，债券余额 4.0 亿。

2016 年 8 月 4 日，发行人面向合格投资者非公开发行 2016 年公司债券（第二期）20 亿元公司债券，发行利率 3.97%，本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期非公开发行的公司债券已于 2019 年 8 月 4 日全额赎回 20 亿元，债券余额为 0。

2018 年 7 月 17 日，发行人面向合格投资者非公开发行 2018 年公司债券（第一期）



10 亿元公司债券，发行利率 6.79%，本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期非公开发行的公司债券已于 2020 年 7 月 17 日全额赎回 10 亿元，债券余额为 0。

2018 年 8 月 21 日，发行人面向合格投资者非公开发行 2018 年公司债券（第二期）8 亿元公司债券，发行利率 6.11%，本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期非公开发行的公司债券已于 2020 年 8 月 21 日全额赎回 8 亿元，债券余额为 0。

2019 年 4 月 3 日，发行人面向合格投资者非公开发行 2019 年公司债券（第一期）10 亿元公司债券，发行利率 4.9%，本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2019 年 4 月 4 日，发行人公开发行厦门住宅建设集团有限公司 2019 年度第一期中期票据 6.6 亿元，发行利率 4.55%，本期债券期限为 3 年。

2019 年 6 月 18 日，发行人面向合格投资者非公开发行 2019 年公司债券（第二期）11 亿元公司债券，发行利率 5.16%，本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2020 年 4 月 1 日，发行人面向合格投资者非公开发行 2020 年公司债券（第一期）13 亿元公司债券，发行利率 3.98%，本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2020 年 9 月 18 日，发行人面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）23.9 亿元公司债券，发行利率 3.94%，本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2021 年 3 月 15 日，发行人面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）14 亿元公司债券，发行利率 3.89%，本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

除上述公司债券及中期票据外，截至本募集说明书签署日，发行人及其控股子公司均未发行过其他任何形式的债券及债务融资工具。

#### （四）本次发行后累计公司债券余额

本次债券经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册并全部公开发行完毕后，本公司的累计公司债券余额为 61.90 亿元，其中公开发行公司债券余额 48.90 亿元，非公开发行公司债券余额 13.00 亿元。

#### （五）近三年及一期合并报表主要财务指标

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.71	1.66	1.55	1.67
速动比率	0.51	0.51	0.52	0.58
资产负债率（%）	77.16	77.55	77.47	79.01
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA利息保障倍数	-	3.23	3.24	3.93
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（5）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销） /（列入财务费用的利息支出+当期资本化利息）

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

**公司名称：**厦门住宅建设集团有限公司

**法定代表人：**杨贤平

**成立日期：**2006年6月8日

**注册资本：**人民币贰拾陆亿柒仟壹佰陆拾陆万元整（267,166.00万元）

**实缴资本：**人民币贰拾陆亿柒仟壹佰陆拾陆万元整（267,166.00万元）

**住所：**厦门市湖里区兴隆路39号

**邮编：**361010

**信息披露事务负责人：**梁志刚

**信息披露事务联系人：**叶良灶、陈碧玉

**公司电话：**0592-5160535

**公司传真：**0592-5160540

**统一社会信用代码：**91350200155008613H

**所属行业：**《国民经济行业分类》：K70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、法规另有规除外）。

#### （一）发行人的设立及最近三年实际控制人变化情况

##### 1、发行人的设立

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（现已更名为厦门市东区开发有限公司）、原厦门经济特区工程建设公司（现已更名为厦门特工开发有限公司）和原厦门建设工程有限公司（现已更名为厦门万银投资发展有限公司，简称“万银投资”）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 7 亿元。

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1000万元增加公司资本金。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1000万元。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、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267,166.00万元。

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。

## 2、最近三年实际控制人变化情况

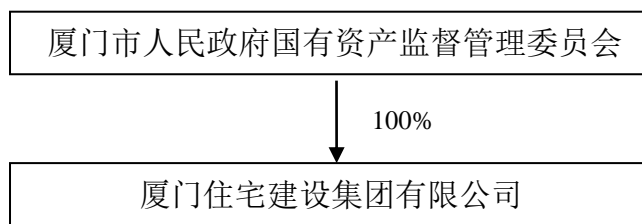
截至募集说明书签署日,发行人实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会,最近三年内实际控制人未发生变化。

### (二) 发行人的近三年重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

### (三) 发行人前十大股东情况

截至2020年12月31日,发行人股东为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会和福建省财政厅。

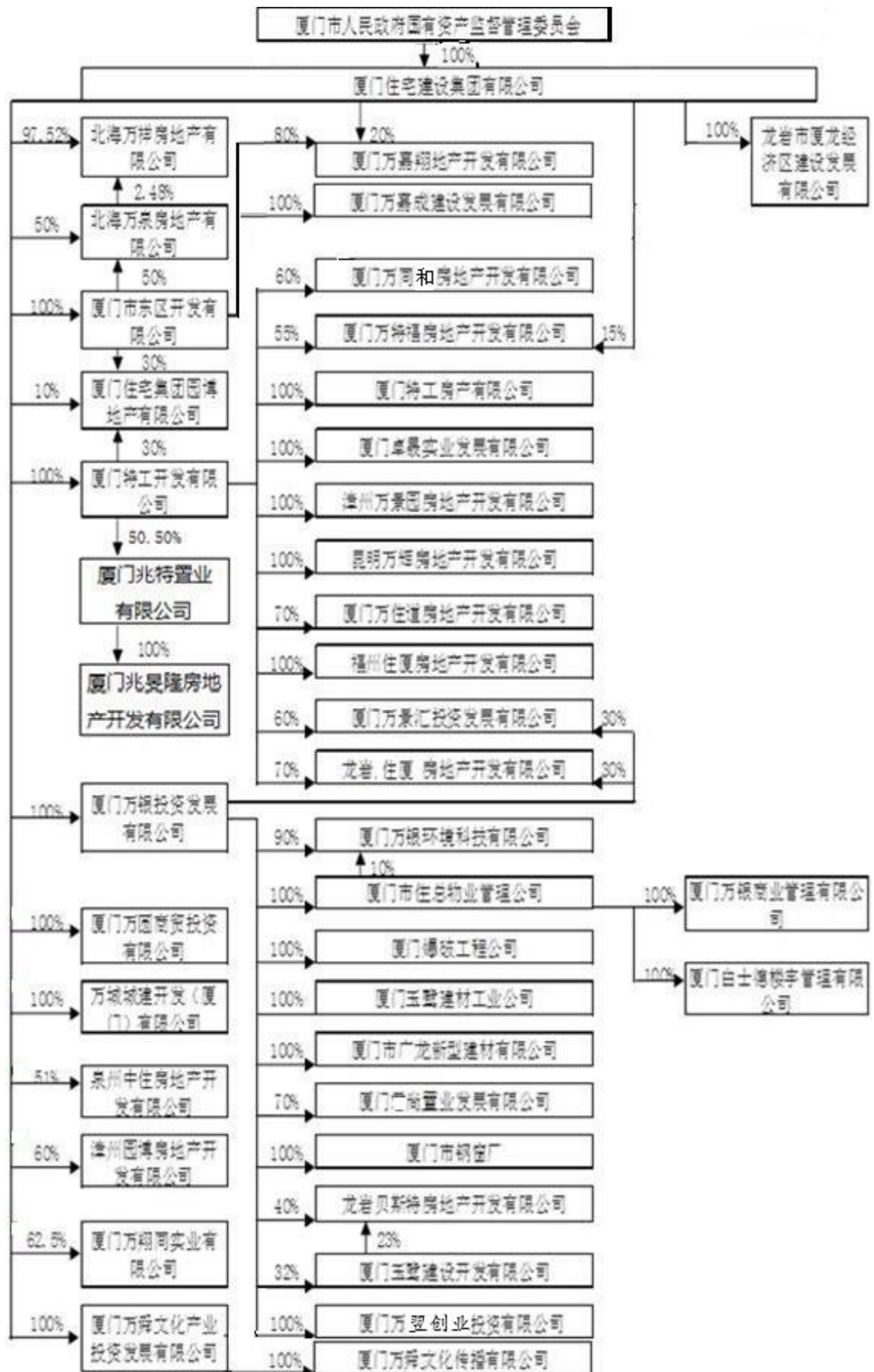


注：根据闽财企(2020)22号福建省财政厅、福建省人力资源和社会保障厅福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本有关事项的通知，将厦门市国有资产监督管理委员会持有本公司国有股权（国家资本）的10%一次性划转给福建省财政厅持有，划转基准日为2019年12月31日。企业国有产权变更登记完成后，福建省财政厅按照《实施方案》等有关规定，以财务投资者身份享有划入国有股权的收益权等相关权益。此次划转不改变公司原国资管理体制。

## 二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）权益投资结构图

截至2020年12月31日，发行人主要权益投资情况图如下所示：





## （二）重要权益投资基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人控股子公司、合营企业和联营企业基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
<b>一、控股子公司</b>				
1	厦门住宅集团 园博地产有限 公司	1,000	70	房地产开发、经营及管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应取得有关部门的许可后方可经营。）
2	北海万泉房地 产开发有限公 司	8,000	100	房地产开发经营（凭资质证书经营）（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
3	北海万祥房地 产开发有限公 司	7,000	100	房地产开发经营项目（凭有效资质证书经营开发）。
4	厦门万银投资 发展有限公司	83,000	100	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）；建材批发；企业管理咨询；商务信息咨询；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；资产管理（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；广告的设计、制作、代理、发布；提供企业营销策划服务；投资管理（法律、法规另有规定除外）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；物业管理。
5	厦门市东区开 发有限公司	90,000	100	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪与代理；建筑工程施工；室内外装修、装饰工程施工；园林绿化工程施工（以上经营范围资质证书经营）；国内广告设计、制作、代理、发布。
6	厦门特工开发 有限公司	60,000	100	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。
7	厦门万舜文化 产业投资发展 有限公司	90,000	100	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）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；教育咨询（不含教育培训及出国留学中介、咨询等须经许可审批的项目）；旅游咨询（不含须经许可审批的项目）；文化、艺术活动策划；其他未列明文化艺术业；提供小型儿童游乐设备服务（不含须经许可审批的项目）；其他娱乐业（不含须经许可审批的项目）；电影和影视节目制作；文艺创作与表演；经营性演出（含文化表演团体）；演出经纪业务；国内旅游业务；入境旅游业务；旅游管理服务（不含须经许可审批的项目）；国内旅游招徕，咨询服务；入境旅游业务；旅

				游管理服务（不含须经许可审批的项目）；国内旅游招徕，咨询服务；入境旅游招徕，咨询服务；教育辅助服务（不含教育培训及出国留学中介、咨询等须经许可审批的项目）；其他未列明的教育服务（不含教育培训及其他须经行政许可审批的事项）；提供自费出国留学中介服务；房地产租赁经营；停车场管理；房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；会议及展览服务；公园管理；游览景区管理；艺术表演场馆的管理（不含文艺演出）。
8	厦门万特福房地产开发有限	35,000	70	从事房地产开发建设、经营及管理。
9	厦门万嘉翔房地产开发有限 公司	30,000	100	房地产建设、开发、经营及管理。
10	厦门万圆商贸 投资有限公司	30,000	100	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）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；会议及展览服务。
11	万城城建开发 （厦门）有限 公司	1,000	100	房屋建筑业；根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；水源及供水设施工程建筑；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）；公路工程建筑；市政道路工程建筑；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；河湖治理及防洪设施工程建筑；建筑装饰业；房地产开发经营；花卉种植；其他园艺作物种植；污水处理及其再生利用；园林景观和绿化工程施工；物业管理；自有房地产经营活动；停车场管理；水污染治理；公园管理；艺术表演场馆的管理（不含文艺演出）；受合法设立的酒店企业委托对其进行管理（不含餐饮、住宿经营）；绿化管理；体育场馆。
12	泉州中住房地 产开发有限公 司	10,000	51	房地产开发经营；物业管理；对房地产业的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
13	漳州园博房地 产开发有限公 司	30,000	60	房地产开发;物业服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
14	厦门万翔同实 业有限公司	40,000	62.50	粘土及其他土砂石开采；其他建筑材料制造；建材批发；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）。

15	龙岩市厦龙经济 区建设发展 有限公司	20,000	100.00	经市政府授权的土地一级开发、土地管理服务，房地产开发经营，片区城市基础设施的投资和建设；物业管理；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
<b>二、合营企业</b>				
<b>三、联营企业</b>				
1	龙岩贝斯特房 地产开发有限 公司	1,200	40	房地产开发与经营、物业管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
2	厦门玉鹭建设 开发有限公司	800	32	1、房地产开发与经营及管理；2、砂、石、水泥、商品混凝土、水泥制品、花卉生产、销售；3、房地产的代理及经纪；4、农贸市场开发与管理。
3	厦门市悦集商 业管理有限公 司	34,300	24.5	一般项目：商业综合体管理服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；组织文化艺术交流活动；房地产经纪；房地产咨询；物业管理。许可项目：房地产开发经营。

**(三) 控股子公司近一年的主要财务数据**

单位：万

序号	公司名称	2020年12月31日			2020年度	
		资产总额	负债总额	所有者权益	收入	净利润
1	厦门住宅集团园博地产有限公司	5,741.35	1,069.30	4,672.04	86.17	-66.46
2	北海万泉房地产开发有限公司	46,997.18	36,747.23	10,249.95	3.11	448.47
3	北海万祥房地产开发有限公司	57,194.20	50,423.93	6,770.27	64.20	-839.19
4	厦门万银投资发展有限公司	206,185.51	116,373.69	89,811.82	68,371.04	2,145.50
5	厦门市东区开发有限公司	405,338.44	184,521.53	220,816.91	264,458.94	84,918.39
6	厦门特工开发有限公司	1,922,204.66	1,556,740.65	365,464.00	132,564.34	18,058.73

7	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	157,619.78	121,420.21	36,199.57	4,352.35	-4,374.77
8	厦门万圆商贸投资有限公司	6.91	10.00	-3.09	0	-0.57
9	万城城建开发（厦门）有限公司	12,658.21	11,721.36	936.85	157.17	-108.00
10	泉州中住房地产开发有限公司	267,550.28	237,618.37	29,931.91	92,603.65	22,244.57
11	漳州园博房地产开发有限公司	309,676.95	293,305.66	16,371.29	-	-550.69
12	厦门万特福房地产开发有限公司	243,439.80	186,694.54	56,745.26	9,096.01	3,520.11
13	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	82,649.21	29,014.97	53,634.24	70,354.52	21,679.64
14	厦门万翔同实业有限公司	49,212.65	14,300.78	34,911.88	18,103.10	50.66
15	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	29,324.61	12,933.94	16,390.67	39.50	-2,331.91

### 三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人为国有独资有限责任公司，控股股东及实际控制人均为厦门市国有资产监督管理委员会。

### 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

#### （一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	现任职务	性别	任期起止日期
----	------	----	--------

一、董事			
杨贤平	董事长	男	2011年11月8日至今
林国华	职工董事	男	2013年1月9日至今
马洪斌	董事	男	2019年8月30日至今
周奕麟	董事	男	2019年8月30日至今
唐祝敏	专职外部董事	女	2021年1月19日至今
陈鼎瑜	兼职外部董事	男	2021年1月19日至今
二、监事			
陈明	监事会副主席、职工监事	男	2014年5月8日至今
郑星宁	职工监事	男	2018年2月28日至今
三、高级管理人员			
马洪斌	总经理	男	2019年4月1日至今
王水育	副总经理	男	2006年5月19日至今
徐晓煜	副总经理	男	2018年1月17日至今
高志松	副总经理	男	2020年11月6日至今
梁志刚	总会计师	男	2020年11月6日至今
宋剑	总工程师	男	2020年11月6日至今

注：1、根据《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】139号）：“免去程进国的厦门住宅建设集团有限公司监事会主席、监事职务；免去柯雪芳、郭伟勇的厦门住宅建设集团有限公司监事会监事职务。”

2、2019年4月1日，厦门住宅建设集团有限公司变更公司总经理，总理由苏玉荣变更为马洪斌。

3、原副董事长张希沛因退休不再履职。

4、根据《关于江志勇等同志任职的通知》（厦委干[2020]248号）、《关于陈一江等同志职务任免的通知》（厦委干[2020]210号）、《关于高志松等同志职务任免的通知》（厦国资党委[2020]41号），高志松同志任厦门住宅建设集团有限公司副总经理、梁志刚同志任厦门住宅建设集团有限公司总会计师、宋剑同志任厦门住宅建设集团有限公司总工程师，免去邱怀东同志的厦门住宅建设集团有限公司总会计师职务。

5、根据《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新一届董事会组成人员的通知》（厦国资组【2020】334号），唐祝敏任厦门住宅建设集团有限公司专职外部董事；陈鼎瑜任厦门住宅建设集团有限公司兼职外部董事；免去陈少毅、刘小群、陈苍星的厦门住宅建设集团有限公司董事职务。

6、根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于甄宁免职的通知》（厦国资组[2021]37号），免去甄宁的厦门住宅建设集团有限公司副董事长、董事职务，退休。

## （二）发行人董事、监事、高级管理人员从业简历

### 1、董事

杨贤平先生，1964年出生，大学学历，高级工程师。现任发行人党委书记、董事长。历任厦门市建筑设计院工程师、高级工程师、团总支书记；厦门市钢窗厂党支部委员、副厂长（挂职）；厦门市城建国有资产投资有限公司总经理助理；厦门

建设工程有限公司党总支委员、董事、总经理；发行人党委常委、副总经理；厦门经济特区房地产开发集团有限公司党委副书记、总经理。

林国华先生，1965 年出生，博士研究生学历，高级经济师。现任发行人企划投资中心总监兼企划与投资部经理、职工董事。历任厦门市住宅建设总公司总经理办公室主任；发行人副总经济师、总经理助理兼企划部经理。

马洪斌先生，1967 年出生，大学学历。现任发行人党委副书记、总经理、董事。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）。

周奕麟先生，1975 年出生，大学学历，学士学位。于 1997 年 8 月参加工作，现任发行人党委副书记、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、市直机关团工委副书记、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。

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；厦门金龙汽车集团股份有限公司董事会秘书；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。

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。

## 2、监事

陈明先生，1963 年出生，大学学历，高级经济师。现任发行人党委委员、纪委书记、工会主席、监事会副主席、职工监事。历任厦门市委政策研究室干部；厦门

市路桥投资总公司干部、综合开发部副经理、监察室副主任、主任、厦门路桥建设集团有限公司纪委副书记、纪委书记、监事会副主席。

郑星宁先生，1964 年出生，大专学历，高级会计师。现任发行人职工监事、审计部副经理。历任福建省建筑机械化施工公司会计、财务部负责人、财务部副经理、财务部经理；厦门建设工程公司财务部负责人、财务部经理；发行人下属厦门万银投资发展有限公司财务部经理；发行人主任会计师委派任昆明万辉房地产开发有限公司财务总监兼财务部经理和委派任厦门市东区开发有限公司财务部经理。

### 3、高级管理人员

马洪斌先生，1967 年出生，大学学历。现任发行人党委副书记、总经理、董事。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）。

王水育先生，1965 年出生，大学学历，工程师。现任发行人党委委员、副总经理。历任厦门经济特区工程建设公司技术员、助理工程师；湖里建筑工程公司副经理；厦门经济特区工程建设公司枋湖工程部经理；厦门旺荣房地产开发有限公司总经理；厦门长盛经济发展公司总经理；厦门经济特区工程建设公司副总经理。

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；发行人下属厦门市东区开发有限公司副总经理；发行人下属厦门特工开发有限公司党委副书记、总经理；发行人下属厦门市东区开发有限公司党委书记、执行董事（法定代表人）。

高志松先生，1974 年出生，大学学历，高级工程师、高级经济师。现任发行人党委委员、副总经理，挂职任厦门市何厝岭兜旧村改造指挥部常驻副总指挥。历任厦门市住总物业管理公司职员；厦门住总消防装修工程公司董事、常务副总；厦门市住宅建设总公司工程部职员、经营部副经理；厦门住宅建设集团有限公司经营部副经理；北海万泉房地产开发公司副总经理、工会主席；厦门市东区开发公司副总经理；厦门园博房地产开发公司总经理；厦门万银投资发展有限公司党委副书记、

总经理；厦门万舜文化产业投资发展有限公司总经理；厦门万银投资发展有限公司党委书记、执行董事、法定代表人。

梁志刚先生，1966 年出生，硕士研究生学历，高级会计师。现任发行人总会计师。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副经理、财务科科长、计划财务部经理、食品有限公司总经理；厦门佰翔空厨食品有限公司总经理；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。

宋剑先生，1978 年出生，博士研究生学历。现任发行人总工程师。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。

## （二）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	担任的职务	任职期间	与本公司关系
陈少毅	厦门安居集团有限公司	外部董事	2017 年 12 月 22 日至今	无关联关系

## （三）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及债券情况

发行人为国有独资公司，故不存在上述董事、监事及高级管理人员持有公司股份的情况。

# 五、发行人主营业务情况

## （一）发行人主营业务及所属行业

发行人的经营范围：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、法规另有规除外）。

发行人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、其他业务包括文化产业项目投资与运作及海砂开采等方面。营业收入主要来自商品房销售。最近三年，公司分别实现商品房销售收入 56.18 亿元、63.90 亿元和 48.28 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 90.61%、90.70%和 62.52%。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）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
商品房建设	商品房只是特指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物。公司具备房地产开发一级资质，可自主投资建设、经营和销售商品房。目前在厦门、龙岩、北海和昆明等城市从事住宅等项目开发。商品房销售是公司现阶段营业收入的主要来源。
物业管理	物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护，修缮活动。公司目前对开发的商品房项目提供物业管理服务。
保障房建设	保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。公司承担了厦门市部分保障性住房建设项目，通过与厦门市住宅建设办公室等相关政府部门签署委托代建合同的方式进行项目建设，建设资金全部来自财政拨款或业主单位，并根据工程的建设进度，按开发总成本加计管理费的方式与公司进行结算。
市政工程建设	市政工程是指市政设施建设工程，是指在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。发行人承担了部分厦门市内的市政工程建设任务。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。主要的业务模式为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。每年按当年度实际完成投资量计提代建管理费。

文化产业项目投资与运作	文化产业是指为社会公众提供文化产品和文化相关产品的生产活动的集合。公司文化产业目前正在处于规划和布局阶段。由全资子公司代建的集美新城文化公建群是公司目前最主要的文化产业项目。
工程结算业务	爆破工程、景观工程相关业务
房屋租赁业务	房屋资产租赁

## （二）发行人所在行业状况

### 1、房地产行业现状和前景

房地产行业是我国经济发展的重要支柱产业，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。

2020年，商品房销售面积176086万平方米，比上年增长2.6%，增速比1-11月份提高1.3个百分点。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173613亿元，增长8.7%，增速比1-11月份提高1.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。

2020年常住人口城镇化率超过60%，户籍人口城镇化率达到45%左右。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、保障性住房行业的现状和前景

保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造。自2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）文以来，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》；中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。

2015年11月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》指出，“十三五”期间要“加强和加快我国住房保障的顶层设计，建构具有中国特色的多层次、多方式的住房保障体系，适度普惠型住房福利与补缺型住房福利相结合住房福利体系。通过设定我国住房保障目标，构建基于全体国民统一公民身份的住房保障体系完善符合国情的住房体制机制和政策体系；加快住房保障立法，保障公民基本居住权；统筹衔接好住房保障与其他社会福利项目的关系；.创新住房保障融资模式，建立多元化筹资渠道。”并再一次明确在“十三五”期间要“加快健全以政府为主提

供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。随着各项政策的落实，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响。未来若干年我国保障性住房行业仍然有良好发展空间。

总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，改善民生，促进社会和谐稳定，推动我国经济社会发展。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业将迎来历史新阶段。

### 3、城市基础设施建设的现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。随着社会经济的发展，城镇化进程的不断推进城市化率由改革开放初期的17.90%提高到2017年末的58.52%。城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。根据国家发改委《2019年1-12月全国基础设施投资简况》2019年，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长3.8%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。随着国家加大对本领域的支持力度，基础设施投资增速有望逐步回暖。

然而，相比于发达国家城市化率75%的平均水平，我国的城市化率仍然显著偏低，城市化水平有明显差距。十八届三中全会提出，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍，要推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，完善城镇化健康发展体制。城市基础设施建设是城镇化进程中的重要基础条件，承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加，将拉动城镇基础设施建设行业的快速发展。

### 4、文化产业现状和前景

文化是一个民族的灵魂，是维系国家统一和民族团结的精神纽带；是一个国家综合国力的重要组成部分，也是增强综合国力的重要力量；是我国实现全面小康社

会的重要保障。当今世界，文化与经济、政治相互交融、相互渗透。文化的力量，不仅深深熔铸在民族的生命力、创造力和凝聚力之中，而且越来越成为综合国力和国际竞争力的重要组成部分。国家的发展和强盛，民族的独立和振兴，人民的尊严和幸福，都离不开强大文化的支撑。因此，文化产业的强弱已成为国家、民族间竞争的重要媒介。

当今世界主要发达国家中，文化产业的产值占GDP的比值都处于相对高的比例。美国文化产业增加值占比超过GDP的12%；日本文化产业规模在2000年就已经超过当年日本汽车工业的产值，占GDP的17%以上。而我国于2016年底文化产业比重才首次超过4%，相比发达国家都有相当大的差距。

为实现文化产业的加速发展，我国陆续出台了重要政策及相关指引。2009年7月，国务院召开常务会议讨论并原则通过《文化产业振兴规划》，这是继钢铁、汽车、纺织等十大产业振兴规划后出台的又一个重要的产业振兴规划，标志着我国文化产业已经上升为国家战略性产业。2017年5月，国务院办公厅印发《国家“十三五”时期文化改革发展规划纲要》，加快文化发展改革，建设社会主义文化强国。纲要中指出，现代文化产业体系和现代文化市场体系更加完善，文化市场的积极作用进一步发挥，做优做强做大批文化企业和文化品牌，文化整体实力和竞争力明显增强，“十三五”末文化产业成为国民经济支柱性产业。2016年文化产业增加值为30,254亿元，首次突破3万亿元，占GDP的比重为4.07%，首次突破4%。2017年文化产业增加值为34,722亿元，占GDP的比重为4.2%。2017年4月，国家文化部正式发布《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》，在计划中提出“十三五”期间，培育一批具有核心竞争力的文化企业，打造一批具有较强影响力的文化产品和品牌，支持实施一批具有较强带动作用的重点文化产业项目，创建一批具有显著示范效应的国家级文化产业园区，确定一批国家文化消费试点城市，打造3至5个市场化、专业化、国际化的重点文化产业展会，支持建设50个左右文化金融服务中心，培训各类文化产业人才超过5000人次。到2020年，文化产业整体实力和竞争力明显增强，培育形成一批新的增长点、增长极和增长带，全面提升文化产业发展的质量和效益，文化产业成为国民经济支柱性产业。

近年来，我国文化产业各方面发展较好。根据统计局数据，对全国6.0万家规模以上文化及相关产业企业调查，2020年上述企业实现营业收入98,514亿元，按可比口径计算，比上年增长2.2%。分产业类型看，2020年文化制造业营业收入37,378亿元，

比上年下降0.9%；文化批发和零售业15,173亿元，下降4.5%；文化服务业45,964亿元，增长7.5%。

随着我国对文化及相关产业的重视程度、投入力度、政策扶植力度的加大，在未来，我国文化产业必定会加速发展。与文化投入相关的企业也将会迎来更大的发展机遇。

### （三）发行人面临的竞争状况、经营方针及战略

#### 1、发行人面临的竞争状况

房地产行业是我国国民经济发展的重要支柱产业。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，房价增长率的区域差异有所扩大。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。第一时间上，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。

第二空间上，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、经营方针及战略

公司以“十三五”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。

### (1)全力以赴完成市容提升与环境整治代建任务

公司2017年承接的仙岳路、成功大道和筓筓湖片区、五缘湾片区等灾后恢复重建及市容环境整治提升工程代建项目，集团公司和各参建单位由主要领导亲自挂帅、领导班子分段负责，派出精兵强将，加强组织协调，横向到边、纵向到底，责任到人、不留死角，制订周密的日计划、周计划、月计划，挂图作战，日清周结，倒逼进度。要加强工程管理，重视抓好安全生产和廉政建设，搞好文明施工，注重工程质量和提升效果，使代建工程按时全面完工、交付验收。

### (2)继续抓好抢资源、去库存，重点突破补短板工作

### ①“抢资源”

围绕“一环两翼”区域布局，积极谋划马銮湾新城、翔安片区、新机场、东部新城等代建拓展、土地收储、新兴产业与资源开拓取得新的更大突破，将“一环两翼”进一步扩展到角美和南安等周边地区，寻找房地产和文化、旅游、养老等商业化拓展契机。探索利用租赁性住宅政策和农村集体用地盘活入市政策出台契机，大力增加持有型物业资源储备，促进租赁产品专业化。

### ②.“去库存”

加强对当前宏观经济形势、货币政策和房地产行业调控态势的分析研判，提高商品房开发经营的市场敏锐度，深化市场调研、创新营销策划，加大市场开拓力度。厦门区域项目去库存主要是商业存量，异地项目去库存重点是住宅存量。科学研判市场形势，调整优化开发节奏，适时调整制订切实有效的营销策略手段。

### ③.“补短板”

各企业各部门要坚持问题导向，条块结合、矩阵对应，相互提示促进，系统处理解决一批工作短板。分门别类地排查梳理生产经营、管理提升、可持续发展、历史遗留问题清理等方面存在的突出问题，抓紧提出针对性的整改实施方案；并认真分解任务、压实责任、明确时限，采取上下结合、立行立改、合力攻坚，有效处理解决一批工作短板。

## (3)着力强化改革、创新和落实

①.改革增强动力。万银、万舜公司积极推进“三项制度”改革试点，逐步形成市场化的用人机制和发展模式；爆破公司稳步推进混合所有制改革，外地商品房项目把去库存与改革创新有机结合起来，加快实施改革举措并力求取得实效。

②.创新增强活力。着力推进产品创新和管理模式、商业模式、盈利模式等一系列创新。

③.强化执行促落实。推行“细化方案，计划要清晰；责任到位，任务要清晰；倒排工期，节点要清晰；梳理问题，难点要清晰”的工作思路，保障生产经营目标计划落实到位。

## 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，厦门市经济总量逐年扩大，进而带动了地区财政收入的增长，根据《厦门市国民经济和社会发展的统计公报》统计，2018至2020年厦门市实现地区生产总值分别为4,791.41亿元、5,995.04亿元和6,384.02亿，地方级财政收入分别达到754.53亿元、768.37亿元和783.94亿元，具有逐年升高的趋势。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，可为该公司市政工程和保障房项目的资金来源提供有力保障，为公司商品房项目的销售提供空间。

### (2) 区域竞争优势

公司为厦门市国资委直属全资国有企业。近年来，公司先后获得全国精神文明建设先进单位、全国建设信用诚信企业、中国服务业500强企业、福建省守合同重信用企业、福建省著名商标等荣誉。由公司开发的住宅项目在厦门市内享有较高知名度。公司在厦门市的市政工程建设领域也处于重要地位。近年来公司承接了厦门市多个大型保障房项目，由其负责建设的滨水小区于2013年获得建设部颁发的鲁班奖，是全国第一个获得该奖项的保障房项目。随着保障房政策的推进，公司保障房建设业务的竞争优势将进一步显现。公司现阶段以集美新城为市政工程建设的主要业务区域。集美新城是厦门市政府实施岛内外一体化发展战略的重点开发片区之一。发行人在工程建设中积累了丰富的项目管理和施工经验，市场化运作的能力显著提高，在相关业务领域具备明显的竞争优势。预计公司未来可在项目来源、资金和政策等方面持续获得厦门市政府的支持。

(3) 公司货币资金较充裕，2020年12月末货币资金余额为710,830.58万元。公司持有上市公司股票，该金融资产的变现能力较强。

截至2020年12月31日，公司持有上市公司情况如下：

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

#### （四）发行人营业收入构成

最近三年，发行人不同产品营业收入、成本、毛利润、毛利率构成情况如下：

##### （1）收入构成情况

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入（亿元）	收入占比（%）	收入（亿元）	收入占比（%）	收入（亿元）	收入占比（%）
房地产开发业务	48.28	62.52	63.90	90.88	56.18	90.61
物业管理业务	2.19	2.83	2.03	2.89	1.73	2.79
工程结算业务	2.09	2.70	1.36	1.93	0.88	1.42
房屋租赁业务	0.71	0.92	0.69	0.98	0.60	0.97
代建管理业务	0.56	0.73	0.34	0.48	0.36	0.58
商品销售业务	2.93	3.79	1.21	1.72	0.50	0.81
保障房销售业务	19.96	25.84				
其他	0.51	0.66	0.78	1.11	1.75	2.82
合计	77.22	100.00	70.31	100.00	62.00	100.00

##### （2）成本构成情况

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本（亿元）	成本占比（%）	成本（亿元）	成本占比（%）	成本（亿元）	成本占比（%）
房地产开发业务	20.21	42.55	25.80	81.70	24.03	82.92
物业管理业务	1.99	4.18	1.91	6.05	1.67	5.76
工程结算业务	1.85	3.89	1.27	4.02	0.59	2.04
房屋租赁业务	0.55	1.15	0.25	0.79	0.36	1.24

代建管理业务	0.00	0.01	0.02	0.06	0.05	0.17
商品销售业务	2.63	5.53	1.41	4.46	0.47	1.62
保障房销售业务	19.37	40.79				
其他	0.90	1.90	0.93	2.94	1.81	6.25
<b>合计</b>	<b>47.49</b>	<b>100.00</b>	<b>31.58</b>	<b>100.00</b>	<b>28.98</b>	<b>100.00</b>

(3) 毛利润、毛利率构成情况

业务板块	2020 年度			2019 年度			2018 年度		
	毛利润 (亿元)	毛利率 (%)	毛利润 占比 (%)	毛利润 (亿元)	毛利 率 (%)	毛利润 占比 (%)	毛利润 (亿元)	毛利 率 (%)	毛利润 占比 (%)
房地产开发业务	28.07	58.14	94.42	38.10	59.62	98.73	32.15	57.23	97.37
物业管理业务	0.20	9.15	0.67	0.12	5.91	0.31	0.06	3.47	0.18
工程结算业务	0.24	11.49	0.81	0.09	6.62	0.23	0.29	32.95	0.88
房屋租赁业务	0.16	22.97	0.55	0.44	63.77	1.14	0.24	40.00	0.73
代建管理业务	0.56	99.41	1.89	0.32	55.88	0.49	0.31	86.11	0.94
商品销售业务	0.30	10.38	1.02	-0.20	-16.53	-0.52	0.03	6.00	0.09
保障房销售业务	0.58	2.92	1.96						
其他	-0.39	-76.90	-1.31	-0.14	-19.23	-0.39	-0.06	-3.43	-0.18
<b>合计</b>	<b>29.73</b>	<b>38.50</b>	<b>100.00</b>	<b>38.59</b>	<b>54.89</b>	<b>100.00</b>	<b>33.02</b>	<b>53.26</b>	<b>100.00</b>

(五) 发行人主要业务状况

1、房地产开发业务

商品房销售收入是公司最主要的收入来源，最近三年，公司分别实现商品房销售收入56.18亿元、63.90亿元和48.28亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为90.61%、90.88%和62.52%。公司的房地产业务主要在厦门、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：

(1) 2018 年度、2019 年度及 2020 年度，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)
1	莲花新城 4#地块	厦门市集美区海翔大道南侧	2015-2019	6.58	8.27	12.09	11.64	9.31	2.33	3.20	79.98	29.79	28.2
2	莲花新城 5#地块	厦门市集美区海翔大道南侧	2015-2019	7.17	6.79	7.80	7.53	6.45	1.08	3.11	85.66	20.08	15.44
3	莲花国际 1-4 号地块	厦门市集美区海翔大道南侧	2015-2019	8.41	7.30	12.21	10.37	2.50	7.87	3.35	24.11	8.35	7.92
4	水晶湖郡 C 区北组团-南组团集中商业	集美杏林湾东岸、湾东路西南侧	2014-2018	18.69	17.44	31.39	29.02	23.49	5.53	2.21	80.94	52.00	50.85
5	水晶中央	新罗区龙岩达到西侧、莲西路北侧	2016-2019	14.55	12.96	14.11	13.08	10.68	2.40	1.31	81.65	14.04	13.24
6	万泉城 1 区四期 19、22 幢	北海市金海岸大道到北、南京路以西	2014-2017	1.03	1.11	3.49	3.06	3.05	0.01	0.56	99.67	1.70	1.63
7	万泉城 2 区 3 组团	北海市现代产业城第 11 开发区内	2015-2017	1.51	1.63	5.22	5.10	5.04	0.06	0.66	98.82	3.31	3.15
8	万辉星城八期(蓝山郡)-A 区	昆明安宁市太平新城街道办事处始甸居委会	2013-2019	6.45	6.24	23.09	16.90	16.45	0.45	0.57	97.34	9.37	8.92
9	森语苑	昆明安宁市太平新城街道办事处始甸居委会	2018-2020	3.73	3.16	7.34	7.17	4.74	2.43	0.95	66.11	4.55	2
10	水晶湖畔	漳州国家级台商投	2016-2020	9.32	9.18	12.86	11.71	5.61	6.10	1.98	47.91	11.09	5.25

		资区石厝村湖中路												
1 1	保利住宅第五湾	泉州南安市水头镇海联创业园沿海大通道与海联三路交叉口西北侧	2017-2020	18.45	14.87	36.56	28.48	28.38	0.10	1.02	99.65	28.81	9.26	
1 2	万泉城一区17#、20#商住楼、幼儿园、地下室	广西北海银滩大道以南、南京路以西	2017-2020	2.05	1.32	6.51	5.75	5.25	0.5	0.69	91.21	0	0	
合计				<b>97.94</b>	<b>90.27</b>	<b>172.67</b>	<b>149.81</b>	<b>120.95</b>	<b>28.86</b>			<b>183.09</b>	<b>145.86</b>	

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，主要在建房地产项目情况

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)	完工开发产品销售率(%)
1	水晶湖郡 B3 区	厦门集美杏林湾东岸、湾东路西南侧	2016-2020	8.47	6.41	11.46	11.36	5.06	6.3	44.54
2	2015G17 影剧院地块	厦门市湖里区海天路与华泰路交叉口西南侧	2016-2020	5.26	2.48	4.86	0	0	0	0
3	厦门市 2016XP12 (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	2018-2021	10.48	9.10	4.48	3.53	0.18	3.35	5.1
4	陈陂片区 1 号地块 (水晶澜庭一期)	龙岩市陈陂南路与犀牛路交叉口西北面	2017-2021	8.87	8.00	10.39	9.9	9.87	0.03	99.7
5	陈陂片区 1 号地块 (水晶澜庭二期)	龙岩市陈陂南路与犀牛路交叉口西北面	2018-2021	6.42	5.24	9.31	7.58	7.58	0	100
6	陈陂片区 1 号地块 (水晶澜庭三期)	龙岩市陈陂南路与犀牛路交叉口西北面	2019-2023	9.58	4.68	13.78	12.81	12.29	0.52	95.94
7	北海 2 区四期 (ABC 区)	广西北海银滩大道以南、南京路以西	2018-2023	6.81	2.95	17.25	14.97	5.71	9.26	38.14
8	水晶榕著	仓山区南二环路	2019-	21.97	21.72	10.69	9.54	1.16	8.38	12.16

		南侧，海峡体育中心周边收储项目出让地块三 A	2021								
9	厦门市 T2017P02(芸溪祥府)	厦门市同安区	2018-2021	14.06	12.19	6.44	5.96	2.61	3.35	43.79	
10	集美 2018JP03 (水晶地铁公元)	集美区杏锦路与杏林北二路交叉口西北侧	2019-2023	28.35	22.82	14.09	11.47	3.78	7.69	32.96	
11	园博壹号院-1期、售楼处	龙海市港尾镇卓岐村	2019-2023	16.5	13.05	12.10	9.85	0.07	9.78	0.71	
12	紫荆堡二期	昆明安宁市太平新城街道办事处始甸居委会	2019-2021	2.15	1.42	5.22	4.09	2.89	1.2	70.66	
13	厦门市 H2019P01 (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	11.02	5.8	5.38	0.1	5.28	1.86	
14	厦门市 H2019P03 (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	2020-2023	21.01	17.38	11.09	10.34	4.51	5.83	43.62	
15	龙岩市 2019 拍 11 (水晶沂庭)	龙岩市新罗区志高动漫城南侧，龙腾南里西侧	2019-2022	7.73	4.15	11.17	10.43	0	10.43	0	
16	大明广场 (2020JP01)	集美新城片区立言路与杏林湾路交叉口西北侧		10.45	8.92	9.07	0	0	0	0	
<b>合 计</b>				<b>192.25</b>	<b>151.53</b>	<b>157.2</b>	<b>127.21</b>	<b>55.81</b>	<b>71.4</b>		

在建房地产均尚未交房，故未有收入确认。

在售项目销售及资金回笼情况：

项目名称	所在地	开盘预售时间	可售面积	已售面积(万平方米)	去化率	累计销售金额(亿元)	已回笼资金(亿元)
莲花新城 4#地块	集美	2016.6	11.64	9.31	79.98	29.79	29.65
莲花新城 5#地块	集美	2018.5	7.53	6.45	85.66	20.08	19.91
莲花国际 1-4#地块	集美	2017.1	10.37	2.50	24.11	8.35	8.33
莲花国际 5#地块	集美	2013.1	5.67	4.57	80.60	7.58	7.61
莲花国际 6#地块	集美	2015.3	4.83	2.69	55.69	5.19	5.19
森语苑	昆明	2018.12	7.17	4.74	66.11	4.55	3.91
水晶湖郡 B3 (高层)	集美	2018.12	4.25	0.19	4.47	0.80	0.74
水晶湖郡 C 区北	集美	2015.5	29.02	23.49	80.92	52.00	51.92

水晶湖郡 B3 (多层)	集美	2018.1	7.09	4.86	68.55	13.70	13.70
水晶嘉园	龙岩	2014.8	13.10	11.21	85.57	8.31	8.30
水晶中央	龙岩	2017.5	13.08	10.68	81.65	14.04	14.03
水晶湖畔	漳州	2017.7	11.71	5.61	47.91	11.09	8.08
水晶澜庭一期	龙岩	2018.9	9.90	9.87	99.70	11.91	11.88
水晶澜庭-二期	龙岩	2019.8	7.58	7.58	100.00	9.81	8.81
水晶榕著 (水晶山居)	福州	2019.9	9.54	1.16	12.16	3.05	2.82
保利住宅第 5 湾	泉州	2018.4	28.48	28.38	99.65	28.81	28.67
水晶澜庭三期	龙岩	2020.6	12.81	12.29	95.94	12.79	6.01
紫荆堡二期	昆明	2019.12	4.09	2.89	70.66	2.01	1.81
北海 2 区四期(A 区)	北海	2019.8	6.54	4.75	72.63	4.05	3.79
北海 2 区四期 (BC 区)	北海	2020.6	8.43	0.96	11.39	0.68	0.50
海玥和鸣	厦门	2020.9	10.34	4.51	43.62	11.58	9.64
水晶芸溪翔府	厦门	2020.5	5.96	2.61	43.79	5.62	3.94
水晶合院	厦门	2020.5	3.53	0.18	5.10	0.61	0.50
水晶地铁公元	厦门	2020.4	11.47	3.78	32.96	14.02	12.30
水晶尚庭	厦门	2020.12	5.38	0.1	1.86	0.28	0.17
合计	-	-	249.51	165.36		280.70	262.21

公司商品房项目结转及合同销售情况：

指标	2018 年	2019 年	2020 年
当年商品房合同销售面积 (万平方米)	56.99	31.13	27.88
当年商品房合同销售金额 (亿元)	64.05	47.72	43.67
当年商品房销售单价 (万元/平方米)	1.12	1.53	1.57
当年销售结转面积 (万平方米)	25.2	34.38	29.57
当年销售结转收入 (亿元)	56.18	63.89	48.28
当年结转销售均价 (万元/平方米)	2.23	1.86	1.63

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，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	可售面积 (万)	总投资 (万元)	截至 2020 年 12 月末	资金来源
----	------	----	------	---------	------	----------	----------	-----------------	------

					(万 平米)	平方 米)		已投资 (万元)	
1	园博壹号院 (2、3期)	商住	龙海市 港尾镇	5	25.02	24.07	305,524.00	164,972.00	自有 资金、 银行 贷款
2	龙岩 2020 拍 -15	住宅	龙岩市	5	28.12	25.66	概算尚未 确定	15,050.00	自有 资金、 银行 贷款
3	绿薇堡二期	住宅	昆明安 宁市太 平镇马 村	5	1.45	1.43			
	合计		-	-	54.59	51.16		180,022.00	-

截至 2020 年 12 月 31 日发行人土地储备面积拟建共计 71.51 万平方米，相应的计容面积为 111.1 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	漳州市龙海市	商住	115,107	115,107	已付清	5.86	11.68	拍 卖	2017-3-9
2	漳州园博壹 号院三期	漳州市龙海市	商住	49,865	49,865	已付清	2.54	4.87	出 让	2017-3-9
3	芸溪居住公 园五期	厦门市同安区	商住	2,898	2,898	已付清	5.33	8.84	出 让	2004-6-1
4	龙岩 2020 拍 -15	龙岩市新罗区	住宅	113,093	15,050	2020 年 10 月支 付 4.15 亿元，后 续出让金将在 2021 年 3 月用自 有资金支付	8.15	21.05	出 让	2020-9-18
5	造镇一期 地块三 剩余用地(六 期西侧地块)	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	797	797	已付清	4.43	7.44	出 让	2005-6-1
6	造镇四期 地块三	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	110	110	已付清	0.44		出 让	2007-10-16
7	造镇一期 地块三 剩余用地(六 期北则用地)	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	237	237	已付清	1.32	1.97	出 让	2005-6-1



8	造镇一期 地块三 剩余用地（六 期东侧用地）	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	750	750	已付清	4.17	6.25	出 让	2005-6-1
9	造镇二期 剩余用地（三 期西侧用地）	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	173	173	已付清	0.77	1.15	出 让	2005-9-26
10	造镇二期 剩余用地（三 期东侧用地）	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	792	792	已付清	3.52	5.28	出 让	2005-9-26
11	造镇三期	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	3,947	3,947	已付清	15.95	19.14	出 让	2006-6-29
12	造镇三期	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	4,025	4,025	已付清	16.26	19.51	出 让	2006-6-29
13	造镇四期 地块四	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	245	245	已付清	0.99	1.78	出 让	2007-10-16
14	造镇五期 地块一 剩余地块（一 期南区东侧 用地）	昆明安宁市太 平镇马村	住宅	4,604	4,604	已付清	1.78	2.14	出 让	2011-1-17
合计							71.51	111.1		

## 2、物业管理业务

物业管理板块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，提升发行人的品牌影响力，为业主提供物业管理服务和增值服务，收取物业管理费和实现其他收入。

发行人旗下全资子公司厦门万银投资发展有限公司（以下简称“万银公司”），专业为住宅集团的住宅、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万银公司代为管理，非自持楼盘的物业管理则由万银公司旗下全资子公司厦门住总物业管理有限公司（下称“住总物业公司”）代为管理，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、北海及昆明等城市，其物业管理将逐步跟进，未来物业管理范围将覆盖其开发的异地楼宇。住总物业公司（含旗下白士德楼宇管理公司、住总物业龙岩、北海、昆明分公司）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，其现共管理有 127 个项目，建筑面积 1075.26 万 m<sup>2</sup>。其中：政府公建项目 14 个，建筑面积 45.15 万 m<sup>2</sup>，住宅项目

81 个，建筑面积 915.35 万 m<sup>2</sup>，厂房项目 1 个，建筑面积 11.45 万 m<sup>2</sup>，写字楼 19 个，建筑面积 74.06 万 m<sup>2</sup>，商业场馆 2 个，建筑面积 21.14 万 m<sup>2</sup>，学校 1 个，建筑面积 1.51 万 m<sup>2</sup>，其他 9 个，建筑面积 6.60 万 m<sup>2</sup>。其中多个项目获得福建省级、市级示范项目。

厦门住总物业管理有限公司 2018 年获得厦门市物业行业综合实力 30 强殊荣，并获得多项奖项，2018 年获中国物业协会颁发“全国物业管理综合实力百强企业”第 78 位。2019 年住总物业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；住总物业水晶森林服务处获得 2018 年度湖里小区治理“双十佳”评选十佳物业荣誉，取得牌匾和证书；下属白士德楼宇公司园博 1 号和高铁阳光项目在集美区建设局关于 2019 年上半年物业服务企业“双随机”抽查中获得高分，取得福建省企业信用等级 1 个信用分；下属白士德楼宇公司参加厦门市建设局关于建设系统扫黑除恶专项斗争知识竞赛活动获得房地产物业组第 5 名；下属白士德楼宇公司获得厦门市物业行业无偿献血优秀组织单位奖，洪俊雄获得“献血英雄”荣誉；协同产业环境管理事业部以住总物业公司名义成功申请加入福建省清洗和保洁行业协会，取得会员牌匾和证书。2020 年获得“中国物业管理百强企业”荣誉称号、2019 年度员工职业技能培训工作示范单位等荣誉，2020 年住总物业龙岩分公司获得龙岩市新罗区“先进抗疫物业企业”荣誉；住总物业及下属白士德楼宇公司同获 2018 年度福建省物业管理企业信用等级评价最高 AAA 级。住总物业公司及下属白士德楼宇公司水晶湖郡、园博 1 号、莲花首岸项目获得厦门市“最干净小区”称号。福建省物业管理协会主办的《东南物业》杂志 5 月刊刊发了《凝聚磅礴战斗力 防控疫情党旗飘》一文；《中国物业管理》2020 年 1 月刊刊发了住总物业投稿的《探索党建引领社区治理新模式》一文；《厦门日报》2 月 17 日刊发了《防护“三重门”让业主住得安心》一文，对住总物业的防疫工作进行肯定；12 月 30 日《厦门日报》刊发了《景美人也勤 小区变园林》。

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。

发行人每年物业管理费收入稳定，从近四年收入情况来看，2015年物业管理费16,376.00万元，2016年物业管理费20,791.00万元，2017年物业管理费21,015.00万元，2018年物业管理费23,179.00万元，2019年物业管理费25,918万元，呈现逐年递增趋势，年均增长率12%。2020年物业管理费26,366万元，同比2019年增长率2%。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。随着发行人自营房地产开发项目逐步从厦门区域向周边城市及昆明、北海辐射未来的物业管理费也将随之大幅增加。

发行人物业管理主要项目情况如下：

物业名称	地址(市、区)	管理面积 /万平方米	收费标准 (元/ m <sup>2</sup> /月)	营业收入(万元)		
				2018年	2019年	2020年
松柏区域(育秀里、莲岳里等)	厦门市思明区	87.56	0.86	620.59	650.83	638.76
莲前区域(金鸡亭、前埔北等)	厦门市思明区	49.27	0.62	259.72	272.08	282.17
思明区域中心(仙岳山庄、亿力等)	厦门市思明区	29.55	1.35	334.92	351.00	368.30
思明商业中心(宏业大厦、市政娱乐中心等)	厦门市思明区	24.06	2.46	492.50	516.38	509.95
思明商住中心(汇成大厦、宏辉大厦等)	厦门市思明区	31.12	1.68	231.77	456.88	448.43
湖里东区域(金尚、水晶森林等)	厦门市湖里区	77.11	1.02	653.21	685.05	686.24
湖里西区域(吕岭、芙蓉苑等)	厦门市湖里区	44.59	0.71	269.32	282.16	287.14
观音山区域(水晶国际、万泰东方等)	厦门市思明区	14.06	2.17	258.52	270.83	266.13
场馆中心(诚毅科技馆、集美青少年宫等)	厦门市集美区	29.43	4.11	995.47	1,044.26	923.98
公建服务中心(思检、市公安局等)	厦门市思明区、湖里区	25.36	3.76	785.69	824.10	849.91
商务服务中心(创新大厦等)	厦门市集美区	8.69	3.96	272.66	285.66	289.61
莲花新城中心	厦门市集美区	63.53	2.03	1,061.94	1,114.03	1,147.67
水晶湖郡中心	厦门市集美区	92.85	2.85	2,167.61	2,274.44	2,304.69
高端住宅中心(园博1号、莲花首岸等)	厦门市集美区	50.09	3.99	791.11	1,287.11	1,341.13
杏北区域(杏北锦园等)	厦门市集美区	21.69	1.15	213.09	223.15	236.20
集美区域中心(莲花尚院、高铁阳光等)	厦门市集美区	26.04	1.67	364.16	381.70	379.09
同安芸溪	厦门市同安区	40.16	1.42	473.14	496.07	543.24
翔安区域(首开、莲花尚城等)	厦门市翔安区	49.89	1.95	800.18	839.30	897.75
龙岩(万宝广场、水晶嘉园、水晶中央等)	龙岩市	172.36	2.29	2,205.92	3,387.54	3,435.72
北海银滩万泉城	北海市	30.51	1.36	308.12	322.89	320.47
昆明万辉星城	昆明市	39.53	1.38	454.21	476.20	479.25

### 3、工程结算业务

公司工程结算业务主要由爆破业务和景观工程施工业务组成，最近三年，公司工程结算业务分别实现营业收入0.88亿元、1.36亿元和2.09亿元。

### （1）爆破业务

厦门爆破工程公司（简称“爆破公司”）成立于 1990 年 12 月 3 日，系厦门万银投资发展有限公司的全资子公司，厦门万银投资发展有限公司持有该公司 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爆破 A 级单位，具备地基与基础工程三级资质，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。

2020 年度新增南安市石井镇眠虎山矿区建筑用花岗岩开采便道；台商投资区苍霞矿区采石场；城际铁路 R1 线机场段 I 标段基坑石方爆破；黄牛山（二期）爆破；福厦动车所爆破工程；新建福厦铁路 9 标三分部爆破工程；后溪长途汽车站主站房平移后剩余建构筑物拆除工程；前埔污水处理厂北线污水系统二期（A 标段）；中化炼化一体化三期（B 区）小山取上区一期爆破；海沧第二西通道 A1、A2 标；厦门第二西通道工程 A3 标段；厦门北动车所新大帽山隧道；杭州地铁 7 号线工程土建施工 SG7-1-1 盾构岩石爆破工程及中化炼化一体化三期（B 区）回填工程等工程项目 17 个。

截至 2020 年 12 月 31 日，有在建工程杭州地铁 7 号线 SG7-1-1 标孤石基岩爆破工程、厦门第二西通道工程 A1、A2 标段、新建大帽山隧道、城际铁路 R1 线机场段、莲花水库、新建福厦铁路 1 标、5 标、8 标、9 标、漳武高速 A3、A4 合同段、云霄电站、改建铁路鹰厦线华安段、南安眠虎山矿区建筑用花岗岩矿开采工程爆破及挖掘机剥离装车分项等，共 25 个；4 个安全监理项目在执行。

2015-2020 年，该公司分别实现营业总收入 5393 万元、5510 万元、6433 万元、6184 万元、9400 万元和 12182 万元；净利润 89 万元、84 万元、288 万元、254 万元、342 万元和 368 万元。

### （2）景观工程施工业务

厦门万银环境科技有限公司（简称：万银环境）成立于 2009 年 06 月 26 日，系厦门万银投资发展有限公司、厦门住总物业管理有限公司共同出资成立的公司万银公司持有该公司 98% 股权，住总物业持有该公司 2% 股权，系发行人间接控制之公司。

万银环境主要从事绿化苗木生产经营、风景园林景观设计、园林景观施工及绿化养护管理、病虫害防治、环境工程的国家高新技术企业，公司具有园林绿化施工 A

级信用等级、风景园林设计乙级资质、市政公用工程总承包三级资质和白蚁防治等资质，2016 年被市政府确认为财政投融资项目甲供苗木代采购单位。公司拥有较强的技术力量且现有苗圃 9 个：集美九天湖苗圃，集美后溪苗圃，同安苗圃，同安江平苗圃，大嶝苗圃，漳浦温斗村苗圃，杜浔祖妈林苗圃，漳浦蒲野苗圃，漳浦后垵苗圃。其中漳浦蒲野苗圃，漳浦后垵苗圃为新增苗圃，面积为 269.32 亩。苗圃总面积为共计 4649.32 亩，一个市级三角梅研发基地，获得厦门市 2019 年科技小巨人企业，被省科协确定为省科普教育基地，同时成为福建农林大学园艺学院研究生教学实践基地。2017 年度经营收入（含税）11,185.11 万元，实现净利润 636.99 万元、2018 年经营收入（含税）16649.37 万元，实现净利润 586.11 万元、2019 年经营收入（含税）24134 万元，实现净利润 8401 万元、2020 年 1-12 月经营收入（含税）24101 万元，实现净利润 849.71 万元。

#### 4、房屋租赁业务

发行人目前拥有可出租面积合计 67.17 万平方米的租赁资产，出租率 90.44%，由子公司厦门万银投资发展有限公司和厦门万舜文化产业投资发展有限公司（简称：万舜文投）等公司管理，可租赁资产主要分布在厦门市思明区、湖里区、集美区和同安区，分布较为分散。物业类型有商业、办公、厂房、车位和学校等，大部分资产租赁面积较小。公司根据厦门市国资委出台的管理规范收取租金，通常和承租人每 3 年签订一次租赁合同，合同期内按照约定的递增率调升租金。

厦门万银投资发展有限公司系统内可出租面积 37.89 万平方米，已出租面积 31.7 万平方米，出租率为 83.66%。

厦门万舜文化产业投资发展有限公司可出租面积 23.95 万平方米，已出租面积 23.81 万平方米，出租率 99.42%。

厦门特工开发有限公司可出租面积 0.094 万平方米，出租率 100%。

昆明万辉房地产开发有限公司可出租面积 4.94 万平方米，已出租面积 4.65 平方米，出租率 93.59%。

北海万泉房地产开发有限公司可出租面积 0.27 万平方米，出租率 100%。

2015-2019 年及 2020 年发行人分别获得租金收入 0.49 亿元、0.55 亿元、0.62 亿元、0.77 亿元、0.98 亿元和 0.81 亿元（2020 年疫情租金减免约 0.21 亿元）。

房屋租赁主要项目情况如下：

名称	地址	间数	可出租面积 (万平方米)	截至 2020年 12月末 已出租 面积(万 平方米)	收入(万元)		
					2018年	2019年	2020年
<b>1. 万银公司</b>							
湖里区厂房	湖里区湖里大道	61	3.64	3.39	712.38	651.43	1,258.64
思明区松柏小区	思明区屿后南北里	30	0.08	0.08	175.16	182.4	130.98
同安区芸溪小区	银湖西里	35	0.6	0.58	279.5	277.46	246.9
思明区育秀小区	思明区育秀里	47	1.49	1.49	939.17	994.29	885.75
集美区莲花新城	集美区龙亭路	27	1.04	0.99	303.22	456.99	334.95
金鸡亭小区	思明区西林东里	40	0.14	0.14	140.38	153.86	135.11
思明区莲花片区 厂房	思明区谊爱路	17	2.25	2.23	556.63	617.38	564.04
蔡塘	县黄路蔡塘	1	0.7	0.7	31.26	23.23	32.65
芙蓉苑	湖里区嘉园路	5	0.28	0.28	39.89	41.74	134.04
思明区仙阁里	思明区仙阁里小区	51	1.21	1.21	389.71	413.57	413.35
住总佳苑	思明区育秀东路	20	0.24	0.24	174.97	195.50	185.81
莲花国际	集美区龙亭六里、	22	2.47	2.15	0	139.00	319.28
翔辉大厦	思明区屿后南里 223 号	29	0.93	0.76	296.4	321.52	272.03
翠湖屯商场	思明区仙岳路 638 号 翠湖屯	7	0.54	0.54	247.31	240.72	245.35
美仁新村商场	思明区美仁新村商 场	15	0.19	0.19	63.34	51.53	46.94
家家海景	思明区双巷石路、岭 兜五路、前村埔路房 产	6	0.21	0.21	80.21	88.56	87.85
菡青大厦	思明区莲花北路 8 号	3	0.24	0.15	91.62	116.34	97.6
同安区南段步行 街店面	同安区南段步行街 13#楼	1	1.05	1.05	185.67	192.62	176.97

湖里区南山路店 面	湖里区南山路 136-137 号、华昌路 32 号	20	0.4	0.37	132.7	156.02	135.46
湖里区南山路、 竹坑路、华昌路、 宜宾路房产	湖里区南山路、竹坑 路、华昌路、宜宾路 房产	33	0.83	0.8	253.98	276.36	299.16
莲花片区、湖东 路、美湖路房产	香江花园、莲花南路 2 号、盈翠里、蓉芳 里、流芳里、美湖里、 湖滨东路房产	43	0.48	0.47	187.26	213.5	196.46
厦门爆破工程公 司综合楼	思明区仙岳路 162 号	3	0.1	0.1	38.02	42.21	42.00
小金星幼儿园	集美区龙荷里 46 号	/	0.3	0.3	38.64	42.69	40.84
同安凤南农场	同安区凤南农场	2	2.31	2.31	63.61	106.71	172.41
屿后里	思明区屿后南里	22	0.25	0.25	115.15	134.55	107.67
湖里区金尚酒店	湖里区金尚路 1376 号及 1392 号部分	2	0.3	0.3	86.24	90.34	83.96
金尚	金尚小区	31	0.26	0.26	114.53	134.81	126.69
莲岳里	思明区莲岳里小区	14	0.12	0.12	133.68	150.18	140.27
育秀里	思明区育秀里小区	9	0.13	0.13	68.45	57.07	71.92
万圆中心	万圆中心	/	5.74	1.37			311.98
育秀中心、莲花 花园车位	育秀中心、莲花花园 车位	33	0.14	0.1			11.19
高崎	高崎新社场地	1	0.19	0.19			4.16
小学路	小学路	2	0.12	0.12			36.52
龙欣里	龙欣里两套房产	2	0.02	0.02			11.73
前埔、金鸡亭、 西林西里、育秀 两住宅	前埔、金鸡亭、西林 西里、育秀两住宅	14	0.1	0.1			30.8
石亭路	石亭路两套房产	2	0.01	0.01			4.47
莲花尚苑、莲花 新城车位	莲花尚苑、莲花新城 车位	/	0.79	0			0
福建省龙岩玉 鹭水泥厂	福建省龙岩玉鹭水 泥厂	/	7.66	7.66			12

吕岭	吕岭小区（物业）	6	0.12	0.12			15.84
前埔北区	前埔一里、二里（物业）	7	0.05	0.05			18.18
角滨路	思明区角滨路 45 一 47 号	2	0.12	0.12			27.99
后江埭路	后江埭路 152 号 502 室	1	0.01	0.01			2.4
东浦路	东浦路 46 号 602 室	1	0.01	0.01			0.6
金鸡亭西林西里	金鸡亭西林西里 61 号 702 室	1	0.01	0.01			2.24
	金鸡亭西林西里 3 号 103 室	1	0.01	0.01			4.45
长青北里	思明区长青北里 115 号 B 单元	1	0.01	0.01			7.5
小 计			<b>37.89</b>	<b>31.7</b>			<b>7,487.13</b>
<b>2. 万舜公司</b>							
嘉庚艺术中心	厦门市集美区杏林湾路 368 号	1	6.18	6.18	0	76.27	89.62
诚毅书城	厦门市集美区诚毅中路 398 号	1	9.32	9.32	0	78.97	69.92
负一层图书馆	厦门市集美区诚毅中路 380-101 至 120、125 至 146 号	38	0.81	0.67	0	14.62	9.52
城市展览馆	厦门市集美区桐林二路与桐林三路交叉路口	1	3.54	3.54	0	0.54	1.85
南段商业街	厦门市集美区桐林二路与诚毅中路交叉路	1	4.1	4.1	0	0	19.06
小 计			<b>23.95</b>	<b>23.81</b>			<b>189.97</b>
<b>3. 特工公司</b>							
南山路 202 号	湖里区南山路 202 号	7	0.048	0.048	13.2	13.9	6.95
佳讯楼	湖里区兴隆路 39 号	4	0.046	0.046	58.5	61.8	22.29
芙蓉苑幼儿园	枋湖东四里 82 号	1	已移交	已移交 (0.23)	56.15	58.83	0
小 计			<b>0.094</b>	<b>0.094</b>			<b>29.24</b>
<b>4. 昆明公司</b>							
万辉星城	安宁市太平新区	62	4.97	4.65	170	173.5	78.00



小 计		4.97	4.65			78.00
<b>5. 北海公司</b>						
银滩万泉城 1 区商务会所羽毛球馆	广西北海市金海岸大道 8 号银滩万泉城 1 区商业会所二楼	1	0.15	0.15	0	2.63
银滩万泉城 1 区 101 号店面	广西北海市金海岸大道 8 号银滩万泉城 1 区商业会所一楼	1	0.12	0.12	25.11	28.1
小 计		0.27	0.27			30.73
合 计		67.17	60.52			7,815.07

其中，特别披露发行人持有的重大固定资产投资项目的租赁收入和资产出租率：

厦门万银投资发展有限公司的重大资产项目万圆中心项目占地 31181 m<sup>2</sup>，建筑面积 66779 m<sup>2</sup>（地上总建约为 62344 m<sup>2</sup>，地下总建约为 4500 m<sup>2</sup>），其中万圆中心综合楼作为长租公寓，目前已签约 80 套公寓；万圆中心仓储楼已完成招商面积 13394.91 m<sup>2</sup>（已签约面积）。截止 2020 年 12 月 31 日累计租金收入 311.97 万元，总体出租率 23.83%。

厦门万舜文化产业投资发展有限公司的重大资产项目诚毅书城项目占地约 25300.61 m<sup>2</sup>，建筑面积为 112693.82 m<sup>2</sup>，可出租面积 93220.864 m<sup>2</sup>，停车位 468 个（包括固定车牌 200 个和临租车位 268 个），于 2019 年 3 月 1 日成功引进宝象红星美凯龙--红星美凯龙集美宝象艺术博览中心，租赁期限 20 年，租赁收入分为租金收入和服务费收入，截止 2020 年 12 月 31 日累计租金收入为 140.41 万元，累计服务费收入为 52.77 万元。

厦门万舜文化产业投资发展有限公司的重大资产项目集美新城南段地下商业街项目建筑面积 40961.59 m<sup>2</sup>，可出租面积 36000.71 m<sup>2</sup>，停车位 108 个，于 2020 年 10 月 19 日与大地财富（厦门）投资有限公司签订合同，租赁期限 9 年 11 个月，租赁收入分为租金收入和服务费收入，截止 2020 年 12 月 31 日累计租金收入为 25.89 万元，累计服务费收入为 17.75 万元。

### 5、代建管理业务——保障房建设与市政工程建设

公司的保障房（除祥平保障性住房外）和市政工程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。2018年、2019年和2020年，公司分别完成代建项目工程量32.15亿元、45.29亿元和73.58亿元；分别实现代建项目收入0.36亿元、0.34亿元和0.56亿元，占营业总收入的比重分别为0.58%、0.48%和0.73%。

保障房方面，近年来，公司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等多个厦门市大型保障房项目的建设，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，其中滨水小区获得国家建筑界最高奖“鲁班奖”。公司现有7个在建和待建保障房（安置房）项目，分别是福厦客专（同安段）西湖安置房、金林湾花园安置房三期工程、金林湾花园安置房四期工程、同安移民造福安置小区二期、珩边居住区保障性安居工程、马銮湾贞岱安置房一期、马銮湾东瑶安置房二期。其中，福厦客专（同安段）西湖安置房项目位于祥平街道二环南路北侧，祥平保障房地铁社区规划片区范围内。用地面积27880.712平方米，容积率3.05，总建筑面积134000平方米，地上建筑面积90000平方米，地下建筑面积44000平方米，主要建设安置房及配套设施。目前项目正在进行主体施工。金林湾三期总用地面积约2.62万平方米，总建筑面积约11.80万平方米，其中地上建筑面积约8.57万平方米，地下建筑面积约3.23万平方米，容积率3.13，建筑密度23.31%，绿地率35.97%。项目主要建设640套安置房以及商业、社区配套，总投资约9.2亿元(含征地拆迁费用)。目前F34地块：桩基施工全部完成，正在进行主体施工。F29&33地块正在进行桩基施工。；黎安小区安置房总投资约7.9亿元，总建筑面积21万平方米，总户数2394套，目前A地、B地块目前竣工备案资料办理阶段。同安区移民造福安置小区二期项目总投资概算56065.73万元，其中建安工程费48,325.90万元，资金来源为财政统筹。项目由7幢24~29层高层组成，总用地面积31,710.81 m<sup>2</sup>，总建筑面积为141,260.43 m<sup>2</sup>。容积率3.0，绿地率38%，机动车停车位1,090个，非机动车停车位1,318个。总套数1,318套，其中50m<sup>2</sup>户型660套，75 m<sup>2</sup>户型326套，100 m<sup>2</sup>户型332套。12月23日完成竣工预验收，；正在进行景观绿化工程，铺装收尾，景墙、休闲廊架施工。珩边居住区保障性安居工程总投资约28亿元，总建筑面积约63万平方米。目前一标段主楼旋挖灌注桩完成总量的97.8%；二标段灌注桩完成总量的88.3%，土方累计挖运11

万m<sup>3</sup>；三标段土石方累计已挖运37.1万m<sup>3</sup>。马銮湾新城贞岱安置房一期项目总投资约12亿元，规划用地总面积约5.58万平方米，总建筑面积约28万平方米（含地下室及配套设施），项目目前已完成“多规合一”平台意见征询、土规调规、勘察、设计招标工作。根据马指会议纪要19号取消1#地块选址，目前配合跟进市规划院重新启动贞岱新安置房地块的规划项目研究、项目边界、选址、安置需求等工作。马銮湾新城东瑶安置房二期总投资约201911万元，规划用地总面积约8.42万平方米，总建筑面积约43.68万平方米（含地下室及配套设施），项目目前取得土地勘测定界报告，跟进土地征收补偿安置补充公告办理情况；勘察报告和基坑支护施工图已通过审查；发布7#地块基坑支护及土石方工程（施工）招标公告；土地征收补偿安置补充公告已出文。

市政工程方面，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，公司按照财政付款进度向施工方支付工程款。近年来公司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。目前公司代建保有量超300亿，根据“一环两翼”发展战略布局，新增代建项目不仅为公司成片开发建设积累了丰富的管理经验，同时也为公司业务开展提供了空间。

(1) 2018 年度、2019 年度及 2020 年度，已完工政府代建项目情况

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	祥平保障房地社区项目	同安	2017.6.30-2020、9.25-	是	是	229,751.00	222,790.00	1,364.40	183,972.00
2	集美新城诚毅图书馆	集美	2011.12-2017.12	是	是	55,534.88	62,316.48	698.61	47,203.40
3	核心区市政道路四期	集美	2014-2018	是	是	6,910.00	1,853.70	11.80	1,805.10

4	中科院二期	集美	2016.04-2017.12	是	是	7,962.00	4,975.51	81.48	4,975.51
5	白石片区兑山地块场平	集美	2014.1--2018.03	是	是	1,858.26	1,985.92	11.23	1,300.00
6	厦门医学高等专科学校二期工程	集美	2016.6-2018.2	是	是	22,448.00	19,000.00	483.73	19,000.00
7	集美新城核心区公交首末站及配套工程	集美	2014.05.12-2017.12	是	是	10,563.00	8,340.31	101.00	8,179.44
8	二期市政道路工程E标	集美	2013-2017	是	是	8,196.00	27,784.99	63.59	5,272.00
9	诚毅图书馆精装修	集美	2016.8-2017.12	是	是	15,778.00	10,940.00	104.48	10,940.00
10	亭北小学	集美	2018.5-2020.9.30	是	是	14,250.00	14,250.00	185.76	11,631.32
11	白石幼儿园	集美	2018、9-2020.9.30	是	是	1,578.00	1,578.00	16.45	1,131.68
12	亭北幼儿园	集美	2018.6-2019.2	是	是	1,897.00	1,300.00	9.26	1,161.52
13	白石片区市政道路三期	集美	2016.12.01-2019	是	是	42,161.00	42,161.00	103.70	15,547.09
14	集美新城白石片区市政道路二期工程	集美	2017.12-2019	是	是	15,318.63	15,318.63	19.65	4,812.10
15	白石小学	集美	2019.3.1-2020	是	是	10,615.00	10,615.00	44.64	6,623.60

16	集美新城核心区市政道路六期工程(II标段)	集美	2019.5.28-2020	是	是	8,023.85	8,023.85	29.14	6,875.00
17	洪钟大道沿街立面改造及景观提升项目	翔安	2017.8-2017.11	是	是	11,600.00	6,113.11	130.04	5,864.96
18	翔安中心区环形漫道改造项目	翔安	2017.2-2017.12	是	是	4,504.00	3,100.00	51.07	3,100.00
19	翔安东路北段景观提升(一期工程)	翔安	2017.8-2017.11	是	是	825.22	517.13	9.79	507.04
20	厦门市廉政宣传教育基地扩建工程(二期)项目	思明	2017.3-2018.2	是	是	4,415.00	2,600.00	48.00	2,600.00
21	爱心护理院二期	思明	2017.1-2019.10	是	是	8,750.00	10,982.40	130.60	8,848.42
22	思明区街区立面综合整治提升项目(原第二轮市容提升与环境整治工程)	思明	2018、7-2019.10	是	是	30,792.00	21614	458.03	23,671.93
23	高林居住区(含林边小学)	岛内	2006.5.28-2019.12	是	是	206,981(不含拆迁款)	202,495.21	2,899.95	202,495.21
24	环杏林湾官任村西侧地块土方平整工程	集美	2011.10-2019	是	是	594.89	442.00	2.51	435.00
25	文教区排洪D标段工程	集美	2005.6-2019	是	是	19,242.00	13,618.00	241.71	13,618.00

26	西亭临时停车场	集美	2018.04-2019	是	是	630.00	503.71	4.67	503.71
27	官任临时停车场	集美	2018.04-2019	是	是	1,478.00	1,177.97	9.06	1,177.97
28	集美新城兑山西路延伸道路	集美	2018.08-2020	是	是	480.00	324.57	政府部门审核中	323.14
29	集美区青少年宫	集美	2015.11-2019	是	是	15,228.00	10,705.08	153.24	10,243.77
30	中科院周边道路	集美	2011.3-2019	是	是	2,566.00	974.29	2.32	940.00
31	集美新城大明广场片区清表和场平工程	集美	2015.10-2019	是	是	1,610.83	1,375.00	6.91	1,200.00
32	软件学院周边道路	集美	2008-2019	是	是	6,103.78	4,571.78	64.47	3,474.00
33	翔安黎安居住区保障性安居工程	翔安	2016.7-2020	是	是	79,444.00	60,920.50	867.99	67,745.27
34	马銮湾新城集美片区蔡林小学	马銮湾	2018.3-2020	是	是	11,780.00	11,780.00	240.91	8,326.65
35	马銮湾新城集美片区蔡林东路	马銮湾	2017.03-2019	是	是	2,323.00	1,180.51	19.70	1,379.37
36	马銮湾新城集美片区屿仔尾东路	马銮湾	2017.03-2019	是	是	1,914.00	881.89	12.26	881.89
37	马銮湾新城集美片区屿仔尾路	马銮湾	2017.03-2019	是	是	1,894.00	885.13	17.57	885.13

38	马銮湾新城集美片区光明路扩建工程	马銮湾	2017.05-2019	是	是	1,855.00	1,018.11	14.09	1,018.11
39	马銮湾新城集美片区起步区市政道路一期工程	马銮湾	2018.3-2019	是	是	15,280.00	3,222.32	33.71	2,633.37
40	马路湾新城集美片区厦杏排洪沟迁改及回填工程	马銮湾	2017.12-2019	是	是	2,079.00	1,379.37	16.91	1,379.37
41	马銮湾新城集美片区西滨清洁楼	马銮湾	2018.1-2019	是	是	413.00	254.99	5.32	254.99

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2020年12月31日，在建政府代建项目情况

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)
在建市政项目							
1	华大厦门校区	集美	2009.08-	126,306.00	75,061.00	1,046.22	55,735.00
2	二期市政道路工程D标	集美	2012.04.21-	23,087.00	23,087.00	43.16	4,360.00
3	杏林湾排涝泵站	集美	2019.6-2	63,480.71	47,361.00	473.00	29,581.53
4	亭北中学	集美	2019.1-2021.4	67,661.00	51,550.00	497.00	40,640.89
5	闽南戏曲艺术中心	集美	2019.9-	21,270.00	10,310.00	97.77	7,114.08
6	四川大学华西厦门医院	集美	2019.11-	240,000.00	70,000.00	405.66	31,732.33

7	湖内幼儿园	集美	2020.3-	2,300.0	1,500.00	政府部门审核中	1,050.21
8	集美新城白石“三合一”环卫设施	集美	2020、6-	415.00	70.00	-	19.31
9	第三轮立面整治（健康步道、滨海步道沿途影响景观、筓筓街道老旧小区改造提升第一批~第四批）	岛内	2020、2-	11,000.00	9,735.00	56.60	5,676.27
10	赣州银行	岛内	2018、1-	50,000.00	19,242.00	241.80	13,698.89
11	厦门新机场大嶝岛区域临时施工用电线路工程（新）	翔安	2018、10-	3,445.00	1,833.60	22.00	1,833.60
12	厦门新机场西片区市政配套道路一期工程	翔安	2019.6-	35,739.00	19,988.00	119.79	16,938.00
13	厦门新机场西片区市政配套道路二期工程	翔安	2019.4-	22,331.00	14,550.00	118.12	13,450.00
14	厦门新机场片区大嶝第一中学	翔安	2019.8-	10,584.00	9,480.00	72.66	10,960.56
15	市档案馆及城建档案馆技术业务用房	翔安	2019.6-2022	44,935.00	20,841.00	232.00	13,329.03



16	厦门新机场莲河片区滨海公园大道工程	翔安	2020、5-2022、6	59,522.00	15,386.00	-	6,734.62
17	杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场	集美	2011.11-	60,269.00	48,899.06	670.98	48,899.06
18	杏林湾中移动产业区周边道路	集美	2016.3-	8,482.00	4,802.95	34.54	4,628.30
19	集美新城IOI地块周边配套道路	集美	2017.5-	31,354.00	16,480.00	99.62	13,259.95
20	集美新城岩内片区岩内排洪渠、鹭埭溪排洪渠	集美	2017.12-	7,689.00	4,384.00	32.69	4,245.22
21	原后溪中学改建项目	集美	2017.8-	8,690.00	6,939.00	58.55	6,111.60
22	集美新城侨英中学	集美	2019.4-	16,420.00	16,420.00	134.75	11,351.17
23	集美新城软件学院周边道路二期工程	集美	2019.7-	11,647.00	9,657.00	77.42	5,135.31
24	集美新城环杏林湾景观配套提升完善工程	集美	2019.5-	6,386.00	4,489.00	41.47	3,729.26
25	集美新城杏林湾湿地一期工程	集美	2019.4-	9,904.00	2,899.05	3.41	2,730.40

26	集美新城滨水社区服务中心	集美	2018-	1,695.00	1,255.00	7.17	951.63
27	明珠幼儿园	集美	2018-	2,187.00	1,399.00	11.35	959.56
28	中烟社区服务中心	集美	2018-	1,600.00	1,318.00	政府部门审核中	912.48
29	明珠小学	集美	2020.10-	15,717.00	23.76	-	23.60
30	马銮东幼儿园	集美	2020.11-	5,033.00	350.00	-	-
31	珩山幼儿园	集美	2020.12-	2,287.00	170.27	-	170.27
32	马銮湾新城集美片区柏涛幼儿园	集美	2020-	2,004.00	1,600.00	14.22	14.22
33	马銮湾新城集美片区望山路地下综合管廊工程	集美	2020-	3,507.00	200.00	-	390.00
34	马銮湾新城集美片区起区市政道路一期工程	集美	2018-2022	14,954.00	4,302.00	30.249	3,871.00
35	马銮湾新城集美片区西滨公园	集美	2019-	665.00	450.00	-	360.00
36	马銮湾新城集美北片区浦銮路工程	马銮湾	2020.9-2022.9	14,614.00	1,780.00	-	48.06
37	马銮湾生态修复三期工程	马銮湾	2020-2022	65,778.00	19,248.00	207.05	15,399.00
38	马銮湾新城集美片区蔡林南路(大明寺路-环湾大道段)地下	马銮湾	2020.7-2022.7	6,338.00	660.00	-	17.82

	综合管廊工程						
39	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	马銮湾	2020.7-2022.7	6,774.00	490.00	-	13.23
40	马銮湾新城集美片区起步区市政道路三期工程	马銮湾	2020.7-2022.7	18,256.00	3,117.00	84.16	30.71
41	庚西幼儿园	马銮湾	2020.12-	2,847.00	550.00	-	270.00
42	马銮湾医院	马銮湾	2017.12-	213,603.00	98,651.00	1,018.27	79,693.76
43	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	2018.9-	5,127.00	1,392.54	23.67	1,368.76
44	马銮湾新城集美片区蔡林南路地下综合管廊工程	马銮湾	2018.8-	21,053.00	11,808.00	407.52	7,922.05
45	马銮湾新城集美片区起步区市政道路二期工程	马銮湾	2018.8-	28,224.00	9,071.00	76.55	8,254.23
<b>小计</b>			-	<b>1,375,179.71</b>	<b>662,800.23</b>	<b>6,459.42</b>	<b>473,614.97</b>
<b>在建保障房项目</b>							
1	同安区移民造福安置小区二期项目	同安	2017.12-	56,065.00	46,150.00	440.57	33,843.93

2	福厦客专 (同安段) 西湖安置房	同安	2019.11-202 2.11	56,000.00	27,449.00	377.36	14,750.02
3	珩边居住 区保障性 安居工程	翔安	2019.12-202 3.12	280,000.00	48,762.00	363.21	25,897.46
4	金林湾花 园安置房 三期工程	湖里	2020.2-2023 .12	60,000.00	6,500.00	-	7,105.35
小计			-	452,065.00	128,861.00	1,181.14	81,596.76
合计			-	1,827,244.71	791,661.23	7,640.56	555,211.73

上述在建政府代建项目中，已确认的代建管理费收入，均已到账。

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，规划拟建政府代建项目情况

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	厦门新机场 110kv 专用变前段进线工程	翔安区	未开工	17,000.00	0
2	厦门市莲河片区防洪防潮及排水除涝工程	翔安区	未开工	150,000.00	0
3	厦门莲河片区市政道路配套工程	翔安区	未开工	350,000.00	0
4	九溪口公园	翔安区	未开工	85,000.00	0
5	福建海事局船员适任评估示范中心	集美区	未开工	24,238.00	0
6	海洋三所(厦门)海洋科考综合保障基地	翔安区	未开工	27,894.00	1.98
7	轨道 6 号线糖厂安置房	同安区	未开工	51,000.00	6.60
8	同安卿朴中小学项目	同安区	未开工	38,290.00	0
9	集美新城湖内“四合一”环卫设施	集美区	未开工	296.00	1.48
10	厦门人文公园(城市公益性公墓)	集美区	未开工	22,000.00	0
11	集美新城厦门二中集美校区项目	集美区	未开工	43,218.00	0
12	金林湾花园安置房四期工程	湖里区	未开工	120,000.00	0
13	集美新城岩内片区环山路工程	集美片区	未开工	27,489.00	662.20

14	集美新城湾东社区服务中心及配套设施	集美片区	未开工	2,203.00	33.75
15	华夏学院西侧道路	集美片区	未开工	2,126.00	1,564.53
16	集美新城莲花小学	集美片区	未开工	7,170.00	28.79
17	集美新城滨水“四合一”环卫设施	集美片区	未开工	450.00	0.25
18	华夏五合一	集美片区	未开工	625.00	0.00
19	兑山五合一	集美片区	未开工	584.00	0.00
20	明珠社区服务中心	集美片区	未开工	2,765.00	9.46
21	马銮湾新城集美北片区市政道路一期工程	集美区陈井村、浦边村	未开工	35,549.00	220.20
22	马銮湾新城集美片区海湾大道（海翔大道-环湾大道段）	集美区陈井村、浦边村	未开工	13,656.00	94.76
23	马銮湾新城集美片区浦銮路地下综合管廊工程	集美区陈井村、浦边村	未开工	15,557.00	300.22
24	马銮湾新城集美片区马銮湾东路地下综合管廊工程	集美区陈井村、浦边村	未开工	10,094.00	201.38
25	马銮湾新城贞岱安置房一期	马銮湾片区	未开工	120,000.00	0
26	马銮湾新城东瑶安置房二期	马銮湾片区	未开工	201,911.00	0
27	柏涛学校	集美片区	未开工	26,919.00	0
28	马銮湾新城集美片区銮海路（马銮路-马銮湾北大道段）工程	马銮湾片区	未开工	36,925.00	450.00
29	马銮湾新城集美片区马銮湾水生态修复湿地工程（二期）	马銮湾片区	未开工	32,244.00	0
30	西滨幼儿园	马銮湾片区	未开工	2,500.00	0
31	马銮湾新城集美片区集美岛市政道路一期工程	马銮湾片区	未开工	12,156.00	0

注：已投资为前期勘察等费用

## 6、保障房销售业务

保障房销售业务主要是厦门市政府在2017年对代建模式进行了新的尝试，我司代建的祥平保障房地铁社区一期工程被纳入试点，采用的是代建总承包模式。根据代建合同约定，该项目总建筑面积约50.15万平方米，建设保障房4516套，配套用房及商业

面积19530平方米，幼儿园面积3900平方米，建设总投资22.98亿元。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，项目建设完成后我司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。2020年9月祥平项目完工并交付保障办，我司也已收到保障办预收款19.33亿元，但由于存在基础审核及最后总价确认的情况，尚未与保障办完成最终项目决算，因此我司按实际总建筑面积49.5万平方米，自行测算项目总投资21.91亿元。根据会计收入确认原则，暂估确认不含税收入19.96亿元，增值税1.89亿元，成本19.37亿元。

## 7、其他板块——文化产业项目投资与运作

由公司代建的集美新城文化公建群是发行人下属企业厦门万舜文化产业投资发展有限公司（以下简称“万舜公司”）现阶段运营和管理的最主要的文化产业项目。

集美新城文化公建群项目管理总面积近50万平方米。包括嘉庚艺术中心、诚毅科技探索中心（诚毅科技馆）、诚毅图书馆、诚毅书城、市民广场以及位于该广场地下一层的集美新城、市民广场展览馆（城市展览馆）、诚毅大街及大街南段的地下商业街项目等。其中，诚毅书城为该公司自持项目，其后续运营收益全部归公司所有。此外，公司还与政府签署了15年租赁协议，获得嘉庚艺术中心、诚毅科技探索中心、诚毅图书馆、城市展览馆和南段地下商业街的资产运营管理权，并享受5年免租期，免租期结束后双方将视项目实际运营情况再行确定收益分配方式。集美新城文化公建群总投资29.77亿元，由市财政和发行人共同出资。其中：市财政承担23.44亿元，用于嘉庚艺术中心、诚毅科技探索中心等委托经营项目建设；公司承担投资6.33亿元，用于诚毅书城项目投资建设。截至目前，公司已支付了诚毅书城项目投资款4.45亿元，未来预计还需投入2.5亿元。

公司主要文化产业项目情况（单位：万平方米、万元）

项目名称	总建筑面积	开业时间	产权性质	截至2020年12月末运营情况	2020年度收入
诚毅书城	11.27	2019.10.1	自持物业	整体出租	107.27
诚毅科技探索中心	5.38	2015.7.16	受托经营	进入运营期	897.91
嘉庚艺术中心	6.18	2015.6.28	受托经营	进入运营期	457.21
城市展览馆（市民中心）	3.54	2015.8.1	受托经营	进入运营期	590.29

诚毅图书馆	4.13	2018.10.01	受托经营	进入运营期	299.55
地下商业街(南北段)	4.10	-	受托经营	进入运营期	81.81
<b>合计</b>	<b>34.6</b>	-	-		<b>2,434.04</b>

截至2020年12月，集美新城文化公建群已经完成主体建设。主要经营性项目中，嘉庚艺术中心、诚毅科技探索中心、城市展览馆和诚毅图书馆已进入运营期，诚毅书城、南段地下商业街已整体租赁。嘉庚艺术中心包括剧院、影城以及艺术品长廊、餐厅等配套设施，其中的剧院已在2015年6月开业，保利文化集团股份有限公司（简称“保利文化”）根据2013年12月与该公司签署的10年期战略合作协议负责剧院的实际经营，公司负责嘉庚艺术中心的设备维护和物业服务，对保利文化的经营情况进行考核，并在剧院开业后的前5年向保利文化提供每年1,350万元的补贴款。

目前嘉庚艺术中心已引进保利文化、华谊兄弟等文化产业巨擘，目前运营正常。厦门嘉庚剧院由公司招商引进保利集团旗下北京保利剧院管理有限公司入驻，于2015年6月28日正式对外营业，并于2015年6月28日实现首演，2017年度至2020年12月，共计演出487场，观影达42.5万余人次。厦门嘉庚华谊兄弟电影中心是公司招商引进华谊兄弟集团在福建省投资的第一个高端电影中心，内设全省首家杜比影院，该项目投资达5000万元，于2016年12月8日开业，截止至2020年12月，累计放映总场次6.21万场，观影119万人次。由公司独立经营的诚毅科技探索中心在2015年7月开馆，累计接待超216.88万人次，以航海、航空、气象和通信主题为核心，部分展区展出中国航空工业集团公司捐赠的2010年上海世博会中国航空馆展品。城市展览馆的运营业务涵盖场馆租赁、自办展览、展会服务等。

诚毅图书馆的地上六层入驻厦门市图书馆，公司负责经营地下的商业部分和车库。诚毅书城和地下商业街的后续运作由公司独立开展，其中：诚毅书城已于2019年3月以公开竞租的形式整体租赁给宝象红星美凯龙；南段商业街项目已于2020年10月以公开竞租的形式整体租赁给大地财富（厦门）投资有限公司，拟打造集展、研、悦、憩、游、趣、食、感于一体的新领地城际商务展厅。嘉庚艺术中心2018年1月至2020年12月，累计实现营业收入3309.39万元，发生营业成本8804.29万元，营业利润-5494.9万元，补贴收入541万元，利润总额-4953.9万元。嘉庚艺术中心2018年1月至2020年12月，累计实现营业收入3309.39万元，发生营业成本8804.29万元，营业利润-5494.9万元，补贴收入541万元，利润总额-4953.9万元，收入不足以弥补日常运营费用的差

额部分向市政申请财政补贴。诚毅科技探索中心主要通过通过销售门票、临展项目以及提供培训、研学服务等来实现收入。2018年1月至2020年12月累计实现营业收入4324.34万元，其中门票收入3084.23万元，服务、培训等收入1240.11万元，总入馆人数合计172.10万人，发生营业成本6628.65万元，营业利润-2304.31万元，补贴收入458.36万元，利润总额-1845.95万元，收入不足以弥补日常运营费用的差额部分向市政申请财政补贴。诚毅书城、诚毅图书馆、城市展览馆和南段地下商业街的收入主要来自租金。还需经过一定培育期，公司文化产业项目投资与运营业务的收益可能要在2-3年后方能完全体现。

## （六）主要客户和主要供应商情况

### 1、主要客户情况

公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为个人消费者，相对较为分散。公司2018年、2019年和2020年对前五大客户签约销售金额分别为22,914.54万元、7,870.87万元和10,943.33万元。同期商品房合同签订总金额分别为698,614.02万元、417,649.94万元和644,702.43万元。前五大客户签约销售金额占总签约金额的比例分别为3.28%、1.88%和1.70%。公司房地产销售不存在严重依赖个别客户的情况。

### 2、主要供应商情况

公司房地产业务和代建业务所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。公司所开发的项目工程施工主要是通过招投标的形式确定施工单位，公司建立了规范的工程项目招标、采购的相关管理制度，保持与供应商公正、公开、双赢的合作关系。2018年、2019年和2020年对前五大供应商合同采购金额分别为421,654.77万元、242,893.81万元和365,488.26万元，分别占公司当年签订采购合同总额的44.45%、33.38%和44.77%，公司每年前五大施工单位均不同，不存在严重依赖个别施工单位的情况。

2020年公司前五大供应商采购情况如下表：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占公司当年签订采购合同总额的比例
1	中建海峡建设发展有限公司	158,140.52	19.37%



2	湖南省第六工程有限公司	60,361.6	7.39%
3	福建省埤坤建设集团有限公司	58,415.49	7.15%
4	福建省九龙建设集团有限公司	58,160.04	7.12%
5	龙岩市西安建筑工程有限公司	30,410.61	3.72%
	合计	365,488.26	44.77%

### (七) 发行人业务资质

公司及其控股子公司均已按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务办理相关行业经营资质证书。截至募集说明书签署日，公司及其子公司拥有的经营资质如下：

证书编号	单位名称	经营许可证	级别	到期时间	授权单位
建开企【2001】266号	厦门住宅建设集团有限公司	房地产开发经营	壹级	2021年1月13日	中华人民共和国住房和城乡建设部
建开企【2001】135号	厦门市东区开发有限公司	房地产开发经营	壹级	2021年12月31日	中华人民共和国住房和城乡建设部
建开企【2001】133号	厦门特工开发有限公司	房地产开发经营	壹级	2021年12月31日	中华人民共和国住房和城乡建设部
FDCA350201473	厦门特工房产有限公司	房地产开发经营	四级	已通过2020年年检	厦门市建设局
FDCA350201666	厦门万特福房地产开发有限公司	房地产开发经营	四级	已通过2020年年检	厦门市建设局
FDCA350201683	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	房地产开发经营	四级	已通过2020年年检	厦门市建设局
FDCA350201596	厦门住宅集团园博地产有限公司	房地产开发经营	四级	尾盘不年检	厦门市建设与管理局
LY-06620000662000	龙岩住厦房地产开发有限公司	房地产开发经营	三级	已通过2020年年检	福建省龙岩市住房和城乡建设局
ZZ-16710000000022	漳州万景园房地产开发有限公司	房地产开发经营	暂定资质	已通过2020年年检	漳州台商投资区建设局
云建房证开字2016年第25号	昆明万辉房地产开发有限公司	房地产开发经营	贰级	2022年3月18日	昆明市住房和城乡建设局
4505B0491	北海万泉房地产开发有限公司	房地产开发经营	三级	2022年5月15日	北海市行政审批局
4505B0599	北海万祥房地产开发有限公司	房地产开发经营	三级	2021年9月18日	北海市行政审批局

3500001300316	厦门爆破工程公司	爆破作业	一级	2021年12月6日	福建省公安厅
D335043933	厦门爆破工程公司	建筑工程 施工总承包、地基 基础工程专业承包	三级	2021年04月11日	厦门市建设局
3502061915D	厦门万银环境科技有限公司	承担高速公路和一级或者二级公路的小修保养	三类甲级	2022年9月12日	福建省交通运输厅
D335070069		建筑装饰 装饰工程专业承包	二级	2022年02月15日	厦门市建设局
		市政公用 工程施工总承包	三级		
		环保工程 专业承包	三级		
闽 DZ19103	厦门万舜文化传播有限公司	广告企业资质等级	厦门市广告行业综合服务类一级	2021年7月22日	厦门市广告协会
		建筑装饰 装饰工程专业承包	二级	申请中	中华人民共和国住房和城乡建设部
3A2019081023		会展设计、搭建 工程资质	会展业设计、搭建与施工一级(AAA级)	2022年8月10日	厦门市会议展览业协会
No. JP20181030-03	厦门万银商业管理有限公司	经销商	厦、漳、泉、龙岩地区	2021年3月31日	金山办公软件
QZNA-05080000000282	泉州中住房地产开发有限公司	房地产开发经营	暂定资质	2020年11月23日,申请延期	南安市住房和城乡建设局
FZ-60190000719000	福州住厦房地产开发有限公司	房地产开发经营	三级	2021年5月9日, 2020.5.12 办理法人变更,当年免 年检	福州市城乡建设委员会
ZZLH-02600000000094	漳州园博房地产开发有限公司	房地产开发经营	暂定资质	2023年10月26日	龙海市城乡规划建设局
FDCA350201913	厦门万住道房地产开发有限公司	房地产开发经营	暂定资质	2022年9月16日	厦门市住房保障和房屋管理局
L-FJ20479	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	国内、入境旅行社业务		2021年12月31日	福建省文化和旅游厅

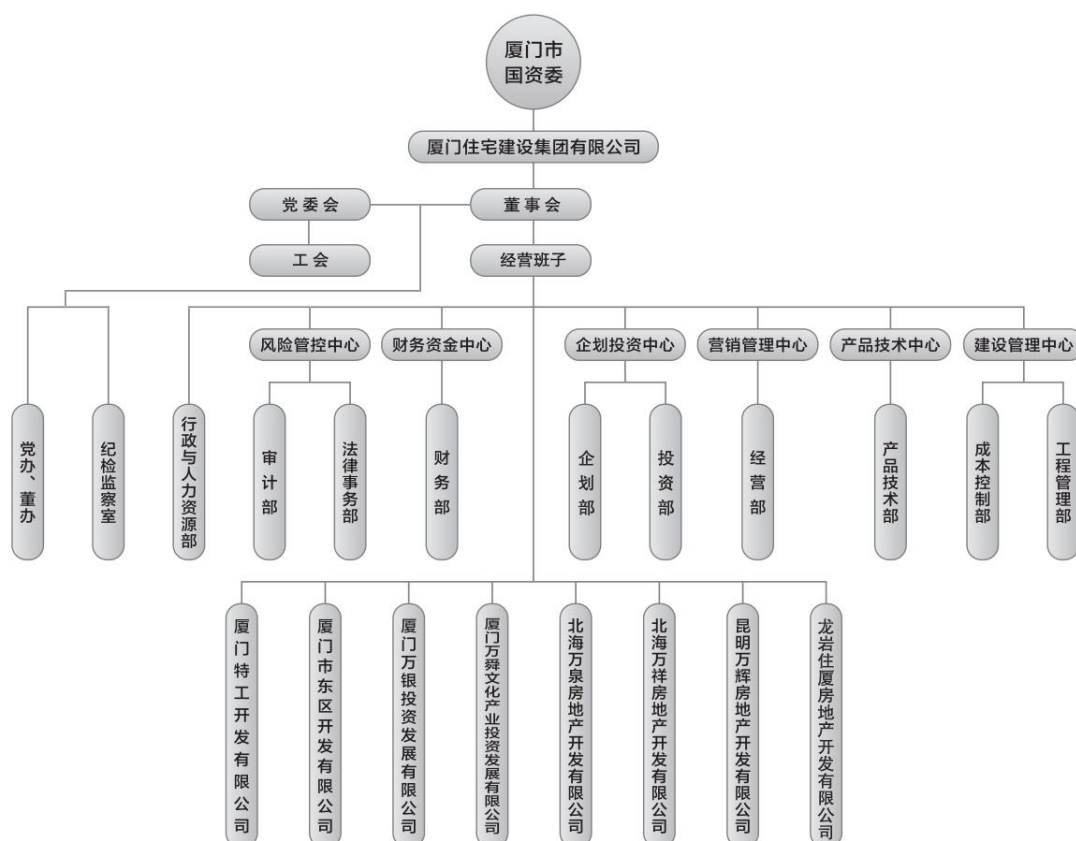
备注：到期时间“未注明”、“未到期”系该证书持续有效。“暂定”系开发量暂未达到评级

要求，故级别暂定，暂定资质不需要年检。

## 六、发行人法人治理结构及其运行情况

### （一）组织结构

根据公司业务特点及需要，发行人总部设立党办/董办、产品技术部、工程管理部、成本控制部、经营部、企划部、投资部、法律事务部、纪检监察室、审计部、财务部、行政与人力资源部等职能部门。发行人组织结构图如下：



### （二）主要部门运行情况

厦门住宅建设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，厦门市国有资产监督管理委员会根据厦门市人民政府授权，对公司履行出资人职责。公司设立了董事会、监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，由出资人单独行使《公司法》第三十七条所列股东会有关职权：制定、批准或修改公司章程；核定或变更公司注册资本；按照有关规定和程序，任免公司董事长、副董事长、非职工代表担任的董事；任免公司监事会主席、非职

工代表担任的监事；决定公司经营方针，审核公司发展战略和规划；依法对公司投资活动进行监管；批准公司董事会、监事会工作报告；核准公司年度财务预算方案，批准公司年度财务决算报告，批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；审核公司分立、合并、破产、解散、清算、变更公司形式、发行公司债券等方案，报厦门市人民政府批准；按照资产评估管理和企业国有产权转让的有关规定，对资产评估结果进行备案或核准；根据股份有限公司国有股权管理的有关规定，按照管理权限，监管公司控股、参股的上市公司国有股权；依法对公司的担保及反担保行为进行监管；考核评价公司国有资产运营绩效，确认公司国有资产保值增值结果；制定企业负责人薪酬管理和业绩考核办法；核定董事长、监事会主席以及非职工代表担任的监事的报酬，调控公司工资分配的总体水平；对公司进行财务审计；有关法律、法规规定的其他职权。

公司设董事会，董事会由5至9名董事组成，其中：董事长1名，副董事长1-3名，职工代表1名。董事会成员由出资人按照有关规定和程序任免，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期每届三年，任期届满，可连任。董事长为公司法定代表人。董事会对出资人负责，行使下列职权：执行出资人决定，向出资人报告工作；决定公司的经营计划、投资计划和投资方案；制订公司年度财务决算方案、公司年度财务预算方案、公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司的分立、合并、增减注册资本、发行公司债券、公司解散或变更公司形式的方案；拟订公司章程修订方案；制定公司的基本管理制度；按照程序任免公司高级管理人员及财务负责人；决定并向出资人报告公司所出资企业国有股权变动处置方案，但出资人规定需报批准者除外；拟订公司国有资产保值增值指标；决定有关专业委员会的设立及职权；按照出资人有关企业负责人薪酬管理的规定，决定或者授权有关专业委员会决定除公司董事长以外的董事会其他成员以及高级管理人员的报酬；决定公司内部管理机构设置；委派公司代表参加公司控股、参股企业股东会，向公司控股、参股企业委派或推荐董事、监事，并对其进行考核和奖惩；决定公司所出资非公司制企业国有资产经营收益的收缴；决定出资人核定给公司运营的国有资产在公司所出资的不同企业之间的划转；决定公司的担保或反担保事项；审核公司所出资的一人有限责任公司（法人独资企业）和控股企业的清产核资结果及重大财务会计事项；有关法律、法规规定的和本章程规定的其他职权。

公司设监事会。监事会对公司的国有资产运营和保值增值实施监督。监事会由5名监事组成。其中：由出资人按照有关规定和程序任免监事会主席1名，监事2名；由公司职工代表大会选举产生的职工代表2名，其中监事会副主席1名。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事列席董事会议。监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人有关规定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；有关法律、法规规定的其他职权。

公司经营层包括总经理1名，副总经理2-4名，总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作。公司总经理、副总经理按照有关规定和程序任免。总经理行使以下职权：组织实施董事会决议，主持公司日常的生产经营管理工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构的设置方案；向董事会提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；拟订公司的投资融资方案；拟订出资人核定给公司运营的国有资产在公司内部不同投资企业之间划转的方案；拟订公司的担保方案或反担保方案；董事会授予的其他职权。

近三年，公司的董事会、监事会、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。

## 七、发行人合法合规经营情况

最近三年，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

公司及下属公司所从事的房地产业务在报告期内不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）和中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政

策》关于房地产行业上市公司再融资的相关要求。

## 八、发行人的独立性

### （一）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。

### （二）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。

### （三）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、监事，均由厦门市国资委任命，职工代表董事、监事，均由职工代表大会民主选举产生，董事长、副董事长、监事会主席均由厦门市国资委在董事会成员、监事会成员中指定。总经理、副总经理均依据《公司章程》规定，由董事会聘任。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。

### （四）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、监事会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。

### （五）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。

## 九、公司关联交易情况

### （一）关联方与关联关系

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

发行人控股股东及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、其他关联方及关联关系

##### （1）本公司的合营和联营企业

本公司合营及联营企业的情况详见本节之“二、（二）、发行人重要权益投资基本情况”。上述公司因本公司对其存在投资，从而构成本公司的关联方。

##### （2）本公司的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第36号——关联方披露》，关键管理人员包括本公司董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与本公司的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。本公司董事、监事和高级管理人员的情况详见本节“四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

### （二）关联方交易

#### 1.关联方交易明细

报告期内，关联方交易明细如下：

##### （1）接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020年
厦门益悦置业有限公司	咨询管理费	1,350.58

##### （2）关联方资金拆借利息

###### ①拆出

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
福建保利投资发展有限公司	利息收入	--	453.47	84.47
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	利息收入	--	116.27	21.66
厦门市万科企业有限公司	利息收入	1,620.88	2,765.80	2,859.92
厦门港务建设集团有限公司	利息收入	--	310.94	424.53

②拆入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
厦门地铁置业有限公司	利息支出	--		194.33
厦门港务地产有限公司	利息支出	--	--	4,978.00
厦门港务建设集团有限公司	利息支出	--	--	--
厦门港务控股集团有限公司	利息支出	--	5,069.20	--
厦门轨道交通集团有限公司	利息支出	--	1,208.17	--
厦门益悦置业有限公司	利息支出	2,179.39	--	--

2.关联方往来余额

在报告期内，发行人应收应付关联方款项如下：

(1) 应收关联方款项

应收利息

单位:万元

债务人	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门市万科企业有限公司	1,150.83	-	1,336.40	--	5,305.27	--

②预付款项

单位:万元

债务人	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门轨道交通集团有限公司	23,902.74	--	23,902.74	--	--	--



## ③其他应收款

单位:万元

债务人	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门港务建设集团有限公司	300.00	--	300.00	--	15,000.00	--
厦门市万科企业有限公司	30,212.73	--	52,309.03	--	78,408.40	--
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	5,000.00	--	5,000.00	--	1,000.00	--
厦门益悦置业有限公司	13,142.25					
福建保利投资发展有限公司	19,500.00	--	19,500.00	--	3,900.00	--

## (2) 应付关联方款项

## ① 应付利息

单位:万元

债权人	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
厦门益悦置业有限公司	3,392.61	--	--
厦门港务地产有限公司	--	--	--
厦门港务建设集团有限公司	15,116.40	10,047.20	4,978.00
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	33.72	33.72	156.97
厦门轨道交通集团有限公司	1,609.58		
保利发展控股集团股份有限公司	459.66	459.66	459.66
厦门地铁恒顺物泰有限公司	--	--	194.33

## ② 其他应付款

单位:万元

债权人	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
厦门港务控股集团有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00
福建保利投资发展有限公司	22.56	312.97	152.51
厦门地铁置业有限公司	--	--	58,320.00
厦门市集美区国有资产投资有限公司	528.70	528.70	528.70
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	--	--	12.24
厦门轨道交通集团有限公司	18,900.00	35,400.00	--
厦门益悦置业有限公司	1,421.02		

## (三) 关联交易决策机制

公司关联交易主要为公司子公司与少数股东之间的经营性资金往来产生的资金

占用费，无其他关联交易，没有针对关联交易的具体决策机制，但为以后业务发展考虑，目前公司正在研究制定关联交易管理制度。

## 十、发行人近三年资金占用和对外担保情况

公司有严格的资金管理制度。最近三年，发行人不存在非经营性资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用的情形。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司为购房者提供的银行按揭贷款保证金总额为 77.33 亿元。除此之外，公司没有对外担保。

## 十一、内部管理制度的建立及运行情况

为加强公司制度建设的管理工作，规范制度建设必须遵循的原则和程序，并明确各部门和下属公司的职责和权限，以提高制度建设及持续改进工作的效率和质量，公司制定了《制度与流程建设管理制度》，适用于公司制度的制定、修改和废止工作。公司设立制度与流程建设小组负责组织拟定公司制度建设的年度计划；负责指导、检查和督促各部门相关制度的制定、修改和废止工作；负责组织对各部门起草的新制度草案和修改制度草案进行前期评审工作；负责对下属子公司的制度建设及持续改进工作进行指导、检查和监督。董事会或总经理办公会负责对制度建设小组拟定的公司制度建设年度计划、初审通过的制度草案和制止废止等事项进行最终审定。公司各部门根据公司制度建设的整体计划，负责本部门主管业务和专业职能的制度建设和持续改进工作，并就其制度的执行情况进行总结；同时，负责协助、指导和监督下属子公司对口部门相关制度的建设及持续改进工作。

为了加强内部管理，发行人建立一系列的内部控制制度，涵盖组织设计、行政人事、薪酬绩效、法律事务、财务管理、投资管理、审计管理、工程管理、项目管理、安全管理等重大事项决策、风险控制管理和主要业务流程，形成了规范的管理体系，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》、《工程进度款拨付规定》、《所属企业委派财务经理管理办法》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》、《安全生产管理实施细则》、《突发公共事件应急预案》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》、《监事会议事规则》、《总经理办公会议议事规则》、《党委会的议事规则》等制度，发生日常经营及财务预算外的重大事项，需要向公司相关职能部门报告，相关职能部门再向公司主要领导汇报，并提交有权机构审议。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。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。

## 十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《厦门住宅建设集团有限公司信息披露管理制度》、《厦门住宅建设集团有限公司投资者关系管理制度》。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，董事会办公室和财务部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

在每一会计年度结束之日起4个月内或每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，发行人将分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

## 第五节 财务会计信息

本募集说明书所载 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告及 2021 年一季度财务报表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。

公司 2018 年度财务报告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[2019]300015 号），公司 2019 年度财务报告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[2020]300001 号），公司 2020 年度财务报告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[2021]3000007 号），公司 2021 年一季度财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年一季度未经审计的财务报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

### 一、最近三年及一期财务会计报表

#### （一）合并财务报表

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人合并财务报表如下：

#### 最近三年一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	699,823.10	710,830.58	693,782.93	766,298.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				-
应收票据及应收账款	44,822.42	45,612.85	6,619.65	4,384.10

预付款项	6,171.00	30,499.39	35,431.96	12,362.11
其他应收款	128,915.55	80,775.91	136,142.61	128,638.94
存货	2,234,988.36	2,126,822.70	1,884,078.16	1,803,808.49
持有待售资产				-
一年内到期的非流动资产				-
其他流动资产	72,680.24	74,245.18	85,667.53	52,637.53
<b>流动资产合计</b>	<b>3,187,400.67</b>	<b>3,068,786.61</b>	<b>2,841,722.84</b>	<b>2,768,129.97</b>
<b>非流动资产：</b>				-
可供出售金融资产	117,491.14	103,383.69	93,773.04	61,831.10
持有至到期投资				-
长期应收款				-
长期股权投资	59,598.88	41,094.00	31,576.58	17,596.47
投资性房地产	167,087.28	178,152.28	117,593.00	102,625.47
固定资产	26,891.03	31,213.64	30,270.35	6,466.56
在建工程	117,268.92	115,231.60	52,661.46	53,401.05
生产性生物资产				-
油气资产				-
无形资产	16,325.49	19,613.73	30,238.81	22,774.61
开发支出				-
商誉	244.85	244.85	10,522.27	10,522.27
长期待摊费用	4,195.38	4,363.94	3,861.77	2,862.40
递延所得税资产	115,149.64	123,883.93	78,874.95	71,211.62
其他非流动资产		-		-
<b>非流动资产合计</b>	<b>624,252.62</b>	<b>617,181.67</b>	<b>449,372.22</b>	<b>349,291.54</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,811,653.28</b>	<b>3,685,968.28</b>	<b>3,291,095.06</b>	<b>3,117,421.51</b>
<b>流动负债：</b>				-
短期借款	4,985.00	4,985.00		-

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	121,228.87	139,043.18	60,170.18	28,372.85
预收款项	184,265.63	1,213,506.68	1,145,236.60	1,206,143.05
应付职工薪酬	1,771.47	7,345.79	8,754.15	7,442.80
应交税费	122,995.26	108,185.58	71,634.94	82,800.86
其他应付款	258,953.56	273,891.89	253,757.84	246,914.28
持有待售负债				-
一年内到期的非流动负债	70,802.16	104,107.36	291,012.94	86,800.00
其他流动负债				-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,865,926.52</b>	<b>1,851,065.48</b>	<b>1,830,566.66</b>	<b>1,658,473.83</b>
<b>非流动负债：</b>				-
长期借款	361,038.10	336,724.90	203,243.65	174,986.00
应付债券	684,771.32	644,813.02	495,399.91	617,322.33
长期应付款	325.67	325.67	325.67	325.67
长期应付职工薪酬				-
预计负债				-
递延收益				-
递延所得税负债	29,130.55	25,603.68	20,066.13	12,105.65
其他非流动负债				-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,075,265.64</b>	<b>1,007,467.28</b>	<b>719,035.36</b>	<b>804,739.64</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,941,192.16</b>	<b>2,858,532.76</b>	<b>2,549,602.01</b>	<b>2,463,213.47</b>
<b>所有者权益：</b>				-
实收资本	267,166.00	267,166.00	267,166.00	267,166.00
资本公积	17,542.25	17,542.25	17,907.47	5,552.83
减：库存股				-
其他综合收益	96,497.99	85,917.40	74,329.88	50,448.43
盈余公积	36,277.37	36,277.37	31,354.65	26,977.14

未分配利润	338,151.45	317,718.57	262,595.31	221,012.68
归属于母公司股东权益合计	755,635.06	724,621.59	653,353.31	571,157.07
少数股东权益	114,826.07	102,813.93	88,139.74	83,050.97
<b>所有者权益合计</b>	<b>870,461.13</b>	<b>827,435.51</b>	<b>741,493.05</b>	<b>654,208.04</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,811,653.28</b>	<b>3,685,968.28</b>	<b>3,291,095.06</b>	<b>3,117,421.51</b>

## 最近三年一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	<b>184,472.68</b>	<b>772,171.21</b>	<b>703,127.71</b>	<b>620,004.61</b>
其中：营业收入	184,472.68	772,171.21	703,127.71	620,004.61
<b>二、营业总成本</b>	<b>138,951.14</b>	<b>655,342.52</b>	<b>554,025.22</b>	<b>448,583.79</b>
其中：营业成本	89,282.67	474,902.63	315,754.28	289,829.79
税金及附加	33,203.03	101,167.87	167,317.39	98,668.26
销售费用	3,771.35	19,517.91	11,568.09	10,936.59
管理费用	4,485.40	26,839.08	24,469.68	21,996.10
研发费用	253.00	985.64	966.70	939.44
财务费用	8,033.95	31,929.38	33,949.09	26,213.61
其中：利息费用	10,818.92	43,330.81	45,597.14	35,425.14
利息收入	2,978.86	12,516.99	12,961.74	10,326.18
资产减值损失	-78.24	-25,008.82	-18,498.97	-42,745.14
加：其他收益	142.90	1,329.01	687.37	4,778.65
投资收益（损失以“-”号填列）	2,459.88	45,845.76	4,471.28	3,734.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,077.84	417.08	-333.95
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				-5.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）				35.79
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>48,124.32</b>	<b>138,994.64</b>	<b>135,762.17</b>	<b>137,219.68</b>
加：营业外收入	130.87	558.81	1,978.47	247.34
减：营业外支出	340.90	2,047.54	1,390.42	3,858.18
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>47,914.30</b>	<b>137,505.91</b>	<b>136,350.23</b>	<b>133,608.84</b>
减：所得税费用	15,469.27	45,536.48	52,759.33	53,788.79
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>32,445.02</b>	<b>91,969.43</b>	<b>83,590.90</b>	<b>79,820.06</b>

(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)	32,445.02	91,969.43	83,590.90	79,820.06
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)	20,432.88	81,917.98	62,770.15	38,986.77
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	12,012.14	10,051.45	20,820.75	40,833.29
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>10,580.59</b>	<b>11,587.52</b>	<b>23,881.45</b>	<b>-23,212.70</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,580.59	11,587.52	23,881.45	-23,212.70
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	10,580.59			-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		11,587.52	23,881.45	-23,212.70
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益				-487.77
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益		11,587.52	23,881.45	-22,724.93
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>43,025.61</b>	<b>103,556.95</b>	<b>107,472.35</b>	<b>56,607.35</b>
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额	31,013.47	93,505.50	20,820.75	15,774.07
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	12,012.14	10,051.45	86,651.60	40,833.29

最近三年一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	252,733.93	731,073.38	667,238.73	599,172.61
收到的税费返还	0.70			-
收到其他与经营活动有关的现金	95,221.82	211,128.09	172,983.18	381,091.03
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>347,956.45</b>	<b>942,201.46</b>	<b>840,221.90</b>	<b>980,263.63</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	177,181.51	343,086.06	378,351.72	576,829.20
支付给职工以及为职工支付的现金	12,114.01	44,640.22	40,769.26	35,515.54
支付的各项税费	32,284.85	187,090.59	274,861.75	141,092.10
支付其他与经营活动有关的现金	150,390.61	267,995.37	196,361.85	247,234.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>371,970.98</b>	<b>842,812.23</b>	<b>890,344.58</b>	<b>1,000,671.44</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,014.53</b>	<b>99,389.23</b>	<b>-50,122.67</b>	<b>-20,407.81</b>



项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				-
收回投资收到的现金	15,300.00	137,770.36	10,550.00	139,373.30
取得投资收益收到的现金	360.90	46,933.25	6,308.65	4,025.26
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	0.11	89.10	10.07	87.50
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		614.94	3,000.62	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>15,661.01</b>	<b>185,407.64</b>	<b>19,869.34</b>	<b>143,486.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,907.86	104,334.89	17,973.43	9,335.68
投资支付的现金	17,400.00	168,500.00	36,300.00	136,571.17
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	47.96			-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>19,355.82</b>	<b>272,834.89</b>	<b>54,273.43</b>	<b>145,906.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,694.81</b>	<b>-87,427.25</b>	<b>-34,404.09</b>	<b>-2,420.78</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				-
吸收投资收到的现金			21,000.00	3,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			21,000.00	3,000.00
取得借款所收到的现金	173,898.00	622,863.00	453,595.60	417,477.00
收到其他与筹资活动有关的现金				-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>173,898.00</b>	<b>622,863.00</b>	<b>474,595.60</b>	<b>420,477.00</b>
偿还债务所支付的现金	142,890.00	522,527.34	352,900.00	250,370.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,993.53	99,745.68	94,738.52	65,526.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		24,000.00	42,000.00	13,800.00
支付其他与筹资活动有关的现金	70.00	184.50	8,912.01	720.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>155,953.53</b>	<b>622,457.52</b>	<b>456,550.52</b>	<b>316,616.34</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>17,944.47</b>	<b>405.48</b>	<b>18,045.08</b>	<b>103,860.66</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				-
<b>五、现金及现金等价物</b>	<b>-9,764.87</b>	<b>12,367.46</b>	<b>-66,481.68</b>	<b>81,032.07</b>

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额	697,736.65	685,369.19	751,850.87	670,818.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>687,971.78</b>	<b>697,736.65</b>	<b>685,369.19</b>	<b>751,850.87</b>

## （二）母公司财务报表

2018年、2019年、2020年及2021年3月末，发行人母公司财务报表如下：

### 最近三年一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	229,684.62	195,500.19	151,380.50	103,404.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
应收票据及应收账款	34,852.34	34,852.34	5.53	934.79
预付款项	5,783.67	5,779.32	8,103.35	10,962.47
其他应收款	510,943.87	575,647.29	463,965.72	393,741.92
存货	238,718.59	229,597.05	227,245.24	228,331.25
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	5,660.94	3,592.28	15,798.31	6,626.09
<b>流动资产合计</b>	<b>1,025,644.02</b>	<b>1,044,968.48</b>	<b>872,063.55</b>	<b>744,000.70</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产			283.80	213.23
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	405,526.76	405,526.76	394,526.76	356,530.83

投资性房地产	8,619.02	8,736.69	9,207.34	9,657.26
固定资产	473.74	504.89	607.55	609.39
在建工程	27,232.73	24,859.93	12,808.89	6,930.24
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	13,262.34	13,392.43	21,328.89	21,342.65
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	743.22	767.45	-	-
递延所得税资产		-	-	14.06
其他非流动资产		-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>455,857.80</b>	<b>453,788.14</b>	<b>438,763.23</b>	<b>395,297.66</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,481,501.83</b>	<b>1,498,756.62</b>	<b>1,310,826.77</b>	<b>1,139,298.36</b>
流动负债：				
短期借款		-	-	-
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	26,937.85	31,405.89	5,894.15	2,707.34
预收款项	57,345.43	49,374.49	75,622.30	69,009.82
应付职工薪酬	854.04	1,725.35	1,846.92	1,471.94
应交税费	1,335.61	2,122.38	101.47	4,449.01
其他应付款	211,551.29	222,581.05	67,133.14	42,074.34
一年内到期的非流动负债	1,000.00	40,500.00	188,774.99	-
其他流动负债		-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>299,024.21</b>	<b>347,709.17</b>	<b>339,372.97</b>	<b>119,712.45</b>
非流动负债：				
长期借款	37,000.00	37,500.00	34,400.00	-

应付债券	684,771.32	644,813.02	495,399.91	617,322.33
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		56.24	68.67	51.03
其他非流动负债		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>721,771.32</b>	<b>682,313.02</b>	<b>529,868.58</b>	<b>617,373.36</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,020,795.53</b>	<b>1,030,022.19</b>	<b>869,241.55</b>	<b>737,085.81</b>
所有者权益：				
实收资本	267,166.00	267,166.00	267,166.00	267,166.00
资本公积	16,527.89	16,527.89	16,527.89	4,173.25
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	7,821.38	7,821.38	8,027.41	7,974.47
盈余公积	36,277.37	36,277.37	31,354.65	26,977.14
未分配利润	132,913.66	140,941.79	118,509.29	95,921.70
<b>所有者权益合计</b>	<b>460,706.30</b>	<b>468,734.43</b>	<b>441,585.22</b>	<b>402,212.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,481,501.83</b>	<b>1,498,756.62</b>	<b>1,310,826.77</b>	<b>1,139,298.36</b>

最近三年一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	<b>535.34</b>	<b>211,685.33</b>	<b>2,283.01</b>	<b>17,748.94</b>
减：营业成本	156.32	202,325.24	775.02	9,389.00
税金及附加	66.94	703.23	360.41	4,911.28
销售费用			-	-
管理费用	1,123.88	5,893.31	6,084.18	5,390.27

研发费用			-	-
财务费用	7,511.91	16,673.73	19,162.75	13,903.92
资产减值损失		-1.84	54.15	38.71
加：其他收益	6.62	28.27	76.63	52.58
投资收益（损失以“-”号填列）	275.77	63,126.17	67,777.78	67,701.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-458.71	-658.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-3.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	35.79
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-8,041.31</b>	<b>49,242.42</b>	<b>43,809.22</b>	<b>51,902.73</b>
加：营业外收入	13.18	11.22	4.67	7.79
减：营业外支出		26.42	24.73	109.30
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-8,028.13</b>	<b>49,227.22</b>	<b>43,789.15</b>	<b>51,801.22</b>
减：所得税费用		-	14.06	13.45
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-8,028.13</b>	<b>49,227.22</b>	<b>43,775.10</b>	<b>51,787.77</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		49,227.22	43,775.10	51,787.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-206.02	<b>52.93</b>	<b>-73.07</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-206.02	52.93	-73.07
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		-206.02	52.93	-73.07
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-8,028.13</b>	<b>49,021.20</b>	<b>43,828.03</b>	<b>51,714.70</b>

## 最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,533.37	35,666.34	268.75	17,935.99
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	102,109.74	298,912.35	49,949.53	91,482.03
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>110,643.11</b>	<b>334,578.70</b>	<b>52,818.60</b>	<b>109,418.02</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	28,261.87	27,457.20	74.27	9,984.96
支付给职工以及为职工支付的现金	1,742.27	4,582.30	4,198.05	3,732.16
支付的各项税费	2,137.65	572.04	6,095.73	3,416.95
支付其他与经营活动有关的现金	29,300.37	245,355.55	90,087.98	299,310.24
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>61,442.16</b>	<b>277,967.10</b>	<b>100,456.02</b>	<b>316,444.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>49,200.95</b>	<b>56,611.60</b>	<b>-47,637.42</b>	<b>-207,026.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		9.11	2,900.00	138,000.00
取得投资收益收到的现金	292.32	63,126.17	68,236.49	68,313.78
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		-	0.10	77.25
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		-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>292.32</b>	<b>63,135.27</b>	<b>71,136.59</b>	<b>206,391.03</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,289.59	11,498.10	6,227.31	4,172.49
投资支付的现金		11,000.00	29,000.00	63,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,289.59</b>	<b>22,498.10</b>	<b>35,227.31</b>	<b>67,172.49</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,997.27</b>	<b>40,637.17</b>	<b>35,909.28</b>	<b>139,218.54</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		-	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
取得借款所收到的现金	140,000.00	372,600.00	310,400.00	180,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>140,000.00</b>	<b>372,600.00</b>	<b>310,400.00</b>	<b>180,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	140,000.00	369,000.00	210,000.00	21,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,949.25	56,550.08	40,489.44	30,772.41
支付其他与筹资活动有关的现金	70.00	184.50	212.01	720.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>153,019.25</b>	<b>425,734.58</b>	<b>250,701.44</b>	<b>52,492.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-13,019.25</b>	<b>-53,134.58</b>	<b>59,698.56</b>	<b>127,507.59</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>34,184.42</b>	<b>44,114.19</b>	<b>47,970.41</b>	<b>59,699.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额	195,500.19	147,747.26	99,776.85	40,077.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>229,684.62</b>	<b>191,861.45</b>	<b>147,747.26</b>	<b>99,776.85</b>

## 二、最近三年合并财务报表范围及变化情况

### （一）公司财务报表合并范围

截至2020年12月31日，公司纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	享有表决权	投资额 (万元)	级次	主营业务
1	厦门住宅集团园博地产有限公司	1,000	70%	70%	700	二级	房地产开发、经营及管理
2	北海万泉房地产有限公司	8,000	100%	100%	8,000	二级	房地产开发、经营及管理
3	北海万祥房地产有限公司	7,000	100%	100%	7,000	二级	房地产开发、经营及管理
4	厦门万银投资发展有限公司	83,000	100%	100%	78,000	二级	对城市基础设施的投资；房屋租赁与销售、仓储租赁
5	厦门市东区开发有限公司	90,000	100%	100%	90,000	二级	房地产开发、经营及管理
6	厦门特工开发有限公司	60,000	100%	100%	60,000	二级	房地产开发、经营及管理
7	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	30,000	100%	100%	30,000	三级	房地产开发、经营及管理
8	厦门万特福房地产开发有限公司	35,000	70%	70%	24,500	三级	房地产开发、经营及管理

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股 比例	享有表 决权	投资额 (万元)	级次	主营业务
9	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	90,000	100%	100%	64,000	二级	对文化产业的投资及投资管理、投资咨询
10	厦门万圆商贸投资有限公司	30,000	100%	100%	0.00	二级	对一/二/三产业的投资及投资管理、仓储业、会议及展览服务
11	万城城建开发(厦门)有限公司	1,000	100%	100%	1,000	二级	房地产开发、经营及管理
12	泉州中住房地产开发有限公司	10,000	51%	51%	5,100	二级	房地产开发、经营及管理
13	漳州园博房地产开发有限公司	30,000	60%	60%	18,000	二级	房地产开发、经营及管理
14	厦门万翔同实业有限公司	40,000	62.50%	62.50%	25,000	二级	粘土及其他土砂石开采；其他建筑材料制造；建材批发；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）
15	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	20,000.00	100.00%	100.00%	20,000.00	二级	经市政府授权的土地一级开发、土地管理服务，房地产开发经营，片区城市基础设施的投资和建设；物业管理；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 财务报表合并范围变化情况

近三年财务报表合并范围变化情况

时间/项目	企业名称	层级	变更原因
<b>2018 年末合并范围</b>			
增加	厦门万嘉成建设发展有限公司	三级	投资新设
增加	厦门万住道房地产开发有限公司	三级	投资新设
增加	福州住厦房地产开发有限公司	三级	投资新设
<b>2019 年末合并范围</b>			
增加	厦门万翔同实业有限公司	二级	追加投资达到控制
增加	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	二级	划转
<b>2020 年 12 月末合并范围</b>			
增加	厦门兆特置业有限公司	三级	非同一控制下的企业合并
增加	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	四级	非同一控制下的企业合并
增加	厦门万同和房地产开发有限公司	三级	投资设立
增加	厦门万翌创业投资有限公司	三级	投资设立



### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### (一) 财务指标

##### 合并报表口径主要财务指标

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率(%)	77.16	77.55	77.47	79.01
流动比率(倍)	1.71	1.66	1.55	1.67
速动比率(倍)	0.51	0.51	0.52	0.58
项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率(次)	4.14	30.54	141.39	161.94
存货周转率(次)	0.04	0.24	0.17	0.17
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	3.23	3.24	3.93

##### 母公司报表口径主要财务指标

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率(%)	68.90	68.73	66.31	64.70
流动比率(倍)	3.43	3.01	2.57	6.21
速动比率(倍)	2.63	2.34	1.90	4.31
项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	0.02	2.43	4.86	24.88
存货周转率	0.001	0.002	0.003	0.04

#### 上述财务指标的计算方法:

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=速动资产/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额
- (6) EBITDA利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销)/(列入财务费用的利息支出+当期资本化利息)

## 第六节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人董事会2020年第8次会议决议审议通过，并经厦门市国资委批准，发行人向上海证券交易所及中国证券监督管理委员会申请公开发行不超过48.9亿元（含48.9亿元）的公司债券。

### 二、本次债券募集资金的运用计划

本期债券为第三期，发行规模为不超过11亿元（含11亿元）。扣除相关发行费用后，公司拟全部用于偿还公司债券。该等资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，降低公司融资成本。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将结合实际情况，本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司债券的具体内容。

公司拟将本期债券募集资金全部用于偿还公司债券，具体如下：

发行主体	债券简称	拟归还金额（亿元）	到期日	特殊条款行权日
厦门住宅建设集团有限公司	19 住宅 03	11.00	2022-6-18	2021-6-18
合计		11.00		

对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。本公司承诺如偿还其他借款，不会新增公司债券余额。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司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。同时，如本次债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充营运资金，相关债券回售到期时再用于本金偿付。

### 三、募集资金的现金管理

以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2020年12月31日公司财务数据为基准，假设本次债券全部发行完成且募集资金全部用于偿还公司债券，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、公司合并口径流动比率和资产负债率均无变化，发行人财务结构更加稳健。

#### （二）降低资金成本

发行人拟偿还的公司债券为2021年进入行权期及到期的公司债券，新发行的公司债券相较于存续期债券行使调整票面利率选择权，面向的投资者更加广泛，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，公司通过发行本次债券，用于置换即将进入行权期的公司债券，将有效降低公司融资成本。

### 五、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

#### （一）前次公司债券的发行情况

##### （1）厦门住宅建设集团有限公司2015年公开发行公司债券

2015年10月12日，发行人在《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上刊登了《厦门住宅建设集团有限公司2015年公开发行公司债券募集说明书摘要》和《厦门住宅建设集团有限公司2015年公司债券发行公告》，本期公司债券发行采取网下面向机构投资者协议发行方式。网下认购采取机构投资者与主承销商签订认购协议的形式进行。

2015年10月14日，发行人在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上刊登了《厦门住宅建设集团有限公司2015年公司债券票面利率公告》。发行人和主

承销商兴业证券股份有限公司在网下向机构投资者进行了票面利率询价。根据网下机构投资者询价申购结果，经发行人和主承销商协商一致，最终确定本期公司债券票面利率为3.99%。

本期债券发行期限为2015年10月14日至2015年10月15日，共计2个工作日。本次债券发行过程、配售行为、参与认购的投资者资质条件、资金划拨等事项由福建君立律师事务所进行见证，并于2015年10月23日出具专项法律意见书。

2015年10月16日，发行人在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上刊登了《厦门住宅建设集团有限公司2015年公司债券发行结果公告》。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为20亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2015年10月15日收到上述募集资金净额。

（2）厦门住宅建设集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）

2016年3月14日，发行人非公开发行厦门住宅建设集团有限公司2016年公司债券（第一期），以下简称“16住宅01”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为5亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2016年3月14日收到上述募集资金净额。

（3）厦门住宅建设集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）

2016年8月4日，发行人非公开发行厦门住宅建设集团有限公司2016年公司债券（第二期），以下简称“16住宅03”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为20亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2016年8月4日收到上述募集资金净额。“16住宅03”已于2019年8月4日全额赎回兑付。

（4）厦门住宅建设集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）

2018年7月17日，发行人非公开发行厦门住宅建设集团有限公司2018年公司债券（第一期），以下简称“18住宅02”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为10亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2018年7月18日收到上述募集资金净额。“18住宅02”已于2020年7月17日全额赎回兑付。

（5）厦门住宅建设集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第二期）

2018年8月21日，发行人非公开发行厦门住宅建设集团有限公司2018年公司债券（第二期），以下简称“18住宅04”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为8亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2018年8月22日收到上述募集资金净额。“18住宅04”已于2020年8月21日全额赎回兑付。

（6）厦门住宅建设集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）

2019年4月3日，发行人非公开发行厦门住宅建设集团有限公司2019年公司债券（第一期），以下简称“19住宅01”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为10亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2019年4月4日收到上述募集资金净额。

（7）厦门住宅建设集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）

2019年6月18日，发行人非公开发行厦门住宅建设集团有限公司2019年公司债券（第二期），以下简称“19住宅03”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为11亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2019年6月19日收到上述募集资金净额。

（8）厦门住宅建设集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）

2020年4月1日，公司非公开发行厦门住宅建设集团有限公司2020年公司债券（第一期），以下简称“20住宅02”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为13亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。公司已于2020年4月2日收到上述募集资金净额。

（9）厦门住宅建设集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）

2020年9月18日，公司公开发行厦门住宅建设集团有限公司2020年公司债券（第一期），以下简称“20住宅03”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为23.9亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。公司已于2020年9月18日收到上述募集资金净额。

（10）厦门住宅建设集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）

2021年3月15日，公司公开发行厦门住宅建设集团有限公司2021年公司债券

（第一期），以下简称“21住宅01”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为14亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。公司已于2021年3月16日收到上述募集资金净额。

## （二）前次公司债券的募集资金的使用情况

### （1）厦门住宅建设集团有限公司2015年公开发行公司债券

根据《厦门住宅建设集团有限公司2015年公开发行公司债券募集说明书》，发行人募集资金扣除相关发行费用后，公司拟用于改善债务结构、偿还公司债务和补充流动资金。具体用途为：（1）偿还银行借款：公司拟将本次债券募集资金中的15.824亿元用于偿还公司商业银行贷款，该等资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，降低公司融资成本。若募集资金实际到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司所借银行贷款。（2）补充流动资金：公司拟将本次债券募集资金偿还到期债务后的剩余部分用于补充公司流动资金，主要用于满足公司日常生产经营需求，有助于进一步优化资本结构，提高公司的抗风险能力。

发行人实际募集资金15.824亿元用途为偿还银行借款，剩余部分全用于补充公司流动资金，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。发行人已在厦门银行五一支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。偿还银行借款具体明细如下：

序号	贷款主体	实际归还日期及预计还款时间	贷款银行	还款金额(万元)	起始日	贷款利率(%)
1	厦门市东区开发有限公司	2015-11-13	农行厦门市分行	2,500.00	2013-9-25	5.5
2	厦门市东区开发有限公司	2015-11-13	农行厦门市分行	10,000.00	2013-10-5	6.765
3	厦门市东区开发有限公司	2015-11-13	农行厦门市分行	3,900.00	2013-12-27	6.6
4	厦门市东区开发有限公司	2015-11-13	农行厦门市分行	2,100.00	2013-12-21	6.6
5	厦门市东区开发有限公司	2015-11-13	农行厦门市分行	2,000.00	2014-3-7	6.325
6	厦门市东区开发有限公司	2015-11-13	农行厦门市分行	3,500.00	2014-4-16	6.325

7	厦门市东区开发有限公司	2015-11-13	农行厦门市分行	1,000.00	2014-4-21	6.325
8	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	1,500.00	2014-4-21	6.325
9	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	3,500.00	2014-7-2	6.3
10	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	1,900.00	2014-7-15	6.3
11	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	2,100.00	2014-7-22	6.3
12	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	1,700.00	2014-7-31	6.3
13	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	5,000.00	2014-8-13	6.3
14	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	2,000.00	2014-8-15	6.3
15	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	3,700.00	2014-8-27	6
16	厦门市东区开发有限公司	2015-11-26	农行厦门市分行	2,600.00	2014-11-20	7.38
17	厦门万银投资发展有限公司	2015-11-12	平安银行厦门分行	4,000.00	2014-3-31	6.25
18	厦门万银投资发展有限公司	2015-11-12	平安银行厦门分行	6,590.00	2014-5-30	6.875
19	厦门万银投资发展有限公司	2015-11-12	平安银行厦门分行	1,410.00	2014-9-24	6.25
20	厦门万银投资发展有限公司	2015-11-12	国际银行思明支行	9,850.00	2014-3-31	7.38
21	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-10-23	龙岩建行	10,000.00	2013-12-31	7.08
22	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-11-3	龙岩建行	2,000.00	2014-3-31	6.785
23	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-11-3	龙岩建行	3,000.00	2014-4-4	6.785
24	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-11-3	龙岩建行	1,500.00	2014-6-24	6.785
25	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-11-3	龙岩建行	5,500.00	2014-7-31	6.785
26	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-11-3	龙岩建行	2,400.00	2014-9-26	6.785
27	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-12-21	厦门国际信托（厦门银行）	2,500.00	2014-4-25	5.75

28	龙岩万嘉园房地产开发有限公司	2015-12-21	厦门国际信托（厦门银行）	1,500.00	2014-4-25	5.75
29	厦门住宅建设集团有限公司	2015-11-27	厦门建行	3,000.00	2013-12-5	6.9
30	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	2015-11-27	厦门建行	3,000.00	2013-12-5	6.9
31	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	2015-12-15	厦门农行	2,500.00	2014-2-17	6.6
32	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	2015-12-15	厦门工行	1,500.00	2013-1-31	5.665
33	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	2015-12-21	厦门国际信托（厦门银行）	3,000.00	2013-10-11	5.5
34	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	2015-12-21	厦门国际信托（厦门银行）	3,000.00	2013-12-13	5.5
35	厦门万特福房地产开发有限公司	2015-11-12	厦门建行	30,000.00	2014-4-3	6.325
36	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	2015-10-21	厦门中行	2,990.00	2014-11-18	7.38
37	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	2015-12-31	厦门中行	5,000.00	2014-11-18	7.38
38	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	2015-12-31	厦门兴行	5,000.00	2013-8-19	7.0725
			合计	158,240.00		

### （2）厦门住宅建设集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）

发行人于2016年3月14日非公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2016年公司债券（第一期）5亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后已全部用于补充公司流动资金，主要用于诚毅书城等项目用款，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行厦门分行营业部开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

### （3）厦门住宅建设集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）

发行人于2016年8月4日非公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2016年公司债券（第二期）20亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后已全部用于补充公司流动资金，主要用于偿还银行流动贷款及保利住宅第五湾、水晶澜庭等项目用款，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。发行人已在兴业银行厦门分行营业部开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。



(4) 厦门住宅建设集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）

发行人于2018年7月17日非公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2018年公司债券（第一期）10亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还公司债务，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。公司已在厦门银行五一支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

(5) 厦门住宅建设集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第二期）

发行人于2018年8月21日非公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2018年公司债券（第二期）8亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还公司债务，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。公司已在厦门银行五一支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

(6) 厦门住宅建设集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）

发行人于2019年4月3日非公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2019年公司债券（第一期）10亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后已有1亿元用于偿还“16住宅01”回售资金，剩余资金用于偿还“16住宅03”赎回资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在厦门银行五一支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

(7) 厦门住宅建设集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）

发行人于2019年6月18日非公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2019年公司债券（第二期）11亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后已偿还“16住宅03”赎回资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在厦门银行五一支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

(8) 厦门住宅建设集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）

公司于2020年4月1日非公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2020年公司债券（第一期）13亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后拟用10亿元偿还“18住宅02”赎回资金，剩余资金偿还“18住宅04”部分赎回资金，截至目前，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。公司已在厦门银行五一支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

## (9) 厦门住宅建设集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）

公司于2020年9月18日公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2020年公司债券（第一期）23.9亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后拟用5亿元用于置换“18住宅04”赎回资金已由公司自有资金先行垫付，剩余的资金用于偿还“15厦住宅”到期债券资金，截至目前，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。公司已在厦门银行五一支行及华夏银行厦门分行营业部开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

## (10) 厦门住宅建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）

公司于2021年3月15日公开发行的厦门住宅建设集团有限公司2021年公司债券（第一期）14亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后拟用4亿元用于置换“16住宅01”已由公司自有资金先行垫付的赎回资金，剩余的资金用于偿还“19住宅01”赎回资金，截至目前，募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。公司已在厦门银行五一支行及华夏银行厦门分行营业部开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

发行人2019年、2020年和2021年发行的公司债券募集资金用途为偿还到期及行权公司债券，具体如下：

公司债券发行情况				募集资金偿还公司债券情况					
发行债券简称	发行日期	债券期限（年）	发行债券金额	偿还债券简称	债券期限（年）	回售/赎回/到期日期	发行债券金额	偿还金额	偿还后债券余额
19 住宅 01	2019-4-3	3（2+1）	10 亿	16 住宅 01	5（3+2）	2019-3-14	5 亿	1 亿	4 亿
				16 住宅 03				9 亿	0
19 住宅 03	2019-6-18	3（2+1）	11 亿	16 住宅 03	5（3+2）	2019-8-4	20 亿	11 亿	0
20 住宅 02	2020-4-1	3（2+1）	13 亿	18 住宅 02	3（2+1）	2020-7-17	10 亿	10 亿	0
				18 住宅 04	3（2+1）	2020-8-21	8 亿	3 亿	5 亿
20 住宅 03	2020-9-18	3（2+1）	23.9 亿	18 住宅 04	3（2+1）	2020-8-21	8 亿	5 亿	0
				15 厦住宅	5（3+2）	2020-10-14	20 亿	18.9 亿	0
21 住宅 01	2021-3-15	3（2+1）	14 亿	16 住宅 01	5（3+2）	2021-3-14	5 亿	4 亿	0
				19 住宅 01	3（2+1）	2021-4-3	10 亿	10 亿	0

## (三) 发行人关于募集资金使用事项的承诺

(1) 本次发行公司债券的募集资金用途不用于偿还地方政府债务或不产生经营

性收入的公益性项目。

(2) 本次发行公司债券的募集资金用途不用于非生产性支出。

(3) 本次债券募集资金不用于购置土地。

(4) 本次债券存续期内，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

## 第七节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册的文件。

### 二、备查文件查阅时间及地点

#### (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：厦门住宅建设集团有限公司

住所：厦门市湖里区兴隆路 39 号

联系地址：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦写字楼八层

法定代表人：杨贤平

联系人：叶良灶、陈碧玉

联系电话：0592-5160535

传真：0592-5160540

邮编：361010

##### 2、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：杨华辉

联系人：袁英、陈晨辉、林巧玲

联系电话：021-38565898，38565418

传真：021-38565905