
厦门国贸房地产有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司债券之间，应认真考虑下述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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至报告期末，公司面临的风险因素与本公司债券募集说明书中所提示的风险没有重大变化。

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.....	8
六、 公司治理情况.....	16
第二节 债券事项.....	18
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	18
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.....	18
四、 公司债券募集资金情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

公司、本公司、国贸房地产、发行人	指	厦门国贸房地产有限公司
控股股东、国贸地产集团	指	厦门国贸地产集团有限公司
间接控股股东、担保人、国贸控股	指	厦门国贸控股集团有限公司
实际控制人、厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
中期报告、半年度报告、本报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《厦门国贸房地产有限公司公司债券中期报告（2023年）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
公司股东会	指	厦门国贸房地产有限公司股东会
公司董事会	指	厦门国贸房地产有限公司董事会
公司监事	指	厦门国贸房地产有限公司监事
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
《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》
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	上海证券交易所的营业日
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）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门国贸房地产有限公司
中文简称	国贸房地产
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	郑玮
注册资本（万元）	746,300
实缴资本（万元）	746,300
注册地址	福建省厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1901
办公地址	福建省厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1901
办公地址的邮政编码	361016
公司网址（如有）	www.gmdc.cn
电子信箱	zengyanhong@itgreal.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	李慧惠
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	福建省厦门市湖里区仙岳路 4688 号国贸中心 A 栋 1901
电话	0592-5537878
传真	0592-5539609
电子信箱	lh@itgreal.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门国贸地产集团有限公司

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

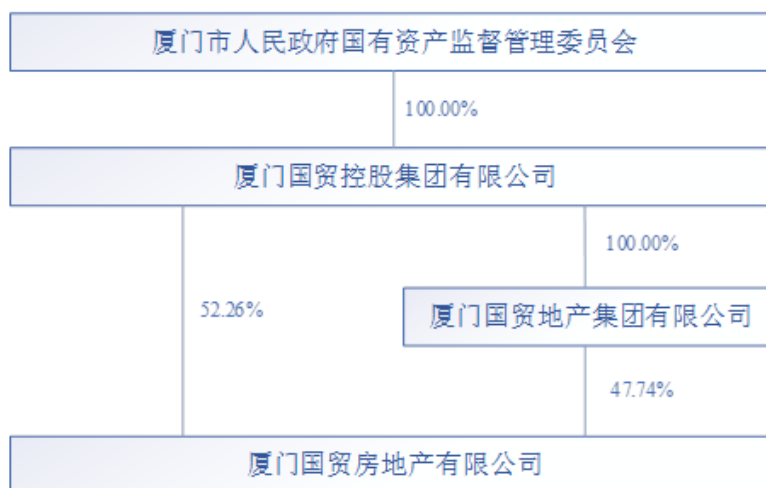
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：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：持股比例 47.74%，无股权受限情况²

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：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会对本公司持股比例为 100.00%，其中厦门国贸控股集团有限公司持有本公司的 52.26%的股权已全部质押给银团，用于地产并购银团贷款的质押担保

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至报告期末，厦门国贸地产集团有限公司所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况如下：

项目	2023年6月30日账面价值（万元）	受限原因
货币资金	60,193.02	系商品房预售监管资金、保证金存款等
存货	3,282,635.70	银行借款抵押
合计	3,342,828.72	

实际控制人为自然人

¹均包含股份，下同。

² 厦门国贸地产集团有限公司直接持有本公司 47.74%的股权，厦门国贸控股集团有限公司将其持有本公司 52.26%的股权对应的表决权委托厦门国贸地产集团有限公司行使，厦门国贸地产集团有限公司对本公司的表决权比例为 100.00%，故本公司控股股东为厦门国贸地产集团有限公司。

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

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

（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：0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0.00%。

（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：郑玮

发行人的董事长或执行董事：郑玮

发行人的其他董事：李慧惠、梁培源、李剑峰、林发程

发行人的监事：无

发行人的总经理：李剑峰

发行人的财务负责人：简彦勇

发行人的其他非董事高级管理人员：无

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

1、 公司业务范围

公司的经营范围为：1、房地产开发与经营；2、建筑市场生产服务；3、建筑材料、金属材料批发。

2、 公司房地产开发业务经营模式

（1） 市场定位及主要客户群体

公司致力于打造成为房地产开发、城市更新与代建、物业服务、资产运营等业务协同发展的美好城市运营服务商。公司专注发展中、前景良好的城市，始终坚守尊重每一寸土地，以客户为中心，从产品、社区、文化、服务等多维度实现全方位的美好人居，打造专业、精准且富有格调的城市精品地产。

公司房地产经营业务主要以重点城市为主的高品质住宅、甲级写字楼、城市综合体等

精品建筑开发，涉足城市更新与代建、物业服务、资产运营等复合业态，业务覆盖福建省内城市、长三角、长江中游、大湾区、成渝城市群及其他一二线城市。

公司具有三十余年的房地产开发历史，拥有丰富的房地产开发经验和优秀的经营管理团队。公司始终坚守尊重每一寸土地，以客户为中心，从产品、社区、文化、服务等多维度实现全方位的美好人居，匠造了原系、上系、天琴系等一系列高品质产品系。

（2）房地产项目的类型及经营模式

公司将以住宅为主，多业态并举，定位“改善生活”的美好城市运营服务商。公司致力于高品质住宅、城市综合体、文旅地产等多元化开发建设，未来将不断推进深耕福建、长三角、长江中游、大湾区、成渝城市群五大区域的全国化战略布局，持续专注产品研发与升级，提升居住者的生活体验。

（3）房地产开发模式

公司房地产开发模式主要分为自主开发与合作开发模式。

合作开发的项目公司管理层由各方股东共同任命，合作开发模式中包括控股开发和参股开发两种模式，合作开发的项目，其并表规则是由实际操盘控制方并表，按照实际控制方内部操作程序进行管理运营，但须经股东会、董事会批准的事宜除外。

公司本部及下属区域公司作为项目的业主方负责项目的组织协调。本部负责协调、监督及指导支持，区域公司负责完成所属项目的一系列报批报建、设计、招投标采购、施工建造、市场营销等房地产开发环节，形成完备的房地产开发体系。合作开发项目具有避免恶性竞争，分散经营、资金风险，发挥各方优势等优点，在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。项目公司设股东会，股东会是项目公司最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，董事会执行章程规定的权利和义务。项目公司严格按相关规定制定整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；各合作方通过股东会、董事会，依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。一般各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

公司采用公司本部和下属区域公司的两层管理架构，公司业务均以项目公司作为经营实体，日常的管理主要由项目公司完成，发行人对区域公司及下属项目公司的项目建设、销售等制定计划、进行管控指导并组织考核。

公司的项目建设通过规范的招投标程序确定项目施工单位，对工程质量和工程进度明确约定，确保工程质量。项目开发成本主要包括：（1）开发成本费用：土地成本（包括土

地出让金等)、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等;(2)期间费用:管理费用、财务费用、销售费用;(3)税金;(4)依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后,按月支付,金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%, 10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算,剩余 5%则作为项目质量保证金,待质量保证期后支付。

公司制定严格的年度经营计划和项目建设计划,并进行分解,逐月落实建设计划及相应的设计、招标、采购等计划。以确保工程进度、销售进度顺利进行。公司每半年根据销售、建设进度情况等对在建项目进行经营分析,动态调整计划,以适应市场变化,减少资金占压。

(4) 项目开发的资金筹集方式

公司房地产项目的开发资金主要来源于自有资金、预售房款和银行开发贷款等。

公司对于各业务板块每年均制定资源配置的预算方案,包括房地产经营业务每年均会确定开发及储备的计划。公司根据整体的资源情况,每年确定可提供给地产业务发展的资金额度,房地产子公司则结合资本金、历年净利润滚存积累情况、开发过程中的预售房款等资金来源确定新一年的支出计划,其中不足部分由房地产公司通过包括但不限于资本市场融资、开发贷、信托计划及与战略合作者共同开发等多样化的融资渠道予以解决。

(5) 房地产项目的销售模式

从销售方式来看,公司房地产开发的销售模式主要采取以自有销售团队与销售代理公司合作销售。通过自有销售团队,能够有效地控制销售成本,适当把控销售现场管理;与销售代理公司合作销售,充分运用其资源,了解市场,扩大销售。公司从事房地产经营多年,对地区性房地产行业市场和客户需求、客户购买力等较为了解;公司销售团队从获取土地前的项目定位、规划设计、潜在购买群体定位等各方面介入项目前期运营,使项目设计定位更符合市场客户需求。

从销售收入来看,公司的销售主要为住宅和住宅配套商业。公司住宅销售的目标对象主要面向中、高端客户人群。为了实现房屋的及时销售、及资金按时回笼,公司会根据各地区实际情况和项目整体销售周期制定年度销售计划,并分解至季度和月度,落实到各个项目公司,由项目公司营销部门负责执行销售计划,公司本部营销管理中心负责销售计划的制定、销售监督、业绩考核和人员激励,并定期与销售团队召开销售会议,协调销售进度,解决遇到的问题,确保销售计划顺利完成。

(6) 房地产项目的定价模式

公司房地产项目定价采用市场定价结合产品差异化定价等模式,在参照市场行情的基础上,充分挖掘公司所开发产品的优势,体现产品差异化以及公司品牌知名度与美誉度所带来的产品附加价值。

（7）房地产项目采用的物业管理模式

项目开发完成后，公司采取招投标方式选择物业公司，随着社区业主委员会的成立，将由业主委员会根据市场情况选聘物业公司。

（8）主要供应商情况

公司房地产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。

（9）房地产项目的开发资质

公司经过三十余年的发展，项目开发区域已涵盖厦门、合肥、芜湖、南昌、漳州、福州、上海、杭州、宁波、南京等一、二、三线重要城市，项目地理位置较好。公司开发的项目主要定位于中、高端市场，在厦门、南昌等地已成为区域性知名房地产品牌，具有一定的品牌知名度。

公司房地产开发与销售板块业务主要由国贸房地产及子公司作为运营主体，发行人下属各主要的房地产开发经营主体均具备房地产开发经营业务资质。

3、公司主营业务开展情况

公司主要从事以重点城市为主的高品质住宅开发和商业地产运营。公司现已进入全国5大区域、19个重点城市，累计开发超100个精品项目，开发项目面积超1500万m²，全国业主20万人，2022年全口径销售规模位列行业第51位，2023年首次挺进中国房地产综合实力50强，位列47位。公司荣获房地产开发企业创新能力TOP10、房地产开发企业国企综合实力TOP30。产品方面，公司斩获地产行业13项大奖，“天琴系”荣获2022年全国十大豪宅产品系，福州天琴湾荣获2022年全国十大高端作品。公司立足现有一二线城市，深耕福建区域，重点辐射长三角经济区、长江经济带、粤港澳大湾区、成渝城市群，定位“改善生活”的美好城市运营服务商，未来将不断推进深耕福建、长三角、长江中游、大湾区、成渝城市群的全国化战略布局，持续专注产品研发与升级，提升居住者生活体验。

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

1、行业基本情况

房地产行业是国民经济的基础性传统行业之一，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。由于房地产行业容易受到流动性过剩、利息变化、人民币升值等宏观经济背景的影响，具有市场起伏大，受宏观政策调控影响大的特性。

我国房地产市场在前几年的人口红利、住房货币改革红利以及政策制度红利背景下，

经历了近十年的爆发性增长，行业规模有了很大发展，已成为我国经济发展中最重要的经济增长点。我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。

而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、公司所处行业地位

公司已从厦门当地综合开发实力前列的地产商发展为区域型的地产商，系中国房地产开发企业百强。

2023年3月，公司获得“2022房地产开发企业综合实力TOP50”（47位）、“2023房地产开发企业创新能力TOP10”“2023房地产开发企业国企综合实力TOP30”，公司厦门东部体育会展新城项目获得“2023城市更新最佳实践项目奖项”（中房协、上海易居房地产研究院）等。

2022年12月，公司获得“2022年中国房地产企业产品力TOP100（40位）”（克而瑞研究中心）、“2022房地产企业客户满意度20强”（克而瑞房地产客户关系研究中心）、“2022年度交付力美誉品牌企业”“2022年度ESG美誉先锋企业”（央广网、央广网房产）、“2022中国房地产城市更新典范案例”、“2022中国房地产大学生雇主首选品牌”（中国房地产业协会、中国建设教育协会）等。2022年7月，获得“2022中国房地产品牌影响力百强”（68位）（中国房地产报社、中国城市与区域治理研究院）。2022年3月，公司获得“2022中国房地产开发企业综合实力TOP100”（中房协）、“2022房地产开发企业优秀产品系”。

2021年12月，公司获得“2021中国房地产大学生雇主首选品牌”（中房教协）。2021年7月，公司获得“2021中国房地产品牌价值百强”（中国房地产报社、中国房地产报社智库研究院、中国房地产网联合举办）、“2021中国房地产价值百强”“2021中国房地产开发企业福建10强”（中房协）。2021年3月，公司获得“2021中国房地产卓越100榜”（第95名）（观点指数研究院）；同月，获得“2020中国房地产开发企业100强”，名列第89位（中房协），获得“2020中国房地产开发企业稳健经营10强”，名列第8名（中房协）。

公司注重开发高品质的住宅产品，具有良好的市场形象及品牌影响力。

3、公司在行业中的竞争优势

（1）公司具有三十余年的房地产开发经验，在区域市场形成了较强的核心竞争能力

公司自进军房地产行业，开发建设了一系列高品质住宅、甲级写字楼、城市综合体等精品建筑，目前正多地开发以“上系”“天琴系”“原系”冠名的一系列房地产精品项目，行业经验丰富。

公司定位于高品质商品住宅的开发，在项目开发定位方面积累了丰富的经验，产品得到了市场和消费者的广泛认可，在户型设计和产品品质等方面具备较强的区域竞争力。

（2）公司拥有经验丰富的房地产开发与经营管理团队

本公司建立了投资、设计、工程、成本、营销、财务与行政管理的专业研发和管理团队，各项目公司也建立了架构完整、快速运作的综合开发团队。经验丰富的房地产开发与经营管理团队为公司的房地产经营业务做大做强奠定了坚实的基础。

（3）较强的股东背景为公司提供有力的资金支持

公司间接控股股东为厦门国贸控股集团有限公司，实际控制人是厦门市国资委，国有背景使公司在当地业务经营中可获得一定的政策支持，项目开发过程较为顺利。

（4）较好的区域品牌知名度及较强的区域竞争优势

公司于1997年起即开始实施产品品牌发展战略和企业形象推广战略，一直致力于品牌的打造；公司以当时的“国贸花园”项目为契机，注册“金钥匙”商标，成为福建省率先实施商标开发战略且首个注册获得房地产专有商标权的开发企业。此后，国贸房地产陆续打造以“国贸”冠名的系列高尚居住小区—国贸新城、国贸海景、国贸春天等，“金钥匙”品牌价值因高品质项目推出而不断积累，其品牌也实现了具有战略意义的输出，打造出了较好的区域品牌知名度。

随着经营的发展，国贸房地产在品牌建立过程中，项目的品质逐渐从工程建设质量拓展到产品开发和创新上，其产品品质关注户型以及人性化创新设计等使公司跳出同质化竞争，在获得品牌溢价的同时经营规模逐年得以扩大。目前公司为厦门房地产开发的旗舰企业之一，在区域内具有较强的竞争力，“金钥匙”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号。

（5）差异化的产品定位

公司旗下产品主要分为三个系列，分别针对不同的市场，差异化的产品定位使公司项目可满足不同目标客户人群的需要，利于销售周转。

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无重大不利变化，未对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

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

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元币种：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 (%)
房地产业务	681,669.12	560,098.09	17.83	99.89	599,018.61	526,094.22	12.17	99.97
其他业务	745.87	1,029.68	-38.05	0.11	155.55	58.10	62.65	0.03
合计	682,414.98	561,127.77	17.77	100.00	599,174.17	526,152.32	12.19	100.00

（2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

不存在占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品(或服务)。

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）2023年1-6月发行人房地产业务毛利率同比上升 46.5%，主要原因是本期交付的地产项目整体毛利率较上年同期交付项目升高所致。

（2）2023年1-6月发行人其他业务营业收入同比上升 379.5%，营业成本同比上升 1672.2%，毛利率同比下降 160.7%，主要原因是长租公寓业务收入成本上升，但业务初期处于亏损状态所致。

（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

公司定位为“美好城市运营服务商”，未来将紧随政策变化与市场动向适时调整经营策略，完善工程建设管理，合理进行土地储备，逐项落实年度经营计划。公司坚持规模增长，注重质量引领，实现协同、均衡、高质量发展，努力成为“中国值得尊敬的房地产品牌企业”。

未来公司将不断增强综合开发和运营服务能力，实现资源整合与价值协同，深度赋能城市建设与提升发展。力求在激烈的行业竞争中抓住新机遇，以深耕现有地产业务为基础，寻求在发展战略、体制机制上的创新转型。重视培育可持续发展能力，密切关注开发区域的土地市场供应情况，找准节奏，通过多样化的手段取得地产项目，增加土地储备；丰富产品线，培育复合型开发能力；加强与战略伙伴合作，实现规模发展，优势互补和风

险共担；提升地产价值链，提供优质的配套服务；精心组织项目开发，确保项目进度和产品质量。发展高品质及标准化产品，实现整体业务规模的快速增长。核心策略方面，公司将进一步顺应市场趋势，确保货源充足，制定销售计划，将销售目标全面细化分解至每个项目；同时加大销售力度，提高去化率，加快资金回笼，以助于公司更好地调整区域布局、产品升级以及把握开发节奏。

土地储备方面，公司以发展的视野合理安排土地储备，充分把握土地市场趋于平缓的有利时机，加大项目拓展力度，多元化拿地。同时巩固和开拓战略合作伙伴，合作获取项目，通过并购、收购或接受转让的项目获取土地。未来发展区域方面，公司将合理安排各地的土地储备，充分把握土地市场机会，多元化、多渠道拿地，不断推进“深耕福建、长三角、长江中游、大湾区、成渝城市群”的全国化战略布局，实现区域发展的新跨越，优化土地储备结构，保证公司可持续发展。

另外，公司将加强产品战略规划，提升客户服务水平，打造特色产品体系，完善产品管控体系，健全产品标准化流程，高度重视产品研发，加大产品研发投入，发展相应技术，进一步降低成本，打造差异化产品，提升品牌影响力。公司将加强精细化的经营管理模式，加强运用金融创新的工具，提升自主融资能力，合理运用筹集资金，用于战略发展布局；公司也会继续关注新发展的合作模式，拓宽合作伙伴与合作渠道。

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

（1）资产负债率较高风险

主要风险及影响：公司所处房地产行业的资产负债率普遍较高，未来本公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本。

主要应对措施：公司将不断调整优化负债结构，根据业务和项目的不同特征合理配置不同期限的债务，根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。同时，公司将持续做好存货管理和应收账款回收工作，保障业务经营效率和现金流回收；公司也将针对经营环境的变化，不断拓展业务发展模式和业务范围，实现收入来源的多元化，抵消负债规模增长较快的影响，并寻找公司新的盈利增长点，获取更高的收益。

（2）政策不确定性风险

主要风险及影响：房地产开发业务受到房地产行业政策、土地政策、金融信贷政策、税收政策、行政干预政策及节能环保政策影响较大。未来的宏观经济政策波动将会对公司的业务发展带来不确定影响。

主要应对措施：公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施，并进行积极的风险管理，将突发不利政策的影响降

到最小。

（3）项目开发风险

主要风险及影响：房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。

主要应对措施：公司健全完善全面风险管理和内控体系建设。将风险管理作为经营能力建设的一项重要内容，完善风险管理的机构、人才、制度和流程，分类防控资金、投资、经营、安全生产等各类风险，落实各级风险管理责任，增强抵御风险能力，为企业发展保驾护航。

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）资产方面

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）人员方面

发行人的董事、监事由公司股东委派产生。总经理依据《公司章程》规定，由董事会聘任。发行人高级管理人员未在其他单位领薪。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。

（3）机构方面

发行人已建立完善的组织机构和管理体系，经营、人事、财务等均设立独立机构，各职能部门分工明确，各司其职。发行人机构独立。

（4）财务方面

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，建立和制定了适合本公司实际、符合国家财务会计核算和管理的相关制度。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。

（5）业务经营方面

发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在土地储备、工程施工、材料采购、

项目销售等环节具有业务独立性及自主经营能力，独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

（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

（1） 关联交易决策权限和决策程序

根据发行人的《关联交易管理制度》，发行人拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。关联交易决策由公司股东或董事会批准后实施。经股东或董事会授权的其他情况根据具体授权书执行。

公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应提交股东或董事会审议。

（2） 关联交易的定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；（2）交易事项实行政府指导价定价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本加合理利润。

（3） 信息披露安排

公司依据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规及公司实际情况制定了《信息披露管理制度》，公司财务部负责协调实施信息披露事务管理制度及公司投资者关系活动，组织和管理信息披露事务管理部门具体承担公司信息披露工作，公司董事和董事会应勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。公司信息披露遵循真实、准确、及时、完整的原则，保证信息披露内容没有虚假、严重误导性陈述和重大遗漏。

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

（四） 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

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况（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	厦门国贸房地产有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
2、债券简称	22 国房 01
3、债券代码	137908.SH
4、发行日	2022 年 10 月 12 日
5、起息日	2022 年 10 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 13 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 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	不适用

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

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	137908.SH
债券简称	22 国房 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人设置了偿债保障承诺和救济措施的投资者保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行偿债保障措施承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

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：137908.SH

债券简称	22 国房 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、本期债券设定保证担保，由厦门国贸控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。 2、本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。
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	已按照募集说明书约定有效执行

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 未经审计

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

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
其他应收款	关联方往来款、地产合作方往来款
存货	房地产项目开发成本及开发产品

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	71.98	50.44	42.70%	本期销售回款较好，货币资金余额增加
预付款项	28.66	55.05	-47.94%	上年期末预付地价款本期转入存货，导致预付款项余额下降
其他应收款	108.96	78.38	39.01%	主要系随着地产业务规模扩大，地产合作方和关联方往来款增加
存货	709.16	650.48	9.02%	未发生重大增减变动
长期股权投资	28.44	20.41	39.39%	主要系本期新增对厦门海耀地产有限公司投资额 8.7 亿
投资性房地产	9.77	7.09	37.76%	主要系本期新增上海贸洲自持物业转入投资性房地产
在建工程	0.01	0.02	-31.05%	主要系本期转让子公司厦门竹坝旅游投资有限公司，在建工程对应减少
长期待摊费用	0.09	0.17	-44.69%	主要系本期转让子公司厦门竹坝旅游投资有限公司，长期待摊费用对应减少
递延所得税资产	14.28	10.17	40.45%	主要系本期销售回款较多，预售房款预计毛利确认的递延增加

（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 (包含该类别资产 非受限部分)	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值(如有)	资产受限部分 账面价值占该 类别资产账面 价值的比例 (%)
货币资金	71.98	5.53		7.68
存货	709.16	328.26		46.29
合计	781.14	333.79	—	—

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
湖里区 06-08 五缘湾片区高林北路与金宝路交叉口西南侧 2021P07 地块国有建设用地使用权	102.59		102.59	借款抵押	无
松江区佘山北基地 23A-01A 地块建设用地使用权及地上物。	28.27		28.27	借款抵押	无
湖里区五缘湾片区钟宅南路与钟宅中路交叉口东南侧地块	54.30		54.30	借款抵押	无

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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

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

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 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：0.00%，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 40.00 亿元和 41.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.70%。

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	-	-	-	23.00	23.00	55.45%
银行贷款	-	-	-	4.20	4.20	10.13%
非银行金融机构贷款	-	-	-	14.28	14.28	34.43%
其他有息债务	-	-	-	-	-	0.00%
合计	-	-	-	41.48	41.48	—

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 6.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 175.20 亿元和 230.66 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 31.66%。

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	-	-	-	23.00	23.00	9.97%

类债券						
银行贷款	-	-	2.53	189.45	191.98	83.23%
非银行金融机构贷款	-	-	-	15.68	15.68	6.80%
其他有息债务	-	-	-	-	-	0.00%
合计	-	-	2.53	228.13	230.66	—

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6.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额17.00亿元，且共有0.00亿元公司信用类债券在2023年9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0.00亿元人民币，且在2023年9至12月内到期的境外债券余额为0.00亿元人民币。

（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）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	-	6.60	-100.00%	主要系本期偿还到期的短期借款
应付账款	29.62	47.96	-38.25%	主要系本期支付上期计提的应付地价款
合同负债	331.95	219.06	51.54%	本期销售回款较好，合同负债余额增加
应交税费	6.70	3.94	70.25%	主要系本期计提应付企业所得税金额增加
其他应付款	104.19	178.41	-41.60%	主要系本期净归还控股股东往来
一年内到期的非流动负债	34.90	16.50	111.52%	主要系本期一年内到期的长期借款较上期增加
长期借款	171.95	135.26	27.13%	未发生重大增减变动
应付债券	23.00	16.00	43.76%	主要系本期新发行中期票据
租赁负债	0.09	0.14	-30.88%	主要系本期支付以前期间确认的租赁物租金

负债项目	本期末余额	2022年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
递延所得税负债	1.17	0.84	40.61%	主要系本期预缴税金确认的递延所得税负债增加

（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：6.39 亿元

报告期非经常性损益总额：0.29 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
福建国贸智谷投资发展有限公司	是	70.00%	房地产开发及资产运营	6.35	0.96	5.68	1.16
福州榕玺房地产有限公司	是	82.85%	房地产开发	5.27	2.18	24.95	2.51
福州嘉铭房地产有限公司	是	100.00%	房地产开发	9.41	1.57	14.01	2.32

（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

房地产业务模式为预售制，销售收款与收入成本结转的时点存在时间差。

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：11.38 亿元

报告期末对外担保的余额：11.13 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.25 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：11.13 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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

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中期报告、半年度财务信息。

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，也可至本公司及主承销商处查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为厦门国贸房地产有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)

厦门国贸房地产有限公司
2023 年 8 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位:厦门国贸房地产有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,198,455,081.32	5,044,366,164.86
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	66,438,346.15	85,041,354.27
应收款项融资		
预付款项	2,865,880,916.35	5,505,140,083.73
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	10,895,670,238.46	7,838,325,873.95
其中：应收利息		
应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00
买入返售金融资产		
存货	70,915,823,654.13	65,048,014,240.11
合同资产	5,259,588.20	5,259,588.20
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,217,841,724.28	1,960,542,045.48
流动资产合计	94,165,369,548.89	85,486,689,350.60
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	2,844,403,763.66	2,040,665,970.47
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	102,500,000.00	102,500,000.00
投资性房地产	977,321,349.16	709,417,434.47
固定资产	6,116,684.03	7,692,458.53
在建工程	1,208,650.81	1,752,870.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,871,888.11	20,695,711.33
无形资产	4,243,239.96	4,578,088.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,492,276.49	17,162,664.90
递延所得税资产	1,427,956,635.07	1,016,683,017.11
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,388,114,487.29	3,921,148,215.62
资产总计	99,553,484,036.18	89,407,837,566.22
流动负债：		
短期借款	-	659,718,516.67
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	2,961,515,037.72	4,795,851,053.29
预收款项	18,159.22	-
合同负债	33,195,362,047.18	21,905,727,170.11
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	138,703,752.98	170,117,140.14
应交税费	670,191,883.69	393,647,619.89
其他应付款	10,418,961,790.64	17,841,109,320.54
其中：应付利息		
应付股利		
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	3,489,524,382.63	1,649,707,691.26
其他流动负债	2,544,636,306.05	1,965,553,218.73
流动负债合计	53,418,913,360.11	49,381,431,730.63

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	17,195,083,287.53	13,525,551,905.90
应付债券	2,299,947,093.14	1,599,846,840.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	9,450,276.54	13,672,945.83
长期应付款	140,000,000.00	140,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	25,951,099.01	24,040,416.37
递延收益		
递延所得税负债	117,437,864.09	83,518,064.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,787,869,620.31	15,386,630,173.21
负债合计	73,206,782,980.42	64,768,061,903.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,463,000,000.00	7,463,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,539,389,742.83	2,539,389,742.83
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	893,170,082.88	893,170,082.88
一般风险准备		
未分配利润	1,817,181,041.53	1,343,313,878.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,712,740,867.24	12,238,873,704.06
少数股东权益	13,633,960,188.52	12,400,901,958.32
所有者权益（或股东权益）合计	26,346,701,055.76	24,639,775,662.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	99,553,484,036.18	89,407,837,566.22

公司负责人：郑玮 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：厦门国贸房地产有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	354,581,057.00	204,087,457.88
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		
应收款项融资		
预付款项	164,550.05	134,550.05
其他应收款	1,999,941,660.09	1,752,354,676.59
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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	10,840,173,186.82	14,852,005,261.71
流动资产合计	13,194,860,453.96	16,808,581,946.23
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	14,589,010,224.86	13,501,534,627.37
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	2,166,956.62	2,561,600.79
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,850,341.00	7,710,057.72
无形资产	4,243,239.96	4,578,088.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,764,254.04	7,352,815.78
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,709,035,016.48	13,623,737,189.76
资产总计	27,903,895,470.44	30,432,319,135.99
流动负债：		

短期借款	-	529,420,600.00
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	4,935,833.52	4,935,833.52
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	17,372,511.02	34,910,622.00
应交税费	3,318,066.84	6,142,255.52
其他应付款	1,526,606,862.30	1,418,469,786.14
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	126,422,920.27	32,271,696.82
其他流动负债	10,368,553,102.25	13,093,265,689.04
流动负债合计	12,047,209,296.20	15,119,416,483.04
非流动负债：		
长期借款	1,755,593,405.38	1,871,650,000.00
应付债券	2,299,947,093.14	1,599,846,840.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,801,302.74	6,697,800.88
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	4,061,341,801.26	3,478,194,641.54
负债合计	16,108,551,097.46	18,597,611,124.58
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,463,000,000.00	7,463,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,937,027,963.24	1,937,027,963.24
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	893,170,082.88	893,170,082.88

未分配利润	1,502,146,326.86	1,541,509,965.29
所有者权益（或股东权益）合计	11,795,344,372.98	11,834,708,011.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,903,895,470.44	30,432,319,135.99

公司负责人：郑玮 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

合并利润表
2023年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	6,824,149,848.73	5,991,741,650.63
其中：营业收入	6,824,149,848.73	5,991,741,650.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,174,237,399.03	5,599,273,904.71
其中：营业成本	5,611,277,701.92	5,261,523,239.80
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	80,464,398.86	38,201,302.22
销售费用	276,201,202.32	144,076,157.18
管理费用	126,983,659.66	98,548,185.10
研发费用		
财务费用	79,310,436.27	56,925,020.41
其中：利息费用	135,992,920.29	104,920,966.58
利息收入	58,414,606.04	51,344,165.02
加：其他收益	932,702.74	971,075.03
投资收益（损失以“-”号填列）	11,847,612.48	50,391,350.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,638,913.77	28,607,520.30
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-26,281,531.60	-55,396,088.90
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-4,710,621.44	10,539,234.65
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-39,054.52	-1,635.59
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	631,661,557.36	398,971,681.14
加: 营业外收入	8,517,753.25	4,627,684.16
减: 营业外支出	1,463,473.13	1,360,746.65
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	638,715,837.48	402,238,618.65
减: 所得税费用	189,476,890.85	82,547,340.29
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	449,238,946.63	319,691,278.36
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	449,238,946.63	319,691,278.36
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)	473,867,163.18	345,036,863.30
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-24,628,216.55	-25,345,584.94
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	449,238,946.63	319,691,278.36
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	473,867,163.18	345,036,863.30
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-24,628,216.55	-25,345,584.94
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：郑玮 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

母公司利润表
2023 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	42,475,238.09	30,104,060.57
减：营业成本		24,056.60
税金及附加	1,019,773.58	2,666,450.97
销售费用	2,735.85	1,933.00
管理费用	22,559,517.89	25,868,313.68
研发费用		
财务费用	52,098,256.97	5,805,660.89
其中：利息费用	104,149,775.20	29,232,965.19
利息收入	52,135,765.51	23,440,860.01
加：其他收益	472,827.97	327,779.74
投资收益（损失以“－”号填	-18,361,108.32	38,621,432.11

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,396,197.49	38,621,432.11
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）	11,670,600.18	-15,853,913.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	57,587.94	907.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-39,365,138.43	18,833,850.61
加：营业外收入	1,500.00	5,000.00
减：营业外支出	-	829,646.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-39,363,638.43	18,009,204.60
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,363,638.43	18,009,204.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,363,638.43	18,009,204.60
（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	-39,363,638.43	18,009,204.60
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：郑玮 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	19,488,400,948.32	10,057,683,768.52
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	191,665,841.02	202,346,586.53
收到其他与经营活动有关的现金	26,217,543,044.15	6,234,184,643.26
经营活动现金流入小计	45,897,609,833.49	16,494,214,998.31

购买商品、接受劳务支付的现金	9,648,266,455.96	13,828,594,792.93
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	199,320,405.77	164,861,612.18
支付的各项税费	1,365,100,882.94	981,836,170.47
支付其他与经营活动有关的现金	29,170,409,492.52	8,280,357,994.83
经营活动现金流出小计	40,383,097,237.19	23,255,650,570.41
经营活动产生的现金流量净额	5,514,512,596.30	-6,761,435,572.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	281,501,281.39	46,549,300.05
取得投资收益收到的现金	10,025,910.73	7,514,232.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	251,402.26	20,062.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,748,450.00
收到其他与投资活动有关的现金	4,407,426,027.49	988,081,600.00
投资活动现金流入小计	4,699,204,621.87	1,056,913,644.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	254,479.69	291,590,442.90
投资支付的现金	1,150,115,800.00	500,954,781.94
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	4,517,828,060.43	438,552,956.00
投资活动现金流出小计	5,668,198,340.12	1,231,098,180.84
投资活动产生的现金流量净额	-968,993,718.25	-174,184,536.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		294,380,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		294,380,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,732,594,769.33	5,980,262,063.27
收到其他与筹资活动有关的现金	70,875,919,958.57	3,428,366,556.00
筹资活动现金流入小计	80,608,514,727.90	9,703,008,619.27
偿还债务支付的现金	3,987,983,222.84	2,732,933,921.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	426,840,161.38	229,395,429.96
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	78,958,160,787.53	1,320,012,533.32
筹资活动现金流出小计	83,372,984,171.75	4,282,341,884.64
筹资活动产生的现金流量净额	-2,764,469,443.85	5,420,666,734.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,781,049,434.20	-1,514,953,373.49
加：期初现金及现金等价物余额	4,864,486,510.30	5,868,172,267.66
六、期末现金及现金等价物余额	6,645,535,944.50	4,353,218,894.17

公司负责人：郑玮 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	60,910,114.42	31,021,112.35
收到的税费返还		1,325,224.00
收到其他与经营活动有关的现金	56,177,257,277.75	25,549,713,143.05
经营活动现金流入小计	56,238,167,392.17	25,582,059,479.40
购买商品、接受劳务支付的现金		385,701.23
支付给职工及为职工支付的现金	36,656,826.35	23,176,526.63
支付的各项税费	9,947,376.47	9,562,146.79
支付其他与经营活动有关的现金	55,251,466,084.58	30,697,629,551.05
经营活动现金流出小计	55,298,070,287.40	30,730,753,925.70

经营活动产生的现金流量净额	940,097,104.77	-5,148,694,446.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	42,317,431.08	3,022,084,643.79
取得投资收益收到的现金	6,600,000.00	7,482,808.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	192,287.26	
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	1,752,239,921.15	
投资活动现金流入小计	1,801,349,639.49	3,029,567,452.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79,826.97	523,962.00
投资支付的现金	1,155,079,400.00	646,238,199.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,447,176,410.14	
投资活动现金流出小计	2,602,335,637.11	646,762,161.33
投资活动产生的现金流量净额	-800,985,997.62	2,382,805,290.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,200,000,000.00	993,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		24,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,200,000,000.00	1,017,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,052,110,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,949,341.36	39,966,116.67
支付其他与筹资活动有关的现金	41,558,166.67	
筹资活动现金流出小计	1,188,617,508.03	39,966,116.67
筹资活动产生的现金流量净额	11,382,491.97	977,033,883.33
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	150,493,599.12	-1,788,855,272.04
加：期初现金及现金等价物余额	204,087,457.88	1,793,279,804.38
六、期末现金及现金等价物余额	354,581,057.00	4,424,532.34

公司负责人：郑玮 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

