

---

厦门经济特区房地产开发集团有限公司

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，公司债券面临的主要风险因素如下：

### 1. 资产负债率较高的风险

2020年、2021年、2022年及2023年6月末，发行人的负债总额分别为3,128,868.90万元、3,084,238.17万元、3,341,932.34万元和2,791,918.35万元，资产负债率（合并报表口径）分别为79.91%、79.23%、80.68%和80.71%。2020年、2021年、2022年及2023年6月末，发行人的预收账款（含合同负债、其他流动负债和其他非流动负债）余额分别为866,019.64万元、858,638.60万元、879,310.30万元和895,267.24万元，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为57.79%、57.17%、59.45%和54.83%。2020年、2021年、2022年及2023年6月末，公司的负债总额较高，主要是由于近年来公司业务增长，公司资产总额增长，相应应付账款、预收账款和合同负债等商业信用占款增长较快，同时融资规模有所增加。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

### 2. 存货规模较大及跌价的风险

2020年、2021年、2022年及2023年6月末，发行人的存货账面净值分别1,969,132.52万元、1,931,414.61万元、2,125,335.27万元和2,115,890.82万元，占流动资产的比重分别为67.04%、59.18%、65.41%和79.19%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品等，其中部分已实现销售，但尚未达到房地产结转条件。

公司尚未实现销售的存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项

目的价格出现下跌，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

### 3.经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2020年、2021年、2022年及2023年1-6月，发行人经营活动现金流入分别为1,455,320.18万元、1,388,157.31万元、1,449,571.47万元和1,753,426.60万元。发行人经营活动现金净流量金额分别为269,562.02万元、67,111.66万元、-220,004.58万元和21,609.06万元。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。

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.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
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.....	10
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	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.....	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.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	26
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
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.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	32
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	32
十二、 向普通投资者披露的信息.....	32
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为绿色债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	33
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	33
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	33
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	33
八、 科技创新债或者双创债.....	33
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	33
十、 纾困公司债券.....	33
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	33
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

## 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	2023年1-6月
上年同期、上期	指	2022年1-6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
筓笪开发	指	厦门市特房筓笪开发有限公司
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
厦门房股	指	厦门市房地产股份有限公司

## 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	陈卫文
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湖滨中路 86 号地铁大厦 B 座 10 楼
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	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
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

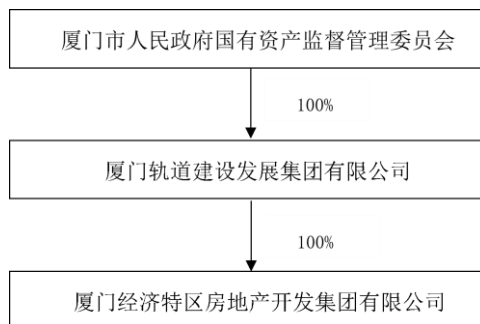
报告期末控股股东资信情况：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告（新世纪跟踪（2023）100800号）评估，轨道集团主体评级为AAA。控股股东资信情况良好。

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<sup>1</sup>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，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

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

#### （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

<sup>1</sup>均包含股份，下同。



变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任生效时间）	工商登记完成时间
董事	陈卫文	董事长职务自然免除	离任	2023年1月17日	2023年2月21日
董事	陈上族	免去董事职务	离任	2023年1月17日	2023年2月21日
董事	方耀民	免去董事职务	离任	2023年1月17日	2023年2月21日
董事	王文格	任职董事、董事长	就任	2023年1月17日	2023年2月21日
董事	张建军	任职董事	就任	2023年1月17日	2023年2月21日
董事	曾锦红	任职董事	就任	2023年1月17日	2023年2月21日
高级管理人员	阮悦欣	总经理职务自然免除	离任	2023年1月17日	2023年2月21日
高级管理人员	陈卫文	任职总经理	就任	2023年1月17日	2023年2月21日
高级管理人员	卢丹丹	副总经理职务自然免除	离任	2023年1月17日	2023年2月21日
高级管理人员	王水育	副总经理职务自然免除	离任	2023年1月17日	2023年2月21日

注：发行人于2023年8月14日收到控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司《关于陈卫文等同志职务调整的通知》（厦轨道〔2023〕150号），王文格同志不再兼任厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事长、法定代表人职务；陈卫文同志不再兼任厦门经济特区房地产开发集团有限公司总经理职务。陈卫文同志兼任公司董事长、法定代表人，阮悦欣同志兼任公司总经理。

发行人于2023年8月15日收到控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司《2023年第10次党委会会议纪要》（〔2023〕10-3号），张建军、曾锦红同志不再兼任厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事职务。卢荣度、方耀民、王澍陶同志兼任公司董事，调整后公司董事会由陈卫文、阮悦欣、卢荣度、方耀民、王澍陶组成。

## （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：6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75%。

## （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：陈卫文

发行人的董事长或执行董事：陈卫文

发行人的其他董事：阮悦欣、卢荣度、方耀民、王澍陶

发行人的监事：何晓闽

发行人的总经理：阮悦欣

发行人的财务负责人：陈晶

发行人的其他非董事高级管理人员：张晓维、陈晶、陈凌、王鹤、余孟君

## 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

公司是厦门轨道建设发展集团有限公司的核心企业之一，以住宅地产为核心，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）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，为中国物业服务业企业 500 强。

##### （3）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。

##### （4）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。

##### （5）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。

## （6）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，国家建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，因城施策促进房地产市场健康发展。同时，新型城镇化的不断推进也将继续为房地产市场提供有效需求。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，旅游投资、产业园运营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。

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》等。发行人及其下属从事房地产业务的子公司报告期内认真学习和执行房地产行业和市场调控政策。

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

因厦门特房建设工程集团有限公司、厦门市房地产股份有限公司及厦门市特房海湾投资有限公司相关股权划入厦门特区建设投资集团有限公司，本公司剥离工程结算、代建管理板块，对本公司主营业务结构造成一定影响。上述标的公司2022年度经营活动产生的现金流量净额对本公司合并口径现金流量情况影响较小，预计不会对本公司偿债能力造成重大不利影响；上述标的公司2022年度净利润合计较小，预计不会对本公司盈利能力造成重大不利影响。

## （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：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	24.35	15.35	36.96	89.29	4.52	3.08	31.75	20.69
工程结算业务	-	-	-	-	14.83	14.09	4.97	67.95
代建管理业务	-	-	-	-	0.18	0.18	-1.48	0.81
商品销售业务	0.08	0.08	0.00	0.30	0.12	0.12	2.62	0.57
物业管理业务	0.68	0.64	5.24	2.49	0.61	0.56	7.13	2.77
酒店业务	0.99	0.56	42.93	3.62	0.51	0.46	8.73	2.33
租金收入	0.81	0.76	6.28	2.97	1.02	0.51	50.57	4.69
其他	0.36	0.47	-29.63	1.32	0.04	0.09	-125.00	0.19
合计	27.26	17.86	34.50	100.00	21.83	19.09	12.52	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，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）房地产开发业务本期营业收入较上年同期增加 439.15%，本期营业成本较上年同期增加 397.99%，主要系本期达到结利条件的房地产项目（漳州锦绣碧湖）结转收入较上年同期增加；

（2）工程结算业务本期营业收入、营业成本较上年同期减少 100.00%，主要系本期特房建工不再纳入合并范围，发行人剥离工程结算业务；

（3）代建管理业务本期营业收入、营业成本较上年同期减少 100.00%，主要系本期特房海湾和厦门房股不再纳入合并范围，发行人剥离工代建管理业务；

（4）商品销售业务本期营业收入较上年同期减少 34.77%，本期营业成本较上年同期减少 36.13%，本期毛利率较上年同期增加 77.52%，主要系本期特房建工不再纳入并表范围，家居销售收入、成本减少；

（5）酒店业务本期营业收入较上年同期增加 94.50%，本期毛利率较上年同期增加 391.97%，主要系本期特房波特曼七星湾酒店客房收入及餐饮收入较上年同期增加所致；

（6）租金收入本期营业成本较上年同期增加 50.18%，本期毛利率较上年同期减少 87.57%，主要系特房波特曼财富中心裙楼 2022 年 6 月对外出租，本期摊销成本较去年同期增加，同时，本期特房建工、特房海湾及厦门房股不再纳入合并范围，相关收入成本相应减少。

（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，围绕集团“服务高质量发展提升高品质生活”的发展使命和“轨道交通投资建设运营和出行服务商”的转型发展目标，立足市场化改革转型和价值创造要求，在推进地产业务的同时，积极推动公司向 TOD 业务发展转型，打造公司沿线城市开发运营管理能力。

## 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：

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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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

施	
---	--

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 8 月 31 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 8 月 31 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

### 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	185947.SH、185948.SH
债券简称	22 特房 02、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
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测，不涉及披露情况

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

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
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测，不涉及披露情况
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

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
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测，不涉及披露情况
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：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                      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                      （一）利息的支付                      1. 本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本</p>

	<p>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，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。</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行情况</p>	<p>截至报告期末，2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日的利息已于 2023 年 6 月 28 日按期足额支付。</p>

债券代码：185538.SH

<p>债券简称</p>	<p>22 特房 01</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 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</p>

	<p>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：</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：</p> <p>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：</p> <p>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，2022年3月18日至2023年3月17日的利息已于2023年3月20日（2023年3月18日为休息日，顺延至下一个交易日）按期足额支付。

债券代码：185130.SH

债券简称	21特房05
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</p>

	<p>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行情况</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施的执行</p>

债券代码：188370.SH

<p>债券简称</p>	<p>21特房04</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>（一）利息的支付 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）。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。（二）本金的兑付 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</p>



	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息日，则顺延至其后的第1个交易日）。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。
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：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	（一）利息的支付 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）。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。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。（二）本金的兑付 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）。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。
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，2022年5月24日至2023年5月23日的利息已于2023年5月24日按期足额支付。

### 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

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
特房建工	主营业务为建筑施工，主营业务经营情况良好	60.86	82.57	1.13	减少	根据厦门市国资委有关通知，将发行人持有的该公司 100%股权无偿划转至厦门特区建设投资集团有限公司

注：上述子公司财务数据为 2022 年度财务数据。

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

上述事项对本公司生产经营和偿债能力不会产生重大不利影响。

#### 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、开发产品等
投资性房地产	房屋、建筑物等

##### 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	34.73	72.25	-51.94	主要原因是本期归还公司债“21 特房

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
				“01”本金17亿元，以及特房建工、特房海湾和厦门房股（期初货币资金合计22.72亿元）本期不再纳入并表范围所致。
应收账款	0.45	12.09	-96.31	主要原因是本期特房建工不再纳入并表范围，应收工程款减少。
预付款项	0.30	1.26	-76.11	主要原因是本期特房建工不再纳入并表范围所致。
其他应收款	12.80	9.53	34.31	主要原因是本期特房滨海收房票挂账增加其他应收款1.92亿元。
合同资产	-	10.33	-100.00	主要原因是本期特房建工不再纳入并表范围。
其他非流动资产	-	13.68	-100.00	主要原因是本期特房建工不再纳入并表范围。

## （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	34.73	0.29	-	0.82
存货	211.59	74.45	-	35.19
固定资产	29.03	25.25	-	86.99
投资性房地产	38.21	6.86	-	17.94
合计	313.56	106.85	—	—

### 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	受限金额	受限原	对发行人可能
--------	------	------	------	-----	--------

		（如有）		因	产生的影响
特房波特曼财富中心 A 座 6-48 层（实际楼层）	8.22	-	8.22	抵押	无重大不利影响
锦绣碧湖 C 区	19.40	-	19.40	抵押	无重大不利影响
锦绣碧湖 A 区	21.22	-	21.22	抵押	无重大不利影响
嘉美 B1-14 地块	9.66	-	9.66	抵押	无重大不利影响
嘉美 2021TP02 地块	9.64	-	9.64	抵押	无重大不利影响
产业园地块	15.28	-	15.28	抵押	无重大不利影响
酒店 2012TP01/2012TP02 地块	23.12	-	23.12	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

否

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：10.24%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

拆借方/占款人名称	占款/拆借余额（亿元）	形成原因
天津滨北投资发展有限公司	5.42	按股权比例提供股东借款
天津海滨投资发展有限公司	1.40	按股权比例提供股东借款
天津远航投资发展有限公司	0.01	按股权比例提供股东借款

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6	-	-

个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	6.83	100%
合计	6.83	100%

## 3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
天津滨北投资发展有限公司	-	5.42	/	按股权比例提供股东借款	根据项目公司经营销售情况安排回款	/
天津海滨投资发展有限公司	-	1.40	/	按股权比例提供股东借款	根据项目公司经营销售情况安排回款	/
天津远航投资发展有限公司	-	0.01	/	按股权比例提供股东借款	根据项目公司经营销售情况安排回款	/

## （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 91.68 亿元和 74.43 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.82%。

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	-	-	2.00	65.53	67.53	90.73%
银行贷款	-	0.50	0.50	5.90	6.90	9.27%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	0.50	2.50	71.43	74.43	—

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 65.53 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 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 146.63 亿元和 119.06 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.80%。

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	-	-	2.00	65.53	67.53	56.72%
银行贷款	-	3.25	2.58	45.70	51.53	43.28%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	3.25	4.58	111.23	119.06	—

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 65.53 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 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 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 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	-	8.38	-100.00	主要原因是本期特房建工不再纳入并表范围所致。
应付账款	2.55	56.42	-95.49	主要原因是本期特房建工不再纳入并表范围所致，应付工程款减少所致。
应交税费	2.82	11.91	-76.34	主要原因是本期支付计提的土地增值税、企业所得税及增值税。
其他应付款	63.42	25.37	149.93	主要原因是本期与

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
				轨道集团往来款增加。
一年内到期的非流动负债	8.73	5.01	74.21	主要原因是一年内到期的应付债券增加。
其他流动负债	3.96	7.02	-43.65	主要原因是本期特房建工不再纳入并表范围待转销项税减少所致。
其他非流动负债	40.44	26.80	50.88	主要原因是将一年以上的预收售房款由合同负债重分类至其他非流动负债所致。

#### （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：4.53 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
筓笪开发	是	100.00%	房地产开发、经营与管理	44.73	7.25	1.08	0.42
漳州特房	是	100.00%	房地产开发、经营与管理	67.19	19.68	20.57	7.76

##### （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

#### 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：69.45 亿元

报告期末对外担保的余额：80.38 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：10.93 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：8.94 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

2023 年 7 月 26 日，发行人披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于“21 特房 03”、“21 特房 04”、“21 特房 05”及“22 特房 01”增加担保措施的公告》，轨道集团对“21 特房 03”、“21 特房 04”、“21 特房 05”以及“22 特房 01”提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。截至本报告披露之日，轨道集团经营与财务状况良好，具备提供保证担保的能力，对“21 特房 03”、“21 特房 04”、“21 特房 05”以及“22 特房 01”提供担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强上述债券的偿付安全性。

2023 年 7 月 27 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《新世纪评级关于调整厦门经济特区房地产开发集团有限公司发行的 21 厦门特房 MTN001、21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 和 22 特房 01 信用等级的公告》，公告主要内容如下：“2023 年 7 月，厦门经济特区房地产开发集团有限公司发行的 21 厦门特房 MTN001、21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 和 22 特房 01 追加由厦门轨道建设发展集团有限公司（简称“厦门轨道集团”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经新世纪评级评定，厦门轨道集团主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，因此决定将 21 厦门特房 MTN001、21 特房 03、

21 特房 04、21 特房 05 和 22 特房 01 的债项信用等级由 AA+级调升至 AAA 级。”

2023 年 8 月 2 日，发行人披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于“21 特房 03”、“21 特房 04”、“21 特房 05”及“22 特房 01”债项信用等级调升的公告》就评级调升事项进行了说明。

## 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、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；

三、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，  
<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中期报告  
(2023 年) 盖章页)

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



2023 年 8 月 31 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	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,472,764,724.96	7,225,204,461.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		152,712.00
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	44,652,557.47	1,209,326,943.63
应收款项融资		5,810,000.00
预付款项	30,113,523.04	126,027,670.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,279,973,061.47	952,997,408.23
其中：应收利息		
应收股利	2,458,242.14	2,168,101.62
买入返售金融资产		
存货	21,158,908,195.10	21,253,352,700.74
合同资产		1,032,553,609.44
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	732,788,316.46	684,846,083.43
流动资产合计	26,719,200,378.50	32,490,271,588.96
<b>非流动资产：</b>		
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	274,991,301.09	309,438,654.05
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	236,177,654.85	225,711,039.44
投资性房地产	3,820,720,897.94	3,158,795,078.18
固定资产	2,902,531,773.97	3,013,493,764.17
在建工程	37,277,045.28	37,205,521.13
生产性生物资产	169,081.95	146,295.00
油气资产		
使用权资产	13,543,929.77	24,827,944.53
无形资产	25,140,535.08	32,372,837.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	59,229,009.57	75,605,117.02
递延所得税资产	503,446,044.59	688,453,416.19
其他非流动资产		1,368,135,072.44
非流动资产合计	7,873,227,274.09	8,934,184,740.11
资产总计	34,592,427,652.59	41,424,456,329.07
<b>流动负债：</b>		
短期借款		837,698,302.40
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	254,681,758.84	5,642,380,738.68
预收款项	7,995,945.59	24,726,516.00
合同负债	4,505,010,756.75	5,386,005,762.09
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	3,765,120.56	137,694,171.80
应交税费	281,807,774.99	1,191,306,140.09
其他应付款	6,341,551,865.15	2,537,286,683.71
其中：应付利息		
应付股利	75,900.14	7,772,435.29
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	873,306,135.08	501,300,563.74
其他流动负债	395,577,467.00	702,033,998.36
流动负债合计	12,663,696,823.96	16,960,432,876.87

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	4,569,704,556.85	5,068,919,557.97
应付债券	6,551,595,204.86	8,451,280,961.42
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	14,755,027.51	17,836,408.07
长期应付款	15,716,054.00	172,108,538.55
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	59,627,593.26	68,408,288.04
其他非流动负债	4,044,088,258.44	2,680,336,752.48
非流动负债合计	15,255,486,694.92	16,458,890,506.53
负债合计	27,919,183,518.88	33,419,323,383.40
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		111,868,735.34
减：库存股		
其他综合收益	59,348,297.65	99,298,206.86
专项储备		
盈余公积		783,734,609.99
一般风险准备		
未分配利润	3,459,891,311.32	3,685,733,732.20
属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,082,883,982.60	7,244,279,658.02
少数股东权益	590,360,151.11	760,853,287.65
所有者权益（或股东权益）合计	6,673,244,133.71	8,005,132,945.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,592,427,652.59	41,424,456,329.07

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

### 母公司资产负债表

2023年06月30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	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	592,946,215.38	1,390,158,886.90
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	578,792.09	531,459.17
应收款项融资		
预付款项	6,197,979.64	7,986,977.18
其他应收款	2,172,776,823.64	4,900,499,832.78
其中：应收利息		
应收股利	1,400,000,000.00	1,524,173,900.00
存货	695,344,737.00	695,610,776.68
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	1,642,085.17	
流动资产合计	3,469,486,632.92	6,994,787,932.71
<b>非流动资产：</b>		
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	6,358,358,099.57	6,982,569,460.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	2,624,590,351.12	2,867,940,843.71
固定资产	438,592,698.50	251,618,286.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,624,602.00	9,236,027.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	53,224,326.51	65,678,663.60
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,492,390,077.70	10,187,043,282.25
资产总计	12,961,876,710.62	17,181,831,214.96
<b>流动负债：</b>		



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	35,841,137.15	35,843,417.59
预收款项	2,236,074.02	6,222,498.53
合同负债	1,160,842.04	457,142.85
应付职工薪酬	102,314.61	11,154,232.95
应交税费	57,855.00	17,427,995.82
其他应付款	183,213,668.85	988,223,333.91
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	389,931,506.83	250,752,843.81
其他流动负债		
流动负债合计	612,543,398.50	1,310,081,465.46
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	590,000,000.00	640,000,000.00
应付债券	6,551,595,204.86	8,451,280,961.42
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	7,141,595,204.86	9,091,280,961.42
负债合计	7,754,138,603.36	10,401,362,426.88
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,563,644,373.63	2,563,644,373.63
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		114,054,226.18
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		783,734,609.99

未分配利润	2,644,093,733.63	3,319,035,578.28
所有者权益（或股东权益）合计	5,207,738,107.26	6,780,468,788.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,961,876,710.62	17,181,831,214.96

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

**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	2,726,465,383.31	2,182,537,868.06
其中：营业收入	2,726,465,383.31	2,182,537,868.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,385,718,919.71	2,438,108,766.85
其中：营业成本	1,785,779,261.24	1,909,385,698.84
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	252,327,245.69	73,720,333.59
销售费用	48,275,398.34	51,669,239.15
管理费用	135,592,272.90	200,060,722.75
研发费用	1,051,868.86	3,177,730.75
财务费用	162,692,872.68	200,095,041.77
其中：利息费用	181,511,976.07	254,078,766.92
利息收入	19,587,929.24	56,568,945.91
加：其他收益	22,183,356.65	2,753,000.21
投资收益（损失以“-”号填列）	93,369,651.22	3,294,933.76
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)	-504,882.77	-958,243.38
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-8,330,163.83	-17,514,423.15
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		6,126,310.52
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	2,906,328.09	10,979,304.68
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	450,370,752.96	-250,890,016.15
加: 营业外收入	4,748,401.12	3,757,323.37
减: 营业外支出	2,186,658.16	265,631.12
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	452,932,495.92	-247,398,323.90
减: 所得税费用	104,053,881.30	10,004,356.14
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	348,878,614.62	-257,402,680.04
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	348,878,614.62	-257,402,680.04
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)	341,011,963.61	-266,137,596.38
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	7,866,651.01	8,734,916.34
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	348,878,614.62	-257,402,680.04
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	341,011,963.61	-266,137,596.38
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	7,866,651.01	8,734,916.34
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：-元,上期被合并方实现的净利润为：-元。

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

### 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	63,757,019.38	52,442,073.74
减：营业成本	50,034,794.91	21,415,097.11
税金及附加	289,824.57	10,658,738.39
销售费用	3,484,210.50	9,438,243.99
管理费用	28,170,246.18	38,985,787.93
研发费用		
财务费用	152,144,527.08	189,850,509.44
其中：利息费用	152,716,163.02	
利息收入	985,625.25	
加：其他收益	20,364,960.39	116,508.17
投资收益（损失以“—”号填列）	843,249.15	

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）	-394,386.21	-737,801.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-149,552,760.53	-218,527,596.50
加：营业外收入	3,076,757.11	541,046.25
减：营业外支出	1,200,067.36	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-147,676,070.78	-217,986,550.25
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-147,676,070.78	-217,986,550.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-147,676,070.78	-217,986,550.25
（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	-147,676,070.78	-217,986,550.25
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：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

### 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
<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	3,266,189,590.06	5,329,017,688.45
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	18,249,967.10	138,513,770.90
收到其他与经营活动有关的现金	14,249,826,483.20	5,820,160,197.88
经营活动现金流入小计	17,534,266,040.36	11,287,691,657.23
购买商品、接受劳务支付的现金	4,685,161,487.64	4,138,378,939.36
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	224,662,723.96	364,436,768.92

支付的各项税费	1,313,016,725.65	1,555,081,477.54
支付其他与经营活动有关的现金	11,095,334,474.07	5,912,210,288.17
经营活动现金流出小计	17,318,175,411.32	11,970,107,473.99
经营活动产生的现金流量净额	216,090,629.04	-682,415,816.76
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,726,013.93	482,550,000.00
取得投资收益收到的现金	99,083,321.43	10,334,506.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	177,948.00	10,967,525.59
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	104,987,283.36	503,852,031.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,572,190.55	35,450,072.10
投资支付的现金	120,000,000.00	434,550,000.00
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	2,271,992,841.65	
投资活动现金流出小计	2,404,565,032.20	470,000,072.10
投资活动产生的现金流量净额	-2,299,577,748.84	33,851,959.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00
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	1,489,126,665.81	3,844,099,630.45
收到其他与筹资活动有关的现金	233,055,149.25	
筹资活动现金流入小计	1,722,181,815.06	5,344,099,630.45
偿还债务支付的现金	2,829,004,587.12	869,342,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	326,769,747.47	339,000,507.41
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	2,304,947.56	265,448,192.71
筹资活动现金流出小计	3,158,079,282.15	1,473,790,700.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,435,897,467.09	3,870,308,930.33
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-3,519,384,586.89	3,221,745,073.40

加：期初现金及现金等价物余额	6,963,500,196.35	7,786,723,123.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,444,115,609.46</b>	<b>11,008,468,196.84</b>

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

### 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
<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	57,869,635.66	50,960,863.21
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,054,482,097.16	1,958,711,243.03
经营活动现金流入小计	7,112,351,732.82	2,009,672,106.24
购买商品、接受劳务支付的现金	2,523,820.74	2,884,280.53
支付给职工及为职工支付的现金	33,127,168.36	40,212,661.68
支付的各项税费	23,702,495.53	19,946,179.31
支付其他与经营活动有关的现金	5,211,080,021.24	2,591,214,601.52
经营活动现金流出小计	5,270,433,505.87	2,654,257,723.04
经营活动产生的现金流量净额	1,841,918,226.95	-644,585,616.80
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		63,000,000.00
取得投资收益收到的现金	124,173,900.00	31,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	311,390.16	
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	124,485,290.16	94,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		59,124,701.17
投资支付的现金	800,000,000.00	
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		344,427.57
投资活动现金流出小计	800,000,000.00	59,469,128.74
投资活动产生的现金流量净额	-675,514,709.84	35,030,871.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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
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



偿还债务支付的现金	1,725,000,000.00	65,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	236,321,000.00	216,547,531.77
支付其他与筹资活动有关的现金	2,304,947.56	258,937,050.41
筹资活动现金流出小计	1,963,625,947.56	540,484,582.18
筹资活动产生的现金流量净额	-1,963,625,947.56	3,349,515,417.82
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-797,222,430.45	2,739,960,672.28
加：期初现金及现金等价物余额	1,379,636,822.48	653,610,513.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	582,414,392.03	3,393,571,185.97

公司负责人：陈卫文 主管会计工作负责人：陈晶 会计机构负责人：张琦

