
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

(2024 年)

二〇二四年八月

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（如有）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“风险提示及说明”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

2021年、2022年、2023年及2024年6月末，发行人的负债总额分别为308.42亿元、334.26亿元、246.34亿元和193.24亿元，资产负债率分别为79.23%、80.68%、84.70%和79.06%。2021年、2022年、2023年及2024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85.86亿元、87.68亿元、78.20亿元和56.47亿元，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为57.17%、59.51%、57.81%和55.96%。公司面临资产负债率较高的风险。

2. 存货规模较大及跌价的风险

2021年、2022年、2023年及2024年6月末，发行人的存货账面净值分别193.14亿元、212.53亿元、180.06亿元和157.58亿元，占流动资产的比重分别为62.86%、65.41%、76.52%和83.60%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为物业开发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，可能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，进而可能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

2021年、2022年、2023年及2024年1-6月，发行人经营活动现金流入分别为138.82亿元、144.96亿元、134.45亿元和66.76亿元。发行人经营活动现金净流量金额分别为6.71

亿元、-22.00 亿元、28.82 亿元和 20.46 亿元。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“风险提示及说明”章节相比没有重大变化。

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.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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.....	14
四、 公司债券募集资金情况.....	15
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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
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.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

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（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日和/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	2024年1-6月
上年同期、上期	指	2023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
嘉湾公司	指	厦门特房嘉湾房地产有限公司
漳特公司	指	漳州特房开发有限公司

注：本报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成。

第一节 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 S.E.Z REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
外文缩写（如有）	TEFANG GROUP
法定代表人	陈卫文
注册资本（万元）	256,364.437363
实缴资本（万元）	256,364.437363
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 号地铁大厦 B 座 10 楼
办公地址的邮政编码	361004
公司网址（如有）	-
电子信箱	xmtf@xmgdjt.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	庄健
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、党委副书记
联系地址	福建省厦门市思明区湖滨中路 86 号
电话	0592-2381399
传真	0592-6032678
电子信箱	zhuangjian@xmgdjt.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

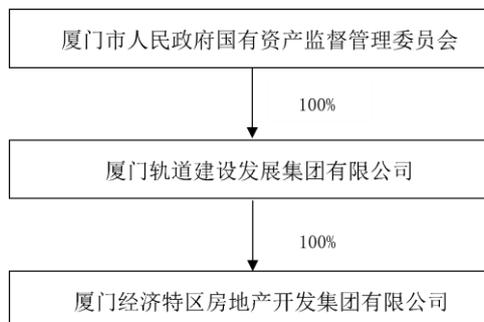
报告期末控股股东资信情况：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告（新世纪跟踪（2024）100277号）评估，轨道集团主体评级为AAA。控股股东资信情况良好。

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，不适用。

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，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

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

√是 □否

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	阮悦欣	免去董事职务	离任	2024年4月12日	2024年5月7日
董事	方耀民	免去董事职务	离任	2024年4月12日	2024年5月7日
董事	王澍陶	免去董事职务	离任	2024年4月12日	2024年5月7日
董事	庄健	任职董事	就任	2024年4月12日	2024年5月7日
董事	张晓维	任职董事	就任	2024年4月12日	2024年5月7日
董事	蔡海苗	任职董事	就任	2024年4月12日	2024年5月7日
高级管理人员	阮悦欣	免去总经理职务	离任	2024年4月2日	2024年5月7日
高级管理人员	庄健	任职总经理	就任	2024年4月2日	2024年5月7日
高级管理人员	王鹤	免去副总经理职务	离任	2024年4月25日	无需办理

注：发行人于2024年8月16日收到控股股东轨道集团“厦轨道（2024）176号”文，蔡海苗同志不再担任公司董事职务。

（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：4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40%。

（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：庄健、卢荣度、张晓维
 发行人的监事：/
 发行人的总经理：庄健
 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：陈凌、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，以住宅项目为核心的国有房地产企业。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。

公司具有国家建设部核定的综合开发一级资质，公司物业开发业务以住宅项目开发为主，辅以商业店面、写字楼等多种物业。公司在物业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。目前公司的物业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. 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

2024 年以来，全国房地产市场延续调整态势，中央和监管部门频繁释放政策利好，并接连落地稳市场具体举措，中央政治局会议首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，5 月 17 日，房地产“一揽子”新政落地，包括降低首套、二套房最低首付比例至 15%、25%，取消全国层面首套、二套房贷利率下限等，核心在于“稳市场”“去库存”，对市场情绪产生较大提振效果，随后各地积极落实相关举措，部分核心城市政策效果显现，市场活跃度有所提升。从长远看，房地产市场仍然具有持续健康发展的条件。

同时，国企收储未售新房成为政府力推的“去库存”模式，2024 年以来多地推进住房“以旧换新”，促进一二手市场联动，部分城市国企收旧换新的效果正逐渐显现。除此之外，“好房子”建设多次被提及，尤其党的二十届三中全会提出，加快构建房地产发展新模式，建设适应人民群众新期待的“好房子”，支持城乡居民多样化改善性住房需求。“好房子”建设和供给已经成为未来行业发展共识，建设节奏加快有望进一步促进改善性住房需求释放。

当前公司所处厦门房地产市场，厦门限贷政策迎来历史最松时期，首套房首付比例降至最低 15%，二套房则为 25%。随着政策松绑的发力，市场需求进一步释放，后续政策效果将逐步显现，“稳楼市”长效机制，将可能复苏起效。

特房集团作为厦门老牌国企，深韵闽南文化，在厦门和漳州等地有着成熟的品牌及良好的口碑，当前在售项目主要聚焦厦门的环东核心区板块和漳州市区核心位置。特房集团在板块价值基础上强调优质选址以及产品质量打造，打造满足当前主流需求方向的中心地段学府景观精品社区，以及厦门少有的湾海纯墅产品，漳州项目产品涵盖市场所需的全产品系，外加自持运营的商业和未来的酒店，为项目的持续热销和公司后续的可持续经营创造优质条件，建立属于特房集团自身的核心竞争力。未来也将持续保持公司的强大市场地位，以良好的土地质量、投资组合的经常性和稳定收入，跑赢市场。

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

目前房地产市场观望情绪仍较为浓厚，2024 年上半年楼市成交量同比下跌 51%，房价下跌预期及未来收入不确定性仍是制约客户购房置业的主因。但公司报告期内盈利能力良

好，且存续债券均由控股股东轨道集团提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，上述行业变化不会对公司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

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

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 (%)
物业开发业务	41.34	24.77	40.07	97.18	24.35	15.35	36.96	89.29
物业管理业务	0.18	0.17	6.54	0.42	0.68	0.64	5.24	2.49
酒店业务	-	-	-	-	0.99	0.56	42.93	3.62
租赁业务	0.83	0.95	-13.69	1.96	0.81	0.76	6.28	2.97
其他业务	0.19	0.05	72.74	0.44	0.44	0.54	-23.30	1.62
合计	42.53	25.94	39.02	100.00	27.26	17.86	34.50	100.00

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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）物业开发业务本期营业收入较上年同期增加 69.79%，营业成本较上年同期增加 61.43%，主要系本期达到结利条件的物业项目较上年同期增加；

（2）物业管理业务本期营业收入较上年同期减少 73.67%，营业成本较上年同期减少 74.03%，主要系厦门地铁商业物业有限公司及厦门地铁住宅物业有限公司不再纳入合并范围，物业管理业务缩减所致；

（3）酒店业务本期营业收入、营业成本较上年同期减少 100.00%，主要系厦门地铁旅游文化产业投资有限公司不再纳入合并范围，发行人剥离酒店业务；

（4）租赁业务本期毛利率较上年同期减少 317.78%，主要系本期新增投资性房地产对应折旧摊销成本较上年同期增加导致毛利率下降；

（5）其他业务本期营业收入较上年同期减少 57.30%，营业成本较上年同期减少 90.56%，毛利率较上年同期增加 412.17%，主要系本期其他业务有偶发性，对应成本较低。

（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

公司将紧扣集团“交通投资建设、轨道交通运营管理和轨道沿线城市开发运营管理”三大业务布局，围绕服务城市发展及轨道集团“一核两翼双擎”的业务发展格局，全面提升核心竞争力，推动构建新业务发展格局；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“风险提示及说明”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与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、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

发行人制定了《关联交易管理制度》等相关制度，对关联方资金的往来款执行严格的内部控制制度。报告期内，发行人对联营及合营企业的往来款项均已通过内部程序审议通过，符合相关制度约定。往来款的价格在平等、自愿、等价、有偿、公允的原则上参考市场价格而定。

发行人将按照最新信息披露制度及关联交易制度要求，根据关联交易发生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

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 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、2024 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、2024 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	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	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

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	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	不适用

情况	
----	--

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：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、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>三、偿债资金来源</p> <p>（一）公司经营收入和净利润</p> <p>（二）在建项目完工后实现的净现金流</p> <p>（三）多元化业务产生协同效应</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“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</p>
--	--

	<p>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>四、偿债应急保障措施</p> <p>（一）变现能力较强的自有资产</p> <p>（二）外部融资渠道通畅</p> <p>（三）房地产业务问题的应对措施及细化偿债安排</p> <p>五、偿债保障措施</p> <p>（一）设立募集资金专户和专项偿债账户</p> <p>（二）制定并严格执行资金管理计划</p> <p>（三）制定《债券持有人会议规则》</p> <p>（四）聘请债券受托管理人</p> <p>（五）设立专门的偿债工作小组</p> <p>（六）严格的信息披露</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>本期债券于 2023 年 7 月追加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，追加担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强本期债券的偿付安全性。</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>截至报告期末，2023 年 3 月 18 日至 2024 年 3 月 17 日的利息已于 2024 年 3 月 18 日按期足额支付。</p>

债券代码：185948.SH

债券简称	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</p>

	<p>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>（一）公司经营收入和净利润</p> <p>（二）在建项目完工后实现的净现金流</p> <p>（三）多元化业务产生协同效应</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“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</p>
--	--

	<p>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>四、偿债应急保障措施</p> <p>（一）变现能力较强的自有资产</p> <p>（二）外部融资渠道通畅</p> <p>（三）房地产业务问题的应对措施及细化偿债安排</p> <p>五、偿债保障措施</p> <p>（一）设立募集资金专户和专项偿债账户</p> <p>（二）制定并严格执行资金管理计划</p> <p>（三）制定《债券持有人会议规则》</p> <p>（四）聘请债券受托管理人</p> <p>（五）设立专门的偿债工作小组</p> <p>（六）严格的信息披露</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，2023年6月28日至2024年6月27日的利息已于2024年6月28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

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
存货	物业开发所形成的开发成本、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	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	15.75	23.81	-33.87	主要系本期归还公司债券本金所致
应收账款	0.05	0.11	-56.98	主要系收回以前年度货款
预付款项	0.37	0.09	298.76	主要系预付工程款及水电费较上年末增加
其他应收款	9.23	25.04	-63.12	主要系本期收回与轨道集团的往来款所致
存货	157.58	180.06	-12.48	-
投资性房地产	47.36	45.93	3.10	-
固定资产	0.10	2.47	-96.10	主要系原自用办公场所现对外出租转投资性房地产
递延所得税资产	5.58	4.26	31.04	主要系樾琴湾实际毛利所对应的税金差异及樾鸣湾的预计毛利形成

（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价值）	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	15.75	0.28	-	1.78
存货	157.58	7.04	-	4.47
投资性房地产	47.36	10.61	-	22.40
合计	220.69	17.93	—	—

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
波特曼财富中心 A 座 6-	7.93	-	7.93	抵押	无重大不利影响

48层（实际楼层）					
2010TP04地块 B1-14子地块	9.72	-	9.72	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：0 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：0 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 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%，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 58.93 亿元和 35.43 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-39.88%。

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 个月以上		
公司信用类债券	-	-	29.53	29.53	83.35%
银行贷款	-	0.50	5.40	5.90	16.65%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债	-	-	-	-	-

务					
合计	-	0.50	34.93	35.43	—

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 29.53 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

注：发行人已于 2024 年 7 月 9 日兑付“21 特房 04”，兑付本金 10.63 亿元。

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 74.11 亿元和 47.40 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-36.04%。

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 个月以上		
公司信用类债券	-	-	29.53	29.53	62.30%
银行贷款	-	0.54	17.33	17.87	37.70%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	0.54	46.86	47.40	—

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 29.53 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

注：发行人已于 2024 年 7 月 9 日兑付“21 特房 04”，兑付本金 10.63 亿元。

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 2024 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	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	3.14	5.67	-44.64	主要系支付到期应付工程款项
预收款项	0.03	0.17	-84.97	主要系确认上年度预收租金收入
合同负债	31.28	57.42	-45.52	主要系房产交房结利
应付职工薪酬	0.01	0.35	-96.81	主要系本期支付上年计提职工薪酬

负债项目	本期末余额	2023年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应交税费	8.70	5.48	58.78	主要系销售结转计提应交土地增值税及预缴所得税转出
其他应付款	76.39	80.44	-5.03	-
一年内到期的非流动负债	4.34	8.08	-46.26	主要系一年内到期的长期借款及应付债券减少
其他流动负债	2.78	5.14	-45.92	主要系预收售房款待转销项税额较上年末减少
应付债券	29.52	50.52	-41.56	主要系赎回公司债券“21特房03”和“22特房02”
长期应付款	0.00	0.06	-100.00	主要系嘉美B1-14项目中央补贴资金上缴财政
其他非流动负债	22.41	15.64	43.26	主要系交房期在一年以上合同负债重分类所致

（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：9.87 亿元

报告期非经常性损益总额：0.06 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

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
嘉湾公司	是	100%	物业开发	41.92	19.62	23.61	11.33
漳特公司	是	100%	物业开发	55.5	22.64	7.93	3.52

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

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：95.69 亿元

报告期末对外担保的余额：87.18 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-8.51 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：38.25 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发行人合并口径报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
厦门地铁旅游文化产业投资有限公司	受同一控制方控制的关联方	10.00	酒店管理	良好	保证担保	10.80	2038年3月30日	无重大不利影响
厦门地铁旅游文化产业投资有限公司	受同一控制方控制的关联方	10.00	酒店管理	良好	保证担保	3.20	2035年7月3日	无重大不利影响
厦门地铁新经济产业园运营有限公司	受同一控制方控制的关联方	7.00	物业开发及管理	良好	保证担保	4.50	2030年12月29日	无重大不利影响
厦门地铁新经济产业园运营有限公司	受同一控制方控制的关联方	7.00	物业开发及管理	良好	保证担保	5.55	2039年8月29日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	24.05	—	—

注：公司存在最高额担保的情况，截至报告期末，公司最高担保金额为 106.30 亿元，实际担保余额为 87.18 亿元，其中为商品房承购人提供的阶段性按揭担保余额为 61.48 亿元。

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

适用 不适用

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

为规范债券信息披露行为，加强债券信息披露事务管理，保护投资者合法权益，报告期内

公司修订并发布了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司信用类债券信息披露事务管理制度》，主要内容修改如下：

- 1.修改制度依据，增加《中国人民银行法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》。
- 2.强调制度适用于公司信用类债券信息披露，增加“公司信用类债券”定义，将《公司信用类债券信息披露管理办法》相关要求纳入制度。
- 3.整合《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》内容。
- 4.增加债券信息披露内容及标准事项上位规定。
- 5.调整信息披露的重大事项包括内容。
- 6.增加信息披露更正要求。
- 7.细化信息披露责任追究，增加信息披露保密措施。
- 8.细化财务管理和会计核算的内部控制及监督机制。

上述信息披露事务管理制度修订不会对公司信息披露工作及投资者权益产生不利影响，公司将按照有关规定履行信息披露义务。

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 专项品种债券应当披露的其他事项

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、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
(2024年)盖章页)

厦门经济特区房地产开发集团有限公司

2024年8月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024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	2024年06月30日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,574,633,974.59	2,380,980,235.38
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	4,521,415.44	10,509,514.03
应收款项融资		
预付款项	36,694,235.21	9,202,009.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	923,451,314.26	2,503,670,477.53
其中：应收利息		
应收股利	310,091.46	
买入返售金融资产		
存货	15,758,433,732.16	18,006,379,049.65
其中：数据资源		
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	551,607,498.41	620,139,879.10
流动资产合计	18,849,342,170.07	23,530,881,165.50
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	191,087,195.02	181,409,098.00

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	56,619,598.91	56,359,591.89
投资性房地产	4,735,510,925.79	4,593,324,893.03
固定资产	9,654,013.93	247,403,915.63
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,698,444.51	12,373,462.58
无形资产	11,673,470.95	15,050,512.32
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	19,141,575.22	22,809,228.62
递延所得税资产	558,055,337.95	425,881,134.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,593,440,562.28	5,554,611,837.02
资产总计	24,442,782,732.35	29,085,493,002.52
流动负债：		
短期借款		
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	313,836,930.95	566,866,974.20
预收款项	2,611,211.76	17,372,148.66
合同负债	3,128,127,819.89	5,741,662,146.69
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	1,112,430.86	34,916,404.33
应交税费	869,646,945.40	547,718,753.01
其他应付款	7,639,251,526.45	8,043,687,909.83
其中：应付利息		
应付股利	75,900.14	75,900.14
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	434,479,452.74	808,466,697.74
其他流动负债	277,863,264.49	513,819,992.48
流动负债合计	12,666,929,582.54	16,274,511,026.94
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,408,376,250.23	1,672,594,127.15
应付债券	2,952,460,346.07	5,052,174,102.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	9,439,726.71	9,092,934.52
长期应付款		5,599,980.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	46,005,448.13	55,985,382.52
其他非流动负债	2,240,702,075.87	1,564,095,936.62
非流动负债合计	6,656,983,847.01	8,359,542,463.76
负债合计	19,323,913,429.55	24,634,053,490.70
所有者权益（或股东权益）：		
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		
减：库存股		
其他综合收益	59,348,297.65	59,348,297.65
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	2,363,256,313.67	1,694,627,778.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,986,248,984.95	4,317,620,449.51
少数股东权益	132,620,317.85	133,819,062.31
所有者权益（或股东权益）合计	5,118,869,302.80	4,451,439,511.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,442,782,732.35	29,085,493,002.52

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

2024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	2024年06月30日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	292,253,670.38	375,970,742.48
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	1,549,181.26	646,938.70
应收款项融资		
预付款项	1,598,256.88	549,858.47
其他应收款	1,562,830,031.44	1,564,834,576.57
其中：应收利息		
应收股利	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
存货	16,217,849.95	39,408,570.51
其中：数据资源		
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	1,283,117.89	1,720,145.49
流动资产合计	1,875,732,107.80	1,983,130,832.22
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	4,118,566,425.13	4,148,525,092.29
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	47,725,000.00	47,725,000.00
投资性房地产	3,595,224,978.00	3,418,298,870.03
固定资产	2,598,431.85	243,192,390.94
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,802,666.26	3,425,480.96
无形资产	5,798,139.12	7,095,332.10
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用	18,639,126.02	22,072,479.68
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,791,354,766.38	7,890,334,646.00
资产总计	9,667,086,874.18	9,873,465,478.22
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	19,371,309.85	32,506,513.74
预收款项	1,768,939.45	9,079,603.10
合同负债	2,829,129.50	886,396.17
应付职工薪酬	64,140.52	7,564,793.38
应交税费	92,001.21	13,027,422.47
其他应付款	3,612,505,069.44	1,223,843,767.65
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	153,316,150.53	419,404,281.84
其他流动负债	7,304.23	7,304.23
流动负债合计	3,789,954,044.73	1,706,320,082.58
非流动负债：		
长期借款	490,000,000.00	540,000,000.00
应付债券	2,952,460,346.07	5,052,174,102.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,872,991.82	2,554,833.80
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	3,444,333,337.89	5,594,728,936.75
负债合计	7,234,287,382.62	7,301,049,019.33
所有者权益（或股东权益）：		
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		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-130,844,882.07	8,772,085.26
所有者权益（或股东权益）合计	2,432,799,491.56	2,572,416,458.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,667,086,874.18	9,873,465,478.22

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
2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、营业总收入	4,253,458,532.92	2,726,465,383.31
其中：营业收入	4,253,458,532.92	2,726,465,383.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,276,255,252.40	2,385,718,919.71
其中：营业成本	2,593,822,953.51	1,785,779,261.24
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	457,130,627.97	252,327,245.69
销售费用	85,706,709.50	48,275,398.34
管理费用	41,114,293.30	135,592,272.90
研发费用		1,051,868.86
财务费用	98,480,668.12	162,692,872.68
其中：利息费用	111,673,736.26	181,511,976.07
利息收入	13,770,229.42	19,587,929.24
加：其他收益	553,171.45	22,183,356.65
投资收益（损失以“－”号填列）	11,988,188.48	93,369,651.22
其中：对联营企业和合营企业	11,678,097.02	91,954,786.78

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）	260,007.02	-504,882.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,104,580.62	-8,330,163.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	368,454.59	2,906,328.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	982,268,521.44	450,370,752.96
加：营业外收入	4,965,511.16	4,748,401.12
减：营业外支出	117,812.88	2,186,658.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	987,116,219.72	452,932,495.92
减：所得税费用	278,051,314.16	104,053,881.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	709,064,905.56	348,878,614.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	709,064,905.56	348,878,614.62
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）	710,263,650.03	341,011,963.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,198,744.47	7,866,651.01
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	709,064,905.56	348,878,614.62
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	710,263,650.03	341,011,963.61
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,198,744.47	7,866,651.01
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：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

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	77,227,196.21	63,757,019.38
减：营业成本	71,843,464.19	50,034,794.91
税金及附加	-2,127,166.63	289,824.57
销售费用	1,317,846.42	3,484,210.50
管理费用	14,637,442.49	28,170,246.18

研发费用		
财务费用	100,824,822.30	152,144,527.08
其中：利息费用	101,454,079.10	291,933,165.00
利息收入	1,148,475.62	35,418,062.52
加：其他收益	267,967.91	20,364,960.39
投资收益（损失以“－”号填列）	66,713.95	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）	-1,146,754.22	-394,386.21
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-215,972.96	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-110,297,257.88	-149,552,760.53
加：营业外收入	680,408.50	3,076,757.11
减：营业外支出	117.95	1,200,067.36
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-109,616,967.33	-147,676,070.78
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-109,616,967.33	-147,676,070.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-109,616,967.33	-147,676,070.78
（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	-109,616,967.33	-147,676,070.78
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

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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	2,294,772,024.50	3,266,189,590.06
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	5,241,816.53	18,249,967.10
收到其他与经营活动有关的现金	4,376,332,415.96	14,249,826,483.20
经营活动现金流入小计	6,676,346,256.99	17,534,266,040.36
购买商品、接受劳务支付的现金	711,426,650.60	4,685,161,487.64
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	77,095,701.02	224,662,723.96
支付的各项税费	585,095,255.21	1,313,016,725.65
支付其他与经营活动有关的现金	3,256,646,268.96	11,095,334,474.07
经营活动现金流出小计	4,630,263,875.79	17,318,175,411.32
经营活动产生的现金流量净额	2,046,082,381.20	216,090,629.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		5,726,013.93
取得投资收益收到的现金	2,000,000.00	99,083,321.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	934,719.13	177,948.00
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	2,934,719.13	104,987,283.36
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
投资支付的现金		120,000,000.00
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
投资活动产生的现金流量净额	2,934,719.13	-2,299,577,748.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	150,307,542.75	1,489,126,665.81
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	150,307,542.75	1,722,181,815.06
偿还债务支付的现金	2,821,093,516.71	2,829,004,587.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	184,361,342.86	326,769,747.47
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	6,980,184.94	2,304,947.56
筹资活动现金流出小计	3,012,435,044.51	3,158,079,282.15
筹资活动产生的现金流量净额	-2,862,127,501.76	-1,435,897,467.09
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	-813,110,401.43	-3,519,384,586.89
加：期初现金及现金等价物余额	2,359,536,300.76	6,963,500,196.35
六、期末现金及现金等价物余额	1,546,425,899.33	3,444,115,609.46

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

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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	47,626,378.30	57,869,635.66
收到的税费返还	5,229,619.52	
收到其他与经营活动有关的现金	3,160,659,874.01	7,054,482,097.16
经营活动现金流入小计	3,213,515,871.83	7,112,351,732.82
购买商品、接受劳务支付的现金	7,321,609.56	2,523,820.74

支付给职工及为职工支付的现金	18,312,739.30	33,127,168.36
支付的各项税费	21,104,530.57	23,702,495.53
支付其他与经营活动有关的现金	733,190,494.41	5,211,080,021.24
经营活动现金流出小计	779,929,373.84	5,270,433,505.87
经营活动产生的现金流量净额	2,433,586,497.99	1,841,918,226.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		124,173,900.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	485,568.44	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	485,568.44	124,485,290.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,122.01	
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		
投资活动现金流出小计	10,122.01	800,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	475,446.43	-675,514,709.84
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	2,350,000,000.00	1,725,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,562,972.22	236,321,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	7,352,406.66	2,304,947.56
筹资活动现金流出小计	2,524,915,378.88	1,963,625,947.56
筹资活动产生的现金流量净额	-2,524,915,378.88	-1,963,625,947.56
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	-90,853,434.46	-797,222,430.45
加：期初现金及现金等价物余额	362,143,995.37	1,379,636,822.48
六、期末现金及现金等价物余额	271,290,560.91	582,414,392.03

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

