
厦门经济特区房地产开发集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

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

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

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	34
三、 发行人为绿色债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

本公司、公司、发行人、特房集团	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
董事会	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事会
公司章程	指	厦门经济特区房地产开发集团有限公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券的投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
报告期、本期	指	2022年1-12月
上年同期、上期	指	2021年1-12月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
轨道集团	指	厦门轨道建设发展集团有限公司
漳州特房	指	漳州特房开发有限公司
筓筓开发	指	厦门市特房筓筓开发有限公司
旅游文化	指	厦门特房旅游文化投资有限公司
特房滨海	指	厦门特房滨海房地产有限公司
特房建工	指	厦门特房建设工程集团有限公司
特房海湾	指	厦门市特房海湾投资有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司
中文简称	特房集团
外文名称（如有）	Xiamen TEFANG Real Estate Development Group Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	TEFANG GROUP
法定代表人	王文格
注册资本（万元）	256,364.44
实缴资本（万元）	256,364.44
注册地址	福建省厦门市 思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层
办公地址	福建省厦门市 思明区湖滨中路 86 号、88 号
办公地址的邮政编码	361008
公司网址（如有）	www.xmtf.com
电子信箱	ir@xmtf.com

二、信息披露事务负责人

姓名	阮悦欣
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事
联系地址	厦门市思明区湖滨中路 86 号、88 号
电话	0592-5882275
传真	0592-2365667
电子信箱	ruanyx@xmtf.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门轨道建设发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

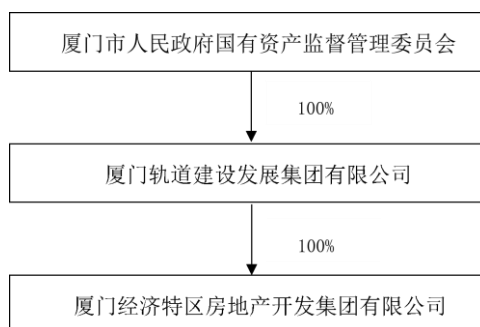
报告期末控股股东资信情况：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告（新世纪跟踪（2022）100835号）评估，轨道集团主体评级为AAA。控股股东资信情况良好。

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

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东对发行人的持股比例为100%，无股权受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人对发行人的持股比例为100%，无股权受限情况。

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

报告期初控股股东名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

变更生效时间：2022年3月25日

变更原因：根据厦国资产[2022]47号文，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会将公司100%股权划入厦门轨道交通集团有限公司（现已更名为厦门轨道建设发展集团有限公司）。截至报告期末，厦门轨道建设发展集团有限公司持有公司100%股权，为公司控股股东。

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	陈卫文	任职董事、董事长	就任	2022年3月22日	2022年7月22日
董事	黄偏明	董事长、董事职务自然免除	离任	2022年2月28日	2022年7月22日
董事	许文杰	董事职务自然免除	离任	2022年2月28日	2022年7月22日
董事	方耀民	任职董事	就任	2022年7月6日	2022年7月22日
董事	阮悦欣	任职董事	就任	2022年7月6日	2022年7月22日
董事	张晖萍	免去职工董事职务	离任	2022年8月26日	2023年2月21日
监事	陈上族	免去监事会副主席、职工监事职务	离任	2022年1月21日	2022年2月10日
高级管理人员	阮悦欣	任职总经理，免去副总经理	就任、离任	2022年3月22日	2022年7月22日
高级管理人员	许文杰	总经理职务自然免除	离任	2022年2月28日	2022年7月22日
董事	欧昌山	免去专职外部董事职务	离任	2022年4月22日	2022年6月17日
董事	许征学	免去专职外部董事职务	离任	2022年4月22日	2022年6月17日
董事	何立敏	免去兼职外部董事职务	离任	2022年4月22日	2022年6月17日
高级管理人员	刘蔚宏	免去总工程师职务	离任	2022年12月20日	无需办理

注：发行人于2023年2月3日收到控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司《关于王文格等同志兼任职务的通知》（厦轨道党[2023]5号），王文格同志兼任发行人党委书记、法定代表人、董事长，陈卫文同志兼任发行人党委副书记、总经理、董事。根据厦委干[2022]349号文，陈上族、王水育、阮悦欣、卢丹丹同志原任发行人职务自然免除。

发行人于2023年2月3日收到控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司《关于张建军等同志兼任职务的通知》（厦轨道党[2023]6号），陈上族、方耀民同志不再担任发行人董事职务。张建军、曾锦红同志兼任发行人董事，调整后发行人董事会由王文格、陈卫文、张建军、阮悦欣、曾锦红组成。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：10人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数83.33%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王文格

发行人的董事长或执行董事：王文格

发行人的其他董事：陈卫文、张建军、阮悦欣、曾锦红

发行人的监事：何晓闽

发行人的总经理：陈卫文

发行人的财务负责人：陈卫文

发行人的其他非董事高级管理人员：/

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司是经厦门市人民政府批准设立的以“住宅地产、建筑工程为核心，物业服务、资产运营、文旅投资、资本运作等多元业务协同发展”的国有房地产企业。公司在投身城市开发建设过程中，始终秉承“构筑有形，追求无限”的企业精神和“责任，让生活更美好”的企业理念，致力于建造温馨美好的生活家园，多年来赢得了政府和社会大众的广泛认可，屡获“全国房地产开发企业500强、中国服务业企业500强、全国守合同重信用企业、福建省企业百强、福建服务业企业100强、厦门市企业100强”等殊荣，公司所开发建设的项目多次获得中国建设工程最高奖鲁班奖、詹天佑住宅金奖和国家优质工程奖等奖项。

（1） 房地产开发

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

（2） 建筑施工

公司旗下厦门特房建设工程集团有限公司具有建筑工程施工总承包特级资质，致力于探索绿色建筑产业技术体系，大力拓展建筑产业链上下游相关业务，推进建筑产业跨区域拓展，稳步从传统的施工企业向建筑产业现代化整体服务商转型。近年来，特房建工多次获得“鲁班奖”“国家优质工程奖”“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”“华东地区优质工程奖”“闽江杯”“鼓浪杯”等国家省市各级荣誉300余项。

（3）物业服务

公司构建多元现代服务体系，加快物业服务转型升级，不断丰富物业服务内涵、延伸业务领域，建立多元化的服务体系，公司旗下厦门市特房物业服务有限公司拥有国家一级物业管理资质。企业按照“做优做强、实现与集团整体业务协同发展”的总体思路，不断丰富物业服务内涵、延伸业务领域，建立多元化的服务体系，特房物业现已发展为服务型、经营型、综合型的物业服务运营集成商，为中国物业服务企业 500 强。公司将继续发挥特房物业对集团整体战略的支撑作用，塑造品牌价值，利用品牌优势，做大在管面积、做强增值服务，实现物业高速发展。

（4）资产运营

公司旗下厦门市特房资产运营有限公司以致力打造资产租赁和招商业务专业高效的业务平台为目标，统筹整合特房集团商业物业资源，以厦门、漳州等省内大型商业项目为载体，搭建资产招商运营全链条管理服务环节，围绕“资产增值、经营增收、资产盘活”，提高闲置资产利用率，提高资产运营能力，实现资产管理板块对公司整体战略的“资金、品牌、客户资源”等支撑，确保资产保值增值。

（5）文旅投资

公司旗下厦门特房旅游文化投资有限公司围绕成为区域领先的酒店及特色文旅项目投资运营商、休闲旅游及乡村振兴引领者的目标，深入打造特房波特曼七星湾酒店、特房大帽山境两个文旅度假项目。

（6）产业地产

公司积极融入厦门城市发展，主动参与岛内外重大项目片区开发建设任务，努力成为投资、建设、运营为一体的高质量城市综合开发运营商和产业地产开发商。公司旗下厦门市特房新经济产业园运营有限公司开发运营特房新经济产业园。

（7）代建管理

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

（8）资本运作

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

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

房地产行业是国民经济的支柱产业之一，房地产开发项目周期较长，房地产行业与国民经济息息相关，受国家调控政策、信贷政策、资本市场运行情况、土地供给等诸多因素影响。目前，国家对房地产市场以“稳房价、稳地价、稳预期”为目标，继续实行差别化调控政策，楼市调控主基调实行“一城一策，因城施策”，实现房地产市场平稳、健康发展目标。除单一开发销售模式外，行业内部分房地产开发企业开始切入存量运营和生活服务业务板块，包括办公、旅游、养老、租赁等，打造产业链协同效应，企业对美好生活追求的不断提升也是整个房地产行业走向成熟的标志，房地产行业及其延伸产业的未来发展空间仍非常广阔。

公司成立于 2006 年，深耕厦门多年，目前已形成“以住宅产业为核心，建筑施工、旅游投资、产业园运营、代建业务等多产业共融发展”的综合性国有企业。屡获中国服务业企业 500 强、全国守合同重信用企业、福建省百强企业、厦门市百强企业等殊荣，公司所开发建设的项目多次获得中国建设工程最高奖鲁班奖、詹天佑住宅金奖和国家优质工程奖等奖项。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发业务	57.53	36.00	37.43	56.93	69.71	40.33	42.14	66.00
工程结算业务	37.73	36.19	4.09	37.34	30.26	28.34	6.33	28.65
代建管理业务	0.46	0.39	15.26	0.45	0.58	0.45	22.85	0.55
商品销售业务	0.29	0.25	16.47	0.29	0.48	0.38	20.90	0.45
物业管理业务	1.53	1.40	8.35	1.51	1.36	1.20	12.12	1.29
酒店业务	1.38	1.17	14.84	1.36	1.15	0.87	24.50	1.09
租金收入	1.93	1.47	23.95	1.91	1.85	1.01	45.66	1.75
其他	0.20	0.15	25.00	0.19	0.24	0.09	61.20	0.23
合计	101.04	77.01	23.78	100.00	105.62	72.66	31.21	100.00

(2)各产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人主营业务为房地产开发业务、工程结算业务等，未进一步区分产品及服务。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）工程结算业务本期毛利率较上年同期减少 35.37%，主要系市场化程度加深，市场化竞争越来越激烈，利润较高的施工项目逐渐减少，2022 年主要完成施工产值为正常利润的项目；

（2）代建管理业务本期毛利率较上年同期减少 33.20%，主要系本期收到的现代服务业基地（丙洲片区）代建管理费较上年同期减少；

（3）商品销售业务本期营业收入较上年同期减少 38.73%，本期营业成本较上年同期减少 35.35%，主要系本期波特曼家居未对外销售；

（4）物业管理业务本期毛利率较上年同期减少 31.08%，主要系本期绿化保洁费、人工成本、设备设施提升等物业管理成本较上年同期增加；

（5）酒店业务本期营业成本较上年同期增加 34.73%，本期毛利率较上年同期减少 39.43%，主要系本年根据酒店行业核算口径，将上年在销售费用核算的部分成本重分类至营业成本核算，造成本年毛利率下降；

（6）租金收入本期营业成本较上年同期增加 45.50%，本期毛利率较上年同期减少 47.55%，主要系本期将特房波特曼财富中心办公楼新增已出租部分由存货转入投资性房地产核算，摊销成本较上年同期增加，导致毛利率下降。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司将立足“创新型特色城市建设运营商”的总体战略定位，紧扣“岛内大提升、岛外大发展”，建设高颜值、高素质、现代化、国际化厦门等主题，凝聚发展优势，积极推动集团发展转型。围绕“3+X+3”的业务发展模式，即以地产开发运营、建筑施工及投资建设为三大主业，以物业服务、资产运营及资本运作为三大支撑，积极探索延伸 X 业态，不断优化集团业务组合。通过“产融化、轻资产化、智慧化”不断完善产业结构，逐步构建主业突出、梯次分明、协同发展的具有持续发展后劲的业务结构。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1.发行人的资产独立

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

2.发行人的业务独立

发行人已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。

3.发行人的人员独立

发行人系国有独资公司，董事会成员由发行人股东厦门轨道建设发展集团有限公司任命，但职工代表监事，由职工代表大会民主选举产生，董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。公司总经理由董事会决定聘任或者解聘。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。

4.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、监事会制度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。

5.发行人的财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，已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。

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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人的关联交易遵循公平、公正、公开的原则，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。发行人关联交易应由公司总经理或董事长审议批准，关联交易金额较大，或是影响较大的，应经公司董事会审议批准。发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限、审议程序进行了详尽规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益。

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

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
销售商品/提供劳务	0.01
采购商品/接受劳务	0.20
提供劳务	7.35

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	6.32
资金拆借，作为拆入方	11.09

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为61.22亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的100%

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	21 特房 05
3、债券代码	185130.SH
4、发行日	2021 年 12 月 14 日
5、起息日	2021 年 12 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 12 月 16 日
7、到期日	2025 年 12 月 16 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 特房 03
3、债券代码	188138.SH
4、发行日	2021 年 5 月 19 日
5、起息日	2021 年 5 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 5 月 24 日
7、到期日	2026 年 5 月 24 日
8、债券余额	16.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司

13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 特房 02
3、债券代码	185947.SH
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 28 日
7、到期日	2025 年 6 月 28 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.93
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 特房 04
3、债券代码	188370.SH
4、发行日	2021 年 7 月 7 日
5、起息日	2021 年 7 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 9 日
7、到期日	2026 年 7 月 9 日
8、债券余额	10.63
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司

13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 特房 01
3、债券代码	185538.SH
4、发行日	2022 年 3 月 16 日
5、起息日	2022 年 3 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 18 日
7、到期日	2027 年 3 月 18 日
8、债券余额	8.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 特房 03
3、债券代码	185948.SH
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 28 日
7、到期日	2027 年 6 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司

13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：185948.SH

债券简称：22特房03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：185947.SH

债券简称：22特房02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：185538.SH

债券简称：22特房01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：185130.SH

债券简称：21特房05

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：188370.SH

债券简称：21特房04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：188138.SH

债券简称：21特房03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：185948.SH

债券简称：22 特房 03

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

债券代码：185947.SH

债券简称：22 特房 02

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

债券代码：185538.SH

债券简称：22 特房 01

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

债券代码：185130.SH

债券简称：21 特房 05

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185948.SH

债券简称	22 特房 03
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行和厦门银行莲前支行开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金拟全部用于偿还赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于偿还赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185947.SH

债券简称	22 特房 02
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行和厦门银行莲前支行开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金拟全部用于偿还赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于偿还赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185538.SH

债券简称	22 特房 01
募集资金总额	8.90
使用金额	8.90
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	公司在中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划

	转。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于置换已偿还赎回公司债券本金的自有资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于置换已偿还赎回公司债券“20特房01”本金的自有资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：185947.SH、185948.SH

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

	<p>则本期债券的付息日为2023年至2025年间每年的6月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的6月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。</p> <p>2.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的兑付</p> <p>1.本期债券品种一的兑付日期为2025年6月28日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为2024年6月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2024年6月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券品种二的兑付日期为2027年6月28日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为2025年6月28日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2025年6月28日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。</p> <p>2.本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p> <p>三、偿债资金来源</p> <p>（四）发行人偿债保障措施承诺</p> <p>4.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金及本节“三、偿债应急保障措施”。</p> <p>发行人承诺： 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的5%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的5%。 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%。</p> <p>4.2 发行人承诺： 发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况、可用银行授信额度情况。</p> <p>4.3 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。 如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。</p> <p>4.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行</p>
--	--

	<p>承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>4.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第4.3条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。</p> <p>（五）救济措施</p> <p>5.1 如发行人违反本节“（四）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在4.3条第2款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。</p> <p>5.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内不涉及增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行

债券代码：185538.SH

债券简称	22特房01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、偿债计划</p> <p>（一）利息的支付</p> <p>1.本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的3月18日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2023年至2025年间每年的3月18日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的3月18日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。</p> <p>2.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的兑付</p> <p>1.本期债券的兑付日期为2027年3月18日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为2025年3月18日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2025年3月18日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。</p> <p>2.本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p> <p>二、偿债资金来源</p> <p>（四）发行人偿债保障措施承诺</p>

	<p>4.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金及本节“三、偿债应急保障措施”。</p> <p>发行人承诺： 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的5%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的5%。</p> <p>在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的100%。</p> <p>4.2 发行人承诺： 发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况、可用银行授信额度情况。</p> <p>4.3 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。</p> <p>如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。</p> <p>4.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>4.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第4.3条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。</p> <p>（五）救济措施</p> <p>5.1 如发行人违反本节“（四）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在4.3条第2款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。</p> <p>5.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>不适用</p>
<p>报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执</p>	<p>报告期内不涉及增信机制、偿债计划及其他偿债保障措</p>

<p>行情况</p>	
<p>债券代码：185130.SH</p>	
<p>债券简称</p>	<p>21 特房 05</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>一、偿债计划</p> <p>（一）利息的支付</p> <p>1.本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2025 年间每年的 12 月 16 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 12 月 16 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 12 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。</p> <p>2.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的兑付</p> <p>1.本期债券的兑付日期为 2025 年 12 月 16 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2023 年 12 月 16 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2023 年 12 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。</p> <p>2.本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p> <p>二、偿债资金来源</p> <p>（四）发行人偿债保障措施承诺</p> <p>4.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金及本节“三、偿债应急保障措施”。</p> <p>发行人承诺： 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 5%。 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日可用银行授信额度不低于每次应偿付金额的 100%。</p> <p>4.2 发行人承诺： 发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况、可用银行授信额度情况。</p> <p>4.3 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。 如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人</p>

	<p>应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。</p> <p>4.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>4.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第4.3条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。</p> <p>（五）救济措施</p> <p>5.1 如发行人违反本节“（四）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在4.3条第2款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。</p> <p>5.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，2021年12月16日至2022年12月15日的利息已于2022年12月16日按期足额支付。

债券代码：188370.SH

债券简称	21特房04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）利息的支付</p> <p>1.本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2026年每年的7月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2024年每年的7月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2022年至2024年每年的7月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>2.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的兑付</p> <p>1.本期债券的兑付日为2026年7月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为2024年7月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2024年7月9日（如遇法定节假日或休</p>

	<p>息日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>2.本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，2021年7月9日至2022年7月8日的利息已于2022年7月11日（2022年7月9日为法定节假日，因此付息日顺延至下一工作日）按期足额支付。

债券代码：188138.SH

债券简称	21特房03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（一）利息的支付</p> <p>1.本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2026年每年的5月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自2022年至2024年每年的5月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2022年至2024年每年的5月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>2.债券利息的支付通过本期债券的登记托管机构办理。利息支付的具体事项将依据法律、法规的规定，由本公司在监管部门指定的媒体上发布付息公告予以说明。</p> <p>3.根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的兑付</p> <p>1.本期债券的兑付日为2026年5月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为2024年5月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2024年5月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>2.本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，2021年5月24日至2022年5月23日的利息已于2022年5月24日按期足额支付。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	厦门市思明区湖滨东路319号C幢四层A区
签字会计师姓名	林娜萍、颜惠钟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185948.SH、185947.SH、185538.SH、 185130.SH、188370.SH、188138.SH
债券简称	22特房03、22特房02、22特房01、21特房 05、21特房04、21特房03
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22 层
联系人	杨芳、邓小强、陈东辉、吴建、施纯利
联系电话	021-20262380

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	185948.SH、185947.SH、185538.SH、 185130.SH、188370.SH、188138.SH
债券简称	22特房03、22特房02、22特房01、21特房 05、21特房04、21特房03
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、会计估计变更

2022年3月25日本公司并入厦门轨道建设发展集团有限公司后，金融资产账龄组合的预计信用损失率执行与厦门轨道建设发展集团有限公司统一的会计政策，本期会计估计变更对报表的影响情况如下：

单位：元

报表项目	变更前		变更后	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
应收账款	1,322,573,607.91	775,002.60	1,322,573,607.91	775,002.60
减：应收账款坏账准备	113,896,910.50	243,543.43	113,246,664.28	243,543.43
应收账款净额	1,208,676,697.41	531,459.17	1,209,326,943.63	531,459.17
其他应收款	1,127,144,455.60	3,393,423,712.83	1,127,144,455.60	3,393,423,712.83
减：其他应收款坏账准备	177,419,114.81	17,947,943.81	176,315,148.99	17,097,780.05
其他应收款净额	949,725,340.79	3,375,475,769.02	950,829,306.61	3,376,325,932.78
信用减值损失	-112,593,456.58	-595,322.54	-110,839,244.54	254,841.22

2、会计政策及差错更正

本公司2022年度无应披露的会计政策、重要前期差错更正等事项。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款等
存货	开发成本、开发产品、出租开发产品等

2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	12.09	2.92	5.66	113.53
预付款项	1.26	0.30	0.69	81.99

长期股权投资	3.09	0.75	7.41	-58.23
投资性房地产	31.59	7.63	22.15	42.62
生产性生物资产	0.0015	0.0004	0.02	-90.61
其他非流动资产	13.68	3.30	8.65	58.16

发生变动的原因：

（1）本期末应收账款较上期末增加 113.53%，主要系鸿浦豪园项目 2022 年结算开票约 2.2 亿元未收回，天津中澳项目达到收款条件，从合同资产转入应收账款，2022 年新增应收账款约 2.44 亿元，及其他项目开票未收款所致；

（2）本期末预付款项较上期末增加 81.99%，主要系本期子公司特房建工预付工程分包款增加；

（3）本期末长期股权投资较上期末减少 58.23%，主要系发行人子公司特房筑筑参股的天津市中澳成功实业有限公司（简称“天津中澳”）出现经营困难，发行人对天津中澳的长期股权投资计提减值准备；（注：特房筑筑对天津中澳持股比例 20%，北京茂安企业管理有限公司（简称“北京茂安”）对天津中澳持股比例 51%，北京茂安实际控制方世茂集团控股有限公司目前处于停牌状态）

（4）本期末投资性房地产较上期末增加 42.62%，主要系本期将特房波特曼财富中心办公楼新增已出租部分由存货转入投资性房地产核算；

（5）本期末生产性生物资产较上期末减少 90.61%，主要系根据评估公司对现有苗木及果树现状采用市场法评估，发生减值 192.79 万元；

（6）本期末其他非流动资产较上期末增加 58.16%，主要系将 1 年以上的合同资产重分类至其他非流动资产增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	72.25	2.62	/	3.63
存货	212.53	86.25	/	40.58
固定资产	30.13	25.94	/	86.08
投资性房地产	31.59	6.46	/	20.45
合计	346.51	121.27	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
锦绣碧湖 A 区	21.00	/	21.00	抵押	无重大不利影响
锦绣碧湖 C	17.63	/	17.63	抵押	无重大不利

区					影响
产业园地块	14.61	/	14.61	抵押	无重大不利影响
酒店 2012TP01 地 块	16.62	/	16.62	抵押	无重大不利 影响
嘉美 B1-14 地块	9.34	/	9.34	抵押	无重大不利 影响
嘉美 2021TP02 地 块	9.43	/	9.43	抵押	无重大不利 影响
海峡交流中 心 B 地块	34.12	/	8.32	抵押	无重大不利 影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：6.83 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：6.83 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：6.83 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.53%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 89.18 亿元和 91.68 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.80%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		

)			
公司信用类债券	-	-	-	84.53	84.53	92.20%
银行贷款	-	0.25	0.50	6.40	7.15	7.80%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 82.53 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2 亿元，且共有 15 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 134.24 亿元和 146.63 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.23%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	84.53	84.53	57.65%
银行贷款	-	6.62	4.83	50.65	62.10	42.35%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 82.53 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2 亿元，且共有 15 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
------	-------	----------------	-------	---------

短期借款	8.38	2.51	6.20	35.16
其他应付款	25.37	7.59	17.04	48.87
长期应付款	1.72	0.51	0.61	181.25
递延所得税负债	0.68	0.20	1.93	-64.54

发生变动的原因：

- 1、本期末短期借款较上期末增加 35.16%，主要系本期子公司特房建工流动资金贷款增加所致；
- 2、本期末其他应付款较上期末增加 48.87%，主要系与轨道集团往来款；
- 3、本期末长期应付款较上期末增加 181.25%，主要系本期子公司特房海湾收到代建专项应付工程款增加所致；
- 4、本期末递延所得税负债较上期末减少 64.54%，主要系 2022 年冲回以前年度计提天津中澳股权评估增值部分投资收益所计提的递延所得税负债 9,642.07 万元。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-4.08 亿元

报告期非经常性损益总额：0.27 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
漳州特房	是	100.00%	房地产开发、经营与管理	75.92	15.39	25.32	8.79
筓筓开发	是	100.00%	房地产开发、经营与管理	47.56	7.59	17.38	8.50
旅游文化	是	100.00%	酒店投资、开发	27.06	3.09	1.42	0.20
滨海地产	是	100.00%	房地产开发、经营与管理	51.83	14.71	12.97	2.56

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

报告期公司经营活动产生的现金净流量为-22.00 亿元，净利润为-7.26 亿元，产生差异主要是本期支付洪塘头 TOD 首期地价款 29.35 亿元，另本期计提存货跌价损失及长期股权投资减值损失合计 8.83 亿元。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：63.21 亿元

报告期末对外担保的余额：69.45 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：6.24 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.80 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券年度报告
(2022年)盖章页)

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2023年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,225,204,461.10	7,817,424,089.47
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	152,712.00	195,552.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,209,326,943.63	566,351,567.00
应收款项融资	5,810,000.00	7,060,000.00
预付款项	126,027,670.39	69,250,177.46
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	952,997,408.23	1,045,117,840.84
其中：应收利息		
应收股利	2,168,101.62	7,440,134.81
买入返售金融资产		
存货	21,253,352,700.74	19,314,146,119.48
合同资产	1,032,553,609.44	1,358,169,914.51
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	684,846,083.43	549,503,011.44
流动资产合计	32,490,271,588.96	30,727,218,272.20
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	309,438,654.05	740,868,796.57
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	225,711,039.44	195,537,950.42
投资性房地产	3,158,795,078.18	2,214,845,219.84
固定资产	3,013,493,764.17	3,130,565,527.35
在建工程	37,205,521.13	37,452,156.39
生产性生物资产	146,295.00	1,557,923.92
油气资产		
使用权资产	24,827,944.53	26,472,619.32
无形资产	32,372,837.96	31,277,322.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	75,605,117.02	70,813,901.46
递延所得税资产	688,453,416.19	887,867,258.83
其他非流动资产	1,368,135,072.44	865,055,086.07
非流动资产合计	8,934,184,740.11	8,202,313,763.10
资产总计	41,424,456,329.07	38,929,532,035.30
流动负债：		
短期借款	837,698,302.40	619,780,982.66
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,642,380,738.68	4,869,214,322.38
预收款项	24,726,516.00	22,633,434.20
合同负债	5,386,005,762.09	5,401,184,767.60
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	137,694,171.80	112,034,977.90
应交税费	1,191,306,140.09	1,694,904,269.75
其他应付款	2,537,286,683.71	1,704,363,920.62
其中：应付利息		
应付股利	7,772,435.29	12,109,171.64
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	501,300,563.74	507,292,366.54
其他流动负债	702,033,998.36	715,474,324.16
流动负债合计	16,960,432,876.87	15,646,883,365.81

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,068,919,557.97	4,366,771,570.24
应付债券	8,451,280,961.42	8,111,859,384.37
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	17,836,408.07	15,663,621.31
长期应付款	172,108,538.55	61,193,409.23
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	68,408,288.04	192,916,797.05
其他非流动负债	2,680,336,752.48	2,447,093,518.09
非流动负债合计	16,458,890,506.53	15,195,498,300.29
负债合计	33,419,323,383.40	30,842,381,666.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,563,644,373.63	1,063,644,373.63
其他权益工具		299,433,962.26
其中：优先股		
永续债		299,433,962.26
资本公积	111,868,735.34	370,207,145.73
减：库存股		
其他综合收益	99,298,206.86	99,298,206.86
专项储备		
盈余公积	783,734,609.99	712,728,825.19
一般风险准备		
未分配利润	3,685,733,732.20	4,551,812,426.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,244,279,658.02	7,097,124,940.49
少数股东权益	760,853,287.65	990,025,428.71
所有者权益（或股东权益）合计	8,005,132,945.67	8,087,150,369.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,424,456,329.07	38,929,532,035.30

公司负责人：王文格 主管会计工作负责人：陈卫文 会计机构负责人：杨革斌

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,390,158,886.90	664,103,858.44
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	531,459.17	360,416.95
应收款项融资		
预付款项	7,986,977.18	51,817,730.38
其他应收款	4,900,499,832.78	3,893,946,377.63
其中：应收利息		
应收股利	1,524,173,900.00	1,431,500,000.00
存货	695,610,776.68	1,800,984,540.54
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,994,787,932.71	6,411,212,923.94
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,981,714,023.14	6,636,205,570.62
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	10,000,000.00	
投资性房地产	2,867,940,843.71	1,968,975,076.30
固定资产	251,618,286.51	163,784,175.77
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		102,500.00
无形资产	9,236,027.97	8,977,720.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	65,678,663.60	57,890,018.84
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,186,187,844.93	8,835,935,061.79
资产总计	17,180,975,777.64	15,247,147,985.73
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	35,843,417.59	83,229,724.53
预收款项	6,222,498.53	6,292,161.17
合同负债	457,142.85	6,392,380.95
应付职工薪酬	11,154,232.95	11,628,400.20
应交税费	17,427,995.82	13,152,738.49
其他应付款	988,223,333.91	850,024,065.07
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	250,752,843.81	251,828,666.93
其他流动负债		
流动负债合计	1,310,081,465.46	1,222,548,137.34
非流动负债：		
长期借款	640,000,000.00	715,000,000.00
应付债券	8,451,280,961.42	8,111,859,384.37
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,091,280,961.42	8,826,859,384.37
负债合计	10,401,362,426.88	10,049,407,521.71
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,563,644,373.63	1,063,644,373.63
其他权益工具		299,433,962.26
其中：优先股		
永续债		299,433,962.26
资本公积	114,054,226.18	371,260,561.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	783,734,609.99	712,728,825.19

未分配利润	3,318,180,140.96	2,750,672,741.85
所有者权益（或股东权益）合计	6,779,613,350.76	5,197,740,464.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,180,975,777.64	15,247,147,985.73

公司负责人：王文格 主管会计工作负责人：陈卫文 会计机构负责人：杨革斌

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	10,104,408,933.30	10,562,311,460.47
其中：营业收入	10,104,408,933.30	10,562,311,460.47
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,572,364,594.07	9,767,249,551.95
其中：营业成本	7,701,485,651.08	7,265,846,108.78
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	741,809,582.17	1,319,725,545.56
销售费用	170,403,732.09	225,345,481.02
管理费用	551,820,207.93	516,859,535.62
研发费用	7,008,448.67	5,397,687.03
财务费用	399,836,972.13	434,075,193.94
其中：利息费用	614,941,423.65	567,947,881.45
利息收入	218,516,827.39	143,134,524.00
加：其他收益	7,551,771.56	12,110,871.20
投资收益（损失以“-”号填列）	11,532,976.71	2,986,716.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-4,869,750.98	-14,448,640.97
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-110,839,244.54	2,202,544.34
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-862,713,507.39	-54,692,926.61
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	10,970,931.12	-33,905.50
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-416,322,484.29	743,186,567.11
加: 营业外收入	10,289,759.12	4,717,450.39
减: 营业外支出	2,123,581.21	10,071,075.83
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-408,156,306.38	737,832,941.67
减: 所得税费用	317,831,004.51	512,086,214.86
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-725,987,310.89	225,746,726.81
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-725,987,310.89	225,746,726.81
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-729,551,632.09	228,622,543.68
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	3,564,321.20	-2,875,816.87
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-725,987,310.89	225,746,726.81
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-729,551,632.09	228,622,543.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,564,321.20	-2,875,816.87
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：王文格 主管会计工作负责人：陈卫文 会计机构负责人：杨革斌

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	225,869,907.56	307,021,282.36
减：营业成本	215,024,735.95	107,862,651.53
税金及附加	25,715,478.91	83,358,608.85
销售费用	27,897,446.82	37,613,814.63
管理费用	124,626,308.22	126,506,083.13
研发费用		
财务费用	285,433,414.40	351,693,775.44
其中：利息费用	398,337,157.74	442,580,627.89
利息收入	114,733,771.01	98,014,537.12
加：其他收益	118,508.17	110,030.41
投资收益（损失以“－”号填	1,187,766,364.89	31,187,256.47

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	254,841.22	-1,307,430.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-25,055,764.39	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-699.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	710,256,473.15	-370,024,494.23
加：营业外收入	1,272,751.97	421,911.08
减：营业外支出	1,471,377.13	2,224,329.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	710,057,847.99	-371,826,912.70
减：所得税费用		150,553,616.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	710,057,847.99	-522,380,529.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	710,057,847.99	-522,380,529.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	710,057,847.99	-522,380,529.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王文格 主管会计工作负责人：陈卫文 会计机构负责人：杨革斌

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,814,233,831.46	10,775,809,224.50
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	240,822,473.59	48,160,650.49
收到其他与经营活动有关的现金	3,440,658,373.58	3,057,603,246.97
经营活动现金流入小计	14,495,714,678.63	13,881,573,121.96

购买商品、接受劳务支付的现金	11,083,027,508.79	7,532,052,689.35
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,602,749,553.44	1,437,051,037.25
支付的各项税费	2,091,890,437.74	1,317,089,185.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,918,092,942.38	2,924,263,652.52
经营活动现金流出小计	16,695,760,442.35	13,210,456,564.62
经营活动产生的现金流量净额	-2,200,045,763.72	671,116,557.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	483,278,398.02	3,853,999,071.73
取得投资收益收到的现金	120,258,826.08	27,228,366.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,185,863.68	279,734.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	615,723,087.78	3,881,507,172.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,580,307.53	252,467,610.07
投资支付的现金	466,225,382.05	3,709,782,887.54
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		4,909,495.59
投资活动现金流出小计	530,805,689.58	3,967,159,993.20
投资活动产生的现金流量净额	84,917,398.20	-85,652,820.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,501,750,000.00	15,190,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,041,486,548.02	7,842,082,718.91
收到其他与筹资活动有关的现金	1,902,000.00	52,064,181.08
筹资活动现金流入小计	6,545,138,548.02	7,909,336,899.99
偿还债务支付的现金	3,802,864,690.85	8,992,548,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	658,450,006.31	777,754,925.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	791,975,479.97	12,426,806.48
筹资活动现金流出小计	5,253,290,177.13	9,782,729,731.53
筹资活动产生的现金流量净额	1,291,848,370.89	-1,873,392,831.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	57,067.54	74,381.75
五、现金及现金等价物净增加额	-823,222,927.09	-1,287,854,712.83
加：期初现金及现金等价物余额	7,786,723,123.44	9,074,577,836.27
六、期末现金及现金等价物余额	6,963,500,196.35	7,786,723,123.44

公司负责人：王文格 主管会计工作负责人：陈卫文 会计机构负责人：杨革斌

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	216,687,463.63	291,651,252.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,577,195,372.99	1,431,016,219.54
经营活动现金流入小计	1,793,882,836.62	1,722,667,471.78
购买商品、接受劳务支付的现金	46,395,819.77	26,317,075.41
支付给职工及为职工支付的现金	94,038,853.81	83,488,128.43
支付的各项税费	35,976,508.99	94,308,796.06
支付其他与经营活动有关的现金	2,473,171,404.90	924,192,141.12
经营活动现金流出小计	2,649,582,587.47	1,128,306,141.02

经营活动产生的现金流量净额	-855,699,750.85	594,361,330.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	259,491,012.37	38,677.42
取得投资收益收到的现金	1,170,518,851.00	812,644,250.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	75,326.40	3,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,430,085,189.77	812,686,527.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,490,587.31	57,173,239.54
投资支付的现金	610,000,000.00	10,024,050.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	687,490,587.31	67,197,290.15
投资活动产生的现金流量净额	742,594,602.46	745,489,237.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,500,000,000.00	
取得借款收到的现金	2,390,000,000.00	6,063,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,890,000,000.00	6,063,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,140,000,000.00	7,875,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	348,553,847.82	640,751,698.41
支付其他与筹资活动有关的现金	562,305,445.00	233,700.59
筹资活动现金流出小计	3,050,859,292.82	8,515,985,399.00
筹资活动产生的现金流量净额	839,140,707.18	-2,452,985,399.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	726,035,558.79	-1,113,134,830.97
加：期初现金及现金等价物余额	653,601,263.69	1,766,736,094.66
六、期末现金及现金等价物余额	1,379,636,822.48	653,601,263.69

公司负责人：王文格 主管会计工作负责人：陈卫文 会计机构负责人：杨革斌

