



厦门安居控股集团有限公司

(住所：厦门市湖里区华泰路3号)

2023年面向专业投资者

公开发行公司债券（第二期）

募集说明书摘要

注册金额	不超过 25 亿元（含 25 亿元）
本期发行金额	不超过 12 亿元（含 12 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：福建省福州市湖东路 268 号)

签署日期：2023年 3 月 2 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、近三年及一期,公司经营活动产生的现金流入分别为901,342.51万元、1,056,828.76万元、1,480,282.00万元和998,067.70万元,经营活动产生的现金流出分别为999,989.71万元、1,406,456.78万元、1,677,743.74万元和1,077,099.36万元,经营活动产生的现金流量净额分别为-98,647.20万元、-349,628.02万元、-197,461.74万元和-79,031.66万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务,建设周期长,项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配,经营活动现金流量净额出现波动。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化,将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响,公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

2、截至最近一年末,发行人对外担保(不含发行人与子公司之间的担保)余额为94.23亿元,占期末净资产的比例为45.15%,均是公司为购房者提供的银行按揭贷款保证金。除此之外,发行人没有其他对外担保。目前,购房者在购买商品住房时,多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例,为商品房承购人提供的抵押贷款担保,为阶段性担保。担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短,在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后,公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序,购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。

3、近三年及一期的存货账面净值分别为1,895,431.50万元、2,669,640.96万元、3,164,140.78万元和3,242,475.00万元,分别占当期总资产的比例为41.21%、47.00%、50.89%和52.20%。公司存货主要包括在建房地产开发产品和已完工房地产开发产品,在建房地产开发产品在最近三年余额分别为1,227,888.69万元、1,371,644.76万元和1,644,725.89万元,分别占当期存货余额比例为64.78%、51.38%和51.98%,占比较高。公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大,未来如果房地产行业继续调控,使国内房地产供需关系进一步改变,则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响,进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

4、截至 2021 年末，公司有息负债期末余额合计达 1,980,180.04 万元，其中短期借款 20,955.31 万元，一年内到期的非流动负债余额 257,550.04 万元，长期借款余额 977,335.88 万元，应付债券 718,822.08 万元，租赁负债 5,516.73 万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

5、充足的土地储备是公司持续发展的基础。截至 2022 年 9 月末，公司土地储备拟建计容面积共计 81.46 万平方米，储备资源较少，主要原因是公司根据战略布局区域的房地产市场形势和土地市场交易情况，为防范和控制拿地风险，主动控制了土地取得的规模和节奏。如果公司不能有效把握土地市场的变动趋势，以合理的价格保持充足的土地储备，将可能会影响公司业务的持续发展。

6、目前房地产业务是公司最主要的收入来源。最近三年及一期，公司房地产业务分别实现商品房销售收入 63.90 亿元、48.28 亿元、64.64 亿元和 43.73 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 79.93%、52.86%、72.62%和 69.00%。公司所从事的市政工程和保障房代建业务盈利性较低，对公司的经营效益贡献有限，而房地产业务目前正面临日益激烈的市场竞争和政策、市场风险，公司需要培育新的经济增长点，发展相关产业链，推进转型升级。目前公司已进入长租公寓、持有型物业等领域，发展园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务，但业务推进与发展存在不确定性，目前尚未有实质性突破。

7、公司的收入来源主要来自商品房销售，但业务涉及商品房建设、物业管理、保障房建设、市政工程建设、房产租赁及爆破工程等方面。为培育新的利润增长点，公司正在积极探索进一步发展经营持有型物业，做大做强园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务。上述业务的拓展，有利于公司延伸房地产业务产品线，培养新的利润增长点，但是不同的业态需要不同的管理理念与管理方式，会带来新的管理挑战。尽管公司已有一套规范的管理体系，公司主要管理人员拥有较为丰富的管理经验，但若公司不能适应新的业务和增长模式对管理机制的要求，可能会影响公司的投资效率，对公司的业务发展带来不利影响。

8、公司房地产业务分布在厦门、龙岩、北海、昆明、漳州、泉州和福州等地。公司需要了解并满足不同地区的市场需求，做好资源在各区域的合理分配。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但跨区域经营分散，使人员结构的调配、

工程质量、安全生产、合同履行等较为繁琐，加大了管理控制难度。如果公司不能根据实际情况调整好区域经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

9、近年来，为抑制投资性购房需求，促进房地产行业持续稳定健康的发展，我国政府综合运用货币政策、财政政策和产业政策等宏观调控措施从金融、税收、土地、住房供应结构等方面对房地产的供给和需求进行调节。公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续使房地产市场处于低位运行，行业前景存在较多不确定性，进而可能会对公司的盈利情况产生影响。

10、近三年及一期，发行人的房地产开发项目主要位于厦门市、北海市、龙岩市、漳州市、昆明市、福州市和泉州市。未来如果厦门市、漳州市、昆明市、北海市和龙岩市房地产库存持续增加，且发行人不能按计划完成销售目标，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本次债券的偿债能力。

11、最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为152,011.14万元、483,295.31万元、187,890.06万元和158,591.06万元。报告期内，筹资活动产生的现金流量净额呈波动趋势，主要系公司结合债务到期情况、项目建设进度进行资金筹集以及子公司吸收少数股东投资影响。如果未来房地产融资环境发生较大变化，公司筹资活动产生的现金流量可能会存在一定波动。

12、报告期内，发行人发生重大资产重组。因厦门市政府推进国有企业战略性重组和专业化整合，将厦门安居集团有限公司100%股权划入厦门安居控股集团有限公司，厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司。上述事项发行人于2022年5月27日完成相关工商变更。重组后的安居控股定位为保障性和商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商。主要布局在保障性与商品住房建设运营、配套商业运营、施工及园林景观、物业管理等4个板块。重大资产重组后，安居集团将成为安居控股并表子公司，安居集团经营情况良好，重大资产重组将对发行人合并报表的净资产、营业收入、净利润、现金流等财务指标产生积极影响；对发行人的公司治理、生产经营、偿债能力和发行的公司债券的还本付息情况无重大不利影响。

13、近三年及一期，发行人的营业收入分别为799,392.28万元、913,345.68万元、890,080.54万元和633,851.84万元，2022年1-9月营业收入同比增长25.72%；近三年及

一期，发行人的净利润分别为92,999.76万元、94,520.05万元、97,309.08万元和33,344.75万元，发行人2022年1-9月净利润同比下降26.10%。上述变化主要受外部房地产市场环境影响以及房地产项目开发及回款周期较长，未来如发行人营业收入及净利润持续下滑，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

二、与本次债券相关的重大事项

1、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了兴业证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利和义务的规定。

2、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，本公司的主体信用等级为AAA，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本次评级报告关注主要风险为：（1）房地产业务风险。安居控股的住宅开发业务易受政策调控和经济波动影响。公司在昆明安宁市土地储备较多，拆迁整理缓慢导致公司项目开发建设进度迟缓。（2）债务压力加大。因合并范围调整，安居控股负债及刚性债务规模大幅增长。公司经营性现金流量易受项目开发周期影响，且难以覆盖投资性开支，公司对债务融资的依赖度较高。（3）投融资压力。安居控股自建自营公租房业务投资规模大、回收周期长，且在建及拟建的住宅开发项目待投入资金仍较多。公司面临的投融资及资金平衡压力较大。

在本次公司债券存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。如果发生任何影响发行人主体信用级别的事项，导致发行人主体信用

级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

3、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

目录

释义	8
第一节 风险提示及说明	11
第二节 发行条款	21
第三节 募集资金运用	24
第四节 发行人基本情况	24
第五节 发行人主要财务情况	98
第六节 备查文件	150

释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、公司、安居控股	指	厦门安居控股集团有限公司
市政府	指	厦门市人民政府
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
市财政局	指	厦门市财政局
本期债券	指	发行人本次公开发行的厦门安居控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门安居控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门安居控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
评级报告	指	《厦门安居控股集团有限公司信用评级报告》
法律意见书	指	《关于厦门安居控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见书》
主承销商、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构	指	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
律师事务所	指	福建天衡联合律师事务所
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
公司章程	指	厦门安居控股集团有限公司公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定价水平的意愿的程序
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《厦门安居控股集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《厦门安居控股集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
最近三年及一期、报告期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
最近三年	指	2019年、2020年及2021年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书摘要披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、 存货占比较大的风险

近三年及一期的存货账面净值分别为 1,895,431.50 万元、2,669,640.96 万元、3,164,140.78 万元和 3,242,475.00 万元，分别占当期总资产的比例为 41.21%、47.00%、50.89%和 52.20%。公司存货主要包括在建房地产开发产品和已完工房地产开发产品，在建房地产开发产品在最近三年余额分别为 1,227,888.69 万元、1,371,644.76 万元和 1,644,725.89 万元，分别占当期存货余额比例为 64.78%、51.38%和 51.98%，占比较高公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

2、 资产受限风险

公司的所有权受限资产主要包括货币资金和其他权益工具投资。截至 2022 年 9 月末，公司受限资产的账面价值合计 3.16 亿元，占当期期末资产总额的比重为 0.51%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

3、 经营活动现金流量净额波动较大的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流入分别为 901,342.51 万元、1,056,828.76 万元、1,480,282.00 万元和 998,067.70 万元，经营活动产生的现金流出分别为 999,989.71 万元、1,406,456.78 万元、1,677,743.74 万元和 1,077,099.36 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-98,647.20 万元、-349,628.02 万元-197,461.74 万元和-79,031.66 万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目

前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配,经营活动现金流量净额出现波动。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化,将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响,公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

4、 投资性现金流量净额为负的风险

最近三年及一期,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-237,621.27万元、-91,656.57万元、-124,682.04万元和-280,128.44万元,2020年以来投资性现金流净额持续为负,主要系发行人项目建设持续投入,发行人子公司自建公共租赁房投入持续扩张所致,若发行人未来投资性现金流净额持续为负,外部融资的需求较大,投融资需求不断增加可能给企业未来带来一定的资金压力。

5、 有息负债规模较大的风险

截至2021年末,公司有息负债期末余额合计达1,980,180.04万元,其中短期借款20,955.31万元,一年内到期的非流动负债余额257,550.04万元,长期借款余额977,335.88万元,应付债券718,822.08万元,租赁负债5,516.73万元。近年来公司为满足经营发展需要,有息债务规模快速增长,未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化,较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

6、 投资收益波动较大的风险

最近三年及一期,发行人的投资收益分别为20,882.93万元、53,067.33万元、12,558.75万元和8,453.52万元,波动较大。投资收益主要来自于长期股权投资收益、处置长期股权投资、持有可供出售金融资产期间取得的投资收益和理财收益。未来若发行人投资收益继续出现较大波动,可能对净利润造成一定影响。

7、 销售按揭担保风险

目前,购房者在购买商品住房时,多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例,为商品住房承购人提供的抵押贷款担保,为阶段性担保。担保期限自保证合同生效之日起,至商品住房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短,在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后,公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序,购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。截至2021年末,公司为购房者提供的银行按揭贷款保证金总额为94.23亿元。在按揭期间内,如购房

人无法继续偿还银行贷款，公司将承担一定的经济损失。

8、 偿债风险

截至 2021 年末，公司合并报表资产负债率为 66.43%，速动比率为 0.50，如果负债水平不能保持在合理的范围内，房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力和风险。

9、 控股型公司的风险

发行人为集团控股型企业，主要通过下属子公司开展业务，子公司的分红将影响母公司的净利润、现金流等财务状况，根据发行人主要全资控股子公司之公司章程，子公司利润分配制度规定公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定盈余公积金。法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。股东依照《公司法》，行使职权包括批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案。若未来发行人子公司现金分红减少，将导致母公司净利润和现金流下降，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

10、 净利润下滑风险

近三年及一期，发行人的净利润分别为 92,999.76 万元、94,520.05 万元、97,309.08 万元和 33,344.75 万元。发行人 2022 年 1-9 月净利润同比下降 26.10%，主要系受外部房地产市场环境影响以及房地产项目开发及回款周期较长，未来如发行人净利润持续下滑，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、 土地储备不足及价格变动风险

充足的土地储备是公司持续发展的基础。截至 2022 年 9 月末，公司土地储备拟建计容面积共计 81.46 万平方米，储备资源较少，主要原因是公司根据战略布局区域房地产市场形势和土地市场交易情况，为防范和控制拿地风险，主动控制了土地取得的规模和节奏。如果公司不能有效把握土地市场的变动趋势，以合理的价格保持充足的土地储备，将可能会影响公司业务的持续发展。

2、 项目开发风险

公司目前房地产项目涉及厦门、龙岩、漳州、福州、昆明和北海等城市。由于房地产项目开发周期长，投资大，且跨地区开发，不仅要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，而且涉及相关行业广，合作单位多。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，都将可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、建设成本上升，影响公司经营目标和预期收益的实现。

3、项目用地超期开发被回收的风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险

4、市场竞争风险

房地产行业集中度正在加速提高，行业集中度进一步提升，行业地位不断巩固，领先优势进一步凸显。在房地产业发展进入新常态的形势下，单纯依赖规模扩张和债务杠杆驱动的模式难以持续，行业内企业的发展格局将持续分化，行业将加速迈入品牌竞争时代，公司可能面临更加激烈和复杂的市场竞争形势。

5、收入来源单一的风险

目前房地产业务是公司最主要的收入来源。最近三年及一期，公司房地产业务分别实现商品房销售收入 63.90 亿元、48.28 亿元、64.64 亿元和 43.73 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 79.93%、52.86%、72.62%和 69.00%。公司所从事的

市政工程和保障房代建业务盈利性较低，对公司的经营效益贡献有限。而房地产业务目前正面临日益激烈的市场竞争和政策、市场风险，公司需要培育新的经济增长点，发展相关产业链，推进转型升级。目前公司已进入长租公寓、持有型物业等领域，发展园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务，但业务推进与发展存在不确定性，目前尚未有实质性突破。

6、经济周期风险

公司最主要的收入来源——房地产业务与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受国民经济增长、固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。2020年，一线城市继续实行严格的限购政策，实行严格的差别化税收政策。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

7、发行人房地产业务的地域集中、去化周期较长的风险

近三年及一期，发行人的房地产开发项目主要位于厦门市、北海市、龙岩市、漳州市、昆明市、福州市和泉州市，区域集中度较高，部分区域房地产项目去化周期较长。未来如果厦门市、漳州市、昆明市、北海市和龙岩市房地产库存持续增加，且发行人不能按计划完成销售目标，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本次债券的偿债能力。

8、投资性房地产产权证书无法取得的风险

截至2021年末，尚未办理完成产权证的房产合计约74.03亿元，主要为发行人购买厦门市住房保障和房屋管理局公租房、收购厦门市住房保障和房屋管理局保障性

住房配套商业房源以及发行人自建明确未来用于出租的在建工程。对于未能取得产权证书的投资性房地产，主要系投资性房地产历史遗留问题尚未办理产权证。发行人承诺无任何权属纠纷，但仍存在产权证书在短期内不能获取的风险。

（三）管理风险

1、业务多元化拓展风险

公司的收入来源主要来自商品房销售，但业务涉及商品房建设、物业管理、保障房建设、市政工程建设、房产租赁及爆破工程等方面。为培育新的利润增长点，公司正在积极探索进一步发展经营持有型物业，做大做强园林绿化、销售代理、广告企划、物业管理延伸增值服务等房地产产业链上下游业务。上述业务的拓展，有利于公司延伸房地产业务产品线，培养新的利润增长点，但是不同的业态需要不同的管理理念与管理方式，会带来新的管理挑战。尽管公司已建立较为规范的管理体系，公司主要管理人员拥有较为丰富的管理经验，但若公司不能适应新的业务增长模式要求，可能会影响公司的投资效率，对公司的业务发展带来不利影响。

2、房地产跨区域经营风险

公司房地产业务分布在厦门、龙岩、北海、福州、漳州和昆明等地。公司需要了解并满足不同地区的市场需求，做好资源在各区域的合理分配。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但跨区域经营分散，使人员结构调配、工程质量、安全生产、合同履行等较为繁琐，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

3、监事会缺位风险

根据公司章程的规定，公司监事会由 5 名监事组成，由出资人按有关规定和程序任免监事会主席 1 名，监事 2 名，由公司职工代表大会选举产生职工代表 2 名，其中监事会副主席 1 名。截至本募集说明书出具之日，委派监事空缺，股东尚未委派，发行人现有职工监事 1 名，存在监事会人员缺位问题。监事会人员缺位可能对监事会运作及发行人日常经营管理监督产生一定影响。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

房地产行业属于强周期性行业，与宏观经济运行情况息息相关。宏观经济增长情况，居民可支配收入变化、固定资产投资规模、城镇化进程等均对房地产行业产生重要影响。因此，政府出台的各项宏观经济政策，包括财政政策、货币政策等宏观调控政策通过调控宏观经济，进而影响到房地产行业运行。目前政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响公司业务的发展。

2、房地产政策风险

为抑制投资性购房需求，中国人民银行和银监会于 2007 年 9 月曾联合下发通知，严格住房消费贷款的管理。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》，提出申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年下半年起全国一、二线城市纷纷开始实行限购、限价政策；2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号文），同时国务院向各地分派房价调控督查组。根据该《通知》，二套房贷首付比例提至 60%，贷款利率提至基准利率的 1.1 倍。2011 年 2 月 21 日，住建部与各省市区地方签订保障房责任书，明确提出加大保障性住房建设和供应。2013 年 2 月 26 日国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），建立健全了稳定房价工作的考核问责制度；2013 年 4 月 9 日，住建部发布《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》，要求全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。2013 年 7 月 5 日，国务院公布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，该意见提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求。

进入 2014 年以来，房地产行业整体进入了相对紧缩和调整的时期，各地陆续放松了之前的调控政策。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会公布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首

付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由 5 年改成 2 年。房地产市场再次升温，2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%。因此 2017 年下半年开始，多城市发布地方房地产调控政策，在重启限购限贷限价政策的基础上开启了限售政策。

公司房地产销售收入占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前国内房地产调控政策的持续将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，使得行业前景存在较多不确定性，进而可能会对公司的盈利情况产生影响。

3、土地政策风险

2007 年 9 月 28 日，国土资源部发布“中华人民共和国国土资源部令”第 39 号《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，要求工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度。2008 年 8 月出台的《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；2010 年 3 月 10 日，国土资源部出台了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定了开发商竞买保证金最少两成、1 月内付清地价 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。此外，对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。上述政策的推出，意味着盘活存量土地将继续成为下一步土地工作的重点，对闲置土地的处置力度将持续加大。如果公司未来的资金周转不畅，不仅将难以取得持续发展所需的土地储备，而且还面临存量土地无力及时开发被征收土地闲置费甚至被强制收回的风险。

4、税收政策风险

房地产行业涉及税种较多，政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。2008 年 12 月 20 日国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号），规定将个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转让免征营业税，改为超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税；将个人购买普通住房不足 2 年转让的，由按其转让收入全额征收营业税，改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。2010 年 6 月 3 日，国家税务总局下发《关于加强土

地增值税征管工作的通知》，要求各级税务机关全面开展土地增值税清算审核工作。

《通知》抬高了土地增值税预征率的下限。国税总局规定，除保障性住房外，东部地区省市预征率不得低于 2%，中部和东北地区省市不得低于 1.5%，西部地区省市不得低于 1%。《通知》确定土地增值税核定征收率原则上不得低于 5%。2013 年 5 月《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》明确提出，“扩大个人住房房产税改革试点范围”是经济体制改革重点内容之一。2013 年 12 月 2 日，财政部出台了一系列税收优惠政策改善棚户区居民住房条件。按照通知的安排，个人首次购买 90 平方米以下的改造安置住房，将按 1% 的税率征收契税。此外，个人取得的拆迁补偿款将免征个人所得税。2015 年财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由 5 年改成 2 年。2016 年 2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发文，将调整房地产交易环节契税、营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，上述政策对房地产企业的盈利及现金流将产生一定的影响和不确定性，可能会进一步加剧房地产企业的资金压力及经营销售的不确定性。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，市场利率的波动可能使本次债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其

所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了包括但不限于专项偿债账户等多项偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）评级风险

发行人目前资信状况良好，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，仍有可能由于受各种不利因素影响，发行人的主体信用评级如发生负面变化，将对本次债券投资者产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：厦门安居控股集团有限公司

(二) 债券全称：厦门安居控股集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

(三) 发行人于2022年12月20日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门安居控股集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕3160号），注册规模为不超过25亿元。

(四) 发行金额：本期债券发行总额不超过人民币12亿元（含12亿元）。

(五) 债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为2年；品种二债券期限为3年。

品种间回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另外品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

(六) 票面金额及发行价格：本次债券面值100元，按面值平价发行。

(七) 债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(八) 发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) 承销方式：本期发行由主承销商兴业证券以余额包销的方式承销。

(十一) 起息日期：本期债券的起息日品种一：2023年3月20日；品种二：2023年3月20日。

(十二) 付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期：本期债券的付息日为品种一：2024年至2025年间每年的3月20日；品种二：2024年至2026年间每年的3月20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）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为品种一：2025年3月20日；品种二：2026年3月20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）

（十九）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（二十）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十一）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十二）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。本期债券未进行债项评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十三）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还银行借款。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十四）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

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

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1.发行公告日：2023年3月15日。

2.发行首日：2023年3月17日。

3.发行期限：2023年3月17日至2023年3月20日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（二）本次债券上市交易安排

1.上市交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于债券上市交易的申请。

3.公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

4、债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会2022年第八次会议决议审议通过、经发行人股东厦门市人民政府国有资产监督管理委员会批复，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2022】3160号），本次债券注册总额不超过25亿元。本期债券为本次债券的第二期发行，本期债券发行金额为不超过12亿元（含12亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还银行借款，拟偿还的银行借款如下：

借款主体	债权人名称	到期时间	借款余额 (万元)	本次还款时间 (已沟通提前还款，具体还款时间预计不晚于 2023年4月28日)	拟使用募集资金金额上限 (万元)
厦门万银投资发展有限公司	厦门银行五一支行	2023-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2023-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2024-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2024-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2025-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2025-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2026-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2026-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2027-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2027-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2028-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2028-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2029-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2029-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2030-5-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2030-11-12	21,000.00	2023-4-28	21,000.00
厦门特工开发有限公司	厦门建行城建支行	2023-3-30	11,550.00	2023-4-28	11,550.00
	厦门建行城建支行	2023-3-30	17,000.00	2023-4-28	17,000.00
	厦门建行城建支行	2023-6-9	13,700.00	2023-4-28	13,700.00
	厦门建行城建支行	2023-6-9	5,000.00	2023-4-28	5,000.00
	厦门建行城建支行	2023-5-15	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门建行城建支行	2023-6-9	3,821.00	2023-4-28	3,821.00
	厦门建行城建支行	2023-6-9	9,785.00	2023-4-28	9,785.00
	厦门建行城建支行	2023-6-9	3,999.95	2023-4-28	3,934.00

昆明万辉房地产开发有限公司	厦门银行五一支行	2023-5-15	420.00	2023-4-28	420.00
	厦门银行五一支行	2023-6-5	360.00	2023-4-28	360.00
	厦门银行五一支行	2023-8-27	360.00	2023-4-28	360.00
	厦门银行五一支行	2023-3-22	60.00	2023-4-28	60.00
	厦门银行五一支行	2023-9-22	360.00	2023-4-28	360.00
	厦门银行五一支行	2023-4-26	50.00	2023-4-28	50.00
	厦门银行五一支行	2023-10-26	300.00	2023-4-28	300.00
龙岩住厦房地产开发有限公司	厦门银行五一支行	2023-5-14	100.00	2023-4-28	100.00
	厦门银行五一支行	2023-5-28	300.00	2023-4-28	300.00
	厦门银行五一支行	2023-11-12	1,000.00	2023-4-28	1,000.00
	厦门银行五一支行	2023-11-26	2,000.00	2023-4-28	2,000.00
	厦门银行五一支行	2023-12-10	2,900.00	2023-4-28	2,900.00
合计			120,065.95		120,000.00

注：本次提前还款预计时间为目前发行人与银行沟通的提前还款时间，具体还款时间以最终沟通提前还款时间为准。

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还银行借款的具体明细。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人董事会经厦门市国资委授权，在授权范围内全权处理有关本次公司债券发行的募集资金用途事宜，可根据市场实际情况，以及发行人用款计划，制定具体的募集资金用途方案。

本次债券拟全部用于偿还公司债务。如未来可调整用途，发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 50%以下的，应履行发行

人内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 50%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行发行人内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金与偿债保障金专项账户。根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在募集资金到位前，发行人应与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）稳定发行人负债结构和偿债能力

以2021年12月31日公司财务数据为基准，假设本次债券全部发行完成且募集资金全部用于偿还公司债券及银行借款，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，合并财务报表中的流动负债占负债总额的比例有所下降、公司合并口径流动比率有所提升和资产负债率不变，发行人财务结构更加稳健。

（二）降低资金成本

在中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，债券市场发行利率相对较低的形势下，公司通过发行本次债券，用于偿还公司债券及银行借款，将有效降低公司融资成本。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出、不用于直接或间接购置土地。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

（一）36亿元公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

截至募集说明书签署日，发行人前次批文发行规模36亿元，核准日期为2022年3月14日，文号“证监许可【2022】548号”项下已发行公司债券“22住宅01”、“22住宅02”、“22安控03”和“22安控04”。债券募集资金已使用完毕，募集资金与募集说明书披露的用途一致。具体使用情况如下：

债券简称	发行日期	募集说明书约定的募集资金用途	实际发行规模	是否使用完毕	实际使用用途
22住宅01	2022-04-06	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。	13亿元	是	与募集说明书披露的用途一致
22住宅02	2022-05-23	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还银行借款。	12亿元	是	与募集说明书披露的用途一致
22安控03	2022-08-03	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。	5亿元	否	与募集说明书披露的用途一致
22安控04	2022-08-03	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。	6亿元	否	与募集说明书披露的用途一致

（二）25亿元公开发行公司债券情况及募集资金的使用情况

截至募集说明书签署日，发行人本次批文发行规模25亿元，核准日期为2022年12月16日，文号“证监许可【2022】3160号”项下已发行公司债券“23安控02”、“23安控03”。债券募集资金已使用完毕，募集资金与募集说明书披露的用途一致。具体使用情况如下：

债券简称	发行日期	募集说明书约定的募集资金用途	实际发行规模	是否使用完毕	实际使用用途
23安控02	2023-02-10	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务以及根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途。	5亿元	是	与募集说明书披露的用途一致
23安控03	2023-02-10	本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务以及根据法律法规最新要求、监管机构最新政策所允许的用途。	8亿元	是	与募集说明书披露的用途一致

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	厦门安居控股集团有限公司
法定代表人	陈飞铭
注册资本	人民币贰拾陆亿柒仟壹佰陆拾陆万元整 (267,166.00万元)
实缴资本	人民币壹佰叁拾玖亿柒仟肆佰贰拾叁万零柒佰元整 (1,397,423.07万元)
设立(工商注册)日期	2006年6月8日
统一社会信用代码	91350200155008613H
住所(注册地)	厦门市湖里区华泰路3号
邮政编码	361010
所属行业	房地产业
经营范围	1、土地成片开发；2、房地产开发经营、物业管理及房地产中介服务；3、市政公用基础设施的开发建设、征地拆迁、工程承包；4、各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；5、建筑安装与装饰、设备安装、仓储；6、广告、会展等商务服务；7、成片开发区内项目投资与经营；技术咨询；对城市公共交通、住宿与餐饮业、医疗卫生、教育行业的投资等；8、金融投资（法律、法规另有规定除外）。
电话	0592-5160535
传真号码	0592-5160540
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	梁志刚
信息披露事务负责人职位	总会计师
信息披露事务负责人联系方式	0592-5166083

注：发行人注册资本在变更申请中，截至募集说明书摘要签署之日，尚未完成变更。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

公司成立于 2006 年 5 月，系根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“厦门市国资委”）出具的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于设立厦门

住宅建设集团有限公司的通知》（厦国资产[2006]122号文件），由厦门市住宅建设总公司、原厦门市东区开发公司（现已更名为厦门市东区开发有限公司）、原厦门经济特区工程建设公司（现已更名为厦门特工开发有限公司）和原厦门建设工程有限公司（现已更名为厦门万银投资发展有限公司，简称“万银投资”）4家原厦门市城建国有资产投资有限公司下属企业合并组建成立的国有独资公司，出资人为厦门市国资委，注册资本为70,000万元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2006-10-31	增资	注册资本变更为人民币 108,196 万元
2	2008-2-27	增资	注册资本变更为人民币 259,516 万元
3	2011-12-9	增资	注册资本变更为人民币 260,516 万元
4	2012-7-17	增资	注册资本变更为人民币 261,516 万元
5	2015-3-20	增资	注册资本变更为人民币 263,266 万元
6	2016-3-2	增资	注册资本变更为人民币 267,166 万元
7	2020-12-29	股东股权划转	厦门市国资委持有的厦门住宅建设集团有限公司国有股权（国家资本）的 10%一次性划转给福建省财政厅持有，划转基准日为 2019 年 12 月 31 日。
8	2022-5-27	重大资产整合重组	2022 年 3 月 1 日，中共厦门市委办公厅下发《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》，实施方案中决定将厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司，将厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）股权划入厦门安居控股集团有限公司。2022 年 5 月 27 日公司完成相关工商变更

2006 年 10 月 31 日，厦门市财政局出具《厦门市财政局关于增拨厦门住宅建设集团有限公司资本金的批复》（厦财建[2006]33 号），决定增加公司资本金 38,196 万元。2006 年 12 月 19 日，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门住宅建设集团有限公司增加资本金的批复》（厦国资产[2006]315 号），决定同意将市财政已拨入公司的 38,196 万元转增实收资本。2006 年 12 月 29 日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具《验资报告》（中审验字[2006]第 9116 号），

确认截至 2006 年 10 月 31 日，公司已收货币出资 38,196 万元。此次增资后，公司的注册资本变更为人民币 108,196 万元。

2008 年 2 月 27 日，厦门市国资委、厦门市建设与管理局联合出具《关于厦门市城建国有资产投资有限公司产权划转厦门顺承资产管理有限公司管理等问题的通知》（厦国资产[2008]40 号），决定将厦门市城建国有资产投资有限公司的货币资金 200 万元拨给厦门住宅建设集团有限公司用于补充国有资本金；2008 年 11 月 26 日，厦门市财政局和厦门市国资委联合出具《关于增拨住宅建设集团有限公司国有资本金的通知》（厦财外[2008]20 号），决定增拨厦门住宅建设集团有限公司国有资本金 920 万元；2008 年 12 月 5 日，厦门市财政局与厦门市国资委联合出具《关于增加厦门住宅建设集团有限公司资本金的通知》（厦财建[2008]73 号），决定将 2007-2008 年市财政拨付厦门住宅建设集团有限公司的部分财政资金 150,200 万元转增作为公司资本金。2008 年 12 月 16 日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具《验资报告》（中审验字[2008]第 9105 号），确认截至 2008 年 12 月 16 日止，公司已收到货币出资 151,320 万元。此次增资后，公司的注册资本为 259,516 万元。

2011 年 12 月 9 日，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门住宅建设集团有限公司资本金的通知》（厦国资产[2011]487 号），决定将已拨付公司的 2011 年国有资本经营预算支出 1,000 万元增加公司资本金。2011 年 12 月 20 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具《验资报告》（中审国际验字[2011]第 02010006 号），截至 2011 年 12 月 9 日止，公司已收到厦门市财政局于 2011 年 8 月 2 日增拨的国有资本金人民币 1,000 万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币 260,516 万元。

2012 年，厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门住宅建设集团有限公司资本金的通知》（厦国资产[2012]290 号），决定将已拨付公司的 2012 年国有资本经营预算支出 1,000 万元增加公司资本金。2014 年 6 月 30 日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具《验资报告》（[2014]兴华福建验字第 20007 号），截至 2014 年 6 月 30 日止，公司已收到厦门市财政局于 2012 年 7 月 17 日增拨的国有资本金人民币 1,000 万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币 261,516 万元。

2015年3月，厦门市财政局、国资委和厦门火炬高技术产业开发区管理委员会出具的《厦门市财政局、厦门市人民政府国有资产监督管理委员会、厦门火炬高技术产业开发区管理委员会关于增加厦门路桥建设集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司和厦门火炬集团有限公司国有资本金的通知》（厦财预[2015]16号），决定分别增加厦门路桥建设集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司和厦门火炬集团有限公司国有资本金1,750万元、1,750万元和1,500万元，专项用于各单位增加龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司（以下简称：厦龙建发）资本金，同时增加各单位对厦龙建发公司的长期股权投资。此次增资后，公司的注册资本为人民币263,266万元。2015年6月30日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具《验资报告》（[2015]兴华福建验字第20016号），截至2015年6月30日止，公司已收到厦门市财政局于2015年3月20日增拨的国有资本金人民币1,750万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币263,266万元。

2016年3月，根据厦门市财政局、国资委出具的《关于增加厦门路桥建设集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司和厦门火炬集团有限公司国有资本金的通知》（厦财预[2015]49号）、《关于增加厦门住宅集团有限公司国有资本金的通知》（厦国资统[2016]29号）、《关于厦门住宅集团有限公司增加国有资本金等相关事项的批复》（厦国资产[2016]44号）、《关于厦门住宅集团有限公司修改公司章程的批复》（厦国资综[2016]82号）文件，决定增加厦门住宅建设集团有限公司国有资本金3,900万元。2016年3月3日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）福建分所出具《验资报告》（[2016]京会兴闽分验字第62000026号），截止2016年3月2日，公司已收到由厦门市财政局拨入国有资本金人民币3,500万元，厦门市财政局划入国有资本经营支出预算资金人民币400万元。此次增资后，公司的注册资本为人民币267,166万元。

2020年12月29日，根据福建省财政厅、福建省人力资源和社会保障厅和福建省人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于划转部分国有资本有关事项的通知》（闽财企【2020】22号）文件，决定将厦门市国资委持有的厦门住宅建设集团有限公司国有股权（国家资本）的10%一次性划转给福建省财政厅持有，划转基准日为2019年12月31日。截至募集说明书摘要出具之日，10%股权划转尚未办理变更登记。

2022 年 3 月 1 日，中共厦门市委办公厅下发《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》，实施方案中决定将厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司，将厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）股权划入厦门安居控股集团有限公司。2022 年 4 月 8 日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于将厦门安居集团有限公司 100%股权划入厦门住宅建设集团有限公司的通知》明确相关股权划转事宜，划转基准日为 2021 年 12 月 31 日。2022 年 5 月 27 日公司完成相关工商变更。

（三）重大资产重组情况

2022 年 3 月 1 日，中共厦门市委办公厅下发《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》，实施方案中决定将厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司，将厦门安居集团有限公司股权划入厦门安居控股集团有限公司。2022 年 4 月 8 日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于将厦门安居集团有限公司 100%股权划入厦门住宅建设集团有限公司的通知》明确相关股权划转事宜，划转基准日为 2021 年 12 月 31 日。交易的形式为无偿划转，原股份持有方为厦门市国资委。具体情况如下：

资产名称	交易方式	资产规模	交易各方	交易金额
厦门安居集团有限公司	控制权转移	-	厦门市国资委、厦门住宅建设集团有限公司（现已更名为“厦门安居控股集团有限公司”）	-

交易的形式为无偿划转，根据厦门市国资委的股权划转通知执行，不涉及交易合同、交易价格、支付方式、支付期限、交付或过户时间安排、合同的生效条件、生效时间、违约责任。

截至 2021 年 12 月 31 日，安居集团资产总额 2,237,294.22 万元，负债总额 1,115,726.82 万元；所有者权益 1,121,567.40 万元。厦门住宅建设集团有限公司（现已更名为“厦门安居控股集团有限公司”）资产总额 3,874,814.56 万元，负债总额 2,988,543.74 万元；所有者权益 886,270.82 万元。划转的安居集团 2021 年度资产总价值占发行人上年末资产总额的比例超过 50%，根据《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2021 年）》，本次股权划转构成重大资产重组。

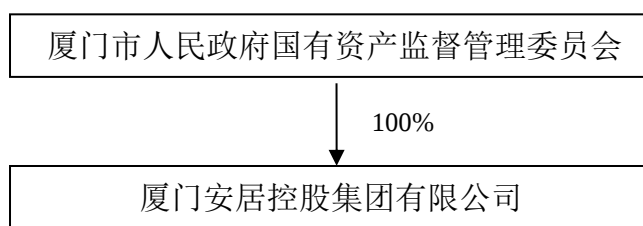
安居集团作为专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的国有企业，承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责。安居集团主营业务收入主要来源于工程委托管理收入（保障房建设收入）、保障房销售收入、钢材销售收入、物业管理费收入、租金收入及运营管理费收入。住宅集团主营业务涉及商品房建设、物业管理服务、保障房建设、市政工程建设、工程结算业务、其他业务包括文化产业项目投资与运作及海砂开采等方面。预计重组不会改变上述主营业务，重组后的安居控股定位为保障性和商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商。主要布局在保障性与商品住房建设运营、配套商业运营、施工及园林景观、物业管理等 4 个板块。重组未改变发行人主营业务。重大资产重组后，安居集团将成为安居控股并表子公司，安居集团经营情况良好，本次重大资产重组将对发行人合并报表的净资产、营业收入、净利润、现金流等财务指标产生积极影响；对发行人的公司治理、生产经营、偿债能力和发行的公司债券的还本付息情况无重大不利影响。

报告期内，除上述事项外，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



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

（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书摘要出具之日，发行人控股股东及实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。厦门市人民政府国有资产监督管理委员会所持有的本公司股权不存在被质押或争议情形。

四、发行人的重要权益投资情况

截至募集说明书摘要签署之日，发行人纳入合并范围的子公司共计 57 家，另有参股公司 4 家。

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司 6 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北海万祥房地产开发有限公司	房地产开发经营项目	100	7.85	7.03	0.81	0.00	-0.01	是
2	厦门万银投资发展有限公司	对第一产业、第二产业、第三产业的投资；建材批发；企业管理、商务信息咨询；经营各类商品和技术的进出口；资产管理；房地产开发经营；其他仓储业、物业管理等	100	27.60	19.42	8.18	4.96	0.30	是
3	厦门市东区开发有限公司	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪与代理；建筑工程施工；室内外装修、装饰工程施工；园林绿化工程施工；国内广告设计、制作、代理、发布。	100	28.20	9.51	18.69	7.52	1.84	是
4	厦门特工开发有限公司	房地产开发与经营；物业管理；房地产中介服务；房	100	229.49	187.02	42.47	42.18	6.38	是

		屋工程建筑、土木工程建筑；建筑装饰业；城市绿化管理；广告业；文化艺术业。							
5	龙岩住厦房地产开发有限公司	房地产开发经营；物业管理。	100	41.38	34.10	7.28	12.33	2.14	是
6	厦门安居集团有限公司	房地产开发经营；建设工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务。	100	223.73	111.57	112.16	17.56	1.31	否

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

序号	企业名称	资产	负债	净资产	收入	净利润	重大增减变动原因
		较上年末/度变化幅度（%）					
1	北海万祥房地产开发有限公司	32.78	38.15	-0.62	-91.10	-93.97	资产增加主要为在建项目工程款支出，负债增加主要为预收商品房款；收入及净利润降低原因系本年交房项目较少，因基数小，细微变动导致变动率大。
2	厦门万银投资发展有限公司	24.18	35.36	3.84	7.02	16.92	资产、负债增加主要为 21 年开始使用新租赁准则，确认了使用权资产和租赁负债金额较大。
3	厦门市东区开发有限公司	-30.55	-48.46	-15.62	-71.58	-78.32	资产减少主要原因系 21 年度莲花新城等项目销售，对应存货结转；向集团支付国有资本收益 5.3 亿元。负债减少原因系房地产项目结转，预收商品房款转为收入，莲花新城项目土增税清算完毕，缴交土地增值税 4.23 亿。收入利润减少主要原因为东区公

							司处于商品房尾盘销售阶段，可结转的房款较少，相应的收入、利润大幅下降。
4	厦门特工开发有限公司	20.52	21.91	14.73	218.16	253.13	收入及净利润增加的主要原因系21年交房项目较多。
5	龙岩住厦房地产开发有限公司	13.93	9.36	41.66	272.20	1191.21	收入及净利润的变动原因主要为21年水晶澜庭房地产项目一期、二期交房，结转了收入及相应利润，因项目取得地价较低，毛利率较高，因此利润增幅大。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 3 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	龙岩贝斯特房地产开发有限公司	房地产开发与经营、物业管理	40%	1.15	0.04	1.11	0.06	0.00	是
2	厦门市悦集商业管理有限公司	一般项目：商业综合体管理服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；组织文化艺术交流活动；房地产经纪；房地产咨询；物业管理。	24.5%	53.26	39.46	13.80	-	-0.20	是
3	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	房地产开发经营；各类工程建设活动。一般项目：土地整治服务；物业管理；以自有资金从事投资活动。	40%	5.17	0.52	4.66	0.00	0.02	是

上述主要参股公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

序号	企业名称	资产	负债	净资产	收入	净利润	重大增减变动原因
		较上年末/度变化幅度（%）					
1	龙岩贝斯特房地产开发有限公司	-30.67	-19.50	-31.05	242.45	-37.05	资产及净资产减少原因系尾盘销售结转了存货，并向股东发放股利。收入增加原因系水木莲花项目尾盘销售及租金收入，净利润减少原因系“水木莲花”项目尾盘销售部分的土地增值税按原来清算的单位成本计算税率很高，缴税相比租金的税收大，2021 年利息收入比 2020 年少 6.5 万元。
2	厦门市悦集商业管理有限公司	11.99	17.59	-1.44	-	-100.00	悦集公司为 20 年新设企业，20 年没有损益，21 年主要是期间费用导致的亏损
3	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	76.42	60.12	184.16	14.66	165.16	1、2021 年 2 月份收福建省龙岩市新罗区国有资产经营集团有限公司注册资本金 3 亿元，所以资产及净资金变化幅度较大。2、2021 年付厦门特房建设工程集团有限公司 5000 万工程款，所以负债总额大幅下降。3、2021 年度利息收入及投资收益 423 万，且收到厦龙山海协作经济区管理委员会转入工程补贴款 650 万，导致净利润大幅度上升。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人属于投资控股型发行人，其投资控股型架构对发行人偿债能力无重大不利影响。

（1）母公司资产受限情况

发行人母公司的所有权受限资产为货币资金 3,644.24 万元，占当期期末资产总额的比重为 0.22%。目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形。

（2）母公司资金拆借情况

2021 年度，发行人母公司关联方资金拆借利息情况如下：

①拆出

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度
厦门市东区开发有限公司	利息收入	23.91
厦门特工开发有限公司	利息收入	6612.18
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	利息收入	3235.74
厦门特工房产有限公司	利息收入	9.88
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	利息收入	10.09
龙岩住厦房地产开发有限公司	利息收入	173.73
万城城建开发（厦门）有限公司	利息收入	60.59
漳州园博房地产开发有限公司	利息收入	5660.38
福州住厦房地产开发有限责任公司	利息收入	3817.66
厦门万住道房地产开发有限公司	利息收入	413.27
厦门园林花木集团股份有限公司	利息收入	14.53
厦门市悦集商业管理有限公司	利息收入	2067.12

②拆入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度
厦门市东区开发有限公司	利息支出	896.62
厦门万银投资发展有限公司	利息支出	2300.94
厦门住宅集团园博地产有限公司	利息支出	5.68
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	利息支出	24.21
厦门万舜文化传播有限公司	利息支出	80.77
厦门爆破工程有限公司	利息支出	75.17
厦门万银环境科技有限公司	利息支出	22.80
厦门白土德楼宇管理有限公司	利息支出	41.61
龙岩住厦房地产开发有限公司	利息支出	44.39

除上述关联方资金拆借，发行人不存在其他资金拆借情况。

（3）母公司有息负债

2021 年末，发行人母公司有息负债主要为公司发行的公司债券及中期票据，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2021.12.31	
	金额	占比
短期借款	-	-
一年内到期的非流动负债	82,606.15	11.19
长期借款	36,500.00	4.95
应付债券	618,822.08	83.86
合计	737,928.23	100.00

（4）对核心子公司控制力

截至最近一年末，发行人主要子公司 6 家，发行人对核心子公司均为 100%控股。

（5）股权质押情况

发行人所持子公司股权不存在被质押或争议情形。

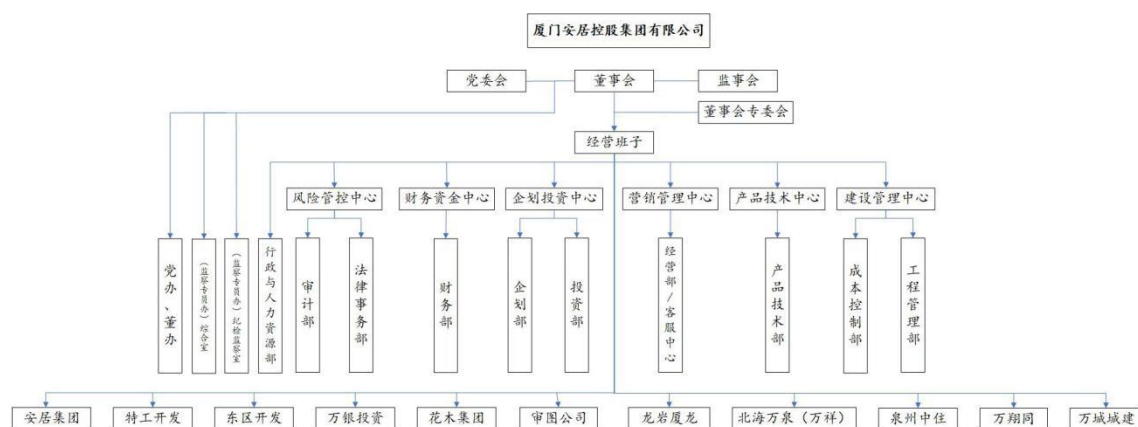
（6）子公司分红政策与报告期内实际分红情况

根据安居控股《财务会计管理制度》规定，子公司利润分配方案由集团财务部根据集团经营状况和发展需要拟定，报集团董事会批准后执行。报告期内集团公司收到的实际分红情况为：2019 年 6.79 亿元，2020 年 6.2 亿元，2021 年 7.86 亿元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



厦门安居控股集团有限公司是依据《中华人民共和国公司法》设立的国有独资有限责任公司，厦门市国有资产监督管理委员会根据厦门市人民政府授权，对公司履行出资人职责。公司设立了董事会、监事会和经营管理等机构，已经形成了较为完善的法人治理结构。

公司不设股东会，由出资人单独行使《公司法》第三十七条所列股东会有关职权：制定、批准或修改公司章程；核定或变更公司注册资本；按照有关规定和程序，任免公司董事长、副董事长、非职工代表担任的董事；任免公司监事会主席、非职工代表担任的监事；决定公司经营方针，审核公司发展战略和规划；依法对公司投资活动进行监管；批准公司董事会、监事会工作报告；核准公司年度财务预算方案，批准公司年度财务决算报告，批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；审核公司分立、合并、破产、解散、清算、变更公司形式、发行公司债券等方案，报厦门市人民政府批准；按照资产评估管理和企业国有产权转让的有关规定，对资产评估结果进行备案或核准；根据股份有限公司国有股权管理的有关规定，按照管理权限，监管公司控股、参股的上市公司国有股权；依法对公司的担保及反担保行为进行监管；考核评价公司国有资产运营绩效，确认公司国有资产保值增值结果；制定企业负责人薪酬管理和业绩考核办法；核定董事长、监事会主席以及非职工代表担任的监事的报酬，调控公司工资分配的总体水平；对公司进行财务审计；有关法律、法规规定的其他职权。

公司设董事会，董事会由5至9名董事组成，其中：董事长1名，副董事长1-3名，职工代表1名。董事会成员由出资人按照有关规定和程序任免，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期每届三年，任期届满，可连任。董事长为公司法定代表人。董事会对出资人负责，行使下列职权：执行出资人决定，向出资人报告工作；决定公司的经营计划、投资计划和投资方案；制订公司年度财务决算方案、公司年度

财务预算方案、公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司的分立、合并、增减注册资本、发行公司债券、公司解散或变更公司形式的方案；拟订公司章程修订方案；制定公司的基本管理制度；按照程序任免公司高级管理人员及财务负责人；决定并向出资人报告公司所出资企业国有股权变动处置方案，但出资人规定需报批准者除外；拟订公司国有资产保值增值指标；决定有关专业委员会的设立及职权；按照出资人有关企业负责人薪酬管理的规定，决定或者授权有关专业委员会决定除公司董事长以外的董事会其他成员以及高级管理人员的报酬；决定公司内部管理机构的设置；委派公司代表参加公司控股、参股企业股东会，向公司控股、参股企业委派或推荐董事、监事，并对其进行考核和奖惩；决定公司所出资非公司制企业国有资产经营收益的收缴；决定出资人核定给公司运营的国有资产在公司所出资的不同企业之间的划转；决定公司的担保或反担保事项；审核公司所出资的一人有限责任公司（法人独资企业）和控股企业的清产核资结果及重大财务会计事项；有关法律、法规规定的和本章程规定的其他职权。

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

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

报告期内，公司的董事会、监事会、经营层之间权责明确，均能按照《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

（二）内部管理制度

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

为了加强内部管理，发行人建立一系列的内部控制制度，涵盖组织设计、行政人事、薪酬绩效、法律事务、财务管理、投资管理、审计管理、工程管理、项目管理、安全管理等重大事项决策、风险控制管理和主要业务流程，形成了规范的管理体系，确保各项工作都有章可循。

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，制定了《财务会计管理制度》、《财务开支审批规定》、《工程进度款拨付规定》、《委派所属企业财务总监及财务经理管理办法》等制度流程，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

在风险控制方面，发行人制定《部门职责及岗位设置》、《主要业务与管理流程》、《合同管理制度》、《商品房项目管理制度》、《安全生产管理实施细则》、《突发事件应急预案》等多项制度。

在重大事项决策方面，发行人制定《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理办公会议事规则》、《党委会的议事规则》等制度，发生日常经营及财务

预算外的重大事项，需要向公司相关职能部门报告，相关职能部门再向公司主要领导汇报，并提交有权机构审议。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、发行人的资产独立完整

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

2、发行人的人员独立

发行人系国有独资公司，发行人的非职工代表董事、监事，均由厦门市国资委任命，职工代表董事、监事，均由职工代表大会民主选举产生，董事长、副董事长、监事会主席、总经理及副总经理均由厦门市国资委按照有关规定和程序任免。按照有关规定和程序任免。发行人现任总经理、副总经理、总会计师等高级管理人员未在其他单位任职、领薪；发行人的财务人员未在其他单位兼职。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。

3、发行人的机构独立

发行人已根据《公司法》、《国有资产法》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，建立健全了董事会、监事会和内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与其他企业机构混同的情形。发行人的机构独立。

4、发行人的财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，已健全建立独立的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有完整的财务会计制度、财务管理制度及对子公司的财务管理制度。开立独立的基本存款账户，拥有独立的银行账户，不存在与其控股股东、实际控制人及其他企业共用银行账户的情形。发行人的财务独立，制度健全。

发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发、

施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力。

5、发行人的业务独立

发行人具有独立的采购、开发、施工、营销系统，独立签署与经营有关的合同，独立开展各项经营活动。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本期债券募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书摘要签署之日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期起止日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
一、董事				
陈飞铭	董事长	2022年2月28日至今	是	否
马洪斌	董事	2019年8月30日至今	是	否
周奕麟	董事	2019年8月30日至今	是	否
林国华	职工董事	2013年1月9日至今	是	否
唐祝敏	专职外部董事	2021年1月19日至今	是	否
陈鼎瑜	兼职外部董事	2021年1月19日至今	是	否
颜其强	专职外部董事	2021年11月23日至今	是	否
二、监事				
郑星宁	职工监事	2018年2月28日至今	是	否
三、高级管理人员				
马洪斌	总经理	2022年2月28日至今	是	否
徐晓煜	副总经理	2018年1月17日至今	是	否
高志松	副总经理	2020年11月6日至今	是	否
宋剑	副总经理	2022年12月20日至今	是	否
梁志刚	总会计师	2020年11月6日至今	是	否

报告期内发行人董监高变动情况如下：

1、2019年3月29日，根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于程进国等免职的通知》（厦国资组【2019】139号）：“免去程进国的厦门住宅建设集团

有限公司监事会主席、监事职务；免去柯雪芳、郭伟勇的厦门住宅建设集团有限公司监事会监事职务。”

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

3、2019年4月3日，原副董事长张希沛因退休不再履职。

4、2020年11月30日，根据《关于江志勇等同志任职的通知》（厦委干[2020]248号）、《关于陈一江等同志职务任免的通知》（厦委干[2020]210号）、《关于高志松等同志职务任免的通知》（厦国资党委[2020]41号），高志松同志任厦门住宅建设集团有限公司副总经理、梁志刚同志任厦门住宅建设集团有限公司总会计师、宋剑同志任厦门住宅建设集团有限公司总工程师，免去邱怀东同志的厦门住宅建设集团有限公司总会计师职务。

5、2021年1月19日，根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门住宅建设集团有限公司新一届董事会组成人员的通知》（厦国资组【2020】334号），唐祝敏任厦门住宅建设集团有限公司专职外部董事；陈鼎瑜任厦门住宅建设集团有限公司兼职外部董事；免去陈少毅、刘小群、陈苍星的厦门住宅建设集团有限公司董事职务。

6、2021年2月7日，根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于甄宁免职的通知》（厦国资组[2021]37号），免去甄宁的厦门住宅建设集团有限公司副董事长、董事职务，退休。

7、2021年11月23日，根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于颜其强任职的通知》（厦国资组【2021】284号），颜其强任厦门住宅建设集团有限公司专职外部董事。

8、2022年2月28日，根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于陈飞铭等职务任免的通知》（厦国资组【2022】36号）决定陈飞铭任厦门安居控股集团有限公司董事、董事长；提名马洪斌任厦门安居控股集团有限公司总经理。

9、2023年2月15日，原监事会副主席、职工监事陈明因退休不再履职。

上述变动为正常人员变动，未对发行人组织机构运行产生重大不利影响。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员从业简历

1、董事

陈飞铭先生，1966 年出生，大学学历，高级工程师。现任发行人党委书记、董事长。历任福建省建筑设计院厦门分院助理工程师；福建省大华（厦门）房产有限公司职工；厦门市住宅总公司工程部副经理、工程部经理、总经理助理；厦门市住宅建设总公司副总经理；厦门住宅建设集团有限公司党委委员、副总经理，厦门住宅建设集团有限公司党委副书记、总经理，厦门住宅建设集团有限公司党委书记、董事长；厦门市翔安区委副书记、区政府副区长、代理区长，厦门市翔安区委副书记、区政府区长；厦门市政集团有限公司党委书记、董事长。

马洪斌先生，1967 年出生，大学学历。现任发行人党委副书记、总经理、董事。历任厦门市计委工业处、产业处科员、产业处副处长、厦门市发展计划委员会产业发展处副处长、厦门市发改委调研员；厦门火炬集团有限公司党委副书记、总经理、厦门火炬集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人）；厦门住宅建设集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

周奕麟先生，1975 年出生，大学学历，现任发行人党委副书记、董事。历任福建海外工程有限公司助理工程师、厦门中国青年旅行社助理工程师、共青团福建省厦门市委科员、副主任科员、主任科员、市直机关团工委副书记、经济部副部长、部长、共青团福建省厦门市委常委、机关党委专职副书记、2016.07--2019.07 挂职任西藏左贡县副县长。

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

唐祝敏女士，1972 年出生，大学学历，法学学士。现任发行人专职外部董事。历任厦门金龙汽车集团股份有限公司董事会秘书；上海兴业房产股份有限公司副总经理；厦门海翼集团有限公司投资发展部总经理助理、副总经理；厦门金龙汽车集团股份有限公司董事会秘书；厦门路桥五缘投资有限公司总经理；厦门路桥建设集团有限公司战略投资部总经理、厦门路桥五缘投资有限公司董事长、总经理。

陈鼎瑜先生，1957 年出生，中央党校大学学历，工程师，高级经济师。现任发行人兼职外部董事。历任福建省厦门市港务局机务科、技术处科员；福建省厦门市港务局拖驳公司副经理、经理；厦门港船务公司经理兼党支部书记；厦门港务集团有限公司党委委员、副总经理；厦门港务控股集团有限公司党委委员兼副总经理、党委副书记兼总经理、党委书记兼董事长；2018 年 3 月办理退休手续。

颜其强先生，1967 年出生，中央党校研究生。现任发行人专职外部董事。历任厦门市集美镇财政所总预算会计、副所长、所长；厦门市集美镇党委委员、纪委书记；厦门市国有企业稽察特派员办公室助理稽查员；厦门市财政局助理稽查员；厦门市人民政府国有资产监督管理委员会稽查监督处副处长；厦门市国有资产正处级助理稽查员（领导职务）；厦门市人民政府国有资产监督管理委员会机关党委专职副书记；厦门市人民政府国有资产监督管理委员会稽查监督办公室主任。

2、监事

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

3、高级管理人员

马洪斌先生，1967 年出生，大学学历。现任发行人党委副书记、总经理、董事。历任厦门市计委工业处、产业处科员、产业处副处长、厦门市发展计划委员会产业发展处副处长、厦门市发改委调研员；厦门火炬集团有限公司党委副书记、总经理、厦门火炬集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人）；厦门住宅建设集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

徐晓煜先生，1970 年出生，大学学历，高级工程师。现任发行人党委委员、副总经理兼任厦门安居集团有限公司党委书记、董事长。历任厦门市东区开发公司基础工程处工程师、开发部工程管理岗位、拓展部副经理、拓展部经理；发行人下属厦门市东区开发有限公司副总经理；发行人下属厦门特工开发有限公司党委副书记、总经理；发行人下属厦门市东区开发有限公司党委书记、执行董事（法定代表人）。

高志松先生，1974 年出生，大学学历，高级工程师、高级经济师。现任发行人党委委员、副总经理兼任厦门园林花木集团股份有限公司党总支书记、董事长，挂职任厦门市何厝岭兜旧村改造指挥部常驻副总指挥。历任厦门市住总物业管理公司职员；厦门住总消防装修工程公司董事、常务副总；厦门市住宅建设总公司工程部职员、经营部副经理；厦门住宅建设集团有限公司经营部副经理；北海万泉房地产开发公司副总经理、工会主席；厦门市东区开发公司副总经理；厦门园博房地产开发公司总经理；厦门万银投资发展有限公司党委副书记、总经理；厦门万舜文化产业投资发展有限公司总经理；厦门万银投资发展有限公司党委书记、执行董事、法定代表人。

宋剑先生，1978 年出生，博士研究生学历。现任发行人副总经理。历任厦门市规划局科员、总工办主任科员、总工办副调研员（主持工作）、建设用地管理处副调研员（主持工作）、建设用地管理处副处长（主持工作）、翔安分局副局长（主持工作）；厦门市规划委员会翔安规划分局副局长（主持工作）、翔安规划分局局长、总工办主任；厦门市自然资源和规划局审批管理处处长；厦门轨道集团资源开发总部副总经理；厦门住宅建设集团有限公司总工程师。

梁志刚先生，1966 年出生，在职硕士研究生学历，正高级会计师。现任公司总会计师。历任华美卷烟有限公司助理会计师；厦门高崎国际机场计划财务部职员；厦门国际航空港集团计财部财务科科长、副经理、计划财务部经理；厦门佰翔空厨食品有限公司总经理；厦门佰翔空厨食品集团有限公司总经理；厦门翔业集团有限公司财务总监。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、基本情况

发行人公司定位为保障性和商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商，主要布局保障性与商品住房建设运营、配套商业运营、施工及园林景观、物业管理等 4 个板块。营业收入主要来自商品房销售。最近三年，发行人分别实现商品房销售收入 63.90 亿元、48.28 亿元和 64.64 亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为 79.93%、52.86%和 72.62%。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

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

2、经营方针及战略

发行人以“十四五”战略规划为指引，精心谋划转型升级，扎实推进改革创新，努力完成生产经营等各项目标计划任务。全力推进集团转型升级、可持续发展再上新台阶。

发行人将“定位为保障性和商品住宅投资、建设、运营等一体化城市综合服务商。主要布局在保障性与商品住房建设运营、配套商业运营、施工及园林景观、物业管理等 4 个板块”。

发行人现阶段发展经营战略主要为：

保留并加强原有主业，加强安居集团保障性安居工程建设、销售、运营全链条的管理水平，提高安居集团保障性住房投融资能力，确保安居集团成为厦门市保障性住房产投融一体的最大平台。稳健发展原住宅集团商品房发业务，在房地产市场下行环境下充分发挥国有企业优势，寻找机会扩大企业市场份额。加大参与安置型商品房的建设管理，形成并总结成功经验争取更多项目机会，将安置型商品房作为下一阶段企业增加营收的新方向新重点。

加大代建及城市更新业务发展，重组后以政府代建为主，商业和资本代建为辅，包含征拆、城市更新、旧村改造、安置房和各类保障性住房、产业园区、城市配套公共建筑、市政、水利、园林等代业主工作及工程总承包业务。

强化配套商业运营，原住宅集团和安居集团均有大量存量资产，重组后安居控股可租赁资产面积达到 75 万平米，资产种类多，面积大，后续将通过整合，提高存量资产的招商、经营、出租等工作，并通过发行 REITs、CMBS 等方式，提升资产流动性。

加快新产业发展，包括施工及园林景观、城市综合服务等。通过花木集团打造从规划设计、工程建设、运营管理、环境工程、花木产业、科技研发为一体具有完整园林产业链的企业，快速做大做强我市花卉苗木产业，不断提升城市生态园林水平，更好的承担厦门高素质高颜值和现代化国际化城市建设任务。依托安居控股下属物业公司在管面积 1595 万平方米，服务项目 208 个的优势，发展包含物业管理、房产中介、教育、养老服务、幼托、社区物资配送等基础及增值服务业务的城市综合服务。

3、发行人的竞争优势

(1)区域经济发展良好

厦门市位于福建省东南部、九龙江入海处，背靠漳州、泉州平原，濒临台湾海峡，面对金门诸岛，与台湾宝岛和澎湖列岛隔海相望，是全国首批实行对外开放的经济特区之一，是中国最重要的国际招商口岸和对台贸易口岸，也是现代服务业、科技创新

中心和国际航运中心，是我国东南沿海对外贸易的重要口岸。厦门市地区生产总值保持稳定上升趋势，经济实力不断增强，有利于发行人相关业务的发展，可为该公司市政工程和保障房项目的资金来源提供有力保障，为公司商品房项目的销售提供空间。

(2)区域竞争优势

发行人为厦门市国资委直属全资国有企业。近年来，公司先后获得全国精神文明建设先进单位、全国建设信用诚信企业、中国服务业500强企业、福建省守合同重信用企业、福建省著名商标等荣誉。由公司开发的住宅项目在厦门市内享有较高知名度。公司在厦门市的市政工程建设领域也处于重要地位。近年来公司承接了厦门市多个大型保障房项目，由其负责建设的滨水小区于2013年获得建设部颁发的鲁班奖，是全国第一个获得该奖项的保障房项目。随着保障房政策的推进，公司保障房建设业务的竞争优势将进一步显现。公司现阶段以集美新城为市政工程建设的主要业务区域。集美新城是厦门市政府实施岛内外一体化发展战略的重点开发片区之一。

发行人此次完成重大资产重组，将厦门安居集团划为集团子公司是属于同类型业务整合，发挥住宅地产开发和重大工程项目建设的优势，提升保障性住房开发。建设、运营和投资的整体能力，形成市场化经营机制，成为产融一体的投资平台，做大做强厦门国企。整合后定位是保障性与商品住房建设运营、配套商业运营、施工及园林景观、物业管理4个业务板块。整合后，在业务上公司会坚持政策化业务和市场化业务分类管理，同时相互支持，发挥1+1大于2的规模效应。在配合政府规划的时候能够提出更为精准的建议，有利于厦门整体人居环境的改善，提升厦门城市吸引力。

发行人在工程建设中积累了丰富的项目管理和施工经验，此次在并入安居集团后，在相关业务领域具备明显的竞争优势。预计公司未来可在项目来源、资金和政策等方面持续获得厦门市政府的支持。

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

公司主营业务收入情况								
单位：亿元、%								
业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	43.73	69.00	64.64	72.62	48.28	52.86	63.90	79.93

物业管理业务	2.69	4.24	3.95	4.44	3.17	3.47	2.82	3.53
工程结算业务	3.77	5.95	2.13	2.39	4.14	4.53	7.95	9.95
房屋租赁业务	2.47	3.90	2.92	3.28	1.83	2.00	1.33	1.67
代建管理业务	0.86	1.35	0.94	1.05	0.86	0.95	0.34	0.42
商品销售业务	0.24	0.38	0.37	0.41	2.93	3.21	2.54	3.18
保障房销售业务	8.59	13.55	12.43	13.96	29.49	32.29	-	-
其他	1.03	1.63	1.64	1.85	0.64	0.70	1.06	1.32
合计	63.39	100.00	89.01	100.00	91.33	100.00	79.94	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况								
业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	11.90	69.62	31.34	83.91	28.07	85.47	38.10	95.87
物业管理业务	-0.16	-0.92	0.40	1.08	0.25	0.77	0.13	0.32
工程结算业务	0.80	4.69	0.18	0.48	0.06	0.18	0.24	0.61
房屋租赁业务	1.83	10.71	2.22	5.94	1.25	3.82	0.98	2.47
代建管理业务	0.62	3.63	0.84	2.24	0.74	2.26	0.32	0.82
商品销售业务	-0.19	-1.12	-0.41	-1.11	0.20	0.62	-0.27	-0.67
保障房销售业务	2.00	11.69	2.68	7.17	2.50	7.61	-	-
其他	0.29	1.70	0.11	0.31	-0.24	-0.73	0.23	0.59
合计	17.09	100.00	37.35	100.00	32.84	100.00	39.74	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况				
业务板块名称	单位：%			
	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产开发业务	27.21	48.49	58.14	59.62
物业管理业务	-5.87	10.17	7.94	4.52
工程结算业务	21.23	8.44	1.43	3.07
房屋租赁业务	74.09	76.08	68.58	73.68
代建管理业务	72.48	88.96	85.93	95.53
商品销售业务	-79.15	-113.59	6.99	-10.47

公司主营业务毛利率情况				
				单位：%
业务板块名称	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
保障房销售业务	23.26	21.54	8.48	-
其他	28.19	6.96	-37.47	22.02
综合毛利率	26.97	41.97	35.95	49.71

（三）主要业务板块

1、房地产开发业务

（1）业务开展情况

商品房销售收入是公司最主要的收入来源，最近三年及一期，公司分别实现商品房销售收入63.90亿元、48.28亿元、64.64亿元和43.73亿元，商品房销售收入占营业收入的比例分别为79.93%、52.86%、72.62%和69.00%。公司的房地产业务主要在厦门、龙岩、北海、昆明、漳州等地，开发的项目以普通住宅为主，商业地产为辅。

本公司及控股子公司已完工、在建、拟建房地产项目的基本情况如下：

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，已完工房地产项目情况

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	已签约销售面积（万平方米）	剩余可销售面积（万平方米）	销售均价（万元/平方米）	去化率（%）	销售金额（亿元）	确认收入情况（亿元）
1	莲花新城 4#地块	厦门市集美区海翔大道南侧	2015 - 2019	6.58	8.27	12.09	11.64	9.52	2.12	3.17	81.78	30.13	28.73
2	莲花新城 5#地块	厦门市集美区海翔大道南侧	2015 - 2019	7.17	6.81	7.80	7.53	6.78	0.75	3.05	90.02	20.66	20.89
3	莲花国际 1-4 号地块	厦门市集美区海翔大道南侧	2015 - 2019	8.41	7.30	12.21	6.69	2.85	3.84	3.23	42.58	9.20	7.97
4	水晶中央	新罗区龙岩达到西侧、莲西路北侧	2016 - 2019	14.55	12.96	14.11	13.07	11.00	2.07	1.29	84.17	14.19	13.55
5	万辉星城八期（蓝山）	昆明安宁市太平新城街道办	2013 - 2019	6.45	6.24	23.09	16.90	16.59	0.31	0.57	98.14	9.38	8.93

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	已签约销售面积（万平方米）	剩余可销售面积（万平方米）	销售均价（万元/平方米）	去化率（%）	销售金额（亿元）	确认收入情况（亿元）
	郡）-A区	事处始甸居委会											
6	森语苑	昆明安宁市太平新城街道办事处始甸居委会	2018 - 2020	3.73	3.37	7.34	7.17	6.65	0.52	0.94	92.82	6.24	6.23
7	水晶湖畔	漳州国家级台商投资区石厝村湖中路	2016 - 2020	9.32	9.26	12.86	11.72	6.63	5.09	1.80	56.60	11.95	6.64
8	保利住宅第五湾	泉州南安市水头镇海联创业园沿海大通道与海联三路交叉口西北侧	2017 - 2020	18.45	14.58	36.56	28.48	28.44	0.04	1.02	99.86	28.87	26.31
9	万泉城一区17#、20#商住楼、幼儿园、地下室	广西北海银滩大道以南、南京路以西	2017 - 2020	2.05	1.57	6.51	5.75	5.22	0.53	0.68	90.75	3.57	2.74
10	陈陂片区1号地块（水晶澜庭一期）	龙岩市陈陂南路与犀牛路交叉口西北面	2017 - 2021	8.87	8.64	10.64	9.93	9.93	0.00	1.21	100.00	11.98	11.82
11	水晶湖郡B3区	厦门集美杏林湾东岸、湾东路西南侧	2016 - 2020	8.47	8.06	12.50	12.18	8.73	3.45	2.75	71.70	24.05	21.48
12	水晶榕著	仓山区南二环路南侧，海峡体育中心周边收储项目出让地块三A	2019 - 2021	21.97	22.08	10.69	9.54	3.88	5.66	2.52	40.69	9.77	9.47

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	已签约销售面积（万平方米）	剩余可销售面积（万平方米）	销售均价（万元/平方米）	去化率（%）	销售金额（亿元）	确认收入情况（亿元）
13	陈陂片区1号地块（水晶澜庭二期）	龙岩市陈陂南路与犀牛路交叉口西北面	2018 - 2021	6.42	5.81	9.31	7.58	7.58	0.00	1.29	100.00	9.81	8.62
14	紫荆堡二期	昆明安宁市太平新城街道办事处始甸居委会	2019 - 2021	2.15	1.78	5.22	4.09	3.34	0.75	0.71	81.71	2.39	2.17
15	厦门市T2017P02(芸溪祥府)	厦门市同安区	2017 - 2022	14.06	13.29	6.44	5.96	4.54	1.42	2.00	76.16	9.09	0.73
16	北海2区四期（A区）	广西北海银滩大道以南、南京路以西	2018 - 2022	2.98	2.30	7.86	6.54	6.42	0.12	0.78	98.17	5.00	2.86
17	厦门市H2019P03（海玥和鸣）	厦门市海沧05-07新阳西片区东孚东二路与后祥西路交叉口东南侧A2A3地块	2020 - 2022	21.01	21.03	11.09	10.34	9.96	0.38	2.59	96.32	25.78	23.63
合计				162.64	153.37	206.32	175.11	148.06	27.04	-	-	232.07	202.75

截至 2022 年 9 月 30 日，主要在建房地产项目情况如下：

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	已签约销售面积（万平方米）	剩余可销售面积（万平方米）	已完工开发产品销售率（%）
1	厦门市2016XP12（水晶合院）	厦门市翔安新城片区翔安西路与	2018 - 2022	10.48	9.78	4.48	3.53	1.24	2.29	35.18

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额(亿元)	已投资额(亿元)	建筑面积(万平方米)	可售面积(万平方米)	已签约销售面积(万平方米)	剩余可销售面积(万平方米)	完工开发产品销售率(%)
		洪钟大道交叉口西北侧								
2	陈陂片区1号地块(水晶澜庭三期)	龙岩市陈陂南路与犀牛路交叉口西北面	2019-2022	9.58	6.18	13.78	12.81	12.38	0.43	96.60
3	北海2区四期(BC区)	广西北海银滩大道以南、南京路以西	2018-2023	3.83	2.42	9.39	8.43	3.36	5.07	39.89
4	集美2018JP03(水晶地铁公元)	集美区杏锦路与杏林北二路交叉口西北侧	2019-2022	28.35	26.78	14.09	11.47	9.09	2.38	79.22
5	园博壹号院-1期、售楼处	龙海市港尾镇卓岐村	2019-2023	16.50	13.73	12.10	10.64	1.27	9.37	11.98
6	厦门市H2019P01(水晶尚庭)	厦门市海沧05-07新阳西片区东孚东二路与东孚南路交叉口东南侧A1地块	2019-2023	14.14	12.54	5.80	5.38	2.95	2.43	54.82
7	龙岩市2019拍11(水晶沂庭)	龙岩市新罗区志高动漫城南侧,龙腾南里西侧	2019-2022	7.73	6.62	11.17	10.43	8.85	1.58	84.90
8	绿薇堡二期	昆明安宁市太平镇马村	2021-2023	0.75	0.42	1.45	1.17	0.77	0.41	65.44
9	水晶臻院	福建省龙岩市新罗区龙腾南路西(志高动漫城南侧)	2021-2025	28.29	13.51	27.42	24.83	1.21	23.78	9.57
10	2021HP02	东孚南路与西园南路交叉口西南侧、西园北路与东孚南路交叉口东南侧	2021-2024	51.34	38.37	17.18	16.53	0.00	0.00	0.00
11	星辉丽苑(昆明十二期)	昆明安宁市太平新城街道办事处始甸居委会	2021-2024	4.19	1.35	8.83	7.77	1.08	6.69	13.91
12	T2022P02	厦门市同安区汀溪西路与同安大道交叉口东南侧	2022-2025	14.70	7.88	11.00	10.37	0.00	0.00	0.00
合计				189.88	139.56	136.69	123.36	42.20	54.42	

在建房地产均尚未交房,故未有收入确认。

在售项目（含未竣工）销售及资金回笼情况：

单位：亿元、万平方米

项目名称	所在地	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	去化率	累计销售金额	已回笼资金
莲花新城4#地块	厦门集美	2015.1	2019.1	6.58	8.27	11.64	9.52	81.78%	30.13	30.10
莲花新城5#地块	厦门集美	2016.8	2018.11	7.17	6.81	7.53	6.78	90.02%	20.66	20.61
莲花国际1-4#地块	厦门集美	2016.12	2019.1	8.41	7.30	6.23	2.85	42.58%	9.20	9.35
森语苑	昆明	2018.8	2020.6	3.73	3.37	7.17	6.65	92.82%	6.24	6.11
水晶湖郡B3	厦门集美	2017.2	2021.3 高层： 2021.9	8.47	7.72	12.18	8.73	71.70%	24.05	23.87
水晶湖郡C区北	厦门集美	2015.7	2018.6	18.69	17.66	26.4	23.71	89.79%	52.11	52.03
水晶嘉园	龙岩	2013.9	2017.6	5.87	6.39	13.1	11.45	87.38%	8.44	8.37
水晶中央	龙岩	2016.3	2019.11	14.55	12.96	13.08	11.00	84.17%	14.19	14.18
水晶湖畔	漳州角美	2016.2	2020.6	9.32	9.26	11.71	6.63	56.60%	11.95	9.11
水晶澜庭一期	龙岩	2018.4	2020.1	8.87	8.64	9.9	9.90	100.00%	11.98	11.98
水晶澜庭二期	龙岩	2018.11	2021.4	6.42	5.76	7.58	7.58	100.00%	9.81	9.78
水晶澜庭三期	龙岩	2019.1	2022.12	9.58	6.06	12.81	12.38	96.60%	12.83	12.82
水晶榕著（水晶山居）	福州	2018.12	2020.11	21.97	22.08	9.54	3.88	40.69%	9.77	9.63
保利住宅第五湾	泉州南安	2018.3	2020.7	18.45	14.58	28.48	28.44	99.85%	28.87	28.86
紫荆堡二期	昆明	2019.8	2021.5	2.15	1.77	4.09	3.34	81.71%	2.39	2.39
北海2区四期（ABC区）	北海	A区： 2019.1	A区： 2021.8	6.81	4.61	14.97	9.78	65.35%	7.18	7.12
		BC区： 2019.8	BC区： 2022.9							
海玥和鸣	厦门海沧	2020	2023	21.01	19.69	10.34	9.96	96.31%	25.78	25.76
水晶芸溪翔府	厦门同安	2018.11	2021.9	14.06	13.28	5.96	4.54	76.16%	9.09	9.08
水晶合院	厦门翔安	2018.11	2022.6	10.48	9.72	3.53	1.24	35.20%	3.90	3.90
水晶地铁公元	厦门集美	2019.7	2022.1	28.35	26.60	11.47	9.09	79.22%	30.55	30.41
水晶尚庭	厦门海沧	2019.12	2022.12	14.11	12.50	5.38	2.95	54.82%	8.92	8.67

项目名称	所在地	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积	去化率	累计销售金额	已回笼资金
园博壹号院-1期、售楼处	漳州	2019	2023	15.25	13.26	10.64	1.27	11.98%	2.04	1.77
水晶沂庭	龙岩	2020.8	2023.3	7.73	6.26	10.43	8.85	84.90%	9.79	9.01
水晶臻院	龙岩	2021.6	2023.12	25.45	13.18	24.83	1.21	9.57%	1.18	0.47
昆明十一期（绿薇堡二期）	昆明	2021.6	2022.12	0.75	0.35	1.17	0.77	65.44%	0.47	0.42
合计				294.23	258.08	280.62	202.50	-	351.52	345.79

公司商品房项目结转及合同销售情况：

指标	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
当年商品房合同销售面积（万平方米）	31.13	27.88	36.5	11.38
当年商品房合同销售金额（亿元）	47.72	43.67	71.95	14.99
当年商品房销售单价（万元/平方米）	1.53	1.57	1.97	1.32
当年销售结转面积（万平方米）	34.38	29.57	49.18	31.58
当年销售结转收入（亿元）	63.89	48.28	64.47	43.73
当年结转销售均价（万元/平方米）	1.86	1.63	1.31	1.38

（3）截至2022年9月30日，规划拟建房地产项目情况

序号	项目名称	用途	地理位置	建设期（年）	建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	总投资（万元）	截至2022年9月末已投资（万元）	资金来源
1	园博壹号院（2、3期）	商住	龙海市港尾镇	5	25.02	24.07	305,524.00	191,055.42	自有资金、银行贷款
2	昆明万辉星城十三期	住宅	昆明	4	8.14	6.48	39,577.17	144.48	自有资金、银行贷款
合计	-	-			33.16	30.55	345101.17	191,199.90	

报告期内，发行人拿地情况如下：

地块名称	地块所在地	土地面积 (平方米)	取得时间	出让金 额(亿元)	2022年9 月末已交 出让金 (亿元)	后续出让金 缴纳计划	后续资金来源	拟建项目 类别
集美 2018JP03 (合作开 发, 占比 70%)	厦门	23762	2018.9.20	19.44	19.44	已缴纳完毕	已缴纳完毕	住宅
H2019P01	厦门	14261	2019.4.10	9.68	9.68	已缴纳完毕	已缴纳完毕	商住
H2019P03 (合作开 发, 占比 50.5%)	厦门	25949	2019.8.22	14.5	14.5	已缴纳完毕	已缴纳完毕	商住
2019 拍-11	龙岩	47881	2019.9.4	3.3	3.3	已缴纳完毕	已缴纳完毕	商住
2020 拍-15	龙岩	81451	2020.9.18	11.31	11.31	已缴纳完毕	已缴纳完毕	住宅
2020JP01	厦门	90718	2020.11.24	2.81	2.81	已缴纳完毕	已缴纳完毕	商业
2020JP06 (合作开 发, 占比 24.5%)	厦门	127912	2020.12.9	39.55	39.55	已缴纳完毕	已缴纳完毕	商住
2021HP02	厦门	45342	2021.6.10	34.9	34.9	已缴纳完毕	已缴纳完毕	商住
T2022P02	厦门	28221	2022.3.24	7.4	3.7	2022年7 月29日已 缴清。	销售回笼资金	商住

截至2022年9月30日, 发行人土地储备面积拟建共计81.46万平方米, 具体情况如

下:

序号	项目名称	位置	土地 用途	成交地 价(万元)	已交出 让金 (万元)	后续出让金来 源及付款计划	土地面 积(万 平方米)	计容面 积(万 平方米)	土地 获取 方式	土地取得 时间
1	漳州园博壹 号院二期、 三期	漳州市龙海市	商住	115,10 7	115,10 7	已付清	8.4	16.55	招拍 挂	2017-3-9
2	芸溪居住公 园五期	厦门市同安区	商住	2,898	2,898	已付清	5.32	8.84	招拍 挂	2004-6-1
3	造镇一期地块 三剩余用地 (六期北则用 地)	昆明市安宁市	住宅	237	237	已付清	1.32	1.97	招拍 挂	2005-6-1
4	造镇一期地块 三剩余用地 (六期东则用 地)	昆明市安宁市	住宅	750	750	已付清	4.17	6.25	招拍 挂	2005-6-1

5	造镇二期剩余用地（三期东侧用地）	昆明市安宁市	住宅	792	792	已付清	3.52	5.28	招拍挂	2005-9-26
6	造镇三期	昆明市安宁市	住宅	7972	7972	已付清	32.21	38.65	招拍挂	2006-6-29
7	造镇四期地块四	昆明市安宁市	住宅	245	245	已付清	0.99	1.78	招拍挂	2007-10-16
8	造镇五期地块一剩余地块（一期南区东侧用地）	昆明市安宁市	住宅	4604	4604	已付清	1.78	2.14	招拍挂	2011-1-17
合计							57.71	81.46		

（2）行业地位及竞争情况

①房地产业的现状和前景

房地产行业是我国经济发展的重要支柱产业，在社会经济发展中有着举足轻重的地位，对促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展发挥了重要的作用。同时，我国房地产行业在快速发展过程中也出现了房价上涨过快等问题，经过2009-2010年上半年全国房价普遍大幅上涨之后，2010年我国房地产市场开始进入相对严格的宏观调控阶段。

为了遏制部分城市房价的过快上涨，抑制投资投机性购房需求，中央政府陆续出台“国十一条”、“国十条”、“新国八条”等一系列政策，从信贷、土地、税收、限购、利率、存款准备金率等多方面着手，完善和深化行业调控，使投资与投机性需求受到明显抑制，结构性供需失衡现象有所缓和；2011年我国房地产行业宏观调控继续延续紧缩政策，各主要城市实施的限购政策使当年房地产商品房销售受到较大影响；2012年，房地产行业因市场刚性需求依然保持增长，但增速有所放缓；2013年2月20日，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），会议再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，打击投资投机性购房。要求各地公布年度房价控制目标。进入2014年以后，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014年，商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%，商品房销售额76,292亿元，下降6.3%。房地产行业整体进入了相对紧缩和调整的时期，各地陆续放松了之前的行业调控政策，出台了取消限购、放松限贷、定向降准、降息、房企再融资开闸等在内的支持政策。2015年3月30日，中国人民银行、住房城乡建设部、银监会会公布《关于个人住房贷款政策有

关问题的通知》，出台了包括降低首套房及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期限由5年改成2年。房地产市场再次升温，2017年，商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%。因此2017年下半年开始，多城市发布地方房地产调控政策，在重启限购限贷限价政策的基础上开启了限售政策。

2021年以来我国房地产政策坚持“房住不炒”以及“稳地价、稳房价、稳预期”的基调，国家及地方出台的政策组合拳覆盖了房地产行业各参与主体，强调对资金流向的监管，并不断优化调控措施，保持房地产市场健康稳定发展。在拿地环节，22个重点城市实施集中供地政策，同时要求房企投销比不高于40%，控制房企扩张速度，控制地价过热。在融资环节，央行执行房地产金融审慎管理制度，对金融机构提出贷款集中度限制，并通过“三道红线”分档对房企资产负债表进行监管，控制行业债务扩张速度。在销售环节，除已运行较为成熟的限购、限售手段外，还重申加强对预售资金的管理，同时贷款集中度限制还包括金融机构对个人住房贷款放款比例的限制。各地方政府亦针对各地市场特点围绕中央政府相关政策，通过行政、公积金、住房保障、市场监管及人口等政策层面调控市场，相关政策有收有放，目的是防止当地市场过热或过冷，稳定市场运行。如：年初北京、上海、武汉等多地政府发布“房地联动”机制，即在集中供地环节中，对相应地块未来的房屋销售指导价设置上限，以控制地价；深圳、成都、西安等推出“二手房指导价”以引导市场等。12月在坚持不搞“大水漫灌”的前提下货币政策边际宽松，同时政策鼓励并购化债，部分地方政府出台购房利好政策，行业融资环境较前期有所改善。进入2022年，地产调控政策进一步深化，多地优化调整房地产市场管控措施，主要从放开“四限”、发放购房补贴、提高公积金贷款额度及下调房贷利率等方面进行，政策对行业的提振效果有待持续观察。

随着我国城镇化水平的不断提高，城市人口将处于加速增长期，对基本住宅的需求将进一步增长，我国房地产行业将保持稳定的市场需求及良好的发展空间。

②发行人面临的竞争状况

近年来，行业发展较快，支撑了GDP的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、价格上涨较快等负面影响。2010年开始，国家政策调控延续紧缩政策，2014年以后，房地产业进入调整时期。2016年春节后，一、二线城市及热点城市房价狂飙突进，引发了新一轮房地产调控。这一轮调控，范围更广、力度更大、针对性更强。

到 2017 年 3 月，近 40 个城市发布了新一轮房地产调控政策，不少城市在此前调控政策基础上继续加码，“认房又认贷”、规定上市交易最短年限、购房资格中增加个税或社保限制等措施密集出台。加强版的限购限贷政策，给市场释放明确信号，即国家不允许房价失控最终导致泡沫演化成系统性风险。在政策的“组合拳”作用下，部分热点城市楼市成交量明显下滑。短期中国房地产市场全面降温的可能性在提升，人为导致的热炒之风将得到治理，市场将回归理性。2017 年下半年，房价下跌的新闻屡见不鲜。全国房价同进退的情况，在 2017 年被打破。随着分类调控的严格执行，全国各地的房价走势在 2017 年也呈现出大相径庭的景象。其中一线城市和核心二线城市，在 3 月份北京、广州等地相继出台严厉的调控政策后，房价便开始止涨，进入下半年，上述城市房价则纷纷进入下降通道。尤其是在二手房领域，北京、深圳等区域的房价跌幅甚至超过 20%，北京二手房价格跌幅更是连续 6 个月领跌全国。而新房则受政府限价影响，持续保持平稳。相比一线城市和核心二线城市，绝大多数三、四线城市在去库存政策的引领下，年内房价持续飘红。不过，值得注意的是，随着三、四线城市基本完成去库存目标，全国商品房库存量已降至 3 年前水平，去库存政策也逐渐退出，这些区域的房价涨幅开始放缓。

《中国住房发展报告（2020—2021）》显示总体上，2019 年楼市年度稳定有降，季度上下波动，空间再度分化，总体迈进调控预设的合理目标。房地产投资总体变动比较平稳，对经济增长出现负贡献，空间上，降温明显，分化再现。总体降温明显，房价增长率的空间差异有所扩大。一、二线城市增速同频回升，三、四线城市增速共同收窄。房价水平区域差异大，房价冷暖在东部和中西部地区间转换。城市群房价增速总体放缓，中心城市增速有所上升。《中国住房发展报告（2020—2021）》指出，过去一年住房市场经历了先降后升的 V 型变化，其空间分化有所减弱。

时间上，住房市场经历急速下降后转向边际递减式回升。首先，全国住房价格增幅经历了下降、回升和企稳的过程。其次，住房销量创造了新高，住房开发量增速有升有降。在需求方面，月度住房销售面积增长率波动较大，总体保持由降转升的恢复态势，并创造了新高水平；在供给方面，新开工、施工与竣工面积经历从骤降到波动性恢复的过程；待售住房面积有所增加，同比增幅呈现倒“U”型变动。再次，房地产投资经历从骤降到稳步恢复性增长的过程，对经济增长的贡献较大。

空间上，房价空间分化总体有所减弱。首先总体房价降温明显，空间演变趋缓。房

价上涨城市数量和上涨速度低于去年同期。其中一线城市房价水平大幅领先其它层级城市，一、二线城市二手房价格增速先缓慢下降再微幅上升，三线四线城市二手房价格增速有所回落。其次房价水平区域差异大，东部地区领先，中西部地区并进，东北地区垫底。最后城市群房价增速总体放缓，中心城市增速有所收窄。

2、物业管理业务

物业管理板块为发行人房地产项目提供专业化物业服务和相关增值服务，提升发行人的品牌影响力，为业主提供物业管理服务和增值服务，收取物业管理费和实现其他收入。

发行人旗下全资子公司厦门万银投资发展有限公司（以下简称“万银公司”），专业为集团的住宅、商业产品、厂房等提供全方位的售后和租后服务，其中发行人自持物业的出租由万银公司代为管理，非自持楼盘的物业管理则由万银公司旗下全资子公司厦门住总物业管理有限公司（下称“住总物业公司”）代为管理，住总物业公司系具有国家一级资质的物业管理企业，公司目前业务主要在厦门地区，伴随着发行人业务逐步拓展到漳州、龙岩、福州、北海及昆明等城市，其物业管理将逐步跟进，未来物业管理范围将覆盖其开发的异地楼宇。住总物业公司（含旗下白士德楼宇管理公司、住总物业龙岩、北海、昆明分公司）管理的物业形态多样，士德楼宇管理公司、住总物业龙岩、北海、昆明分公司）管理的物业形态多样，包括中高档住宅区、商务写字楼、工业厂房、商场及车库，其现共管理有 140 个项目，建筑面积 1200 万 m^2 。其中：保障性住房 17 个，面积 200.57 万 m^2 ；商品房 66 个，面积 741.58 万 m^2 ；公建项目 53 个，面积 181.9 万 m^2 ；学校项目 3 个，面积 64.6 万 m^2 ；产业园区 1 个，面积 11.4 万 m^2 。其中多个项目获得福建省级、市级示范项目。

厦门住总物业管理有限公司 2018 年获得厦门市物业行业综合实力 30 强殊荣，并获得多项奖项，2018 年获中国物业协会颁发“全国物业管理综合实力百强企业”第 78 位。2019 年住总物业获得厦门市用人单位劳动保障（含工资支付行为）守法诚信最高 A 级；住总物业水晶森林服务处获得 2018 年度湖里小区治理“双十佳”评选十佳物业荣誉，取得牌匾和证书；下属白士德楼宇公司园博 1 号和高铁阳光项目在集美区建设局关于 2019 年上半年物业服务企业“双随机”抽查中获得高分，取得福建省企业信用等级 1 个信用分；下属白士德楼宇公司参加厦门市建设局关于建设系统扫黑

除恶专项斗争知识竞赛活动获得房地产物业组第 5 名；下属白士德楼宇公司获得厦门市物业行业无偿献血优秀组织单位奖，洪俊雄获得“献血英雄”荣誉；协同产业环境管理事业部以住总物业公司名义成功申请加入福建省清洗和保洁行业协会，取得会员牌匾和证书。2020 年获得“中国物业管理百强企业”荣誉称号、2019 年度员工职业技能培训示范单位等荣誉，2020 年住总物业龙岩分公司获得龙岩市新罗区“先进抗疫物业企业”荣誉；住总物业及下属白士德楼宇公司同获 2018 年度福建省物业管理企业信用等级评价最高 AAA 级。住总物业公司及下属白士德楼宇公司水晶湖郡、园博 1 号、莲花首岸项目获得厦门市“最干净小区”称号。福建省物业管理协会主办的《东南物业》杂志 5 月刊刊发了《凝聚磅礴战斗力防控疫情党旗飘》一文；《中国物业管理》2020 年 1 月刊发了住总物业投稿的《探索党建引领社区治理新模式》一文；《厦门日报》2 月 17 日刊发了《防护“三重门”让业主住得安心》一文，对住总物业的防疫工作进行肯定；12 月 30 日《厦门日报》刊发了《景美人也勤小区变园林》。

住总物业“一体两翼”业务板块逐步加入行业协会、取得业务资质，为更广泛拓展外部业务打下坚实基础。其中，信息中心的 12 项软件系统获得国家计算机软件著作权；工程中心取得装修二级资质；环境事业部加入福建省清洁协会，成为福建省清洁协会的理事会员单位，并取得福建省甲级清洁资质；安保事业部加入厦门市保安协会，当选第一届理事会理事单位。

另有发行人子公司安居集团下属经营主体厦门安居物业管理有限公司。安居物业成立于 2000 年 7 月，具有国家物业管理一级资质。安居物业提供的服务涵盖范围较广，项目涵盖各式行政机关办公楼宇、学校、银行等。自 2015 年起转型成功接管后溪花园、滨海公寓等保障房项目并将保障房项目物业管理服务作为今后发展的重点。管理的仙岳邮政大楼、邮电广通大厦、交警支队大楼等 3 个项目荣获“全国物业管理优秀示范大厦”称号，多个楼盘获“省、市物业管理优秀示范大厦”称号，并持续通过复审考核，推动着安居物业管理水平更上一个台阶。安居物业经营模式主要以市场招投标或直接委托的模式接管事业机关单位大楼、智能化写字楼及保障性住房，提供综合性物业管理服务。物业管理业务核算按签订的物业管理合同，依据实际发生的交易和事项，以权责发生制的原则确认。截至 2021 年末在管项目个数 68 个，合同总金额达 1.10 亿元。

发行人每年物业管理费收入稳定，从近几年收入情况来看，呈现逐年递增趋势。物业费收取方式一般一季度缴纳一次，公建项目按年收取，采用多种方式缴纳，可以现金，转账，包括微信缴纳等方式，大部分已成立业主委员会，收取方式为通知缴纳，收取率在 98%左右。随着发行人自营房地产开发项目逐步从厦门区域向周边城市及昆明、北海辐射未来的物业管理费也将随之增加。

发行人物业管理主要项目情况如下：

物业名称	地址(市、区)	管理面积 /万平方米	收费标准 (元 /m ² /月)	营业收入（万元）			
				2018年	2019年	2020年	2021年
松柏区域（育秀里、莲岳里等）	厦门市思明区	87.56	0.86	620.59	650.83	638.76	726.64
莲前区域（金鸡亭、前埔北等）	厦门市思明区	49.27	0.62	259.72	272.08	282.17	297.18
思明区域中心（仙岳山庄、亿力等）	厦门市思明区	29.55	1.35	334.92	351.00	368.30	386.67
思明商业中心（宏业大厦、市政娱乐中心等）	厦门市思明区	24.06	2.46	492.50	516.38	509.95	574.19
思明商住中心（汇成大厦、宏辉大厦等）	厦门市思明区	31.12	1.68	231.77	456.88	448.43	506.72
湖里东区域（金尚、水晶森林等）	厦门市湖里区	77.11	1.02	653.21	685.05	686.24	765.45
湖里西区域（吕岭、芙蓉苑等）	厦门市湖里区	44.59	0.71	269.32	282.16	287.14	308.6
观音山区域（水晶国际、万泰东方等）	厦门市思明区	14.06	2.17	258.52	270.83	266.13	295.75
场馆中心（诚毅科技馆、集美青少年宫等）	厦门市集美区	29.43	4.11	995.47	1,044.26	923.98	1172.76
公建服务中心（思检、市公安局等）	厦门市思明区、湖里区	25.36	3.76	785.69	824.10	849.91	923.12
商务服务中心（创新大厦等）	厦门市集美区	8.69	3.96	272.66	285.66	289.61	312.57
莲花新城中心	厦门市集美区	63.53	2.03	1,061.94	1,114.03	1,147.67	1251.87
水晶湖郡中心	厦门市集美区	92.85	2.85	2,167.61	2,274.44	2,304.69	2567.67
高端住宅中心（园博1号、莲花首岸等）	厦门市集美区	50.09	3.99	791.11	1,287.11	1,341.13	1837.68
杏北区域（杏北锦园等）	厦门市集美区	21.69	1.15	213.09	223.15	236.20	241.69
集美区域中心（莲花尚院、高铁阳光等）	厦门市集美区	26.04	1.67	364.16	381.70	379.09	421.47

物业名称	地址(市、区)	管理面积/万平方米	收费标准(元/㎡/月)	营业收入(万元)			
				2018年	2019年	2020年	2021年
同安芸溪	厦门市同安区	40.16	1.42	473.14	496.07	543.24	551.16
翔安区域(首开、莲花尚城等)	厦门市翔安区	49.89	1.95	800.18	839.30	897.75	940.35
龙岩(万宝广场、水晶嘉园、水晶中央等)	龙岩市	172.36	2.29	2,205.92	3,387.54	3,435.72	3593.34
北海银滩万泉城	北海市	30.51	1.36	308.12	322.89	320.47	336.49
昆明万辉星城	昆明市	39.53	1.38	454.21	476.20	479.25	528.63

3、工程结算业务

公司工程结算业务主要由爆破业务、景观工程施工业务和工程委托管理业务组成，最近三年及一期，公司工程结算业务分别实现营业收入 7.95 亿元、4.14 亿元和 2.13 亿元、3.77 亿元。

(1) 爆破业务

厦门爆破工程公司(简称“爆破公司”)成立于 1990 年 12 月 3 日，系厦门万银投资发展有限公司的全资子公司，厦门万银投资发展有限公司持有该公司 100%股权，系发行人间接控制之公司。爆破公司是福建省公安厅评定的爆破 A 级单位，具备地基与基础工程三级资质，对外独立承接爆破工程业务。爆破公司目前主要在福建省内开展业务，业务内容涉及爆破与拆除工程、大爆破工程、人工机械拆除工程和隧道爆破工程等，参与了厦门市大部分重点市政工程的爆破工作。

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

2021 年度新增内田污水处理厂一期工程基坑控制爆破工程，同翔基地起步区三期第一批场地平整石方爆破工程，钟宅民族小学建筑物爆破拆除工程，厦门市石兜、莲花、汀溪水库水源连通工程（石兜水库至西山水厂段）第一、二标段引水隧道石方爆破工程，新大帽山隧道集美段爆破工程等项目 16 个。

截至 2021 年 12 月 31 日，在建工程新建大帽山隧道（同安段及集美段）、集美引水隧道一标、同安引水隧道二标、新建福厦铁路 5 标、8 标、云霄抽水电站、改建铁路鹰厦线华安段、南安眠虎山矿区建筑用花岗岩矿开采工程爆破及挖掘机剥离装车分项等工程项目共 14 个；4 个安全监理项目在执行。

2019-2021 年，该公司分别实现营业总收入 9400 万元、12182 万元和 10855 万元；净利润 324 万元、343 万元和 232 万元。

（2）景观工程施工业务

厦门万银环境科技有限公司（简称：万银环境）成立于 2009 年 06 月 26 日，系厦门万银投资发展有限公司、厦门住总物业管理有限公司共同出资成立的公司万银公司持有该公司 98% 股权，住总物业持有该公司 2% 股权，系发行人间接控制之公司。2021 年 12 月根据《厦门住宅建设集团有限公司关于万银环境公司股权划转的通知》（厦住集团投资[2021]17 号）将万银环境公司 100% 股权划转至厦门花木集团股份有限公司，然后作价折股厦门花木集团股份有限公司股权（简称：花木集团）。住宅集团对花木集团的持股比例为 54%。

万银环境主要从事绿化苗木生产经营、风景园林景观设计、园林景观施工及绿化养护管理、病虫害防治、环境工程的国家高新技术企业，公司具有园林绿化施工 A 级信用等级、风景园林设计乙级资质、市政公用工程总承包三级资质和白蚁防治等资质，2016 年被市政府确认为财政投融资项目甲供苗木代采购单位。公司拥有较强的技术力量且现有苗圃 9 个：集美九天湖苗圃，集美后溪苗圃，同安苗圃，同安江平苗圃，大嶝苗圃，漳浦温斗村苗圃，杜浔祖妈林苗圃，漳浦蒲野苗圃，漳浦后垵苗圃。其中漳浦蒲野苗圃，漳浦后垵苗圃为新增苗圃，面积为 269.32 亩。苗圃总面积为共计 4649.32 亩，一个市级三角梅研发基地，获得厦门市 2019 年科技小巨人企业，被省科协确定为省科普教育基地，同时成为福建农林大学园艺学院研究生教学实践基地。2019 年经营收入（含税）24134 万元，实现净利润 841.71 万元、2020 年经营收

入（含税）24101 万元，实现净利润 930.01 万元、2021 年经营收入（含税）17245 万元，净利润-217 万元。

（3）工程委托管理业务

发行人工程委托管理业务收入主要来源于子公司安居集团，根据厦门市建设局于 2019 年 12 月 26 日印发的《厦门市建设局关于公布厦门安居集团有限公司进入代建单位名录的通知》（厦建协[2019]20 号），安居集团入选厦门市市级财政投融资建设项目代建单位名录库房建专业，专业类别为甲类。根据《厦门市市级财政投融资建设项目代建制管理办法》《厦门市市级财政投融资建设项目代建单位名录库管理办法》的规定，安居集团具备承接厦门市市级财政投融资建设项目代建业务的资格，其代建所在专业的建设项目范围不受限制。

马銮湾保障房地铁社区一期工程采取代建总承包模式进行项目建设，业主为厦门市社会保障性住房建设中心。根据《马銮湾保障房地铁社区一期代建总承包合同》，厦门市社会保障性住房建设中心将建设工程的勘察、设计、施工等工程建设的全部任务一并交给具有承包资质的安居集团，并以安居集团确定的代建总承包合同金额，对项目勘查、设计、投资、质量、安全、工期等建设事项进行专业化管理，在项目竣工验收合格后进行移交。代建总承包合同总价为 21.14 亿元。财政局事先将工程款拨付至安居集团，安居集团根据工程进度进行支取，安居集团不承担项目建设过程的融资责任。马銮湾保障房地铁社区一期工程项目建设资金由市财政局于开工前拨付安居集团账户，在安居集团财务报表列示为“预收款项”。马銮湾保障房地铁社区一期工程已于 2020 年 8 月份竣工，尚未结算完成。

马銮湾保障房地铁社区二期工程及东园保障性住房建设项目采取代建模式进行项目建设，安居集团与厦门市社会保障性住房建设中心签署《马銮湾保障房地铁社区二期工程建设项目代建合同》、和厦门市社会保障性住房建设中心签订《东园保障性住房建设项目代建合同》，在合同约定范围内，由安居集团履行代建职责并独立承担建设单位全部的责任和义务。包括进行建设项目前期准备、实施、竣工验收、产权初始登记、维修维保及投资、质量、安全、工期专业化管理等全部涉及项目的建设和管理工作，并在项目竣工验收合格后进行移交。安居集团仅收取代建管理费，代建管理费的计取按照《厦门市财政局关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知》

（厦财建[2017]80号）相关规定计取，最终以市财政审核中心审定的结果为准。代建管理费的支付由安居集团按照施工进度提出申请，按安居集团在代建范围内实际财政拨款额为计算基数进行计取，至项目竣工验收合格后支付至代建管理费的80%，其余代建费在保修期满且办理完所有代建工程财务决算后结清。马銮湾保障房地社区二期工程及东园保障性住房建设项目代建管理费的计取标准如下：对于建安部分，3000万元及以下部分为3%；3000万元以上至5000万元（含5000万元）部分为2.5%，5000万元以上部分为2%；对于勘察设计及设备采购按照1%计取。安居集团不负责项目建设资金的筹措，财政根据用款申请将项目建设资金提前拨付至安居集团，安居集团根据项目建设进度支付工程款。

4、房屋租赁业务

发行人从事物业租赁业务，资产来源于自建及外购，目前经营主体以厦门万银投资发展有限公司（简称“万银投资”）和安居集团为主，少量外地资产分布于外地子公司。2019-2021年及2022年1-9月，发行人分别实现租赁业务收入1.33亿元、1.83亿元、2.92亿元和2.47亿元。

具体来看，万银投资所持租赁资产涵盖商办、住宅、厂房、学校、车位等，万银投资以市场化方式对外出租，每3年与承租人签订一次租赁合同，合同期内按约定的递增率调升租金。安居集团持有的租赁物业涉及商业店面、车位及租赁住房。其中车位和商业店面按照市场化方式对外出租，商业每3年签订一次租赁合同，车位优先满足小区住户的停车需求签订月租合同，在车位存在空余时向社会车辆开放错峰临时停车。住房分为市场化房源和保障性租赁住房（厦门市公租房），市场化房源按照市场化方式对外出租，租金标准按照不高于市场评估租金的95%确定，合同每年一签；公租房根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》对外进行出租，租金实行租金优惠制度，按市场评估租金的70%计取，合同每3年一签。对于安居集团自建公租房项目，由厦门市财政出资总投资额中的20%，其余资金自筹解决。

截至2022年9月末，万银投资可出租面积合计44.7万平方米，已出租面积为35.78万平方米，出租率为80.05%。同期末，安居集团自有资产中，可出租商业店面面积17.32万平方米，出租率为91.22%，车位26931个，出租率为92.69%，租赁住房面积92.38万平方米，出租率为85.64%。

房屋租赁主要项目情况如下：

资产名称	地址	经营业态	现可出租面积 (万平方米)	截至 2021 年末已出租 面积 (平 方米)	2021 年租金收入 (万元)
1. 万银公司					
湖里区厂房	29 号厂房	厂房	2.07	2.00	749.20
	29 号厂房	办公	0.00	0.00	0.49
	14 号厂房	厂房	0.17	0.17	43.12
	15 号厂房	厂房	1.05	1.05	468.40
	15 号厂房	其他	0.07	0.07	21.35
	15 号厂房	商业	0.07	0.07	29.72
	15 号厂房	办公	0.01	0.01	3.00
思明区松柏小区	屿后里	商业	0.08	0.08	177.67
同安区芸溪小区	芸溪	商业	1.64	1.62	494.32
思明区育秀小区	育秀中心	商业	1.13	1.13	767.40
	育秀里	商业	0.36	0.31	348.59
集美区莲花新城	莲花新城	商业	2.49	2.13	929.97
莲花国际	莲花国际	商业	3.18	1.54	508.96
思明区莲花片区厂房	龙山厂房	厂房	1.74	1.74	493.86
	东延铝业	厂房	0.51	0.48	121.09
蔡塘	蔡塘地块	空地	0.70	0.00	0.00
芙蓉苑	芙蓉苑五期	学校	0.24	0.24	122.97
	芙蓉苑五期	商业	0.04	0.04	23.69
思明区仙阁里	仙阁里	商业	0.74	0.74	344.38
	仙阁里	其他	0.14	0.14	36.94
	仙阁里	办公	0.15	0.15	59.07
	仙阁里	住宅	0.08	0.08	18.51
	仙阁里	商业	0.01	0.01	4.06
	仙阁里	其他	0.02	0.02	3.59
	仙阁里	办公	0.06	0.06	11.62
	住办店面	住宅	0.03	0.00	12.21
住总佳苑	住总佳苑	商业	0.24	0.24	203.05
翔辉大厦	翔辉大厦	办公	0.93	0.80	334.03
翠湖屯商场	翠湖屯商场	商业	0.49	0.49	236.34
	翠湖屯商场	办公	0.06	0.06	41.35
美仁新村商场	美仁新村	商业	0.19	0.16	61.40
家家海景	家家海景	商业	0.21	0.21	101.06
菡菁大厦	菡菁大厦	商业	0.18	0.12	52.59
	菡菁大厦	办公	0.06	0.06	42.83
湖里区南山路店	仙洞山庄	商业	0.31	0.28	121.97
湖里区南山路、竹坑路、华昌路、宜宾路房产	竹坑路	住宅	0.07	0.07	20.28
	宜宾路	商业	0.00	0.00	2.75
	华昌路	商业	0.35	0.35	185.56
	华昌路	办公	0.12	0.12	38.20
	华昌路	其他	0.15	0.15	49.31

资产名称	地址	经营业态	现可出租面积 (万平方米)	截至 2021 年末已出租 面积 (平 方米)	2021 年租 金收入 (万元)
	华昌路	住宅	0.01	0.01	1.90
	仙洞山庄	住宅	0.02	0.01	2.56
	仙洞山庄	空地	0.10	0.10	10.53
莲花片区、湖东路、 美湖路房产	湖东路	住宅	0.03	0.03	10.01
	香江花园	商业	0.19	0.19	35.09
	莲花南路办公楼	商业	0.03	0.03	49.54
	美湖路	商业	0.07	0.07	27.83
	思明区莲花 片区	住宅	0.14	0.14	52.31
	思明区莲花 片区	办公	0.03	0.03	10.10
厦门爆破工程公司综 合楼	厦爆综合楼	办公	0.11	0.11	49.19
小金星幼儿园	莲花尚院	学校	0.30	0.30	62.36
同安凤南农场	凤南农场	空地	2.17	2.17	133.74
	凤南农场	办公	0.15	0.15	13.88
屿后里	屿后里	住宅	0.04	0.04	8.49
	屿后里	办公	0.05	0.05	3.37
湖里区金尚酒店	鑫湖花园	其他	0.30	0.30	97.67
金尚	金尚	商业	0.00	0.00	1.31
莲岳里	莲岳里	住宅	0.03	0.03	9.10
育秀里	育秀里	住宅	0.06	0.06	14.71
万圆中心	万圆中心	办公	4.95	1.18	533.33
	万圆中心	服务式 公寓	0.87	0.75	185.85
	万圆中心	商业	0.06	0.06	8.04
育秀中心、莲花花园 车位	万圆中心	车位	0.45	0.00	0.00
	莲花花园	车位	0.06	0.04	6.00
	育秀中心	车位	0.07	0.06	10.57
高崎	高崎新社	商业	0.19	0.19	4.69
小学路、龙欣里	小学路	商业	0.11	0.11	42.38
	龙欣里	办公	0.01	0.01	4.28
前埔、金鸡亭、西林 西里、育秀两住宅	龙欣里	商业	0.02	0.02	8.21
	育秀里	住宅	0.03	0.03	7.64
	金鸡亭	其他	0.01	0.01	4.02
	前埔一里二 里	商业	0.04	0.04	16.05
	吕岭	商业	0.02	0.02	9.12
石亭路 莲花尚苑、莲花新城 车位	石亭路	商业	0.01	0.01	5.23
	莲花尚院	车位	0.05	0.05	1.44
	莲花新城	车位	0.74	0.00	0.00

资产名称	地址	经营业态	现可出租面积 (万平方米)	截至 2021 年末已出租 面积 (平 方米)	2021 年租 金收入 (万元)
福建省龙岩玉鹭水泥厂	玉鹭水泥厂	厂房	7.66	7.66	12.09
吕岭	吕岭	商业	0.02	0.02	7.01
	吕岭	其他	0.10	0.05	10.25
角滨路	角滨路	商业	0.07	0.07	29.04
	角滨路	其他	0.05	0.05	3.08
后江埭路	后江埭路	住宅	0.01	0.01	2.52
东浦路 金鸡亭西林西里	东浦路宿舍楼	住宅	0.01	0.00	0.00
	金鸡亭	住宅	0.02	0.02	6.07
长青北里	长青北里	办公	0.01	0.01	9.46
	住办店面	商业	0.83	0.23	708.63
仙洞山庄	仙洞山庄	商业	0.02	0.01	2.31
金鸡亭	金鸡亭	其他	0.02	0.02	5.42
思明区莲富大厦	思明区莲富大厦	办公	0.33	0.33	23.01
思明区莲富大厦	思明区莲富大厦	车位	0.04	0.01	0.00
康乐小区	康乐小区	住宅	0.05	0.05	12.42
兴隆路	兴隆路	住宅	0.00	0.00	0.99
小计			40.90	31.93	9557.74
2. 万舜公司					
诚毅书城	诚毅中路 398 号	商业	9.32	9.32	890.16
		车位	1.98	1.98	63.18
南段商业街	桐林二路与 诚毅中路交 叉路	商业	3.6	3.6	356.84
		车位	0.5	0.5	32.76
明馆美食商业街	诚毅中路 380-101 至 120、125 至 146 号	商业	0.79	0.75	174.40
		车位	2.27	2.27	87.91
嘉庚艺术中心	杏林湾路 368 号	商业	0.01	0.01	19.09
		公建	0.97	0.97	253.35
		车位	0.28	0.28	31.08
市民广场展览馆	桐林二路与 桐林三路交 叉路口	车位	1.35	1.35	94.10
诚毅科技探索中心	杏林湾路 339 号	车位	0.3	0.3	30.55
小计			21.49	21.44	2033.42
3. 特工公司（各项资产均拟移交委托万银公司管理，已完成部分资产移交）					

资产名称	地址	经营业态	现可出租面积 (万平方米)	截至 2021 年末已出租 面积 (平 方米)	2021 年租 金收入 (万元)
佳迅楼	湖里区兴隆路 39 号	办公	0.21	0	0
4. 昆明公司					
万辉星城	万辉星城星辉天地	住宅	0.05	0.05	2.47
	万辉星城四期幼儿园	学校	0.37	0.37	17.65
	万辉星城蓝山郡	学校	0.34	0.34	4.37
	万辉星城学校	学校	2.46	2.46	28.42
	万辉星城星辉天地	商业	1.49	1.42	237.12
	万辉星城星辉天地	其他	0.16	0.15	11.70
	万辉星城星辉天地	空地	0.18	0	0
小计			5.05	4.80	301.73
5. 北海公司					
银滩万泉城 1 区（商务会所羽毛球馆）	北海市金海岸大道 8 号银滩万泉城 1 区商业会所二楼	商业	0.15	0.15	1.88
银滩万泉城 1 区（店面）	北海市金海岸大道 8 号银滩万泉城 1 区商业会所一楼	其他	0.12	0	0
小计			0.27	0.15	3.58
合计			68.61	59.01	1193.66

其中，特别披露发行人持有的重大固定资产投资项目的租费收入和资产出租率：

厦门万银投资发展有限公司的重大资产项目万圆中心项目占地 31181 m²，建筑面积 66779 m²（地上总建约为 62344 m²，地下总建约为 4500 m²），其中万圆中心综合楼作为长租公寓，目前已签约 7540.42 m²；万圆中心仓储楼已完成招商面积 12439.15 m²（已签约面积）。截止 2021 年 12 月 31 日累计租费收入 727.22 万元，总体出租率 31.54%。

安居集团房屋出租收入，其中一部分为公共租赁住房及市场化房源出租收入，一部分为保障性住房商业配套设施租金收入。

（1）公租房租赁业务和市场化房源租赁业务

安居集团通过新建（含配建）、改建、收购、调整政策性住房等方式筹集房源。

对于公租房房源，发行人按照厦门市公共租赁住房政策以略低于市场租金标准，面向符合条件的高层次人才、新就业大学生、重点单位职工等在厦稳定就业且无住房的新市民和本市中等收入、中等偏上收入住房困难家庭，通过经申请后配租的方式进行出租。对于市场化房源，发行人则根据市场租金水平自主对外出租。

公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为按照市场租金标准计取的租金金额的 30%，具体项目的租金优惠标准由发行人在批次租赁方案中明确并公布。对于公共租赁住房市场租金标准，发行人从市国有资产管理部门建立的中介机构名录库中随机抽取不少于 3 家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次。

截至 2021 年末安居集团主要公租房租赁项目经营情况

单位：万平方米、%、元/平方米·月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金单价	2021 年租金收入	2020 年度租金收入
1	围里公寓	4.84	4.01	82.80	26.92	1,372.43	1,377.05
2	源泉山庄	5.46	4.95	90.66	26.42	1,527.26	1,462.20
3	洋唐 A09	1.18	1.18	100.00	15.66	222.29	294.43
4	洋唐 A11	3.50	3.50	100.00	14.8	638.61	620.61
5	滨海公寓	9.75	9.67	99.19	12.63	1,487.49	1,460.09
6	后溪花园	3.14	2.79	88.93	14.05	566.18	753.84
7	绿苑小区	0.59	0.59	100.00	18.33	129.30	129.3
8	海新阳光	0.10	0.08	80.30	16.41	17.17	17.27
9	侨福城	0.01	0.01	66.39	24.99	4.44	54.58
10	洋唐 B05	4.75	4.63	97.41	20.25	1,078.85	903.04
11	坑坪公寓	0.49	0.47	96.09	9.77	51.82	18.1
12	后吴公寓	14.77	7.42	50.21	14.76	873.50	78.25
13	双鲤新城 ¹	-	-	-	-	-	2.76
合计		48.57	39.29	80.88	17.57	7,969.34	7,171.52

¹截至 2020 年末双鲤新城的房源已全部转为市场化房源。

截至 2021 年末安居集团市场化房源租赁项目经营情况

单位：万平方米、%、元/平方米·月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金单价	2021 年度租金收入	2020 年租金收入
1	侨福城	0.39	0.39	100.00	35.14	132.90	30.05
2	双鲤新城	0.27	0.27	100.00	27.07	75.29	27.88
3	永祥花园	0.37	0.37	100.00	22.16	83.47	56.2
4	杏北锦园	3.91	3.90	99.72	15.66	710.87	224.45
5	宏山新村	0.06	0.06	100.00	31.31	20.15	10.5
6	金尚小区	0.34	0.34	100.00	34.7	129.57	128.86
7	自购房源	-	-			0.00	40.11
8	源泉山庄	0.01	0.01	100.00	31.27	2.67	1.57
9	金鹭花园	0.07	0.07	100.00	32.31	22.38	6.34
10	金山小区	0.04	0.04	100.00	33.22	15.40	5.89
11	坑坪公寓	2.06	2.06	100.00	12.56	279.81	31.61
12	岭兜小区	0.03	0.03	100.00	35.57	10.17	3.45
13	民盛商厦	0.02	0.02	100.00	32.15	6.37	3.49
14	前埔南北区	0.20	0.20	100.00	34.89	77.05	30.83
15	翔城国际	0.04	0.04	100.00	26.81	12.46	5.92
16	园博公寓	11.29	11.18	99.06	31.82	2,496.31	36.44
17	珩琦公寓	8.57	8.49	99.14	29.6	1,704.04	8.23
18	洋唐 A09 地块	0.81	0.79	97.06	22.56	107.35	-
19	洋唐 A11 地块	3.95	0.34	8.56	23.62	52.35	-
20	滨海公寓（市场化）	1.31	1.07	81.67	19.3	107.68	-
21	后溪花园（市场化）	2.86	1.72	60.31	21.47	145.92	-
22	高林居住区	0.04	0.04	100.00	41.22	18.66	-
23	湖边花园 A 区	0.06	0.06	100.00	43.01	27.05	-
24	五缘公寓	0.06	0.06	100.00	43.54	27.09	-
合计		36.76	31.56	85.86	26.65	6,265.00	652.27

（2）商业配套租赁业务

商业配套租金收入主要是安居集团从厦门市住房保障中心购入以及自建的商配店面、车位自主对外出租，通过安居集团网上竞标管理平台确认租金和租户，进而实现商业配套租金收入。安居集团持有的主要商业配套租赁项目包括新阳居住区保障工程项目、高林居住区项目、后溪花园等项目配套。

截至 2021 年末安居集团主要商业配套租赁项目经营情况（店面）

单位：万平方米、%、元/平方米·月、万元

序号	项目名称	可供出租面积	已出租面积	出租率	租金单价	2021 年度租金收入	2020 年度租金收入
1	高林居住区	0.65	0.64	98.46	71.32	547.71	202.91
2	湖边花园 A	0.62	0.61	98.39	47.02	320.82	189.83
3	湖边花园 B	0.4	0.38	95.00	51.77	209.78	142.22
4	万景公寓	0.08	0.04	50.00	151.4	305.30	40
5	洋唐居住区	2.43	2.41	99.18	10.69	310.09	191.6
6	东方新城一期	0.62	0.62	100.00	20.39	151.69	101.77
7	东方新城二期	0.27	0.26	96.30	45.36	141.51	106.2
8	滨海公寓	1.35	1.35	100.00	13.19	213.70	123.99
9	城北小区	0.91	0.87	95.60	9.28	96.93	47.85
10	后溪花园	0.74	0.69	93.24	10.66	87.50	61.19
11	滨水小区	1.86	1.81	97.31	43.23	916.12	636
12	华铃花园	1.18	1.18	100.00	25.43	360.14	138.51
13	海新阳光	0.16	0.16	100.00	40.57	77.90	56.32
14	新阳居住区	0.99	0.97	97.98	35.4	412.11	212.53
15	坑坪公寓	0.38	0.38	100.00	13.81	62.97	55.02
16	园博公寓	1.2	1.01	84.17	17.82	216.00	131.26
17	珩琦公寓	0.63	0.48	76.19	28.31	163.06	129.27
18	后吴公寓	1.24	1.17	94.35	32.09	450.61	291.05
19	九溪小区	1.24	0.52	41.94	31.49	196.47	124.39
合计		16.95	15.55	-	-	5,240.41	2,981.91

截至 2021 年末安居集团主要商业配套租赁项目经营情况（车位）

单位：万元

序号	项目名称	2021 年度租金收入
1	万景公寓	16.57
2	高林居住区	154.30
3	高林综合体	2.64
4	东方新城二期	47.20
5	洋唐居住区 A09	7.04
6	洋唐居住区 A11	3.23
7	洋唐居住区 B05	2.01
8	洋唐居住区 B13	0.78
9	洋唐居住区（通用）	168.43
10	九溪小区	51.30
11	新店保障房地铁一期	46.27
12	马銮湾一期	50.56

序号	项目名称	2021 年度租金收入
13	新阳居住区	56.34
14	祥平保障房地铁一期	13.27
15	后溪花园（通用）	33.97
16	珩琦公寓	16.59
17	园博公寓	29.25
18	后吴公寓	11.16
19	华铃花园一期	18.58
20	华铃花园二期	15.56
合计		745.05

截至 2022 年 9 月末，安居集团在建的租赁物业主要包括：

单位：万元，万平方米

项目名称	持有单位	物业形态/建设内容	经营模式	建设周期	规划建筑面积	计划总投资额	累计已投资
官浔公寓	安居集团	保障性住房（含 10 栋住宅和 2 栋单身公寓），9 班幼儿园、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房。	出租	2017.12-2023.3	24.9	108,807.00	81,477.38
浯家公寓	安居集团	保障性租赁房 12 栋 33-34 层高层住宅，配套建设社区服务中心一处、生鲜超市两处、12 班的幼儿园及 1 公里长的环形健康步道等生活配套设施。	出租	2018.09-2023.1	29.64	124,035.00	92,331.97
龙秋公寓	安居集团	建设保障性住房（含 4 栋住宅和 3 栋单身公寓）、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房。	出租	2019.08-2023.3	15.20	65,807.00	38,148.61
龙泉一期	安居集团	建设保障性住房（含 13 栋住宅和 3 栋单身公寓）、12 班幼儿园、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下	出租	2020.05-2024.12	24.16	98,514.00	22,074.09

项目名称	持有单位	物业形态/建设内容	经营模式	建设周期	规划建筑面积	计划总投资额	累计已投资
		设置二层停车库及设备用房					
洪茂居住区一期	安居集团	建设保障性住房（含 6 栋住宅和 5 栋单身公寓）、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房。	出租	2019.12-2025.06	31.25	135,605.00	34,272.05
小计					125.15	532,768.00	268,304.10

截至 2022 年 9 月末，安居集团拟建的租赁物业主要包括：

①保障性住房龙泉公寓二期：位于同安同翔高新产业基地（五显起步区）中部，白石山一呈四方山南侧地块，现状城东中路（迎宾大道）东侧、洪塘镇龙泉村陈村北侧，规划郭山南路南侧、陈前路西侧；总用地面积约 3.32 万平，总建筑面积约 18.66 万平，其中地上建筑面积约 13.78 万平，地下建筑面积约 4.88 万平；共 8 栋，容积率 3.93，共 2 个居住地块，含 8 栋住宅、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房，提供 1,920 套保障性住房，1,239 个停车位；项目总投资概算为 7.51 亿元。（计划 2022 年 10 月开工建设）

②保障性住房洪茂居居住区二期：位于集美区软件园三期，地铁 4 号线—集美软件园站西侧，西邻纵一路，南接软三横路，北邻灌口中路；总用地面积约 4.44 万平，总建筑面积约 21.55 万平；容积率 3.08，含住宅和单身公寓、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房，将提供保障性住房约 1,992 套，停车位 2,844 个。项目总投资概算为 9.058 亿元。（以上数据为暂估，立项暂未批复）（用地问题正在协调中）

③保障性租赁住房美峰公寓：位于同安区同集路与观波路交叉口南侧地块，建设用地面积约 53,399 m²，地块开发功能包括保障性租赁住房及公寓、商业、生鲜超市中

心、便利店、物流终端配送、18 班幼儿园等。建筑面积约 235700 平方米，其中地上建筑面积约 169200 平方米，地下建筑面积约 66500 平方米。（前期工作开展中）

④保障性租赁住房古地石公寓：湖里区金莲路与金盛路交叉口东南侧地块，建设用地面积约 22,528.528 m²。地块开发功能包括保障性租赁住房、9 班幼儿园、生鲜超市便利店、连锁便利店、社区快递电商物流配送终端站、商业和开闭所等。建筑面积约 103398 平方米，其中地上建筑面积约 70898 平方米，地下建筑面积约 32500 平方米。（前期工作开展中）。

5、代建管理业务

发行人本部及安居集团从事代建管理业务，多数代建业务由政府直接下达，其中安居集团业务类型侧重保障性住房建设；本部业务以片区集中开发为主，涵盖保障房、医院、学校、市政、水利、园林等专业领域。公司在厦门市市政工程和保障房建设业务中处于主力军地位。

公司的保障房（除祥平保障性住房外）和其他社会事业项目、城乡基础设施项目建设采取相同的业务模式，市政府相关部门与发行人签订项目委托代建合同，明确按项目进度进行工程款结算。结算价款通常包括工程成本及其他费用等，由厦门市财政局根据每次审核后的《厦门市财政局财政性建设项目资金支付申请书》的款项按时向发行人支付。发行人一般每年按当年度实际完成投资量计提 1-3%的代建管理费，在每一项目完成决算时与市财政局进行结算。2019 年、2020 年和 2021 年，公司分别完成代建项目工程量 45.29 亿元、73.58 亿元和 52.58 亿元；分别实现代建项目收入 0.34 亿元、0.56 亿元和 0.77 亿元。

保障房方面，近年来，公司已先后完成了万景公寓、滨水小区和兑山、英村安置房、高林居住区（含林边小学）、祥平保障房地铁社区一期工程等多个厦门市大型保障房项目的建设，并作为 2010 年厦门市支援南平市灾后重建项目的参与主体之一，在邵武市、浦城县和松溪县三地援建了 4 个灾民集中安置小区，其中滨水小区获得国家建筑界最高奖“鲁班奖”。公司现有 8 个在建和待建保障房（安置房）项目，分别是福厦客专（同安段）西湖安置房、金林湾花园安置房三期工程、金林湾花园安置房四期工程、同安移民造福安置小区二期、珩边居住区保障性安居工程、轨道 6 号糖厂安置房、马銮湾贞岱安置房一期、马銮湾东瑶安置房二期。其中，福厦客专（同安段）西湖安置房项目位于祥平街道二环南路北侧，用地面积 27880.712 平方米，容积率

3.05, 总建筑面积 134000 平方米, 地上建筑面积 90000 平方米, 地下建筑面积 44000 平方米, 主要建设安置房及配套设施, 目前项目正在进行装修施工。金林湾三期总用地面积约 2.62 万平方米, 总建筑面积约 11.80 万平方米, 其中地上建筑面积约 8.57 万平方米, 地下建筑面积约 3.23 万平方米, 容积率 3.13, 建筑密度 23.31%, 绿地率 35.97%, 项目主要建设 640 套安置房以及商业、社区配套, 总投资约 9.2 亿元(含征地拆迁费用), 目前 F34 地块: 装饰装修工程施工; F29&33 地块正在进行上部主体施工。金林湾花园安置房四期工程总占地面积 31733 平方米, 总建筑面积约 25 万平方米, 建设内容为小户型安置房及公交场站等配套, 项目目前 F28 地块工程桩施工、主体施工单位进场; F09、F12、F14 地块施工标招标公告已发布, 施工图审查完成。同安区移民造福安置小区二期项目总投资概算 56065.73 万元, 其中建安工程费 48,325.90 万元, 资金来源为财政统筹, 项目由 7 幢 24~29 层高层组成, 总用地面积 31,710.81 m², 总建筑面积为 141,260.43 m², 容积率 3.0, 绿地率 38%, 机动车停车位 1,090 个, 非机动车停车位 1,318 个, 总套数 1,318 套, 其中 50m² 户型 660 套, 75m² 户型 326 套, 100m² 户型 332 套, 目前工程结算办理中, 竣工资料归档完成, 已完成竣工备案。珩边居住区保障性安居工程总投资约 28 亿元, 总建筑面积约 63 万平方米, 目前一标主体结构完成 83%, 砌体完成 60%, 幼儿园结构封顶; 二标主体结构完成 62%; 三标上部主体结构完成 42%。轨道 6 号糖厂安置房项目位于祥平街道, 毗邻环城南路, 用地面积 32387.3 平方米, 容积率约 2.5, 总建筑面积 124465 平方米, 计容面积 79065 平方米, 不计容面积(含地下室) 45400 平方米, 主要建设安置房及配套设施, 目前完成三层梁板砼浇筑。马銮湾新城贞岱安置房一期项目总投资约 12 亿元, 规划用地总面积约 5.58 万平方米, 总建筑面积约 28 万平方米(含地下室及配套设施), 项目目前已完成“多规合一”平台意见征询、土规调规、勘察、设计招标工作; 项目可研编制工作开展中。马銮湾新城东瑶安置房二期总投资约 201911 万元, 规划用地总面积约 8.42 万平方米, 总建筑面积约 43.68 万平方米(含地下室及配套设施), 项目目前完成项目成片开发审批, 项目农转用资料通过市资规局审核, 市政府请示文用印流程中。

其他社会事业项目、城乡基础设施项目建设方面, 主要是承接由政府直接下达的代建任务, 主要为厦门市大型公共建筑、道路、景观、排洪等配套设施以及市外援建项目建设任务。代建项目的建设资金全部来自财政拨款, 包含由政府部门等业主单位直接拨付给施工单位的款项及业主单位通过我司支付给施工单位的款项, 公司按照

进度及合同约定进行审批、拨付。近年来公司先后承接了集美新城、马銮湾新城、环岛海域采砂治理、新机场配套工程等省市重大重点代建任务，并在我市灾后恢复重建及市容环境整治提升工程金砖会晤筹备工作中积极当先锋、打头阵、挑重担。目前公司代建保有量超 300 亿，根据“一环两翼”发展战略布局，新增代建项目不仅为公司成片开发建设积累了丰富的管理经验，同时也为公司业务开展提供了空间。

(1) 2019 年度、2020 年度和 2021 年度，已完工政府代建项目情况：

序号	项目名称	项目位置	建设期间	是否签订合同或协议	是否按照合同履行	总投资额（万元）	已投资额（万元）	已确认收入（万元）	实际到账金额（万元）
1	祥平保障房地铁社区项目	同安	2017.6.30-2020.9.25	是	是	229,751.00	222,790.00	1,364.40	184241.23
2	亭北小学	集美	2018.5-2020.9.30	是	是	14,250.00	14,250.00	185.76	12685.57
3	白石幼儿园	集美	2018、9-2020.9.30	是	是	1,578.00	1,578.00	16.45	1207.38
4	亭北幼儿园	集美	2018.6-2019.2	是	是	1,897.00	1,300.00	9.26	1,165.15
5	白石片区市政道路三期	集美	2016.12.01-2019	是	是	42,161.00	42,161.00	103.70	16587.96
6	集美新城白石片区市政道路二期工程	集美	2017.12-2019	是	是	15,318.63	15,318.63	19.65	5135.02
7	白石小学	集美	2019.3.1-2020	是	是	10,615.00	10,615.00	110.96	7701.11
8	集美新城核心区市政道路六期工程（II 标段）	集美	2019.5.28-2020	是	是	8,023.85	8,023.85	117.03	6,875.00

序号	项目名称	项目位置	建设期间	是否签订合同或协议	是否按照合同履行	总投资额(万元)	已投资额(万元)	已确认收入(万元)	实际到账金额(万元)
9	环杏林湾官任村西侧地块土方平整工程	集美	2011.10-2019	是	是	594.89	442.00	2.51	435.00
10	文教区排洪D标段工程	集美	2005.6-2019	是	是	19,242.00	13,618.00	241.71	13,618.00
11	西亭临时停车场	集美	2018.04-2019	是	是	630.00	503.71	4.67	503.71
12	官任临时停车场	集美	2018.04-2019	是	是	1,478.00	1,264.47	9.06	1,264.47
13	集美新城兑山西路延伸道路	集美	2018.08-2020	是	是	480.00	332.51	政府部门审核中	332.51
14	集美区青少年宫	集美	2015.11-2019	是	是	15,228.00	10,705.08	153.24	10,320.54
15	中科院周边道路	集美	2011.3-2019	是	是	2,566.00	974.29	2.32	940.00
16	集美新城大明广场片区清表和场平工程	集美	2015.10-2019	是	是	1,610.83	1,375.00	6.91	1,200.00
17	软件学院周边道路	集美	2008-2019	是	是	6,103.78	5,347.57	64.47	5,347.57
18	杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖段)北侧景观及配套广场	集美	2011.11-2021	是	是	60,269.00	48,899.06	670.98	48,899.06

序号	项目名称	项目位置	建设期间	是否签订合同或协议	是否按照合同履行	总投资额(万元)	已投资额(万元)	已确认收入(万元)	实际到账金额(万元)
19	思明区街区立面综合整治提升项目（原第二轮市容提升与环境整治工程）	岛内	2018、7-2019.10	是	是	30,792.00	30,792.00	508.03	24,471.23
20	爱心护理院二期	岛内	2017.1-2019.10	是	是	8,750.00	10,982.40	130.60	8,848.42
21	高林居住区（含林边小学）	岛内	2006.5.28-2019.12	是	是	206,981（不含拆迁款）	202,495.21	2,899.95	202,495.21
22	翔安黎安居住区保障性安居工程	翔安	2016.7-2020	是	是	79,444.00	77,080.00	960.08	69,421.02
23	厦门新机场片区大嶝第一中学	翔安	2019.8-2021	是	是	10,584.00	10,584.00	72.66	10,974.80
24	马銮湾新城集美片区蔡林小学	马銮湾	2018.3-2020	是	是	11,780.00	11,780.00	240.91	8,198.07
25	马銮湾新城集美片区蔡林东路	马銮湾	2017.03-2019	是	是	2,323.00	1,180.51	19.70	1,379.37
26	马銮湾新城集美片区屿仔尾东路	马銮湾	2017.03-2019	是	是	1,914.00	881.89	12.26	881.89
27	马銮湾新城集美片区屿仔尾路	马銮湾	2017.03-2019	是	是	1,894.00	885.13	17.57	885.13
28	马銮湾新城集美片区光明路扩建工程	马銮湾	2017.05-2019	是	是	1,855.00	1,018.11	14.09	1,018.11

序号	项目名称	项目位置	建设期间	是否签订合同或协议	是否按照合同履行	总投资额(万元)	已投资额(万元)	已确认收入(万元)	实际到账金额(万元)
29	马銮湾新城集美片区起步区市政道路一期工程	马銮湾	2018.3-2019	是	是	15,280.00	6,091.00	33.71	3,845.28
30	马銮湾新城集美片区厦杏排洪沟迁改及回填工程	马銮湾	2017.12-2019	是	是	2,079.00	1,379.37	16.91	1,379.37
31	马銮湾新城集美片区西滨清淤楼	马銮湾	2018.1-2019	是	是	413.00	254.99	5.32	254.99

注：上述代建项目“已投资额”为代建项目已完成工程量；“实际到账金额”为政府已划拨代建工程款（包含由政府部门等业主单位直接拨付给施工单位的款项及业主单位通过我司支付给施工单位的款项）；“已确认收入金额”为发行人确认收到的代建管理费。代建项目工程量完成之后，依据合同约定进度款（结算款）拨付比例经由发行人审核资料后向政府部门等业主单位申请款项，款项到账之后由发行人支付施工单位或由政府部门等业主单位直接拨付给施工单位。根据代建合同约定，竣工验收后支付发行人代建管理费收入的 60%，剩余部分需由厦门市财政审核所对财务决算审核通过后支付。

（2）截至 2021 年 12 月 31 日，在建政府代建项目情况

序号	项目名称	项目位置	建设计划	总投资额(万元)	已投资额(万元)	已确认收入(万元)	实际到账金额(万元)
在建市政项目							
1	第三轮立面整治（健康步道、滨海步道沿途影响景观、筓筓街道老旧小区改造提升第一批~第四批）	岛内	2020、2-	11,000.00	19,742.00	182.60	17,083.02
2	赣州银行	岛内	2018、1-	50,000.00	26,788.00	241.80	18,104.43
3	高林金林片区市政道路工程-一期	岛内	2021-	9,750.00	5,072.00	78.00	4,412.49

4	厦门新机场大嶝岛区域临时施工用电线路工程（新）	翔安	2018、10-	3,445.00	1,833.60	22.00	1,833.60
5	厦门新机场西片区市政配套道路一期工程	翔安	2019.6-	35,739.00	25,718.00	198.54	20,511.25
6	厦门新机场西片区市政配套道路二期工程	翔安	2019.4-	22,331.00	17,250.00	147.31	14,058.05
7	市档案馆及城建档案馆技术业务用房	翔安	2019.6-2022	44,935.00	33,441.00	452.46	23,471.61
8	厦门新机场莲河片区滨海公园大道工程	翔安	2020、5-2022、6	59,522.00	29,826.00	-	25,742.34
9	厦门市莲河片区防洪防潮及排水除涝	翔安	2021-	150,000.00	3,700.00	50.40	3,001.00
10	华大厦门校区	集美	2009.08-	126,306.00	79,151.00	1,139.41	10,175.46
11	杏林湾排涝泵站	集美	2019.6-2	63,480.71	53,371.00	473.00	37,396.54
12	亭北中学	集美	2019.1-2021.4	67,661.00	57,550.00	895.65	49,962.85
13	闽南戏曲艺术中心	集美	2019.9-	21,270.00	15,510.00	138.55	13,232.38
14	四川大学华西厦门医院	集美	201911-	240,000.00	151,980.00	405.66	74,142.62

15	湖内幼儿园	集美	2020.3-	2,300.0	1,500.00	-	1,560.84
16	集美新城白石“三合一”环卫设施	集美	2020、6-	415.00	200.00	-	139.05
17	集美新城厦门二中集美校区项目	集美	2021-	51,142.00	14,000.00	100.75	10,602.28
18	杏林湾中移动产业区周边道路	集美	2016.3-	8,482.00	5,548.00	34.54	4,628.30
19	集美新城 IOI 地块周边配套道路	集美	2017.5-	31,354.00	16,480.00	99.62	13,259.95
20	集美新城岩内片区岩内排洪渠、鹭埭溪排洪渠	集美	2017.12-	7,689.00	5,788.00	32.69	4,869.32
21	原后溪中学改建项目	集美	2017.8-	8,690.00	7,076.00	58.55	6,136.17
22	集美新城侨英中学	集美	2019.4-	16,420.00	16,420.00	231.46	11,878.15
23	集美新城软件学院周边道路二期工程	集美	2019.7-	11,647.00	9,657.00	77.42	5,347.57
24	集美新城环杏林湾景观配套提升完善工程	集美	2019.5-	6,386.00	4,489.00	41.47	4,019.20

25	集美新城杏林湾湿地一期工程	集美	2019.4-	9,904.00	3,442.00	3.41	2,790.73
26	集美新城滨水社区服务中心	集美	2018-	2,411.00	1,909.00	25.71	1,650.33
27	明珠幼儿园	集美	2018-	2,187.00	1,762.00	11.35	1,536.56
28	中烟社区服务中心	集美	2018-	1,600.00	1,395.00	27.41	1,256.04
29	明珠小学	集美	2020.10-	15,717.00	3,279.00	-	2,019.66
30	马銮东幼儿园	集美	2020.11-	5,033.00	3,400.00	30.43	1,716.26
31	珩山幼儿园	集美	2020.12-	2,287.00	2,075.00	-	1,375.75
32	马銮湾新城集美片区柏涛幼儿园	集美	2020-	2,004.00	2,000.00	26.50	1,266.67
33	马銮湾新城集美片区望山路地下综合管廊工程	集美	2020-	3,507.00	657.00	7.63	397.57
34	马銮湾新城集美片区起区市政道路一期工程	集美	2018-2022	14,954.00	6,091.00	30.249	3,871.00
35	马銮湾新城集美片区西滨公园	集美	2019-	665.00	461.00	-	385.24
36	集美新城莲花小学	集美	2021-	15,940.00	7,295.00	-	4,707.06
37	集美新城滨水第二社区服务中心及配套设施项目	集美	2021-	3,461.00	1,647.00	-	1046.84
38	马銮湾新城集美北片区浦銮路工程	马銮湾	2020.9-2022.9	14,614.00	3,020.00	-	2225.42
39	马銮湾生态修复三期工程	马銮湾	2020-2022	65,778.00	44,851.00	447.28	27,234.55
40	马銮湾新城集美片区蔡林南路（大	马銮湾	2020.7-2022.7	6,338.00	3,630.00	18.95	1,856.03

	明寺路-环湾大道段)地下综合管廊工程						
41	马銮湾新城集美片区柏涛路(环湾大道-湖滨路段)地下综合管廊工程	马銮湾	2020.7-2022.7	6,774.00	3,610.00	30.96	2,410.82
42	马銮湾新城集美片区起步区市政道路三期工程	马銮湾	2020.7-2022.7	18,256.00	9,240.00	149.97	7,082.82
43	庚西幼儿园	马銮湾	2020.12-	2,847.00	1,673.00	23.76	1,046.24
44	马銮湾医院	马銮湾	2017.12-	213,603.00	122,647.00	1,235.87	79,693.76
45	马銮湾新城集美片区马銮湾水生态修复湿地工程	马銮湾	2018.9-	37,371.00	16,760.00	139.82	13,577.87
46	马銮湾新城集美片区蔡林南路地下综合管廊工程	马銮湾	2018.8-	21,053.00	21,053.00	407.52	9,730.28
47	马銮湾新城集美片区起步区市政道路二期工程	马銮湾	2018.8-	28,224.00	12,671.00	114.98	10,066.84
48	马銮湾新城集美片区大明寺路扩建工程	马銮湾	2020-	2,030.00	1,400.00	-	1,219.46
49	柏涛学校	马銮湾	2021-	24,037.00	6,100.00	56.83	5,911.45
50	马銮湾新城集美片区浦銮路地下综合管廊工程	马銮湾	2021-	15,557.00	3,390.00	27.63	2,690.70
51	马銮湾新城集美片区銮海路(马銮路-马銮湾北	马銮湾	2021-	36,925.00	19,010.00	133.54	12,156.00

	大道段)工程						
52	马銮湾新城集美片区光明路(銮海路-蔡林路)工程	马銮湾	2021-	1744.00	960.00	2.38	586.00
53	马銮湾新城集美北片区市政道路一期工程	马銮湾	2021-	15026	1434.14	21.72	1384.14
54	马銮湾新城集美片区海湾大道(海翔大道-环湾大道段)	马銮湾	2021-	8252.00	50.00	9.68	125.00
55	祥平保障房地社区一期配套卿朴幼儿园	同安	2021-	2,400.00	3,000.00	64.00	1,634.23
56	卿朴中小学	同安	2021-	33,624.00	11,556.00	150.00	7,045.07
小计			-	1,684,087.71	897,808.74	8,299.46	587,264.86
在建保障房项目							
1	同安区移民造福安置小区二期项目	同安	2017.12-	56,065.00	46,550.00	606.72	40,273.38
2	福厦客专(同安段)西湖安置房	同安	2019.11-2022.11	56,000.00	40,449.00	577.36	29,019.95
3	轨道6号糖厂安置房	同安	2021-	54,000.00	3,088.00	-	2,033.22
4	珩边居住区保障性安居工程	翔安	2019.12-2023.12	280,000.00	101,807.00	1,244.38	82,085.82
5	金林湾花园安置房三期工程	岛内	2020.2-2023.12	60,000.00	25,724.00	352.82	21,391.70
6	金林湾花园安置房四期工程	岛内	2021-	120,000.00	5,560.00	-	2,009.00

小计		-	620,065.00	223,178.00	2,781.28	176,813.07
合计		-	2,310,152.71	1,120,986.74	11,080.74	764,077.93

上述在建政府代建项目中，已确认的代建管理费收入，均已到账。

(3) 截至 2021 年 12 月 31 日，规划拟建政府代建项目情况

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额 (万元)	已投资 额(万 元)
1	厦门新机场 110kv 专用变前段进线工程	翔安区	未开工	17,000.00	0
2	九溪口公园	翔安区	未开工	85,000.00	0
3	厦门新机场莲河片区防潮海堤工程	翔安区	未开工	42,000.00	277.00
4	厦门新机场莲河片区防洪防潮及排水除涝整治区域配套景观工程	翔安区	未开工	50,000.00	0
5	翔安机场片区浯江道（翔安东路-九溪路）	翔安区	未开工	29,000.00	0
6	海洋三所翔安基地-海洋科考综合保障基地（含“蛟龙探海”一期工程生物分馆）及研发基地项目	翔安区	未开工	27,894.00	1.98
7	蔡厝中轴绿地公园工程	翔安区	未开工	15,000.00	0
8	厦门新机场莲河北片区水系整治工程	翔安区	未开工	15,200.00	0
9	福建海事局船员适任评估示范中心	集美区	未开工	24,238.00	0
10	集美新城核心区西亭片区市政配套道路工程一期	集美区	未开工	6,200.00	0
11	集美新城康锦学校	集美区	未开工	52,000.00	0
12	集美新城湖内“四合一”环卫设施	集美区	未开工	296.00	1.48
13	厦门人文公园（城市公益性公墓）	集美区	未开工	22,000.00	0
14	集美新城岩内片区环山路工程	集美区	未开工	16,297.00	797.00
15	华夏学院西侧道路	集美区	未开工	2,126.00	1,564.53
16	集美新城滨水“四合一”环卫设施	集美区	未开工	500.00	0.25
17	华夏五合一	集美区	未开工	500.00	0.00
18	兑山五合一	集美区	未开工	500.00	0.00
19	厦门市杏林医院及血站分中心项目	集美区	未开工	251,133.00	0
20	明珠社区服务中心	集美区	未开工	2,173.00	9.46
21	集美新城碧溪大桥两侧（海翔大道-永祥新城段）溪流整治工程	集美区	未开工	13,750.00	212.00
22	马銮湾新城集美片区马銮湾东路地下综合管廊工程	马銮湾片区	未开工	11,154.00	201.38
23	马銮湾新城贞岱安置房一期	马銮湾片区	未开工	120,000.00	0
24	马銮湾新城东瑶安置房二期	马銮湾片区	未开工	201,911.00	15680.00
25	西滨幼儿园	马銮湾片区	未开工	3,500.00	0
26	马銮湾新城集美片区集美岛市政道路一期工程	马銮湾片区	未开工	12,156.00	0
27	马銮湾新城集美北片区浦井路工程	马銮湾片区	未开工	17,788.00	0
28	马銮湾新城集美片区环湾东路（环湾大道-海翔大道段）工程	马銮湾片区	未开工	19,000.00	0

序号	项目名称	项目位置	建设周期	总投资额 (万元)	已投资 额(万元)
29	马銮湾新城集美北片区市政道路三期工程	马銮湾片区	未开工	35,000.00	0
30	马銮湾新城集美北片区市政道路四期工程	马銮湾片区	未开工	4,600.00	0
31	马銮湾新城北溪引水渠集美段景观绿化工程	马銮湾片区	未开工	3,000.00	0
32	马銮湾新城集美片区起步区市政道路五期	马銮湾片区	未开工	3,500.00	0
33	2021 筓筓街道老旧小区改造（侨建花园、官任等片区、松柏路片区）	岛内	未开工	30,000.00	43.39
34	厦门市社会福利中心改扩建项目	岛内	未开工	13,000.00	0

注：已投资为前期勘察等费用

6、商品销售业务

商品销售业务主要为文创产品的销售。公司以科学技术和艺术美学为宗旨，面向科技馆、图书馆和艺术中心等大型文化和旅游项目主要消费群体，旨在打造特色文创品牌，形成线上、线下互联互通，以科普教育为导流，销售为目标，强调科普文化互动体验，通过与品牌和机构合作开展 IP 授权开发和活动运营，促进文创产品的销售。盈利模式为商品门店销售、线上销售、研学活动和 IP 授权等。商品销售业务主要由厦门万舜文化产业投资发展有限公司运营，该公司已划转出集团，自 2022 年一季度起不再纳入合并范围。

7、保障房销售业务

报告期内，发行人保障房销售业务主要有两种业务模式：

1、代建总承包模式

厦门市政府在 2017 年对代建模式进行新尝试，由政府按包干价格回购委托代建项目。该公司与厦门市保障性住房建设与管理办公室（简称市保障办）签署代建总承包合同，以业主确认的总承包合同金额，对项目勘测、涉及、投资、质量、安全、工期等建设事项专业化管理，并在项目竣工验收合格后移交业主。公司承担建设期间单位责任，对承包项目质量和安全全面负责。根据合同约定，市保障办根据工程节点拨付工程资金，一般主体封顶付至 60%，竣工移交时付至 90%，公司垫资压力不大。

截至目前，厦门市政府已暂停此类操作模式，发行人仅有 2 项目入围试点，分别为祥平保障房地铁社区一期工程和马銮湾保障房地铁社区一期工程。截至 2022 年 9

月末项目均已完工并移交，累计投资 40.17 亿元，累计回款 37.32 亿元；项目已完成初审并报发改委最终确认，预计 2022 年年内可收回余款。

单位：万平方米，亿元

项目名称	合同主体	区位	建设周期	建筑面积	总投资	已投资	2022 年 9 月末已回款
祥平保障房地社区一期工程	本部	同安区	2017.06-2020.09	49.50	22.98	22.28	18.56
马銮湾保障房地社区一期工程	安居集团	海沧区	2017.07-2020.08	46.71	20.92	17.91	18.76
合计	--	--	--	96.21	44.95	40.17	

项目建设成本确定采用桩基及基坑支付按时结算，主体建安工程及其他费用按固定价格的模式确定，项目建设完成后发行人按最终审定的价格开票以销售方式将保障房交付给保障办。

2、购置或自建保障性住房

发行人全资子公司安居集团于 2020 年新增保障性住房销售业务，房源以购置或自建方式获取。其中外购模式为，安居集团自厦门市社会保障性住房建设中心（简称市保障中心）及厦门市住房局和房屋管理局（简称市住房局）购置保障性商品房（人才住房），向经政府审批的符合条件的人员进行销售。厦门市对保障性住房实施批次轮候配售制度，由市住房局统筹房屋资源、制定批次轮候配售方案，并面向社会公布。房屋销售定价按市场评估价测算，并给予一定优惠（原则上优惠 55%）。自建模式为自主开发保障房销售项目，项目工程款由安居集团负责筹资，地价款由财政注资，项目整体销售对象是思明区政府、销售定价与思明区政府协商核定。项目建设完工后通过向经政府审批的符合条件的人员进行销售实现收入。

除前述两个代建总承包模式试点项目，截至 2021 年末，发行人已完工保障房建设项目主要包括园博公寓、珩琦公寓及后吴公寓，具体情况如下：

截至 2021 年末已完工保障房项目情况

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	建设内容	运营模式	建设周期	规划建设面积	计划总投资额
1	园博公寓	建设公共租赁房、商业、公建配套用房（含配套幼儿园）	自建	2016.09-2020.03	18.34	76,129.00

序号	项目名称	建设内容	运营模式	建设周期	规划建设面积	计划总投资额
2	珩琦公寓	建设公共租赁房（含4栋住宅和1栋单身公寓）、商业、公共社区用房等相关配套用房，地下设置二层停车库及设备用房	自建	2016.09-2020.03	13.23	56,530.00
3	后吴公寓	项目分为南北两个地块，包含住宅、配套商业、社区服务用房、电商物流、物业管理用房、配套设备用房、开闭所及地下停车场	自建	2016.09-2020.03	22.78	95,778.00
合计		-	-	-	54.35	228,437.00

截至2021年末，发行人在建保障房建设项目主要包括保障性住房官浔公寓、保障性住房仁和公寓、保障性住房雍厝公寓等项目，计划总投资额842,390.00万元，已投金额为338,090.56万元，具体情况如下：

截至2021年末发行人主要在建保障房项目情况

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	建设内容	运营模式	建设周期	规划建设面积	计划总投资额	截至2021年末已投金额
1	保障性住房官浔公寓	建设保障性住房及社区商业、生鲜超市、老年日间照料中心、电商物流、物业管理用房等相关配套设施。	自建	2017.12-2022.02	24.92	108,807.00	75,364.93
2	保障性住房仁和公寓	建设保障性住房、幼儿园及商业配套、电商物流、开闭所及其他相关配套用房。	自建	2018.03-2022.02	9.58	47,760.00	29,558.36
3	保障性住房雍厝公寓	商业，住宅，公寓，幼儿园、其他配套（含生鲜超市、连锁便利店、物业用房）。	自建	2018.03-2022.03	17.79	77,736.00	57,622.24
4	保障性住房湖边公寓	建设保障性住房及相关配套设施。	自建	2018.04-2022.01	5.60	24,831.00	17,798.63
5	保障性住房浯家公寓	12栋33-34层高层住宅，配套建设社区服务中心一处、生鲜超市两处，以及一个12班的幼儿园。	自建	2018.08-2022.08	29.61	124,035.00	76,609.33

序号	项目名称	建设内容	运营模式	建设周期	规划建设面积	计划总投资额	截至 2021 年末已投金额
6	保障性住房林边公寓	建设保障性住房及物业、商业等相关配套用房。	自建	2019.05-2022.03	2.80	12,246.00	6,226.83
7	保障性住房龙秋公寓	地上建设保障性住房（住宅和公寓）、社区商业、生鲜超市、物业用房等配套设施；地下建设人防，停车库及设备用房。	自建	2019.08-2022.12	15.23	65,807.00	25,306.73
8	保障性住房洪茂居住区一期	建设保障性住房、社区商业、人防、地下停车库以及必备的公共服务设施等相关配套用房。	自建	2019.12-2025.06	31.25	135,605.00	15,624.25
9	保障性住房龙泉公寓	建设保障性住房及相关配套设施、1 个 12 班幼儿园。	自建	2020.05-2025.12	42.82	186,581.00	11,642.78
10	黄厝会议中心安置房项目	建设安置房、物业、商业及设备配套用房、地下车库等相关配套用房。	自建	2020.11-2022.6	13.52	58,982.00（建安部分）	22,336.48
合计		-	-	-	193.12	842,390.00	338,090.56

(续)

序号	项目名称	是否政府性项目（代建项目）	是否签订代建协议	签订协议时间	回款情况
1	保障性住房官浔公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
2	保障性住房仁和公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
3	保障性住房雍厝公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
4	保障性住房湖边公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
5	保障性住房浯家公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
6	保障性住房林边公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
7	保障性住房龙秋公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
8	保障性住房洪茂居住区一期	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款
9	保障性住房龙泉公寓	否	自建项目，不涉及	-	自建项目，不涉及回款

序号	项目名称	是否政府性项目 (代建项目)	是否签订代建协议	签订协议时间	回款情况
10	黄厝会议中心安置房项目	否	自建项目，不涉及	-	安置房建设完成后对外销售实现回款

截至 2022 年 9 月末，发行人主要在售保障性住房项目 6 个，总投资 77.10 亿元，累计销售金额为 47.59 亿元；尚未安排批次销售的项目 3 个，总投资 45.06 亿元，除嘉福花园二期一组团外采购价款均已结清，总可售面积为 46.8 万平方米。具体情况如下

单位：万元，万平方米

项目名称	所在地	总投资	开售时间	可售面积	已售面积	累计销售金额	已回笼资金
在售项目							
马銮湾保障房地铁社区一期	海沧区	216474.9284	2020/9/28	19.72	13.4	196,027.74	195,894.62
新店保障房地社区一期	翔安区	120,388.54	2020/9/28	11.18	7.69	107,572.48	107,572.48
洋唐居住区 A11 地块保障性安居工程	翔安区	38,077.18	2021/12/14	3.65	0.12	1,970.75	1,649.61
祥平保障房地社区一期	同安区	157862.1964	2021/4/12	16.45	2.69	33,989.51	33,898.81
洋唐居住区 B13 地块保障性安居工程	翔安区	58,180.11	2021/5/25	5.65	0.89	13,525.46	13,525.46
新店保障房地社区二期	翔安区	180,020.21	2022/7/4	16.37	8.71	122,856.95	113,967.76
合计	--	771,003.16		73.02	33.50	475,942.89	466,508.75
待售项目							
马銮湾保障房地铁社区二期	海沧区	224,866.40	--	20.44	--		
新店保障房地社区林前综合体	翔安区	164,970.86	--	15.3	--		
嘉福花园二期一组团	翔安区	60,803.40	--	11.06	--		
合计	--	450,640.66	--	46.8	--		

注：洋唐 A11 原作为租赁房源计入投资性房地产，根据《关于研究洋唐居住区 A11 地块房源由公租房转为人才房销售有关工作的纪要》（厦府会议纪要【2022】44 号），将洋唐 A11 调整为保障性商品房（人才房），并对外出售，截至 2022 年 9 月末已销售【13】套。2022 年 4 月安居

集团与厦门市住房保障和房屋管理局签订并补充协议，并补缴房源差价，于 2022 年 4 月转入存货-库存商品进行核算。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础

本募集说明书所载 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务报告及 2022 年三季度财务报表均按照《企业会计准则》编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期的财务报表为基础。

公司 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的备考财务报表以及相关备考合并财务报表附注经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审阅，并出具了标准无保留意见的审阅报告“众环审字(2022)3010001 号”。2022 年半年度财务报表未经审计。

（二）合并范围变化情况

发行人因厦门安居集团有限公司股权划入构成重大资产重组，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入备考报表合并范围的子公司共 57 户，合并范围较上年增加 13 户减少 1 户。

报告期内发行人合并范围变化情况：

最近三年及一期合并范围变化情况			
2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	厦门万翔同实业有限公司	采矿业	追加投资达到控制，持股比例 62.5%。
2	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	房地产	划转，持股比例 100%。
3	厦门万翌创业投资有限公司	服务业	投资新设，持股比例 100%。
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	厦门兆特置业有限公司	房地产	非同一控制下的企业合并，持股比例 50.5%。
2	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	房地产	非同一控制下的企业合并，持股比例 50.5%。
2021 年度新纳入合并的公司			

1	厦门园林花木集团股份有限公司	公共设施管理	投资新设，持股比例 54%。
2	厦门市建设工程施工图审查有限公司	专业技术服务业	划转，持股比例 100%
2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	房地产	引入外部股东导致公司持股比例下降，持股比例由 100%下降至 40%。
2019-2021 年备考报表纳入合并的公司			
1	厦门安居集团有限公司	房地产	划转，持股比例 100%
2	厦门安居置业有限公司	房地产	划转，持股比例 100%
3	厦门安居教育集团有限公司	教育	划转，持股比例 100%
4	厦门安居托育服务有限公司	托育	划转，持股比例 100%
5	厦门安居建设有限公司	房地产	划转，持股比例 100%
6	厦门住房租赁发展有限公司	房地产	划转，持股比例 100%
7	厦门安居物业管理有限公司	物业服务	划转，持股比例 100%
8	厦门安居保安服务有限公司	保安服务	划转，持股比例 100%
9	厦门市旧城保护开发有限公司	房地产	划转，持股比例 100%
2022 年不再纳入合并的公司			
1	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	文化旅游业	划转，持股比例由 100%下降到 0
2022 年度新纳入合并的公司			
1	厦门安居珩琦住房租赁有限公司	房地产	投资新设，持股比例 100%。
2	厦门同安居发展有限公司	房地产	投资新设，持股比例 100%。
3	厦门安居商业管理有限公司	商业服务	投资新设，持股比例 100%。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	490,470.02	700,982.53	834,960.56	788,269.66

交易性金融资产	193,572.97	82,683.06		
应收票据及应收账款	55,539.05	57,558.69	92,754.64	9,741.26
预付款项	17,536.34	11,071.80	31,194.00	35,588.94
其他应收款	172,413.81	151,744.15	163,880.73	369,588.42
存货	3,242,475.00	3,164,140.78	2,669,640.96	1,895,431.50
合同资产	22,433.60	4,970.05		
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	130,783.07	174,600.97	222,913.30	262,071.94
流动资产合计	4,325,223.86	4,347,752.03	4,015,344.20	3,360,691.72
非流动资产：				
债权投资				
其他权益工具投资	132,962.83	93,246.11		
可供出售金融资产			103,383.69	93,773.04
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	101,148.52	57,295.72	41,094.00	31,576.58
其他非流动金融资产	59,658.95	64,558.95		
投资性房地产	1,321,354.85	1,307,062.23	1,198,483.79	831,589.40
固定资产	72,656.22	75,365.24	31,847.06	30,979.15
在建工程	4,248.41	113,741.41	116,157.33	53,297.29
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	7,333.76	7,839.19		
无形资产	15,482.21	15,948.19	19,628.22	30,283.41
开发支出				
商誉	933.86	933.86	933.86	11,211.28
长期待摊费用	9,252.16	14,006.64	11,563.29	9,660.42
递延所得税资产	92,492.82	98,918.45	125,307.76	79,800.32
其他非流动资产	68,968.59	20,930.21	16,072.29	66,281.94
非流动资产合计	1,886,493.20	1,869,846.21	1,664,471.29	1,238,452.81
资产总计	6,211,717.07	6,217,598.24	5,679,815.49	4,599,144.53
流动负债：				

短期借款	2,600.00	20,955.31	4,985.00	30,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据及应付账款	296,612.95	291,949.79	297,545.43	65,147.78
预收款项	161,563.51	126,763.21	1,234,036.36	1,190,168.40
合同负债	960,985.22	1,114,179.79		
应付职工薪酬	5,762.67	14,203.56	10,621.11	11,525.51
应交税费	87,063.17	127,275.18	118,729.60	73,804.15
其他应付款	220,083.63	301,100.91	312,559.03	259,633.35
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	100,956.99	257,550.04	109,588.07	292,162.94
其他流动负债	73,093.38	95,838.89	265.59	258.96
流动负债合计	1,908,721.52	2,349,816.67	2,088,330.20	1,922,701.09
非流动负债：				
长期借款	1,034,324.00	977,335.88	987,516.98	337,222.65
应付债券	969,934.31	718,822.08	644,813.02	495,399.91
租赁负债	5,380.59	5,746.00		
长期应付款	4,625.00	17,638.67	2,905.67	2,905.67
长期应付职工薪酬				
预计负债	2,646.95	2,429.63	1,020.80	
递延收益	36,574.31		554.89	
递延所得税负债	43,084.90	58,853.99	56,802.19	49,016.80
其他非流动负债		0.01	0.04	0.06
非流动负债合计	2,096,570.07	1,780,826.25	1,693,613.59	884,545.10
负债合计	4,005,291.59	4,130,642.93	3,781,943.78	2,807,246.18
所有者权益：				
归属于母公司股东权益合计	2,073,380.29	1,980,258.82	1,795,141.22	1,703,151.19
少数股东权益	133,045.19	106,696.49	102,730.49	88,747.15
所有者权益合计	2,206,425.48	2,086,955.32	1,897,871.70	1,791,898.34
负债和所有者权益总计	6,211,717.07	6,217,598.24	5,679,815.49	4,599,144.53

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	633,851.84	890,080.54	913,345.68	799,392.28
其中：营业收入	633,851.84	890,080.54	913,345.68	799,392.28
二、营业总成本	577,744.18	751,277.48	791,128.35	638,164.20
其中：营业成本	462,905.60	516,542.73	585,183.83	401,982.91
税金及附加	31,456.11	115,587.35	110,673.68	167,509.38
销售费用	9,281.56	22,040.23	19,517.91	11,568.09
管理费用	26,777.93	39,206.27	33,470.57	29,618.51
研发费用	817.26	1,254.67	985.64	966.70
财务费用	46,505.73	56,646.23	41,296.71	26,518.61
其中：利息费用		62,840.89	55,973.14	46,262.69
利息收入		6,881.86	15,808.58	21,066.40
资产减值损失	-128.14	-3,379.64	-25,010.62	-18,502.95
加：其他收益	1,084.63	1,583.67	1,575.98	882.68
投资收益（损失以“-”号填列）	8,453.52	12,558.75	53,067.33	20,882.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		26.34	-1,077.84	417.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-538.07	4,920.44	-7,398.68	-16,009.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-0.88	
信用减值损失	220.92	-2,186.80		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	65,200.51	152,299.49	144,450.47	148,480.84
加：营业外收入	462.37	1,907.23	672.51	1,979.04
减：营业外支出	237.12	7,271.44	2,138.21	1,446.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,425.76	146,935.28	142,984.78	149,013.13
减：所得税费用	32,081.01	49,626.20	48,464.72	56,013.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,344.75	97,309.08	94,520.05	92,999.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	33,344.75	97,309.08	94,520.05	92,999.76
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	20,291.74	77,726.86	85,159.46	72,439.67

2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	13,053.01	19,582.23	9,360.60	20,560.09
六、其他综合收益的税后净额	-26,741.66	-3,339.04	19,522.79	29,551.87
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-26,741.66	-3,339.04	19,522.79	29,551.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-26,741.66	-7,455.52		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		4,116.48	19,522.79	29,551.87
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			11,587.52	23,881.45
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	6,603.09	93,970.04	114,042.85	122,551.63
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	-6,449.92	74,387.82	104,682.25	101,991.54
（二）归属于少数股东的综合收益总额	13,053.01	19,582.23	9,360.60	20,560.09

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019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	500,323.50	1,059,117.55	824,686.09	705,253.33
收到的税费返还	59,898.42	5,975.22		37.88
收到其他与经营活动有关的现金	437,845.78	415,189.23	232,142.67	196,051.30
经营活动现金流入小计	998,067.70	1,480,282.00	1,056,828.76	901,342.51
购买商品、接收劳务支付的现金	561,731.91	945,415.15	846,673.14	459,286.17
支付给职工以及为职工支付的现金	51,068.02	61,563.56	58,922.53	53,375.92
支付的各项税费	114,749.20	175,185.99	201,887.15	279,631.25
支付其他与经营活动有关的现金	349,550.23	495,579.03	298,973.97	207,696.36
经营活动现金流出小计	1,077,099.36	1,677,743.74	1,406,456.78	999,989.71
经营活动产生的现金流量净额	-79,031.66	-197,461.74	-349,628.02	-98,647.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	948,575.03	291,762.35	281,635.36	468,535.00

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得投资收益收到的现金	49,121.18	15,598.58	54,176.76	22,720.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	67.46	1,324.05	85.33	10.07
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		12,947.11	614.94	3,000.62
投资活动现金流入小计	997,763.67	321,632.10	336,512.39	494,265.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	145,632.96	103,274.12	106,821.78	418,956.73
投资支付的现金	1,132,259.15	341,797.50	321,347.18	264,910.00
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		1,242.52	0.00	48,020.53
投资活动现金流出小计	1,277,892.10	446,314.14	428,168.96	731,887.26
投资活动产生的现金流量净额	-280,128.44	-124,682.04	-91,656.57	-237,621.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	103,753.31	114,878.03	14,400.00	21,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,468.03		21,000.00
取得借款所收到的现金	1,063,185.67	627,744.95	1,209,740.86	594,783.60
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000.00		
筹资活动现金流入小计	1,166,938.98	842,622.98	1,224,140.86	615,783.60
偿还债务所支付的现金	917,579.10	523,020.42	618,261.42	353,650.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	89,929.34	131,242.48	122,399.64	101,210.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		25,014.00	24,000.00	42,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	839.48	470.02	184.50	8,912.01
筹资活动现金流出小计	1,008,347.92	654,732.93	740,845.56	463,772.47
筹资活动产生的现金流量净额	158,591.06	187,890.06	483,295.31	152,011.14
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	-200,569.03	-134,253.73	42,010.71	-184,257.33
加：期初现金及现金等价物余额	687,612.91	821,866.63	779,855.92	964,113.25
六、期末现金及现金等价物余额	487,043.87	687,612.91	821,866.63	779,855.92

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月 30日	2021年12月 31日	2020年12月 31日	2019年12月 31日
流动资产：				
货币资金	98,090.59	78,977.62	195,500.19	151,380.50
交易性金融资产			-	-
应收票据及应收账款	33,478.84	38,517.14	34,852.34	5.53
预付款项	5,027.41	5,834.65	5,779.32	8,103.35
其他应收款	590,835.36	582,822.24	575,647.29	469,530.61
存货	216,772.16	231,371.40	229,597.05	227,245.24
持有待售资产			-	-
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产	13,697.80	9,182.73	3,592.28	15,798.31
流动资产合计	957,902.16	946,705.79	1,044,968.48	872,063.55
非流动资产：				
可供出售金融资产				283.80
持有至到期投资			-	-
长期应收款			-	-
长期股权投资	1,470,047.45	1,535,031.59	405,526.76	394,526.76
其他权益工具投资	75,372.27			
其他非流动金融资产	59,658.95			
投资性房地产	58,306.83	59,290.93	36,097.96	37,872.89
固定资产	22,919.69	23,570.82	504.89	607.55
在建工程	235.78		24,859.93	12,808.89

生产性生物资产			-	-
油气资产			-	-
无形资产	12,601.02	12,891.95	13,392.43	21,328.89
开发支出			-	-
商誉			-	-
长期待摊费用	597.80	670.51	767.45	-
递延所得税资产			-	-
其他非流动资产			-	-
非流动资产合计	1,699,739.79	1,696,014.74	481,149.41	467,428.78
资产总计	2,657,641.95	2,642,720.53	1,526,117.89	1,339,492.33
流动负债：				
短期借款			-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	-
衍生金融负债			-	-
应付票据及应付账款	43,822.98	50,169.82	31,405.89	5,894.15
预收款项	63,734.01	54,705.20	49,374.49	75,622.30
应付职工薪酬	725.37	1,636.08	1,725.35	1,846.92
应交税费	97.28	1,193.39	2,122.38	101.47
其他应付款	106,763.17	125,500.28	222,581.05	67,133.14
一年内到期的非流动负债	11,012.89	82,606.15	40,500.00	188,774.99
其他流动负债			-	-
流动负债合计	226,155.70	315,810.92	347,709.17	339,372.97
非流动负债：				
长期借款	35,000.00	36,500.00	37,500.00	34,400.00
应付债券	669,934.31	618,822.08	644,813.02	495,399.91
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	6,471.79	6,717.82	6,840.32	7,235.06
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	711,406.10	662,039.90	689,153.34	537,034.97
负债合计	937,561.80	977,850.82	1,036,862.51	876,407.94
所有者权益：				
实收资本	1,397,423.07	1,397,423.07	267,166.00	267,166.00
资本公积	48,527.89	16,527.89	16,527.89	16,527.89
减：库存股			-	-
其他综合收益	8,617.20	8,617.20	7,863.61	8,069.63
盈余公积	42,746.90	42,634.79	36,277.37	31,354.65
未分配利润	222,765.10	199,666.77	161,420.51	139,966.22
所有者权益合计	1,720,080.15	1,664,869.72	489,255.38	463,084.39
负债和所有者权益总计	2,657,641.95	2,642,720.53	1,526,117.89	1,339,492.33

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	3,500.92	5,001.12	211,685.33	2,283.01
减：营业成本	891.58	143.85	201,854.59	304.36
税金及附加	407.07	629.59	703.23	360.41
销售费用				-
管理费用	4,659.83	7,851.19	5,893.31	6,084.18
研发费用				-
财务费用	16,036.47	12,834.45	16,673.73	19,162.75
资产减值损失			-1.84	54.15
加：其他收益	3.26	79.55	28.27	76.63
投资收益（损失以“-”号填列）	42,482.05	81,450.92	63,126.17	67,777.78

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		97.94	-	-458.71
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-984.09	-395.39	-1,774.94	-1,421.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	45.81			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	23,052.98	63,238.43	47,938.14	42,858.73
加：营业外收入	1.00	17.28	11.22	4.67
减：营业外支出	81.68	55.23	26.42	24.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,972.30	63,200.48	47,922.94	42,838.67
减：所得税费用	-245.45	-373.70	-326.07	-223.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	23,217.75	63,574.17	48,249.01	43,062.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23,217.75	63,574.17	48,249.01	43,062.23
（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		753.59	-206.02	95.16
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		753.59	-206.02	95.16
1.权益法下可转损益的其他综合收益			-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			-206.02	52.93
六、综合收益总额	23,217.75	64,327.77	48,042.99	43,157.39

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	8,008.19	4,832.66	731,073.38	667,238.73
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	64,734.60	83,820.35	211,128.09	172,983.18
经营活动现金流入小计	72,742.79	88,653.01	942,201.46	840,221.90
购买商品、接收劳务支付的现金	-972.46	236.85	343,086.06	378,351.72
支付给职工以及为职工支付的现金	3,653.04	5,211.33	44,640.22	40,769.26

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付的各项税费	1,649.59	2,842.04	187,090.59	274,861.75
支付其他与经营活动有关的现金	90,524.52	146,873.42	267,995.37	196,361.85
经营活动现金流出小计	94,854.69	155,163.64	842,812.23	890,344.58
经营活动产生的现金流量净额	-22,111.90	-66,510.63	99,389.23	-50,122.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	262,935.00	3,500.00	137,770.36	10,550.00
取得投资收益收到的现金	74,095.87	82,031.55	46,933.25	6,308.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		0.46	89.10	10.07
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			-	-
收到其他与投资活动有关的现金			614.94	3,000.62
投资活动现金流入小计	337,030.87	85,532.01	185,407.64	19,869.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	344.97	4,586.77	104,334.89	17,973.43
投资支付的现金	258,035.00	71,721.95	168,500.00	36,300.00
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	258,379.97	76,308.72	272,834.89	54,273.43
投资活动产生的现金流量净额	78,650.90	9,223.29	-87,427.25	-34,404.09
三、筹资活动产生的现金流量：			-	
吸收投资收到的现金	32,000.00		-	21,000.00
取得借款所收到的现金	420,000.00	250,000.00	622,863.00	453,595.60
收到其他与筹资活动有关的现金			-	-
筹资活动现金流入小计	452,000.00	250,000.00	622,863.00	474,595.60
偿还债务所支付的现金	436,000.00	250,500.00	522,527.34	352,900.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	48,552.42	57,666.61	99,745.68	94,738.52
支付其他与筹资活动有关的现金		323.00	184.50	8,912.01
筹资活动现金流出小计	484,552.42	308,489.61	622,457.52	456,550.52
筹资活动产生的现金流量净额	-32,552.42	-58,489.61	405.48	18,045.08
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	23,986.57	-115,776.95	12,367.46	-66,481.68
加：期初现金及现金等价物余额	75,333.38	191,861.45	685,369.19	751,850.87
六、期末现金及现金等价物余额	99,319.96	76,084.51	697,736.65	685,369.19

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 1-9 月	2021 年（末）	2020 年（末）	2019 年（末）

	(末)			
总资产(亿元)	621.17	621.76	567.98	459.91
总负债(亿元)	400.53	413.06	378.19	280.72
全部债务(亿元)	210.78	197.47	174.69	115.48
所有者权益(亿元)	220.64	208.70	189.79	179.19
营业总收入(亿元)	63.39	89.01	91.33	79.94
利润总额(亿元)	6.54	14.69	14.30	14.90
净利润(亿元)	3.33	9.73	9.45	9.30
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	2.53	9.19	9.60	9.25
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	2.03	7.77	8.52	7.24
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-7.90	-19.75	-34.96	-9.86
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-28.01	-12.47	-9.17	-23.76
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	15.86	18.79	48.33	15.20
流动比率	2.27	1.85	1.92	1.75
速动比率	0.57	0.50	0.64	0.76
资产负债率(%)	64.48	66.43	66.59	61.04
债务资本比率(%)	48.86	48.62	47.93	39.19
营业毛利率(%)	26.79	41.97	35.95	49.71
平均总资产回报率(%)	-	3.53	3.87	4.25
加权平均净资产收益率(%)	1.55	4.66	4.98	4.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	1.18	4.41	5.07	4.56
EBITDA(亿元)	-	21.27	20.13	19.67
EBITDA全部债务比(%)	-	10.77	11.52	17.04
EBITDA利息倍数	-	3.38	3.60	4.25
应收账款周转率	11.29	11.94	18.12	92.06
存货周转率	0.14	0.18	0.26	0.21

注:

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债;

(2) 流动比率=流动资产/流动负债;

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%;

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%;

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总

额) ÷ 2 × 100%;

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算;

(8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息);

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货;

(13) 面向普通投资者公开发行的, 除上述项目外, 还应在表格中披露以下指标:

利息保障倍数 = 息税前利润 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出);

现金利息保障倍数 = (经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现) / 现金利息支出;

贷款偿还率 (%) = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额 × 100%;

利息偿付率 (%) = 实际支付利息 / 应付利息 × 100%;

(14) 确不适用的项目, 请直接填写“-”, 避免删除或缺失;

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

最近三年及一期, 发行人资产情况如下:

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	490,470.02	7.90	700,982.53	11.27	834,960.56	14.70	788,269.66	17.14
交易性金融资产	193,572.97	3.12	82,683.06	1.33				
应收票据及应收账款	55,539.05	0.89	57,558.69	0.93	92,754.64	1.63	9,741.26	0.21
预付款项	17,536.34	0.28	11,071.80	0.18	31,194.00	0.55	35,588.94	0.77
其他应收款	172,413.81	2.78	151,744.15	2.44	163,880.73	2.89	369,588.42	8.04
存货	3,242,475.00	52.20	3,164,140.78	50.89	2,669,640.96	47.00	1,895,431.50	41.21
合同资产	22,433.60	0.36	4,970.05	0.08				0.00
其他流动资产	130,783.07	2.11	174,600.97	2.81	222,913.30	3.92	262,071.94	5.70
流动资产合计	4,325,223.86	69.63	4,347,752.03	69.93	4,015,344.20	70.69	3,360,691.72	73.07
其他权益工具投资	132,962.83	2.14	93,246.11	1.50				
可供出售金融资产					103,383.69	1.82	93,773.04	2.04

长期股权投资	101,148.52	1.63	57,295.72	0.92	41,094.00	0.72	31,576.58	0.69
其他非流动金融资产	59,658.95	0.96	64,558.95	0.92				
投资性房地产	1,321,354.85	21.27	1,307,062.23	21.02	1,198,483.79	21.10	831,589.40	18.08
固定资产	72,656.22	1.17	75,365.24	1.21	31,847.06	0.56	30,979.15	0.67
在建工程	4,248.41	0.07	113,741.41	1.83	116,157.33	2.05	53,297.29	1.16
使用权资产	7,333.76	0.12	7,839.19	0.13				
无形资产	15,482.21	0.25	15,948.19	0.26	19,628.22	0.35	30,283.41	0.66
商誉	933.86	0.02	933.86	0.02	933.86	0.02	11,211.28	0.24
长期待摊费用	9,252.16	0.15	14,006.64	0.23	11,563.29	0.20	9,660.42	0.21
递延所得税资产	92,492.82	1.49	98,918.45	1.59	125,307.76	2.21	79,800.32	1.74
其他非流动资产	68,968.59	1.11	20,930.21	0.34	16,072.29	0.28	66,281.94	1.44
非流动资产合计	1,886,493.20	30.37	1,869,846.21	30.07	1,664,471.29	29.31	1,238,452.81	26.93
资产总计	6,211,717.07	100.00	6,217,598.24	100.00	5,679,815.49	100.00	4,599,144.53	100.00

1、货币资金

最近三年及一期的货币资金余额分别为 788,269.66 万元、834,960.56 万元、700,982.53 万元和 490,470.02 万元，分别占当期总资产的 17.14%、14.70 %、11.27 % 和 7.90%。

2020 年末发行人货币资金余额较 2019 年末增加 46,690.90 万元，增幅 5.92%。2021 年末较 2020 年末减少 133,978.03 万元，降幅 16.05%，主要系公司日常运营，在 2021 年交付地价，导致银行存款大幅度减少所致。2022 年 9 月末较 2021 年末减少 210,512.51 万元，降幅 30.03%，主要系公司日常运营所致。

其中近三年受限制的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
履约保证金			108.75
保函保证金	10,247.96	10,203.49	7,346.94
售房监管户			
房改专用资金	824.05	796.22	957.50

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
用于担保的定期存款或通知存款	2,226.18	2,018.83	
诉讼冻结资金	70.49	70.49	
其他	0.95	4.90	0.55
合计	13,369.63	13,093.93	8,413.74

除上述所有权受限的货币资金外，其它货币资金的使用均不受限制。发行人账面留存大量现金的目的主要是由于厦门市内土地拍卖市场竞争激烈，发行人准备了大量现金用于随时购地，保证充足的土地储备。

2、 应收账款

最近三年及一期，公司的应收账款及应收票据账面净值分别 9,741.26 万元、92,754.64 万元、57,558.69 万元和 55,539.05 万元，在总资产中的占比分别为 0.21 %、1.63 %、0.93 %和 0.89%，应收账款在流动资产中的占比较低。2020 年末较 2019 年末增加了 83,013.38 万元，增幅为 852.18 %，主要原因为祥平保障房竣工交付，尚在财政审核过程，按企业内部自行审核数据提应收工程款 2.51 亿元；海砂项目达到确认收入条件，暂估应收土总销售款 0.96 亿元。公司应收账款的构成主要是应收购房客户款项，可回收性较强。公司以向客户交房并收齐房款的时点作为收入确认点，当公司已向客户交房且银行按揭贷款审批已通过但尚未放款时，公司就会存在应收账款账面净值较高的情况。2021 年末较 2020 年末减少 35,195.95 万元，减幅 37.95%，主要系应收购房款及物业服务费回笼所致。2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。

截至 2021 年末欠款前五名的应收账款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门市社会保障性住房建设与管理办公室 (厦门市社会保障性住房建设中心)	33,055.15	1-2 年	55.47
厦门市土地发展中心 (厦门市土地房屋征收事务中心)	9,644.54	1-2 年	16.18
厦门市住房保障管理中心	2,184.71	1 年以内	3.67
厦门市集美区教育局	1,327.35	1-2 年	2.23
中交广州航道局有限公司泉州分公司	937.82	1-2 年	1.57
合计	47,149.58		79.12

截至 2020 年 12 月 31 日欠款前五名的应收账款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门市社会保障性住房建设与管理办公室	25,147.45	1 年以内	27.18
厦门市土地开发总公司	9,644.54	1 年以内	10.42
厦门市住房保障管理中心	1,232.21	1 年以内	1.33
中铁隧道股份有限公司	960.58	1 年以内	1.04
中铁二十二局集团第三工程有限公司	827.71	1 年以内	0.89
合计	37,812.49		40.86

截至 2019 年 12 月 31 日欠款前五名的应收账款情况

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
厦门市住房保障中心	2,507.86	1 年以内	28.58
厦门捷建工程有限公司	987.56	1 年以内	11.25
水晶湖畔购房款	923.00	1 年以内	10.52
福建宇铭园林工程有限公司	777.16	1 年以内	8.86
厦门市翔安区土地储备与建设服务中心	598.96	1 年以内	6.83
合计	5,794.54		66.03

3、 预付款项

最近三年及一期的预付款项余额分别为 35,588.94 万元、31,194.00 万元、11,071.80 万元和 17,536.34 万元，分别占当期总资产的 0.77%、0.55%、0.18%和 0.28%。

发行人的预付款项主要为前期代建项目中已支付但尚未结算的征地补偿款、项目工程款等。2020 年末较 2019 年末减少 4,394.94 万元，2021 年末较 2020 年末大幅度下降 64.51%，主要系结转预付厦门轨道交通集团有限公司“2019JP03 地块”项目前期投资费用 2.39 亿元至房地产开发成本。2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。

目前发行人代建的部分项目已逐步实现由财政一体化系统直接付款给施工单位，不占用公司资金。2019-2021 年，公司在代建项目上分别支出 33.58 亿元、63.28 亿元和 54.63 亿元，同期分别收到财政及项目业主付款 32.01 亿元、60.15 亿元和 53.45 亿

元，资金平衡情况总体良好。

发行人预付账款的账龄以 1 年以内为主。发行人近一年预付款项账龄情况和前五名客户明细如下表所示：

近三年预付款项账龄情况（单位：万元/%）

账龄	2021.12.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	4,926.10	44.49	1,290.83	4.14	26,934.88	75.69
1-2 年（含 2 年）	159.62	1.44	24,038.28	77.06	267.60	0.75
2-3 年（含 3 年）	126.92	1.15	16.51	0.05	1.00	0.00
3 年以上	5,859.16	52.92	5,848.37	18.75	8,385.46	23.56
合计	11,071.80	100.00	31,194.00	100.00	35,588.94	100.00

2021 年末预付款项前五名明细（单位：万元/%）

单位名称	账面余额	占比
第六届中国国际花卉博览会筹建工作	4,191.51	37.86
厦门喜德隆家具制品有限公司	842.77	7.61
厦禾路指挥部	807.24	7.29
厦门鑫鹭宝工贸有限公司	640.20	5.78
厦门松霖科技股份有限公司	543.67	4.91
合计	7,025.39	63.45

2020 年末预付款项前五名明细（单位：万元/%）

单位名称	账面余额	占比
厦门轨道交通集团有限公司	23,902.74	76.63
第六届中国国际花卉博览会筹建工作	4,191.51	13.44
厦禾路指挥部	807.24	2.59
南昌市第一建筑工程公司	463.90	1.49
厦门松霖科技股份有限公司	384.48	1.23
合计	29,749.87	95.38

2019 年末预付款项前五名明细（单位：万元/%）

单位名称	账面余额	占比
厦门轨道交通集团有限公司	23,902.74	67.16
第六届中国国际花卉博览会筹建工作	4,191.51	11.78
龙岩市汇金资产经营发展有限公司	2,230.00	6.27
厦门市园博园景区管理处	1,883.76	5.29
南昌市第一建筑工程公司	981.90	2.76

单位名称	账面余额	占比
合计	33,189.91	93.26

4、其他应收款

最近三年及一期的其他应收款余额分别为 369,588.42 万元、163,880.73 万元、151,744.15 万元和 172,413.81 万元，分别占当期总资产的 8.04%、2.89%、2.44%和 2.78%。2020 年末其他应收款余额较 2019 年末减少 205,707.69 万元，主要系收回万特福股东万科借款 2.21 亿元，收回兆旻隆公司项目借款 4.7 亿元。2021 年末较 2020 年末波动较小。2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。

其他应收款账龄主要以 1 年以内的为主，主要包括本公司与其他公司合作开发商品房项目产生的往来款以及参与土地竞拍支付的保证金等与主营业务相关联的经营性款项。

近三年其他应收款坏账计提情况

单位：万元

种类	2021 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,554.70	2.33	3,554.70	100.00	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	149,117.72	97.67	442.15	0.30	148,675.57
合计	152,672.41	100.00	3,996.84	2.62	148,675.57
种类	2020 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	162,898.17	97.86	178.92	0.11	162,719.25
单项计提坏账准备的其他应收款项	3,554.70	2.14	3,554.70	100.00	
合计	166,452.87	100.00	3,733.62	2.24	162,719.25
种类	2019 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	367,204.35	98.93	152.18	0.04	367,052.17
单项计提坏账准备的其他应收款项	3,961.63	1.07	3,961.63	100.00	
合计	371,165.98	100.00	4,113.81	1.11	367,052.17

截至 2021 年末其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
厦门益悦置业有限公司	关联方往来	80,709.75	1 年以内	52.86
厦门市万科企业有限公司	关联方往来	31,112.73	1 年以内： 60,000,000.00 3-4 年： 251,127,313.01	20.38
厦门地铁上盖投资发展有限公司	关联方往来	12,000.00	1 年以内	7.86
厦门市悦集商业管理有限公司	关联方往来	7,864.50	1 年以内	5.15
厦门市建设局	代付款	2,903.35	1-2 年	1.90
合计		134,590.33		88.15

截至 2020 年 12 月 31 日其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
厦门市建设局	代付款项	82,253.15	1-2 年	49.42
厦门市万科企业有限公司	关联方往来款	30,212.73	2-3 年：30,000.00 3 年以上：212.73	18.15
福建保利投资发展有限公司	关联方往来款	19,500.00	1-2 年：15,600.00 2-3 年：3,900.00	11.72
厦门益悦置业有限公司	关联方往来款	13,142.25	1 年以内	7.90
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	关联方往来款	5,000.00	1-2 年：4,000.00，2-3 年 1,000.00	3.00
合计		150,108.13		90.19

截至 2019 年 12 月 31 日其他应收款前五名明细

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例(%)
厦门市住房建设中心	代付款项	232,756.38	1 年以内 48583.77 元, 1-2 年 96509.12 元, 2-3 年 5410.34 元, 5 年以上 82253.15 元	62.71
厦门市万科企业有限公司	关联方往来款	52,309.03	1-2 年: 30,000.00 2-3 年: 22,309.03	14.09
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	关联方往来款	47,025.00	1 年以内	12.67
福建保利投资发展有限公司	关联方往来款	19,500.00	1 年以内 15,600.00, 1-2 年 3,900.00	5.25
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	关联方往来款	5,000.00	1 年以内 4,000.00, 1-2 年 5,100.00	1.35
合计		356,590.41		96.07

截至 2021 年 12 月 31 日, 公司的其他应收账款全部为经营性占款。其中关联方往来款占比最大, 厦门益悦置业有限公司系合作投资海沧海玥和鸣项目的销售回款存在超出建设投入的富余资金, 同股比借给股东形成, 将在以后年度结转利润分配直接抵消; 厦门市万科房地产有限公司往来款项的形成原因为发行人与其合作开发房地产项目, 项目公司为发行人并表子公司, 项目公司销售回款存在富余资金后, 根据项目公司股东会决议, 发行人和厦门市万科房地产有限公司根据股权比例向项目公司借款, 计入其他应收款, 将在以后年度收入结转利润分配直接抵消; 厦门市悦集商业管理有限公司系投资集美大悦城项目的前期启动资金。

5、 存货

存货是流动资产中占比最大的科目, 最近三年及一期的存货账面净值分别为 1,895,431.50 万元、2,669,640.96 万元、3,164,140.78 万元和 3,242,475.00 万元, 分别占当期总资产的比例为 41.21%、47.00%、50.89%和 52.20%。报告期内公司存货余额及账面净值呈现逐年增长的趋势, 主要系房地产开发项目增加、相关投入加大。发行人业务主要以房地产开发为主, 因此存货在总资产中占比较高。其中开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业; 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地; 开发产品是指已完工成、待出售的物业。项目整体开发时, 拟开发土地全部转入开发成本; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入开发成本, 未开发土地仍保留在拟开发土地。存货其他科目主要为公司旗下非房地产子公司所持有的原材料、库存商品等, 其在存货中的占比较小。发行人存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中, 以存货的估计售价减去

至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

在存货中，开发成本、拟开发土地和开发产品是主要组成部分。各个主要组成部分在最近两年的变动情况列示如下：

i.在建房地产开发产品

在建房地产开发产品在最近三年余额分别为 1,227,888.69 万元、1,371,644.76 万元和 1,644,725.89 万元，分别占当期存货余额比例为 64.78%、51.38%和 51.98%。2020 年末较 2019 年上升了 143,756.07 万元，上升率为 11.71%。2021 年末较 2020 年末上升了 273,081.13 万元，上升率为 19.91%。

近三年开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31	跌价准备
万辉·星城十期（紫荆堡二期）	2019 年 3 月	2021 年 8 月		13,982.92	5,134.77	
万辉·星城绿薇堡二期	2021 年 6 月	2023 年 9 月	2,652.63			
万辉·星城森语苑	2018 年 8 月	2020 年 5 月			18,084.83	
万泉城一区 17#、20#楼项目	2017 年 8 月	2021 年 1 月		13,411.50	10,066.28	
万泉城二区四组团	2019 年 3 月	2022 年 12 月	44,521.11	31,803.51	15,231.16	
水晶合院	2018 年 12 月	2022 年 12 月	96,203.97	90,883.59	85,883.99	33,500.00
水晶芸溪祥府	2018 年 11 月	2022 年 4 月	130,511.62	121,866.89	113,973.12	38,100.00
水晶尚庭	2019 年 11 月	2022 年 12 月	121,830.48	110,154.03	101,374.20	4,000.00
水晶澜庭一期	2017 年 10 月	2021 年 2 月		77,685.09	68,404.53	
水晶澜庭二期	2018 年 11 月	2021 年 2 月		52,412.70	42,805.71	
水晶澜庭三期	2019 年 10 月	2022 年 7 月	56,895.54	46,851.01	37,672.49	
园博壹号院一期二标	2019 年 11 月	2023 年 5 月	119,180.13	102,699.07	87,954.07	2,709.59
水晶榕著	2019 年 1 月	2021 年 3 月		206,737.62	189,621.25	
水晶地铁公元	2019 年 7 月	2022 年 4 月	249,908.78	222,674.33	206,748.69	

建发 & 住宅·海玥和鸣	2020 年 5 月	2022 年 9 月	192,988.46	171,902.32		
水晶沂庭	2020 年 9 月	2022 年 11 月	54,493.74	41,458.04		
水晶臻院	2021 年 6 月	2024 年 1 月	67,871.00			
海 沧 2021HP02	2021 年 12 月	2024 年 6 月	360,668.75			
水晶湖郡 B 区项目三期	2017 年 2 月	2021 年 7 月		62,716.02	54,022.52	
水晶湖畔	2016 年 2 月	2020 年 5 月			85,710.36	
万辉·星城十二期	2021 年 9 月	2024 年 1 月	5,250.06			
保利住宅第五湾	2018 年 3 月	2020 年 6 月			93,847.37	
黄厝会议中心安置房			141,749.62	3,258.06		
马銮湾一期					11,353.34	
合 计			1,644,725.89	1,370,496.69	1,227,888.69	78,309.59

截至 2021 年末，发行人计提的开发成本跌价准备共计 7.83 亿元。主要系水晶合院（翔安 2016XP12 地块）、芸溪祥府（同安 T2017P02 地块）和水晶尚庭地块：

水晶合院（翔安 2016XP12 地块）：该地块土地面积 13187.5 平方米，计容面积上限 26400 平方米，项目综合成本 10.77 亿元，按可售面积折算的单方建设成本 0.71 万元/平米，单方综合成本为 2.93 万元/平米。项目在 2020 年推售，按别墅 4 万元/平米（共计 5,836 平米），高层住宅 2.8 万元/平米（共计 13,394 平米），商业 2.5 万元/平米（共计 1,274 平米），车位 30 万元/个（共计 340 个）售价预计，总销售收入 7.42 亿元。根据上述数据，该项目预计亏损 3.35 亿元。2017 年度对该项目计提跌价准备 1.59 亿元，2018 年度计提跌价准备 1.76 亿元。

同安水晶芸溪祥府：该项目土地面积 18486.04 平方米，计容面积上限 40000 平方米，根据项目规划方案及投资估算，项目综合成本 14.46 亿元，按可售面积折算的单方建设成本 0.51 万元/平方米，单方综合成本为 2.34 万元/平方米。项目按叠墅 3.65 万元/平米（共计 7,117 平米），高层 2.15 万元/平米（共计 32,898 平米），车位 20 万元/个（共计 490 个）售价预计，总销售收入 10.65 亿元。根据上述数据，该项目预计亏损 3.81 亿元。2018 年度对该项目计提 2.51 亿元减值，2019 年计提减值 1.3 亿元。

水晶尚庭：该项目土地面积 14,260 平方米，计容面积 40,000 平方米，根据项目规划方案及投资估算，项目综合成本 13.37 亿元，按可售面积折算的单方建设成本 0.52 万元/平方米，单方综合成本为 2.42 万元/平方米。项目按住宅 3.1 万元/平米（共计 37,412 平米），商业 2.5 万元/平米（共计 2,435 平米），车位 18 万元/个（共计 423 个）售价预计，预计总销售收入 12.97 亿元。根据上述数据，该项目预计亏损 0.4 亿元，2020 年计提减值 0.4 亿元。

园博壹号院一期二标：该项目土地面积 42,559 平方米，计容面积 85,614 平方米，根据项目规划方案及投资估算，项目综合成本 14.52 亿元，按可售面积折算的单方建设成本 0.43 万元/平方米，单方综合成本为 1.20 万元/平方米。项目按别墅 2.2 万元/平米（共计 14,822 平米），高层住宅 1.43 万元/平米（共计 64,410 平米），商业 2.2 万元/平米（共计 2,350 平米），车位 14 万元/个（共计 880 个）售价预计，预计总销售收入 14.25 亿元。根据上述数据，该项目预计亏损 0.27 亿元，2021 年计提减值 0.27 亿元。

水晶榕著：该项目土地面积 38568.6 平方米，计容面积 77136.7 平方米，根据项目规划方案及投资估算，项目综合成本 23.68 亿元，按可售面积折算的单方建设成本 0.49 万元/平方米，单方综合成本为 2.68 万元/平方米。项目按住宅 2.62 万元/平米（共计 73,646 平米），车位 20 万元/个（共计 827 个）售价预计，预计总销售收入 20.95 亿元。根据上述数据，该项目预计亏损 2.73 亿元，2019 年计提减值 0.56 亿元，2020 年计提减值 2.17 亿元。该项目 2021 年 5 月已完工转入开发产品。

ii. 尚未开发的土地储备

尚未开发的土地储备在最近三年的余额分别为 209,475.79 万元、253,256.63 万元和 255,095.29 万元，分别占当期存货余额比例为 11.05 %、9.49 %、8.06 %。尚未开发的土地储备的波动，主要是由于尚未开发的土地储备的取得并不属于公司本身能够完全控制的范围，有一定的随机性，主要取决于宏观经济的走向，公司对房地产市场的判断等多种因素。尚未开发的土地储备一方面是对现有资金的占用，一方面也是未来盈利的预示。最近一年末尚未开发的土地储备明细如下：

单位：万元

项目	土地面积 (m ²)	年末账面价值
万辉·星城	439,890.33	18,348.66

园博壹号院二期	60,591.85	126,388.15
园博壹号院三期	23,665.02	49,088.94
芸溪居住公园五期	53,200.00	2,177.65
东园 A 地块二期	40,396.45	58,480.93
合计	617,743.65	254,484.33

iii. 开发产品

开发产品在最近三年的余额分别为 263,402.85 万元和 881,197.16 万元和 1,107,315.56 万元，分别占当期存货余额的比例为 13.90%、33.01%和 35.00%。2020 年末比 2019 年末增加 617,794.31 万元，增幅 234.54%，主要系万辉·星城森语苑、保利住宅第五湾、水晶湖畔、新店保障房地铁跨期和马銮湾跨期等项目增加较多。2021 年末较 2020 年末增加 226,118.40 万元，增幅 25.66%。

近三年开发产品明细

单位：万元

项 目	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31	年末跌价准备
莲花尚城	606.96	640.64	1,528.75	
莲花尚院	178.37	243.73	247.97	
莲花新城 1 号地块	2,118.52	2,913.15	2,955.06	
莲花新城 2 号地块	244.06	238.71	8,843.72	
莲花新城 3 号地块	3,208.54	5,154.14	9,498.65	
莲花新城 4 号地块	9,405.39	10,879.31	21,430.96	
莲花新城 5 号地块	4,181.48	22,982.09	61,100.82	
15、16 组团居委会	12.29	12.29	12.29	12.29
禹州花园	63.51	63.51	63.51	63.51
莲花国际 1-4 号地块	9,010.50	50,509.37	61,535.80	
莲花国际 5 号地块	2,725.27	3,053.87	2,975.37	
莲花国际 6 号地块	7,295.24	7,314.60	7,433.22	
万泉城一区二期项目	47.77	47.77	47.72	
万泉城一区四期项目 14#、18#楼	24.07	24.07	23.98	
万泉城一区会所项目	639.32	639.32	638.39	
万泉城一区 19#楼项目	29.96	29.88	29.65	
万泉城一区 17#、20#楼 项目	4,276.65			
万泉城一区三期项目 9#、10#、11#、13#、 21#楼	9.17	9.17		
万泉城二区一组团	24.20	24.20	24.18	
万泉城二区二组团	70.29	73.35	73.27	

项 目	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31	年末跌价准备
万泉城二区三组团	175.59	175.59	203.02	
海沧综合楼车位	28.15	28.15	28.15	
水晶湖郡 A 区项目	3,020.72	3,020.72	3,020.72	
水晶湖郡 B 区项目一期	21.21	21.18	414.90	
水晶湖郡 B 区项目二期			1,382.91	
水晶湖郡 B 区项目三期 12#、13#	194.52	1,339.57		
水晶湖郡 B 区项目三期 1-3#、5-11#	25,444.20			
水晶湖郡 C 区南组团	8.96	147.37	383.86	
水晶湖郡 C 区北组团	16,836.95	14,589.92	13,437.38	
万辉·星城样板园区	6,024.14	6,028.33	3,093.39	
万辉·星城一期、二期	1,286.76	1,803.25	3,920.47	
万辉·星城闲庭阳光	1,291.40	1,291.40	1,288.94	
万辉·星城闲品阳光	1,523.90	1,541.65	1,705.72	
万辉·星城紫荆堡	45.94	45.94	45.02	
万辉·星城蓝山郡 A 区	1,559.52	1,590.55	11,343.81	
万辉·星城蓝山郡 B 区			153.27	
万辉·星城蓝山郡 C 区	7.78	7.78	439.92	
万辉·星城森语苑	5,977.21	20,769.35		
万辉·星城紫荆堡二期	1,548.60			
水晶湖畔	68,657.42	70,471.56		
水晶中央	6,532.55	7,810.24	28,817.43	
水晶嘉园	5,221.05	5,344.84	5,420.23	
水晶澜庭一期	3,079.13			
水晶澜庭二期	53,877.18			
水晶榕著	136,648.72			17,533.98
园博 1 号 01 地块	164.99	407.74	427.51	
园博 1 号 02 地块	622.49	1,583.31	1,574.29	
保利住宅第五湾	21,745.92	95,473.38		
园博壹号院一期一标	3,317.22	3,216.64	7,763.33	
洋唐居住区 B13	49,953.68			
新店保障房地铁一期	23,090.38			
新店保障房地铁跨期	194,476.77	206,699.19		
马銮湾一期	43,943.85	51,778.51		
马銮湾跨期	260,998.39	281,082.51		
祥平保障房地铁一期	125,743.40			
其他	75.29	75.29	75.29	75.29
合 计	1,107,315.56	881,197.16	263,402.85	17,685.07

6、 其他流动资产

最近三年及一期，公司其他流动资产余额分别为 262,071.94 万元、222,913.30 万元、174,600.97 万元和 130,783.07 万元，占总资产的比例分别为 5.70%、3.92%、2.81% 和 2.11%，占比较小，公司其他流动资产主要为购买的短期银行理财产品及预缴税费等，其波动主要受各期末公司持有的理财产品规模变动规模影响。2020 年末较 2019 年末减少 39,158.64 万元。2021 年末较 2020 年末减少 48,312.33 万元，主要系理财产品减少所致。2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。

近三年的其他流动资产明细如下表所示：

单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预交税金	63,614.60	44,838.53	53,228.62
合同取得成本	16,383.81		
理财产品		87,990.00	170,565.00
待抵扣进项税额	247.82	114.29	4,971.78
待认证进项税	33,192.70	49,479.54	30.62
增值税留抵税额	60,905.69	40,257.86	33,274.04
其他	256.36	233.08	1.89
合 计	174,600.97	222,913.30	262,071.94

7、 其他权益工具投资

其他权益工具投资在最近三年及一期的余额分别为 93,773.04 万元、103,383.69 万元、93,246.11 万元和 132,962.83 万元，分别占当期总资产为 2.04%、1.82%、1.50% 和 2.14%。公司持有的可供出售金融资产主要为可供出售权益工具：交通银行、兴业银行、兴业证券、金达威和中国太保的股票，其波动主要受各期末公司持有的权益工具公允价值变动影响。2020 年末可供出售金融资产余额较 2019 年增加 9,610.65 万元，主要系持有上市股票市值增加 0.96 亿元。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 39,716.72 万元，主要系下属子公司万舜公司划转后转为对厦门国有资本运营公司的投资，只享有分红权，因此将长期股权投资调整至其他权益工具 7.54 亿元；公司持有的金达威股票，根据收盘日的公允价值调减账面价值 2.05 亿元所致。

2019-2020 年可供出售金融资产如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

可供出售债务工具	100.00	100.00
可供出售权益工具	103,186.81	93,576.16
其中：按公允价值计量	103,186.81	93,576.16
其他	141.88	141.88
合计	103,428.69	93,818.04

2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，相关科目金额调整为其他权益工具投资。截至 2021 年末，其他权益工具投资余额为 93,246.11 万元。

项 目	期末余额	年初余额
上市公司权益工具投资（厦门金达威集团股份有限公司）	93,246.11	103,186.81
合 计	93,246.11	103,283.69

8、 长期股权投资

长期股权投资在最近三年及一期的余额分别为 31,576.58 万元、41,094.00 万元、57,295.72 万元和 101,148.52 万元，分别占当期总资产的 0.69%、0.72%、0.92%和 1.63%。2020 年末余额较 2019 年末增加 9,517.42 万元，主要系增加非控股项目公司投资 3.43 亿元，收购非控股项目公司股权转为控股，减少长期股权投资 2.37 亿元。2021 年末较 2020 年末增加 16,201.72 万元，主要系新增龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司项目公司投资 18,532.51 万元所致。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 43,852.80 万元，主要系安居集团发行 Reits 产生对项目公司的股权所致。

截至 2021 年 12 月末的长期股权投资主要明细（单位：万元）

被投资单位名称	投资成本	账面余额	期末减值准备
万石娱乐中心	80.01	80.01	80.01
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	19,354.64	18,630.44	
厦门市悦集商业管理有限公司	34,300.00	33,806.78	
龙岩贝斯特房地产开发有限公司	480.00	4,420.12	
厦门玉鹭建设开发有限公司	256.00	375.40	
厦门建工招待有限公司	32.00	62.97	
合计	54,502.65	57,375.74	80.01

9、 投资性房地产

投资性房地产主要是公司用于出租的房屋建筑物。最近三年及一期投资性房地产账面价值为 831,589.40 万元、1,198,483.79 万元、1,307,062.23 万元和 1,321,354.85 万元，分别占当期总资产为 18.08 %、21.10 %、 21.02 %和 21.27%。2020 年投资性

房地产较 2019 年增加 366,894.39 万元，2021 年末较 2020 年末增加了 108,578.44 万元。报告期呈上升趋势。发行人投资性房地产包括已出租的房屋、建筑物以及明确未来用于出租的在建工程。2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。

近三年投资性房地产明细如下：

单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一、成本合计	1,227,925.36	1,124,024.77	749,731.70
其中：房屋、建筑物	912,028.22	865,177.79	453,295.38
土地使用权	272.47	272.47	272.47
未完工在建工程	315,624.67	258,574.50	296,163.84
二、公允价值变动合计	79,136.88	74,459.03	81,857.70
其中：房屋、建筑物	71,514.62	66,596.50	73,742.05
土地使用权	7,622.25	7,862.53	8,115.65
未完工在建工程			
三、账面价值合计	1,307,062.23	1,198,483.79	831,589.40
其中：房屋、建筑物	983,542.84	931,774.28	527,037.43
土地使用权	7,894.72	8,135.00	8,388.13
未完工在建工程	315,624.67	258,574.50	296,163.84

报告期内发行人无被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产；在建投资性房地产因未来租赁时点、租赁方式等情况还未明确，其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够可靠取得，故目前报告期内用成本计量在建投资性房地产。

截至 2021 年末发行人存在未办妥产权证书的投资性房地产明细情况如下：

项目	账面价值（万元）	未办妥产权证书的原因
洋塘 B05	47,042.07	产权手续正在办理
滨水小区	43,849.90	产权手续正在办理
滨海公寓	45,290.30	产权手续正在办理
源泉山庄 B 地块	30,289.04	产权手续正在办理
后溪花园	30,899.97	产权手续正在办理
洋塘 A11	34,996.25	产权手续正在办理
祥平保障房地铁社区一期	14,791.50	产权手续正在办理
新阳居住区	16,083.43	产权手续正在办理
九溪小区	13,249.48	产权手续正在办理

项目	账面价值（万元）	未办妥产权证书的原因
洋塘 A09	15,841.82	产权手续正在办理
马銮湾保障房地铁社区一期	10,364.72	产权手续正在办理
新店保障房地铁社区一期	9,715.00	产权手续正在办理
高林居住区	12,678.22	产权手续正在办理
杏北锦园（市场化）	12,902.76	产权手续正在办理
湖边花园 A 区	8,860.79	产权手续正在办理
东方新城一期	6,294.19	产权手续正在办理
湖边花园 B 区	5,345.09	产权手续正在办理
洋唐居住区 A09 地块	4,043.88	产权手续正在办理
华铃花园二期	4,620.42	产权手续正在办理
新阳居住区 A1-3 地块	3,543.12	产权手续正在办理
同安城北小区	4,836.18	产权手续正在办理
华铃花园三期	4,341.14	产权手续正在办理
黎安居住区	3,202.32	产权手续正在办理
东方新城二期 A 地块	2,729.14	产权手续正在办理
洋唐居住区 A11 地块	2,399.82	产权手续正在办理
高林三里居住区	2,207.04	产权手续正在办理
高林一里居住区	2,043.36	产权手续正在办理
海新阳光公寓二期	2,170.81	产权手续正在办理
绿苑小区	2,186.69	产权手续正在办理
洋唐居住区 B13 地块	1,468.12	产权手续正在办理
东方新城二期 B 地块	1,936.37	产权手续正在办理
侨福城（市场化）	2,253.69	产权手续正在办理
金尚小区（市场化）	2,544.59	产权手续正在办理
永祥花园（市场化）	1,214.66	产权手续正在办理
双鲤新城（市场化）	1,374.63	产权手续正在办理
洋唐居住区 B05 地块	918.06	产权手续正在办理
前埔南北区（市场化）	1,171.77	产权手续正在办理

项目	账面价值（万元）	未办妥产权证书的原因
高林居住区（商业中心）	799.35	产权手续正在办理
华铃花园一期	350.26	产权手续正在办理
金鹭花园（市场化）	279.62	产权手续正在办理
侨福城	55.27	产权手续正在办理
宏山新村	347.20	产权手续正在办理
翔城国际（市场化）	285.65	产权手续正在办理
金山小区（市场化）	271.84	产权手续正在办理
岭兜小区（市场化）	211.59	产权手续正在办理
洋塘 B13	199.75	产权手续正在办理
民盛大厦（市场化）	107.64	产权手续正在办理
源泉山庄（市场化）	62.96	产权手续正在办理
坑平公寓	12,066.06	产权手续正在办理
官浔公寓	75,364.93	在建工程未完工
浯家公寓	76,609.33	在建工程未完工
雍厝公寓	57,622.24	在建工程未完工
湖边公寓	17,798.63	在建工程未完工
林边公寓	6,226.83	在建工程未完工
龙秋公寓	25,306.73	在建工程未完工
龙泉公寓	11,642.78	在建工程未完工
仁和公寓	29,558.36	在建工程未完工
洪茂一期	15,494.85	在建工程未完工
合计	740,362.19	在建工程未完工

10、 固定资产

固定资产分为房屋及建筑物、运输工具和办公及其他设备三大类。最近三年及一期的固定资产净额为 30,979.15 万元、31,847.06 万元、75,365.24 万元和 72,656.22 万元，分别占当期总资产的 0.67%、0.56%、1.21%和 1.17%。其中，2020 年末较 2019

年末增加 867.91 万元。2021 年末较 2020 年末增加 43,518.18 万元，主要系住宅集团大厦完工转入固定资产。2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。

11、 在建工程

在建工程最近三年及一期的余额分别为 53,297.2 万元、116,157.3 万元、113,741.41 万元和 4,248.41 万元，分别占当期总资产的 1.16%、2.05%、1.83%和 0.07%。2020 年末在建工程余额较 2019 年末增加 62,860.03 万元，主要系 2020 年 11 月竞得大明广场在建工程 8.92 亿元，住宅大厦在建工程投资 1.2 亿元，万圆中心完工转出 3.93 亿元。2021 年末在建工程较 2020 年末减少波动较小。2022 年 9 月末在建工程较 2021 年末减少原因系：1，T2 写字楼竣工，账面价值 1.27 亿由在建工程转入投资性房地产核算；2，本期万舜文投不再纳入合并范围，减少其 在建工程 8.93 亿。

近三年在建工程明细如下：

单位：万元

项 目	2021.12.31	
	账面余额	账面价值
装修工程	855.55	855.55
莲河天然砂产业园相关工程	38.25	38.25
大明广场	89,212.00	89,212.00
海西金谷广场 T2 写字楼	23,635.61	23,635.61
合 计	113,741.41	113,741.41

项 目	2020.12.31	
	账面余额	账面价值
住宅集团大厦	24,803.32	24,803.32
装修工程	1,029.06	1,029.06
莲河天然砂产业园相关工程	1,112.95	1,112.95
大明广场	89,212.00	89,212.00
合 计	116,157.33	116,157.33

项 目	2019.12.31	
	账面余额	账面价值
住宅集团大厦	12,756.39	12,756.39
万圆中心	39,290.34	39,290.34
装修工程	1,062.15	1,062.15
莲河天然砂产业园相关工程	188.41	188.41
合 计	53,297.29	53,297.29

12、 无形资产

无形资产在最近三年及一期的账面价值分别为 30,283.41 万元、19,628.22 万元、15,948.19 万元和 15,482.21 万元，分别占当期总资产的 0.66%、0.35%、0.26%和 0.25%，主要为公司拥有的土地使用权和财务软件和采砂权。2020 年末较 2019 年末减少 10,655.19 万元，主要系海域使用权到期确认成本 1.22 亿元。2021 年末较 2020 年末减少主要系万翔同公司海域使用权摊销及厂房土地使用权摊销。2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。

近三年无形资产明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一、原价合计	30,889.96	40,473.21	37,310.49
其中：软件	2,507.15	2,230.18	2,158.40
土地使用权	17,823.21	19,919.83	17,219.56
专利权	8.71	8.71	8.71
海域使用权	8,708.90	16,558.03	16,167.35
其他	1,842.00	1,756.47	1,756.47
二、累计摊销额合计	14,941.78	20,845.00	7,027.08
其中：软件	1,966.43	1,624.21	1,289.19
土地使用权	2,579.61	2,289.28	1,718.53
专利权	6.33	4.83	3.33
海域使用权	8,708.90	15,511.30	3,307.73
其他	1,680.50	1,415.36	708.30
三、无形资产减值准备金额合计			
其中：软件			
土地使用权			
专利权			
海域使用权			
其他			
四、账面价值合计	15,948.19	19,628.22	30,283.41
其中：软件	540.72	605.96	869.22
土地使用权	15,243.59	17,630.55	15,501.03
专利权	2.37	3.87	5.37
海域使用权		1,046.72	12,859.62
其他	161.50	341.11	1,048.17

13、 商誉

商誉在最近三年及一期的余额分别为 11,211.28 万元、933.86 万元、933.86 万元和 933.86 万元，分别占当期总资产的 0.24%、0.02%、0.02%和 0.01%，2020 年末较

2019 年末减少 10,277.42 万元，主要系根据《企业会计准则解释第 13 号》本年将收购地产业项目公司产生的商誉转入存货。商誉明细如下：

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
昆明万辉房地产开发有限公司			9,875.06
厦门特工房产有限公司			402.35
厦门白土德楼宇管理有限公司	244.85	244.85	244.85
厦门安居物业管理有限公司	689.01	689.01	689.01
合计	933.86	933.86	11,211.28

14、 长期待摊费用

长期待摊费用在最近三年及一期的余额分别为 9,660.42 万元、11,563.29 万元、14,006.64 万元和 9,252.16 万元，分别占当期总资产的 0.21%、0.20%、0.23%和 0.15%，占比及波动较小。

15、 递延所得税资产

递延所得税资产在最近三年的余额分别为 79,800.32 万元、125,307.76 万元、98,918.45 万元和 92,492.82 万元，分别占当期总资产的 1.74%、2.21%、1.59%和 1.49%，2020 年末较 2019 年末增加 45,507.44 万元，主要系预收购房款导致的暂时性差异增加 3.74 万元，预估成本费用减少 1.53 亿元，项目公司可抵扣亏损增加 2.29 亿元。2021 年末较 2020 年减少主要系预收房款递延所得税资产减少所致。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,600.00	0.06	20,955.31	0.51	4,985.00	0.13	30,000.00	1.07
应付票据及应付账款	296,612.95	7.41	291,949.79	7.07	297,545.43	7.87	65,147.78	2.32
预收款项	161,563.51	4.03	126,763.21	3.07	1,234,036.36	32.63	1,190,168.40	42.40
合同负债	960,985.22	23.99	1,114,179.79	26.97				
应付职工薪酬	5,762.67	0.14	14,203.56	0.34	10,621.11	0.28	11,525.51	0.41

应交税费	87,063.17	2.17	127,275.18	3.08	118,729.60	3.14	73,804.15	2.63
其他应付款	220,083.63	5.49	301,100.91	7.29	312,559.03	8.26	259,633.35	9.25
一年内到期的非流动负债	100,956.99	2.52	257,550.04	6.24	109,588.07	2.90	292,162.94	10.41
其他流动负债	73,093.38	1.82	95,838.89	2.32	265.59	0.01	258.96	0.01
流动负债合计	1,908,721.52	47.65	2,349,816.67	56.89	2,088,330.20	55.22	1,922,701.09	68.49
长期借款	1,034,324.00	25.82	977,335.88	23.66	987,516.98	26.11	337,222.65	12.01
应付债券	969,934.31	24.22	718,822.08	17.40	644,813.02	17.05	495,399.91	17.65
租赁负债	5,380.59	0.13	5,746.00	0.14				
长期应付款	4,625.00	0.12	17,638.67	0.43	2,905.67	0.08	2,905.67	0.10
预计负债	2,646.95	0.07	2,429.63	0.06	1,020.80	0.03		
递延收益	36,574.31	0.91			554.89	0.01		
递延所得税负债	43,084.90	1.08	58,853.99	1.42	56,802.19	1.50	49,016.80	1.75
其他非流动负债			0.01	0.00	0.04	0.00	0.06	0.00
非流动负债合计	2,096,570.07	52.35	1,780,826.25	43.11	1,693,613.59	44.78	884,545.10	31.51
负债合计	4,005,291.59	100.00	4,130,642.93	100.00	3,781,943.78	100.00	2,807,246.18	100.00

近三年及一期，发行人的负债总额分别为 2,807,246.18 万元、3,781,943.78 万元、4,130,642.93 万元和 4,005,291.59 万元。2020 年末较 2019 年末增加 34.72%，2021 年末较 2020 年末增加 9.22%，2022 年 9 月末较 2021 年末减少 3.03%。

发行人的负债以流动负债为主，近三年及一期，发行人流动负债分别为 1,922,701.09 万元、2,088,330.20 万元、2,349,816.67 万元和 1,908,721.52 万元，占负债总额比例分别为 68.49%、55.22%、56.89%和 47.65%。

1、 短期借款

短期借款最近三年及一期的余额分别为 30,000.00 万元、4,985.00 万元、20,955.31 万元和 2,600.00 万元，2020 年末较 2019 年末减少 25,015.00 万元，主要系发行人下属爆破、万银环境、万舜文传公司增加小微企业流动性贷款。2021 年末较 2020 年末大幅增加，主要系因公司经营需要，下属公司新增流动贷款 1.6 亿元。2022 年 9 月末短期借款较 2021 年末减少原因系日常经营中归还短期借款以及万舜公司不再纳入合并范围所致。

2、 应付票据及应付账款

应付票据及应付账款中主要为应付账款，应付账款在最近三年及一期的余额分别为 65,147.78 万元、297,545.43 万元、291,949.79 万元和 296,612.95 万元，分别占当期负债总额为 2.32%、7.87%、7.07%和 7.41%，主要是房地产开发应付工程款项。2020 年末较 2019 年末增加 232,397.65 万元，主要系 1、项目竣工暂估应付结算尾款，其中祥平项目 2.56 亿元，第五湾项目 3.41 亿元；2、项目工程进度款按完成量的 85% 付款，增加应付账款 1.9 亿元。2021 年末较 2020 年末及 2022 年 9 月末较 2021 年末波动较小。近三年应付账款明细如下：

单位：万元

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	93,103.52	262,327.65	48,756.78
1-2 年（含 2 年）	180,547.18	20,661.25	10,845.40
2-3 年（含 3 年）	3,813.62	10,596.68	1,044.78
3 年以上	14,485.47	3,959.86	4,500.81
合计	291,949.79	297,545.43	65,147.78

3、预收款项

预收款项在最近三年及一期的余额分别为 1,190,168.40 万元、1,234,036.36 万元、126,763.21 万元和 161,563.51 万元，分别占当期负债总额分别为 42.40%、32.63%、3.07%和 4.03%。2021 年因执行新会计准则，预收商品款、预收售房款及预收服务费归入合同负债，2021 年末，合同负债余额为 1,114,179.79 万元，占负债总额为 26.97%。2022 年 9 月末，合同负债余额为 960,985.22 万元，占负债总额为 23.99%。

公司预收款项的内容主要为商品房购房业主预付款及代建项目待结算款。本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

根据公司房地产项目收入实现的确认原则，开发房地产项目必须在已交房的情况下才能进行项目结转确认收入。目前，房地产开发都实行预售，因此会形成大量的预收房款，而是否结转收入要根据项目是否交房为准，这之间根据项目不同，有 1 到 3 年的时间差。同时公司最近两年达到预售条件的商品房数量及预售金额大于其在此期间向业主交房的数量和金额，最终导致公司最近两年收到的预收款项要大于公司在最近两年确认的销售收入。

近三年预收款项账龄如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	77,052.36	632,395.20	719,891.55
1 年以上	49,710.85	601,641.16	470,276.85
合计	126,763.21	1,234,036.36	1,190,168.40

截至 2021 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的大额预收账款：

单位：万元

项目名称	所欠金额	未结转原因
集美文教区	41,316.89	统代建工程款未结算
松柏 H 区	714.00	统代建工程款未结算
岳阳西里	554.52	统代建工程款未结算
杏北锦园居住区	492.61	统代建工程款未结算
合计	43,078.02	—

4、其他应付款

其他应付款在最近三年及一期的余额分别为 259,633.35 万元、312,559.03 万元、301,100.91 万元和 220,083.63 万元，分别占当期负债总额的比例为 9.25%、8.26%、7.29 %和 5.49%。其他应付款主要包括应付利息、应付股利和其他应付款，波动较小。

近三年其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息	19,259.25	38,088.93	28,826.86
应付股利	17,605.22	21,849.00	16,809.00
其他应付款	264,236.44	252,621.10	213,997.49
合计	301,100.91	312,559.03	259,633.35

2021 年 12 月末账龄超过 1 年的主要大额其他应付款情况的说明：

单位：万元

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
厦门港务控股集团有限公司	100,000.00	关联往来
厦门市财政局	20,000.00	出资款
福建省安达康船务有限公司	2,200.00	履约保证金
福建省九龙建设集团有限公司	2,071.45	保修金
厦门宝象国际贸易有限公司	1,500.00	押金
福建六建集团有限公司	1,134.87	保修金

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
厦门市环海华建设集团有限公司	930.52	保修金
附属费	874.24	统代建项目未结算
厦门市立丹行置业有限公司	604.23	保修金
厦门市吉兴集团建设有限公司	570.05	吉兴
厦门世嘉房地产发展有限公司	545.48	代收款
厦门市集美区国有资产投资有限公司	528.70	股东垫款
厦门盛元汽车有限公司	503.90	押金
厦门纳博湾酒店管理有限公司	500.00	押金
大地财富（厦门）投资有限公司	500.00	履约保证金
钢窗厂（原机械化工公司）	446.49	托管费用
安置房款	426.45	统代建房款未结算
长春建设集团股份有限公司厦门分公司	418.19	保修金
合 计	133,762.55	—

5、 应交税费

最近三年及一期公司应交税费的余额分别为 73,804.15 万元、118,729.60 万元、127,275.18 万元和 87,063.17 万元，分别占当期负债总额为 2.63%、3.14%、3.08%和 2.17%，2020 年较 2019 年同比增长 60.87%，主要系 2020 年竣工项目所得税较高，同比上年增加 44,925.45 万元。2022 年 9 月末应交税费较 2021 年末减少的原因主要系莲花国际等房地产项目土地增值税清算缴交土地增值税所致。

6、 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债在最近三年及一期的余额分别为 292,162.94 万元、109,588.07 万元、257,550.04 万元和 100,956.99 万元，分别占当期负债总额的比例为 10.41%、2.90%、6.24 %和 2.52%。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。2020 年末较 2019 年末减少 182,574.87 万元，减少 62.49%，主要系近年公司所发债券基本为 2+1 年期，2021 年到期债券只有 4 亿元，比上年降低 14 亿元。2021 年末较 2020 年末增加 147,961.97 万元，主要系 2022 年到期的长期借款较上年增加 10.35 亿元，到期的公司债增加 2.42 亿元。2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少原因主要系 2022 年前三季度到期的长期借款及应付债券金额较大所致。

7、 长期借款

长期借款主要抵质押借款和保证借款两类。最近三年及一期的长期借款余额分别 337,222.65 万元、987,516.98 万元、977,335.88 万元和 1,034,324.00 万元，分别占当期负债总额的比例为 12.01 %、26.11%、23.66%和 25.82%，2020 年末较 2019 年末增加

650,294.33 万元，主要系 2020 年项目增加，项目开发贷增加，基本为三年长期贷款。

最近三年，长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	237,518.94	209,779.94	111,829.00
抵押借款			8,007.00
保证借款	358,857.18	322,832.26	255,074.60
信用借款	555,392.98	524,492.84	65,700.00
小计	1,151,769.11	1,057,105.05	440,610.60
减：一年内到期部分	174,433.23	69,588.07	103,387.95
合计	977,335.88	987,516.98	337,222.65

8、 应付债券

应付债券在最近三年及一期的余额分别为 495,399.91 万元、644,813.02 万元、718,822.08 万元和 969,934.31 万元，分别占当期负债总额的比例为 17.65%、17.05%、17.40%和 24.22%。2020 年末较 2019 年末增加 30.16%。2022 年 9 月末应付债券较 2021 年末增加 34.93%，原因主要系 2022 年度新增发行中期票据 6 亿元，公司债券 36 亿元。

截至到 2021 年末，应付债券明细如下：

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	债券余额
19 厦门住宅 MTN001	2019-4-4	3 年	6.6 亿	6.6 亿
20 住宅 02	2020-3-27	3 年（2+1）	13 亿	13 亿
20 住宅 03	2020-9-15	3 年（2+1）	23.9 亿	23.9 亿
21 住宅 01	2021-3-10	3 年（2+1）	14 亿	14 亿
21 住宅 04	2021-6-3	5 年（3+2）	11 亿	11 亿
21 厦门安居债 01	2021-8-9	9 年（3+3+3）	5 亿	5 亿
21 厦门安居债 02	2021-11-5	9 年（3+3+3）	5 亿	5 亿

9、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 115.48 亿元、174.69 亿元、198.02 亿元和 211.32 亿元，占同期末总负债的比例分别为 41.14 %、46.19 %、47.94 %和 52.76%。最近一年末，发行人银行借款余额为 125.34 亿元，占有息负债余额的比例为 52.83%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 140.79 亿元，占有息负债余额的比例为 59.34%。

最近一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	2022.9.30	
	金额	占比
短期借款	0.26	0.12
一年内到期的非流动负债	10.10	4.78
长期借款	103.43	48.95
应付债券	96.99	45.90
租赁负债	0.54	0.25
合计	211.32	100.00

(2) 截至最近一年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

2021 年末发行人合并口径的有息债务期限结构情况表

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	租赁负债	合计	占比 (%)
1 年以内 (含 1 年)	20,955.31	257,550.04				278,505.35	14.06
1-2 年			259,100.95	362,189.49	753.39	622,043.83	31.41
2-3 年			369,743.00	144,308.34	803.97	514,855.31	26.00
3-4 年			100,634.00	112,324.25	822.54	213,780.79	10.80
4-5 年			71,994.00		907.63	72,901.63	3.68
5 年以上			175,863.93	100,000.00	2,229.20	278,093.13	14.04
合计	20,955.31	257,550.04	977,335.88	718,822.08	5,516.73	1,980,180.04	100.00

2021 年末发行人合并口径的有息债务信用融资与担保融资分布情况表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
质押借款	237,518.94
抵押借款	0.00
保证借款	375,210.05
信用借款	1,367,451.05
合计	1,980,180.04

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(4) 报告期各期末有息债务余额和类型如下:

单位: 亿元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	0.26	0.12	2.10	1.06	0.50	0.29	3.00	2.60
一年内到期的非流动负债	10.10	4.78	25.76	13.01	10.96	6.27	29.22	25.30
长期借款	103.43	48.95	97.73	49.36	98.75	56.53	33.72	29.20
应付债券	96.99	45.90	71.88	36.30	64.48	36.91	49.54	42.90
租赁负债	0.54	0.25	0.57	0.28	-	-	-	-
合计	211.32	100.00	198.04	100.00	174.69	100.00	115.48	100.00

最近一年末, 发行人有息债务到期期限分布情况如下:

单位: 万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	195,388.54	70.16	259,100.95	41.65	369,743.00	71.81	348,491.93	61.70	1,172,724.42	59.22
其中担保贷款	107,100.90		131,590.95		79,681.00		28,594.00		346,966.85	
债券融资	82,404.39	29.59	362,189.49	58.23	144,308.34	28.03	212,324.25	37.59	801,226.47	40.46
其中担保债券										
信托融资										
其中担保信托										
其他融资	712.42	0.26	753.39	0.12	803.97	0.16	3,959.37	0.70	6,229.15	0.31
其中担保融资										
合计	278,505.35	100.00	622,043.83	100.00	514,855.31	100.00	564,775.55	100.00	1,980,180.04	100.00

(三) 现金流量分析

最近三年, 发行人现金流量情况如下:

单位: 万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	998,067.70	1,480,282.00	1,056,828.76	901,342.51
经营活动现金流出小计	1,077,099.36	1,677,743.74	1,406,456.78	999,989.71

经营活动产生的现金流量净额	-79,031.66	-197,461.74	-349,628.02	-98,647.20
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	997,763.67	321,632.10	336,512.39	494,265.99
投资活动现金流出小计	1,277,892.10	446,314.14	428,168.96	731,887.26
投资活动产生的现金流量净额	-280,128.44	-124,682.04	-91,656.57	-237,621.27
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,166,938.98	842,622.98	1,224,140.86	615,783.60
筹资活动现金流出小计	1,008,347.92	654,732.93	740,845.56	463,772.47
筹资活动产生的现金流量净额	158,591.06	187,890.06	483,295.31	152,011.14
现金及现金等价物净增加额	-200,569.03	-134,253.73	42,010.71	-184,257.33
期末现金及现金等价物余额	487,043.87	687,612.91	821,866.63	779,855.92

1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金。最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-98,647.20 万元、-349,628.02 万元、-197,461.74 万元和-79,031.66 万元。2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度同比大额流出，变动主要原因是 2020 年度，发行人子公司安居集团购买马銮湾保障房地社区一期、二期以及新店保障房地社区一期、二期部分保障性商品房所致。2021 年度，发行人经营活动产生的现金流出主要系发行人子公司安居集团购买新店保障房地社区一期、祥平保障房地社区一期、洋唐居住区 B13 地块保障性安居工程等保障性商品房，同时发行人房地产项目开发周期较长，公司将已回笼的资金用于继续购买土地或建造商品房，会导致经营活动现金流量净额与净利润存在一定的时间错配。2022 年 1-9 月，经营活动现金净流量为-7.90 亿元，净利润为 3.33 亿元，差异较大原因主要系房地产项目开发周期较长，发行人将已回笼的资金用于继续购买土地或建造商品房，会导致经营活动现金流量净额与净利润存在一定的时间错配。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-237,621.27 万元、-91,656.57 万元、-124,682.04 万元和-280,128.44 万元，其中，收回投资收到的现金和投资支付的现金均系公司根据市场情况进行的国债逆回购、理财等短期投资。2020 年投资活动现金流量净额较 2019 年增加 145,964.7 万元，主要原因是发行人购建固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金流出较大。2021 年投资活动现金流量净额较 2020 年减少 33,025.47 万元，及 2022 年 9 月末投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系随发行人项目建设持续投入，投资活动支出不断增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 152,011.14 万元、483,295.31 万元、187,890.06 万元和 158,591.06 万元。2021 年度筹资活动产生的现金流量净额相比 2020 年大幅减少 295,405.25 万元，主要系 2020 年度发行债券及 2021 年度银行贷款净流入金额减少导致。

（四）偿债能力分析

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	64.48	66.43	66.59	61.04
流动比率（倍）	2.27	1.85	1.92	1.75
速动比率（倍）	0.57	0.50	0.64	0.76
项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBIDA 利息保障倍数（倍）	-	3.38	3.60	4.25
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-7.90	-19.75	-34.96	-9.86

从短期偿债指标来看，最近三年及一期，公司流动比率分别为 1.75、1.92、1.85 和 2.27，速动比率分别为 0.76、0.64、0.50 和 0.57，流动比率与速动比率差别较大，主要原因是受行业特性影响，存货在整个流动资产中占比很大。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期，公司资产负债率分别为 61.04%、66.59%、66.43%和 64.48%。资产负债率较高，主要原因是流动负债中预收款项数额较大，但是基于公司的预收款项主要来源于预售房款、代建项目或待结算等原因，所以并不真正构成对偿债能力的威胁。目前发行人正进行稳健的债务管理，资产负债率总体保持平稳。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近三年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.25、3.60 和 3.38，最近三年公司的利息保障倍数较为稳定、小幅波动。

从历史债务偿还情况来看，公司自成立以来，始终按时偿还债务，不存在违约行为，具有良好的资信水平。

（五）盈利能力分析

报告期内公司的主要会计数据列示如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	633,851.84	890,080.54	913,345.68	799,392.28
营业成本	462,905.60	516,542.73	585,183.83	401,982.91
销售费用	9,281.56	22,040.23	19,517.91	11,568.09
管理费用	26,777.93	39,206.27	33,470.57	29,618.51
研发费用	817.26	1,254.67	985.64	966.70
财务费用	46,505.73	56,646.23	41,296.71	26,518.61
资产减值损失	-128.14	-3,379.64	-25,010.62	-18,502.95
投资收益	8,453.52	12,558.75	53,067.33	20,882.93
营业利润	65,200.51	152,299.49	144,450.47	148,480.84
利润总额	65,425.76	146,935.28	142,984.78	149,013.13
净利润	33,344.75	97,309.08	94,520.05	92,999.76
归属于母公司所有者的净利润	20,291.74	77,726.86	85,159.46	72,439.67

最近三年及一期，发行人的营业收入分别为 799,392.28 万元、913,345.68 万元、890,080.54 万元和 633,851.84 万元。最近三年营业收入情况呈平稳增长趋势。

资产减值损失主要分为坏账损失和存货跌价损失两部分。最近三年，发行人的资产减值损失分别-18,502.95、-25,010.62 万元和-3,379.64 万元。主要系坏账损失和存货跌价损失。

近三年，发行人资产减值损失情况如下：

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
坏账损失（旧金融工具准则适用）		689.38	97.05
存货跌价损失	-3,320.54	-25,700.00	-18,600.00
合同资产减值损失	-59.09		
合 计	-3,379.64	-25,010.62	-18,502.95

发行人 2021 年度计提存货跌价损失 0.34 亿元，其中园博壹号院一期二标计提 0.27 亿元，发行人 2020 年度计提存货跌价损失 2.50 亿元，其中水晶榕著计提 2.10 亿元，水晶尚庭计提 0.40 亿元。发行人 2019 年度计提存货跌价损失 1.85 亿元，其中同安水晶芸溪祥府计提 1.3 亿元，福州水晶榕著计提 0.55 亿元。发行人坏账损失主要系应收及其他应收款项按账龄计提形成坏账损失及前期已计提坏账损失本期收回。

投资收益主要有来自于长期股权投资收益、处置长期股权投资、持有可供出售金融资产期间取得的投资收益和理财收益。投资收益在最近三年及一期分别为 20,882.93 万元、53,067.33 万元、12,558.75 万元和 8,453.52 万元。

最近三年及一期，发行人的净利润分别为 92,999.76 万元、94,520.05 万元、97,309.08 万元和 33,344.75 万元，保持在较好水平。

发行人营业收入主要主要来源于房地产开发板块，最近三年及一期，房地产开发板块营业收入占公司营业收入的比例分别为 79.93%、52.86%、72.62%和 69.00%。最近三年及一期，发行人商品房销售主要确认收入项目为莲花新城、水晶湖郡、园博一号、昆明蓝山郡、北海万泉城等项目。

最近三年及一期，发行人房地产开发板块毛利率分别为 59.62%、58.14%、48.49%和 27.21%。2019-2020 年毛利率较高主要是确认收入项目以厦门地区居多，厦门地区部分项目地价成本较低，毛利率较高。2021 年毛利率降低主要是非厦门区域结转项目较多，尤其是水晶榕著项目地价高，销售售价不敌预期拉低整体毛利率水平。

物业管理板块主要是 2020 年及 2021 年物业管理毛利率升高主要系用智能化设备投入代替传统人工管理，节约成本，同时部分项目收费标准提高，同时收费率提高，因此毛利率升高。

工程结算业务板块 2020 年工程结算业务营业收入、成本增加，毛利率下降，主要原因系增加设备投入，增加固定资产折旧，导致毛利率下降。2021 年工程结算业务毛利率回升，增长 73.52%，主要原因系工程项目增加，收入增加幅度超过成本增加幅度，毛利率上涨。

房屋租赁业务 2020 年毛利率下降主要系 2020 年新冠疫情，根据国资委要求对部分租户实行三个月租金减免。同时投资性房地产增加，折旧增加，导致毛利率下降。2021 年已回升。

代建项目 2020 年代建成本上升主要原因系每年进行决算的代建项目不同，代建项目财政审核时，部分成本不予认可，由发行人承担导致的成本上升，毛利率减少。2021 年维持小幅波动。

保障房销售业务毛利率 2021 年度较 2020 年度大幅增长主要系发行人子公司安居集团新增保障性商品房销售业务毛利率水平较高。

发行人主要从事房地产开发及销售业务，代建工程业务，以及将自有物业租赁并对租赁的物业提供管理服务。总体来看，发行人的营业收入较稳定，毛利润和毛利率呈逐年增长趋势，主要原因是住宅集团开发实力强，开发经验丰富，土地结构和地域分布合理，土地储备平均成本较低，土地溢价能力较佳，具有较强的抗风险能力和较好的盈利空间。同时，近年来厦门房地产市场较为活跃，房屋销售单价逐年提升，因此造成发行人业务占比最大的房地产销售业务的毛利率增长。

（1）期间费用分析

近三年及一期期间费用如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	9,281.56	1.46	22,040.23	2.48	19,517.91	2.14	11,568.09	1.45
管理费用	26,777.93	4.22	39,206.27	4.40	33,470.57	3.66	29,618.51	3.71
研发费用	817.26	0.13	1,254.67	0.14	985.64	0.11	966.70	0.12
财务费用	46,505.73	7.34	56,646.23	6.36	41,296.71	4.52	26,518.61	3.32
期间费用合计	83,382.48	13.15	119,147.40	13.39	95,270.83	10.43	68,671.91	8.59

最近三年及一期，发行人的期间费用总额占营业收入的比例分别为 8.59%、10.43%、13.39%和 13.15%。

最近三年及一期的销售费用分别为 11,568.09 万元、19,517.91 万元、22,040.23 万元和 9,281.56 万元，呈小幅增长。

最近三年及一期的管理费用分别为 29,618.51 万元、33,470.57 万元、39,206.27 万元和 26,777.93 万元。公司最近三年的管理费用基本维持平稳。发行人管理费用主要为相关的管理人员的薪酬福利、办公费用等。

最近三年及一期的财务费用分别为 26,518.61 万元、41,296.71 万元、56,646.23 万元和 46,505.73 万元。财务费用有一定的增长。

（2）投资收益

投资收益在最近三年及一期分别为 20,882.93 万元、53,067.33 万元、12,558.75 万元和 8,453.52 万元。投资收益在前三年均为正值，体现了公司投资能力较强。2019

年度投资收益主要来源于理财、结构性存款收益；2020 年投资收益主要来源于理财、结构性存款收益及处置可供出售金融资产金达威股票取得的投资收益；2021 年投资收益主要来源于理财、结构性存款收益（新会计准则下计入交易性金融资产持有期间的投资收益及其他权益工具投资持有期间的投资收益）和龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司引入外部股东导致公司持股比例下降，丧失控制权，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得。

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	26.34	-1,077.84	417.08
处置长期股权投资产生的投资收益			-31.86
交易性金融资产持有期间的投资收益	9,998.86		
其他权益工具投资持有期间的投资收益	424.41		
可供出售金融资产等取得的投资收益		2,803.07	3,434.82
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		42,418.08	
债权投资持有期间的利息收益	1.47		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,141.84		
理财、结构性存款收益及其他	-34.18	8,924.03	17,062.89
合 计	12,558.75	53,067.33	20,882.93

（六）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

根据《公司法》和财政部《企业会计准则第 36 号—关联方披露》的相关规定，最近三年，公司的关联方和关联关系如下：

1、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、子公司

3、合营企业及联营企业

4、其他关联方

报告期与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他关联方企业情况如下：

关联方名称	与本集团的关系
保利发展控股集团股份有限公司	子公司少数股东的控制方
福建保利投资发展有限公司	子公司少数股东
厦门港务地产有限公司	子公司少数股东
厦门地铁上盖投资发展有限公司	子公司少数股东
厦门轨道交通集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门港务建设集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门港务控股集团有限公司	子公司少数股东
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	子公司少数股东
厦门市集美区国有资产投资有限公司	子公司少数股东
厦门市万科企业有限公司	子公司少数股东
厦门益悦置业有限公司	子公司少数股东

报告期内，发行人主要关联交易如下：

1.关联方交易明细

(1) 接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年
厦门益悦置业有限公司	咨询管理费	744.47

(2) 关联方资金拆借利息

①拆出

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
福建保利投资发展有限公司	利息收入	-	-	453.47
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	利息收入	-	-	116.27
厦门市万科企业有限公司	利息收入	1,620.88	1,620.88	2,765.80

厦门港务建设集团有限公司	利息收入	-	-	310.94
厦门益悦置业有限公司	利息收入	3,400.57	-	-
厦门市悦集商业管理有限公司	利息收入	2,067.12	-	-

②拆入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
厦门地铁置业有限公司	利息支出	-	-	-
厦门港务地产有限公司	利息支出	-	-	-
厦门港务建设集团有限公司	利息支出	-	-	-
厦门港务控股集团有限公司	利息支出	4,000.00	-	5,069.20
厦门轨道交通集团有限公司	利息支出	187.74	-	1,208.17
厦门益悦置业有限公司	利息支出	-	2,179.39	-

2.关联方往来余额

在报告期内，发行人应收应付关联方款项如下：

（1）应收关联方款项

①应收利息

单位:万元

债务人	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门市万科企业有限公司	-	-	1,150.83	-	1,336.40	-

②预付款项

单位:万元

债务人	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门轨道交通集团有限公司	-	-	23,902.74	-	23,902.74	-

③其他应收款

单位:万元

债务人	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门港务建设集团有限公司	-	-	300.00	-	300.00	-
厦门市万科企业有限公司	33,549.10	-	30,212.73	-	52,309.03	-
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	140.00	-	5,000.00	-	5,000.00	-
厦门益悦置业有限公司	80,717.71	-	13,142.25	-	-	-
福建保利投资发展有限公司	546.00	-	19,500.00	-	19,500.00	-
厦门市悦集商业管理有限公司	7,864.50	-	-	-	-	-

(2) 应付关联方款项

① 应付利息

单位:万元

债权人	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
厦门益悦置业有限公司	-	3,392.61	-
厦门港务地产有限公司	-	-	-
厦门港务建设集团有限公司	-	15,116.40	10,047.20
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	-	33.72	33.72
厦门轨道交通集团有限公司	-	1,609.58	-
保利发展控股集团股份有限公司	-	459.66	459.66
厦门地铁恒顺物泰有限公司	-	-	-

② 其他应付款

单位：万元

债权人	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
厦门港务控股集团有限公司	119,116.40	100,000.00	100,000.00
福建保利投资发展有限公司	147.73	22.56	312.97
厦门地铁置业有限公司		--	--
厦门市集美区国有资产投资有限公司	528.70	528.70	528.70
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司		--	--
厦门轨道交通集团有限公司	8,000.00	18,900.00	35,400.00
厦门益悦置业有限公司	789.14	1,421.02	
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	33.72		
厦门地铁上盖投资发展有限公司	12,000.00		

(七) 对外担保情况

截至最近一年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 94.23 亿元，占期末净资产的比例为 45.15%，为公司为购房者提供的银行按揭贷款保证金。截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 89.32 亿元，占期末净资产的比例为 40.48%。除此之外，发行人没有其他对外担保。

公司为购买房产的客户提供按揭担保形成的或有负债具体如下：

担保企业	被担保借款人名称	担保种类	担保余额 (万元)	担保期限	是否履行完毕
厦门安居控股集团有限公司	购房客户	贷款担保	2,052.80	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门市东区开发有限公司	购房客户	贷款担保	49,674.60	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	19,379.70	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门住宅集团园博地产有限公司	购房客户	贷款担保	2,465.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门特工开发有限公司	购房客户	贷款担保	115,142.65	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门特工房产有限公司	购房客户	贷款担保	4,999.90	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门万特福房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	119,047.28	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
龙岩住厦房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	115,389.30	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
北海万泉房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	85.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
北海万祥房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	20,076.50	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
昆明万辉房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	25,131.90	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
漳州万景园房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	9,374.40	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
福州住厦房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	53,876.70	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
泉州中住房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	71,503.60	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否

担保企业	被担保借款人名称	担保种类	担保余额 (万元)	担保期限	是否履行完毕
厦门万住道房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	134,984.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
漳州园博房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	8,479.00	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	141,554.29	抵押房屋的他项权证移交银行之日	否
合计			893,216.62		

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至募集说明书签署之日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

(九) 受限资产情况

截至最近一期末，发行人受限资产具体情况如下：

受限资产	账面价值（亿元）	资产受限金额（亿元）	受限原因
货币资金	49.05	0.34	保函保证金、房改专用资金、用于担保的定期存款或通知存款、诉讼冻结资金及其他
其他权益工具投资	13.30	2.81	子公司厦门特工开发有限公司以其持有的厦门金达威集团股份有限公司（股票代码002626）1500万股股票质押，为厦门万银投资发展有限公司银行借款提供担保
合计	62.35	3.16	-

第六节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问 <http://www.sse.com.cn/> 查阅本次债券募集说明书及其摘要。

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

（二）查阅地点

1、发行人：厦门安居控股集团有限公司

住所：厦门市湖里区华泰路 3 号

联系地址：厦门市湖里区华泰路 3 号

法定代表人：陈飞铭

联系人：陈碧玉

联系电话：0592- 5160535

传真：0592-5160540

邮编：361006

2、主承销商：兴业证券股份有限公司

住址：福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼

法定代表人：杨华辉

联系人：杨辉

联系电话：021-68982502

传真：021-38565905