
建发房地产集团有限公司
公司债券年度报告
(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融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。由于公司债券期限较长，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，因而债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、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、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证公司债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市后本公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、公司债券的偿债资金将主要来源于本公司经营活动产生的收益和现金流。2022 年度，本公司合并口径营业收入为 1,069.22 亿元；净利润为 69.29 亿元；经营活动产生的现金流净额为 64.89 亿元。本公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在公司债券存续期内，若本公司未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响公司债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2022 年 12 月末，本公司合并口径资产负债率为 76.05%，扣除合同负债后的资产负债率为 36.65%，资产负债率符合行业水平。若未来房地产市场出现波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，影响公司经营活动。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对本公司的经营及发展带来一定的不利影响。

七、本公司发行的“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“20 建房 01”由厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证范围包括发行债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。担保期限为自债券发行首日至该期发行的债券到期日后两年。债券持有人在此期间内未要

求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。厦门建发集团有限公司是经厦门市人民政府批准设立的国有独资有限公司，是经厦门市人民政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市人民政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职责，现为福建省最大的国有企业集团，连续多年位居福建省企业集团 100 强首位。若其经营状况受到宏观经济、供应链行业、房地产行业或自身因素的影响，可能导致担保人经营状况、盈利水平及资信情况出现不利变化。上述情况都将可能影响到担保人对公司债券履行其应承担的担保责任。

八、联合资信评估股份有限公司将在债券信用等级有效期内或者债券存续期内，持续关注本公司外部经营环境变化、本公司经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，对本公司发行债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本公司的信用状况。联合资信评估股份有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站予以公告。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	19
第二节 债券事项.....	20
一、 公司信用类债券情况.....	20
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	26
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	28
四、 公司债券募集资金使用情况.....	29
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	32
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	33
七、 中介机构情况.....	35
第三节 报告期内重要事项.....	36
一、 财务报告审计情况.....	36
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	36
三、 合并报表范围调整.....	37
四、 资产情况.....	37
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	39
六、 负债情况.....	39
七、 利润及其他损益来源情况.....	41
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	41
九、 对外担保情况.....	42
十、 重大诉讼情况.....	42
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	42
十二、 向普通投资者披露的信息.....	42
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	42
一、 发行人为可交换债券发行人.....	42
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	42
三、 发行人为绿色债券发行人.....	42
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	42
五、 其他特定品种债券事项.....	42
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第六节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46
附件一： 发行人财务报表.....	46

释义

公司、本公司、发行人、建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
担保人、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人、厦门国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《建发房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事	指	建发房地产集团有限公司监事
本公司律师	指	福建天衡联合律师事务所
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	建发房地产集团有限公司
中文简称	建发房产
外文名称（如有）	C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED
外文缩写（如有）	C&D REAL ESTATE CO., LTD.
法定代表人	赵呈闽
注册资本（万元）	200,000
实缴资本（万元）	200,000
注册地址	福建省厦门市 思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
办公地址	福建省厦门市 思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
办公地址的邮政编码	361001
公司网址（如有）	www.cndrealty.com
电子信箱	jzheng@cndrealty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张颜青
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务总监
联系地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼
电话	0592-2263366
传真	0592-2111719
电子信箱	zhangyq@cndrealty.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门建发股份有限公司

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

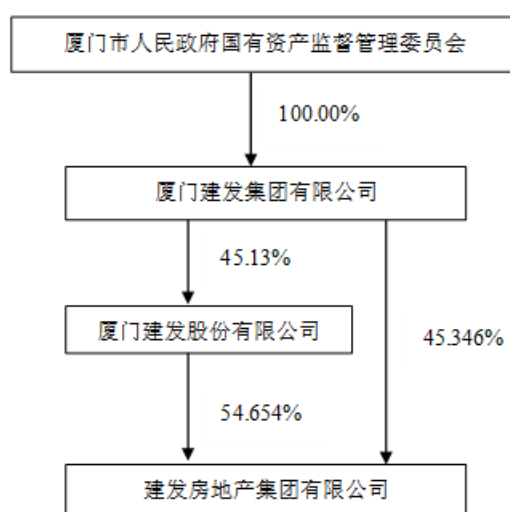
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：54.65%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：70.01%，无股权受限情况

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



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

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人控股股东厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）（股票代码 600153）于 1998 年在上海证券交易所上市。经过多年发展，建发股份确立了“供应链运营+房地产”双主业格局。截至 2022 年末，建发股份总资产 6,647.54 亿元，其中受限资产 765.71 亿元，具体情况如下：

项目	期末账面价值 (元)	受限原因
货币资金	7,779,154,673.15	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金等
应收票据	85,700,746.79	已背书或贴现但尚未到期的商业承兑汇票
应收账款	328,144.45	质押借款
存货	60,894,172,375.40	抵押借款、期货交易质押
其他流动资产	15,142,632.88	存出担保保证金

¹均包含股份，下同。

债券投资	71,048,000.01	大额存单质押借款
长期股权投资	237,150,000.00	质押借款
投资性房地产	6,270,398,041.16	抵押借款
固定资产	439,992,173.30	抵押借款
在建工程	590,014,102.10	抵押借款
无形资产	187,699,115.37	抵押借款
合计	76,570,800,004.61	

发行人实际控制人厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门国资委”）。厦门国资委系厦门市人民政府直属的国有资产管理机构，经厦门市人民政府授权，代表厦门市人民政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管厦门市所属国有资产的经营管理。截至 2022 年末，发行人实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或 辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	庄跃凯	董事长	离任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 9 月 1 日
董事	郑永达	董事长	聘任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 9 月 1 日
董事	彭勇	董事	聘任	2022 年 8 月 25 日	2022 年 9 月 1 日
董事	郑永达	董事长	离任	2022 年 12 月 15 日	2022 年 12 月 26 日
董事	赵呈闽	董事长	聘任	2022 年 12 月 15 日	2022 年 12 月 26 日
高级管理人员	赵呈闽	总经理	离任	2022 年 12 月 15 日	2022 年 12 月 26 日
高级管理人员	林伟国	总经理	聘任	2022 年 12 月 15 日	2022 年 12 月 26 日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初

全体董事、监事、高级管理人员总人数 25%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：赵呈闽

发行人的董事长或执行董事：赵呈闽

发行人的其他董事：黄文洲、郑永达、叶衍榴、王文怀、林伟国、彭勇

发行人的监事：林芳

发行人的总经理：林伟国

发行人的财务负责人：张颜青

发行人的其他非董事高级管理人员：刘静、田美坦、许伊旋、曹馨予

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）公司经营范围

本公司的经营范围为：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

（2）公司业务简介

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务，具备房地产开发一级资质。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团。发行人已形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，一直秉承将公司自身发展与厦门城市建设发展紧密结合的理念，大力践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程——洋唐居住区、厦门最大的棚改项目后埔—枋湖片区改造项目等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目），充分体现了国有企业在城市建设中无可取代的功能和作用。

（3）公司主营业务分析

①房地产开发业务

发行人建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人本部及下属子公司在各自负责区域

内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。发行人及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的 30%以上。外部融资项目开发的资金主要向银行等金融机构取得项目开发贷款等。

发行人本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调。发行人与国内知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，主要合作的施工企业包括中建海峡建设发展有限公司、中建四局建设发展有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司、中铁建设集团有限公司和中建七局建设集团有限公司等。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交详细的施工方案，确保工程质量。

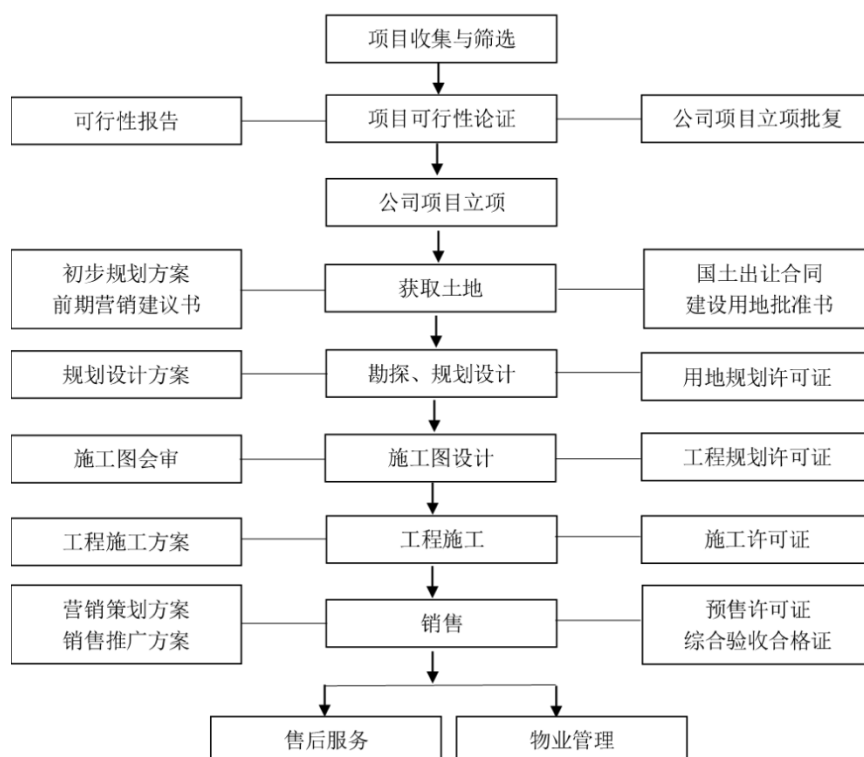
按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。质保期一般为 1~3 年。

发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约 6~12 个月，到获得消费者回款时间约 1~2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求，同时积极参与城市更新建设。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

房地产开发流程较为复杂，涉及较多的主管部门和合作单位，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力，具体包括项目收集和筛选、项目可行性分析及项目立项、项目获取、项目设计、项目施工、项目销售以及售后服务及物业管理。

图：发行人房地产开发业务流程图



②城市更新业务

发行人所涉及城市更新业务主要由发行人下属全资子公司厦门市禾山建设发展有限公司负责开展。经营模式是厦门市禾山建设发展有限公司受政府委托进行旧村改造工作，公司在收到委托后筹集资金，根据政府的拆迁公告和确定的拆迁补偿标准及相关建设标准进行拆迁和建设工作，拆迁完成后公司将除用于建设安置房及配套设施以外的土地交由政府收储，政府根据土地的规划进行招拍挂工作，政府再根据与发行人签订的协议支付相应的项目改造费用。发行人城市旧村改造更新业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目。

③商业运营及物业管理业务

公司还拓展了商业运营和物业管理业务，公司拥有物业服务企业一级资质证书。

i.商业运营

公司于 2019 年成立建发广悦商业公司，负责集团旗下商业地产的经营与管理。公司已基本形成一支具有专业素质又富有战斗力的管理团队，拥有强大的品牌招商优势、科学的运营模式和专业的设备管理能力。

公司商业运营经营模式是采取多功能综合集中开发模式，包括五星级酒店、写字楼、大型商业和特色商业街、大型广场等，核心商业购物中心自主经营，形成商业运营收入。

ii.物业管理

公司在业主入住后，提供物业维护、修整等全面物业管理业务，达成物业的增值。公司下属企业中，怡家园物业管理有限公司和汇嘉物业管理有限公司拥有国家一级资质。公

司坚持以人为本，在专业化的道路上不断探索，形成了一套以业主满意为核心的高端物业服务体系。截至 2022 年末，公司提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、杭州等二十余座城市，合约面积超 9,000 万平方米，服务业主约 28 万户，项目涵盖住宅、写字楼、商场、学校、医院、产业园区等多种类型，为入住业主提供优质的物业服务，通过信息化技术以及智慧社区的建设，不断提升居住品质，为项目的保值增值提供保障。公司管理的物业先后荣获“物业管理改革发展行业突出贡献奖”、“全国物业管理示范住宅小区”、“福建省物业管理示范住宅小区”等荣誉称号，业已形成了良好的声誉和品牌知名度。

④公建配套代建业务

公司一直参与厦门市政府大型公建项目的代建工作，包括：建发国际大厦和海峡国贸中心大厦（监管大楼）、国际会议中心及酒店、厦门海峡交流中心、国际会议展览中心、厦门档案大楼、彭州市人民医院等。

公司公建配套代建业务的经营模式为公司进行代建项目的报建、施工等全流程管理，业主按工程进度支付一定比例的代建费用。代建项目资金由公司与业主单位按照项目工程量定期结算。

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

（1）房地产开发投资完成情况

2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62539 万平方米，下降 14.3%。

（2）商品房销售和待售情况

2022 年，全国商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

（3）房地产开发企业到位资金情况

2022 年，全国房地产开发企业到位资金 148979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23815 亿元，下降 26.5%。

（4）公司的行业地位及竞争力

公司作为全国大型房地产开发商之一，承担了部分土地一级开发及大型公建项目的代建工作，区域品牌优势明显，综合竞争力较强。

公司承担了厦门市保障性安居工程的开发、建设及运营管理，同时公司还参与了厦门市城市基础设施项目的建设，拥有房地产开发企业和物业服务企业一级资质证书。建立了包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，在高端精装修、环境营造以及配套物业服务等方面较为突出，树立了良好的品牌形象。同时，公司负责福建省最大的保障性安居工程—洋唐居住区及后埔—枋湖旧村（棚户区）旧村改造业务及其配套的蔡坑安置房等保障性住房建设任务，并承接了钟宅畲族旧村改造项目建设。同时，公司承担了厦门市国际会议中心、会议中心音乐厅、厦门市档案大楼和国际会议展览中心北区横三路、蔡岭路等厦门地标性建筑及市政道路的城市基础设施建设任务。一直以来，公司致力于成为“中国优秀的房地产投资运营服务商”，已连续 10 年获得“中国房地产开发企业 50 强”。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。截至 2022 年末，公司资产总额 4,222.52 亿元，较上年末增长 11.20%，净资产 1,011.49 亿元，较上年末增长 21.94%；2022 年度，公司实现营业收入 1,069.22 亿元，较上年同期增长 47.73%，净利润 69.29 亿元，较上年同期增长 1.45%。报告期内公司房地产业务逐步增长主要得益于发行人不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，福建、广西、广东、江苏和上海等地前期开工项目竣工交房量上升，且销售价格较高，房产销售收入确认规模较大。发行人业务规模在本年度保持稳定，资产总额和净资产同比略有增加。

（二） 新增业务板块

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

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发业务	978.51	831.22	15.05	91.52	659.87	550.33	16.60	91.17

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
城市更新业务	57.35	39.71	30.76	5.36	40.73	25.25	38.01	5.63
其他业务	33.36	17.83	46.55	3.12	23.18	11.31	51.21	3.20
合计	1,069.22	888.77	16.88	100.00	723.78	586.89	18.91	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发	房地产开发业务	978.51	831.22	15.05	48.29	51.04	-1.55
合计	—	978.51	831.22	—	48.29	51.04	—

2. 收入和成本分析

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

公司的收入主要由房地产开发业务收入和城市旧村改造更新收入构成，2022 年度实现营业收入 1,069.22 亿元，较上年同期增加 345.43 亿元，增长幅度为 47.73%，主要系近年来房地产开发业务逐步增长，得益于发行人不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，各地前期开工项目竣工交房量上升，且销售价格较高，房产销售收入确认规模较大。2022 年度，公司营业成本 888.77 亿元，较上年同期增加 301.87 亿元，增长幅度为 51.44%，营业成本增长幅度与收入增长幅度基本一致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提

升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局一、二线核心城市，扩展福建省内多个三四线城市房地产一、二级市场的业务区域，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团、建发股份的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，不断探索房地产新的发展模式，满足人民合理住宅需求。

公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以全面贯彻落实党的十九大和十九届六中全会精神、迎接和学习宣传贯彻党的二十大为统领，以落实中央延伸巡视整改为契机，不断丰富与改善盈利模式，深化专业化、市场化改革，全面构建核心竞争力，通过布局房地产行业全产业链布局，形成“房地产开发、城市更新改造（一级开发）、工程咨询监理、物业管理、商业运营、代建运营”全产业链主营业务架构，依托于大型国有企业背景结合上市矩阵，建发房产得以构建全产业链发展版图。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）政策风险

房地产行业是国民经济的重要行业，与民生和社会经济紧密相关，这决定了政府对行业的关注及适时调控的可能性较大。国家根据房地产业发展状况，通过对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整，引导房地产市场的稳定发展。行业受国家宏观调控政策影响较大。

主要应对措施：公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策

导，根据政策变化及时制定应对措施，在拿地环节充分考虑政策风险，预留足够的安全边际。同时，公司将有序提升运营效率，平衡兼顾增长速度和发展质量，提升产品和服务的品质，积极建立多元化的房地产相关业务矩阵，以应对外部不确定因素的影响。

（2）市场竞争风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，政策调控的不确定性进一步加剧了行业竞争风险。未来房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，强者恒强的局面将进一步强化，房地产市场的竞争将更加激烈。

主要应对措施：公司将继续做好房地产项目布局，深耕现有重点区域，稳步进入潜力城市。同时，公司将持续研发特色产品，强化品牌特色，因地制宜打造重点布局城市的标杆项目，发挥“房地产+”等房地产相关商业服务价值，加强差异化竞争优势，促进公司做大做强，力争早日进入第一梯队阵营。

（3）管理风险

房地产项目开发具有前期投入资金大、开发周期长、合作方多等行业特征，地产公司在项目开发周期、项目销售进度、工程质量等方面存在较大的管理压力。

主要应对措施：公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力，不断细化内部管控，从投资决策、成本控制、过程监控、责任考核等多方面入手，加强财务管理和工程管控，提升对子公司的项目管理质量，降低经营风险。保障项目质量的基础上，公司进一步优化开发运营流程，缩短开发运营周期，加速回款策略，加强现金流管理，提升开发运营效率，保障公司安全稳健增长。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。具体情况如下：

（1）资产独立性

发行人拥有完全独立的生产经营系统及设施，不存在资产被建发股份及其控制的其他企业控制及占用的情形。

（2）人员独立性

发行人董事、监事及高级管理人员的推荐及选举方式符合相关法律、法规及《公司章程》之规定，不存在控股股东、实际控制人干预董事会和股东会已经做出的人事任免决定的情况。

（3）机构独立性

发行人已建立了完善的组织机构和管理体系，经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东完全独立，各职能部门之间分工明确、各司其职。

（4）财务独立性

发行人设立了独立的财会部门，有独立的财会人员；建立和制定了适合本公司实际、符合国家财务会计核算和管理制度的企业内部财务管理和会计核算制度，在银行独立开户。发行人独立经营、独立核算、独立纳税，不存在与其控股股东、实际控制人或其他股东共享银行账户的情况。

（5）业务独立性

发行人主要以房地产开发为主业，还包括商业运营及物业管理等业务。有独立的销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖建发股份及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

（1）关联交易决策权限

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大关联交易或公司为关联人提供担保，应当提交董事会和股东会审议。关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额。

（2）关联交易决策程序

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括但不限于以下内容：关联人的名称、住所、具体关联交易的项目以及交易金额、关联交易价格的定价原则与定价依据、该项关联交易的必要性。根据关联交易总额分别由公司总经理、董事会、股东会对关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批。

（3）关联交易定价机制

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，公司及所属企业与关联方的购销业务定价政策：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，按市场价执行；无市场价格，按协议价定价。公司关联方均为存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，公司合并报表中，关联方交易和往来均已按相关会计政策与制度抵消。

（4）信息披露安排

发行人已指定专门的信息披露管理负责部门，负责发行人的信息披露、投资者关系的管理，接待投资者的来访和咨询，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。不迟于每年的 4 月 30 日，披露上一年度的年度报

告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。不迟于每年的 8 月 31 日，披露当年的半年度报告。

同时，为增强社会公众对发行人的认同，宣传发行人的企业文化，发行人将通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。在信息披露过程中，发行人严格按照有关法律法规的规定真实、准确、及时地披露信息，并确保所有投资者有公平的机会获得信息。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购销商品、提供和接受劳务	2.66
关联租赁情况	0.44
关联担保	313.94
关联应收	89.68
关联应付	115.76

2. 其他关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联资金拆入	129.71
关联资金拆出	116.28

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 491.79 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 是 ☒ 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐ 是 ☒ 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	19 建房 01
3、债券代码	155518.SH
4、发行日	2019 年 7 月 4 日
5、起息日	2019 年 7 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 9 日
7、到期日	2026 年 7 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	19 建房 03
3、债券代码	155586.SH
4、发行日	2019 年 8 月 6 日
5、起息日	2019 年 8 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 8 日
7、到期日	2026 年 8 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.09
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	19 建房 05
3、债券代码	155661.SH
4、发行日	2019 年 8 月 28 日
5、起息日	2019 年 9 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 2 日
7、到期日	2026 年 9 月 2 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 建房 F1
3、债券代码	149933.SZ
4、发行日	2022 年 6 月 1 日
5、起息日	2022 年 6 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 6 日
7、到期日	2028 年 6 月 6 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)
2、债券简称	20 建房 01
3、债券代码	163681.SH
4、发行日	2020 年 6 月 18 日
5、起息日	2020 年 6 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 23 日
7、到期日	2027 年 6 月 23 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	19 建房 02
3、债券代码	155519.SH
4、发行日	2019 年 7 月 4 日
5、起息日	2019 年 7 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 7 月 9 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.45
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施	
---	--

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
2、债券简称	22 建房 01
3、债券代码	185453.SH
4、发行日	2022 年 7 月 14 日
5、起息日	2022 年 7 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 18 日
7、到期日	2028 年 7 月 18 日
8、债券余额	3.70
9、截止报告期末的利率(%)	3.59
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	19 建房 04
3、债券代码	155587.SH
4、发行日	2019 年 8 月 6 日
5、起息日	2019 年 8 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 8 日
8、债券余额	0.70
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 建房 01
3、债券代码	149539.SZ
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 7 月 13 日
7、到期日	2028 年 7 月 13 日
8、债券余额	6.95
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 建房 F2
3、债券代码	149934.SZ
4、发行日	2022 年 6 月 1 日
5、起息日	2022 年 6 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 6 日
7、到期日	2029 年 6 月 6 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.32
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开
--------	-----------------------------

	发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 建房 F2
3、债券代码	148234.SZ
4、发行日	2023 年 4 月 3 日
5、起息日	2023 年 4 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 4 月 6 日
7、到期日	2030 年 4 月 6 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.25
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 建房债 01、22 建房 G1
3、债券代码	2280213.IB、184390.SH
4、发行日	2022 年 4 月 26 日
5、起息日	2022 年 4 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 4 月 28 日
7、到期日	2032 年 4 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.42
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 建房债 02、22 建房 G2
3、债券代码	2280289.IB、184457.SH

4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 27 日
7、到期日	2032 年 6 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.45
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券
2、债券简称	23 建房债 01、23 建房 G1
3、债券代码	2380158.IB、270017.SH
4、发行日	2023 年 4 月 25 日
5、起息日	2023 年 4 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 4 月 27 日
7、到期日	2033 年 4 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.12
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	不适用
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交和竞买成交等
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：155518.SH

债券简称：19 建房 01

债券约定的选择权条款名称：

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

☐其他选择权

债券代码：155519.SH

债券简称：19 建房 02

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：155586.SH

债券简称：19 建房 03

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：155587.SH

债券简称：19 建房 04

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：155661.SH

债券简称：19 建房 05

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：163681.SH

债券简称：20 建房 01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：149539.SZ

债券简称：21 建房 01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：149933.SZ

债券简称：22 建房 F1

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：149934.SZ

债券简称：22 建房 F2

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：185453.SH

债券简称：22 建房 01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：148234.SZ

债券简称：23 建房 F2

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：2280213.IB、184390.SH

债券简称：22 建房债 01、22 建房 G1

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：2280289.IB、184457.SH

债券简称：22 建房债 02、22 建房 G2

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：2380158.IB、270017.SH

债券简称：23 建房债 01、23 建房 G1

债券约定的选择权条款名称：

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

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：19 建房 02 债券期限 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2022 年为本期债券存续期的第 3 个计息年度，发行人不行使赎回选择权，发行人行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权。本期债券最终回售 9.70 亿元，转售 6.10 亿元，注销未转售债券 3.60 亿元。本期债券报告期内触发并执行选择权条款对投资者权益无重大不利影响。

第 2 项：19 建房 04 债券期限 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2022 年为本期债券存续期的第 3 个计息年度，发行人不行使赎回选择权，发行人行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权。本期债券最终回售 4.30 亿元，转售 0.00 亿元，注销未转售债券 4.30 亿元。本期债券报告期内触发并执行选择权条款对投资者权益无重大不利影响。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：149933.SZ

债券简称：22 建房 F1

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺：救济措施

债券代码：149934.SZ

债券简称：22 建房 F2
 债券约定的投资者保护条款名称：
 发行人偿债保障措施承诺：救济措施

债券代码：185453.SH
 债券简称：22 建房 01
 债券约定的投资者保护条款名称：
 发行人偿债保障措施承诺：救济措施

债券代码：148234.SZ
 债券简称：23 建房 F2
 债券约定的投资者保护条款名称：
 发行人偿债保障措施承诺：救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：
☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149933.SZ、149934.SZ

债券简称	22 建房 F1、22 建房 F2
募集资金总额	18.00
使用金额	17.973
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为不超过 18 亿元（含 18 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务的期限结构及资金使用需要，对公司债务具体偿还计划进行优化，本着有利于降低财务费用、提高资金使用效率的原则在合法合规的用途范围内根据公司有权机构的批准，科学安排使用、管理资金，发行人可先运用自有资金偿付有息债务，待募集资金到账后进行置换自有资金，发行人拟偿还发行公告后六个月内到期的有息债务，或置换发行公告前三个月内偿付有息债务的自有资金。未来可能根据实际情况对具体运用计划进行适当的调整，即调整用于偿还有息债务的具体金额及明细。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务，与募集说明书约定用途一致。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185453.SH

债券简称	22 建房 01
募集资金总额	3.70
使用金额	3.69445
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券拟发行总额为不超过 3.70 亿元（含 3.70 亿元），按发行规模 3.70 亿元匡算，其中 2.60 亿元拟用于公司住房租赁项目，1.10 亿元拟用于补充流动资金和偿还公司债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整具体的募投项目、补充流动资金及偿还公司债务的具体金额。本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途亦不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地。本期公司债券募集资金用于公司自持住房租赁项目，不用于无偿移交的住房租赁项目。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，2.59445 亿元用于公司住房租赁项目，1.10 亿元用于补充流动资金，与募集说明书约定用途一致。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如	杭政储出[2021]1 号地块商品住宅及商业商务用房住房租赁项目建设进度良好，目前进行主体施工中。

有)	
----	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280213.IB、184390.SH

债券简称	22 建房债 01、22 建房 G1
募集资金总额	10.00
使用金额	9.985
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 10 亿元，其中不超过 7.50 亿元用于钟宅南苑安置房项目，不超过 2.50 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，7.485 亿元用于钟宅南苑安置房项目，2.50 亿元用于补充营运资金，与募集说明书约定用途一致。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	钟宅南苑安置房项目主体已完工。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2280289.IB、184457.SH

债券简称	22 建房债 02、22 建房 G2
募集资金总额	10.00
使用金额	9.985
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为 10 亿元，其中不超过 2.50 亿元用于钟宅北苑安置房一期工程项目，不超过 7.50 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用

募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，2.50 亿元用于钟宅北苑安置房一期工程项目，7.485 亿元用于补充营运资金，与募集说明书约定用途一致。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	钟宅北苑安置房一期建设进度良好，目前进行主体施工中。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：148234.SZ

债券简称	23 建房 F2
募集资金总额	10.00
使用金额	9.42
批准报出日前余额	0.56
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于项目建设运营。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于项目建设运营，与募集说明书约定用途一致。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目建设进度良好，目前进行主体施工中。

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：155518.SH、155519.SH

债券简称	19 建房 01、19 建房 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 建房 01、19 建房 02 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 01、19 建房 02 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 19 建房 01、19 建房 02 已按时付息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：155586.SH、155587.SH

债券简称	19 建房 03、19 建房 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 建房 03、19 建房 04 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 03、19 建房 04 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 19 建房 03、19 建房 04 已按时付息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计	已按照募集说明书约定有效执行。

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：155661.SH

债券简称	19 建房 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 建房 05 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 05 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 19 建房 05 已按时付息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：163681.SH

债券简称	20 建房 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	20 建房 01 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。20 建房 01 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 20 建房 01 已按时付息。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	厦门火炬高新区软件园创新大厦 A 区 14 楼 a 单元 19 室
签字会计师姓名	李仕谦、李雅莉、陶斓

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、163681.SH、149539.SZ、149933.SZ、149934.SZ、185453.SH、148234.SZ
债券简称	19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、20 建房 01、21 建房 01、22 建房 F1、22 建房 F2、22 建房 01、23 建房 F2
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼
联系人	张振华、方宁舟
联系电话	021-38565568

债券代码	2280213.IB、2280289.IB、2380158.IB
债券简称	22 建房债 01、22 建房债 02、23 建房债 01
名称	中国银行股份有限公司厦门市分行
办公地址	厦门市思明区湖滨北路西段国际金融大厦
联系人	林慧捷
联系电话	0592-5317904

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、163681.SH、149539.SZ、149933.SZ、149934.SZ、185453.SH、148234.SZ、2280213.IB、2280289.IB、2380158.IB
债券简称	19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、20 建房 01、21 建房 01、22 建房 F1、22 建房 F2、22 建房 01、23 建房 F2、22 建房债 01、22 建房债 02、23 建房债 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸中心 D 座 16 层

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

1、重要会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”内容自公布之日起施行。

本公司于解释公布日（即 2022 年 11 月 30 日）执行解释 16 号的该项会计处理规定。解释 16 号规定的分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日之间的，涉及所得税影响且未按照解释 16 号进行处理的，本公司按照解释 16 号的规定进行调整，对于发生在 2022 年 1 月 1 日之前的应付股利且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照该项会计处理规定进行处理的，本公司进行追溯调整。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了 2021 年度合并财务报表的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司所有者权益无影响，对少数股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整了 2021 年度的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司母公司财务报表中所有者权益无影响。同时，本公司对 2021 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度 (合并)		2021 年 12 月 31 日/2021 年度 (母公司)	
	调整前	调整后	调整前	调整后
利润表项目：				
所得税费用	2,647,948,774.07	2,554,233,276.85	29,539,891.90	-64,175,605.32
归属于母公司所有者的净利润	4,263,043,069.94	4,356,758,567.16	1,732,161,302.20	1,825,876,799.42

2、重要会计估计变更

本公司根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定并结合业务实际情况，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，对工程施

工业业务应收账款（含合同资产）坏账准备会计估计进行变更。本公司变更工程施工业务一年以内的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例为 0-6 月不计提、7-12 月按 5%计提，其他阶段账龄的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例保持不变。本次会计估计变更不会对公司经营业绩产生重大不利影响。

3、重大会计差错更正

无。

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	现金、银行存款和其他货币资金
其他应收款	与公司经营业务相关的项目合作开发成本、保证金、押金等往来款项
存货	房地产开发项目

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	0.05	0.00	0.08	-37.50
应收票据	0.03	0.00	0.00	530.83
应收账款	46.08	1.09	14.80	211.45
应收款项融资	0.01	0.00	-	-
预付款项	29.07	0.69	64.44	-54.89
其他应收款	494.97	11.72	378.07	30.92
一年内到期的非流动资产	0.01	0.00	2.74	-99.66
其他流动资产	125.86	2.98	93.68	34.35
债权投资	8.26	0.20	12.93	-36.12
长期应收款	6.33	0.15	31.99	-80.21
长期股权投资	183.46	4.34	99.18	84.98
在建工程	17.66	0.42	0.58	2,946.06
递延所得税资产	64.99	1.54	49.98	30.03

发生变动的的原因：

- （1）交易性金融资产：公司 2022 年末交易性金融资产账面价值 0.05 亿元，较上年同期减少 37.50%，主要原因是报告期内发行认购的次级资产支持证券到期减少导致；
- （2）应收票据：公司 2022 年末应收票据账面价值 0.03 亿元，较上年同期增长 530.83%，主要原因是业务规模增长导致商业承兑汇票增加导致；
- （3）应收账款：公司 2022 年末应收账款账面价值 46.08 亿元，较上年同期增长 211.45%，主要原因是公司本年度城市更新改造业务产生的应收低价返还款增加导致；
- （4）应收款项融资：公司 2022 年末应收款项融资账面价值 0.01 亿元，上年同期为 0，主要原因是本年度业务规模增长导致应收银行承兑汇票增加；
- （5）预付款项：公司 2022 年末预付款项账面价值 29.07 亿元，较上年同期减少 54.89%，主要原因是公司期末已拍得但未取得交地确认书的地块同比减少导致；
- （6）其他应收款：公司 2022 年末其他应收款账面价值 494.97 亿元，较上年同期增加 30.92%，主要原因是公司业务规模增长导致合并范围外关联方及合作方经营往来款项增加；
- （7）一年内到期的非流动资产：公司 2022 年末一年内到期的非流动资产账面价值 0.01 亿元，较上年同期减少 99.66%，主要原因是一年内到期的次级资产支持证券减少导致；
- （8）其他流动资产：公司 2022 年末其他流动资产账面价值 125.86 亿元，较上年同期增长 34.35%，主要原因是多缴或预缴的增值税额和预缴土增税等其他税费增加导致；
- （9）债权投资：公司 2022 年末债权投资账面价值 8.26 亿元，较上年同期减少 36.12%，主要原因为公司期限大于一年的发放贷款减少导致；
- （10）长期应收款：公司 2022 年末长期应收款账面价值 6.33 亿元，较上年同期减少 80.21%，主要原因为一级开发项目所发生的成本支出本期结转导致；
- （11）长期股权投资：公司 2022 年末长期股权投资账面价值 183.46 亿元，较上年同期增长 84.98%，主要原因是本年度业务规模增长，联营企业投资增加导致；
- （12）在建工程：公司 2022 年末在建工程账面价值 17.66 亿元，较上年同期增长 2946.06%，主要原因是本年度公司自持住宅和车位从存货重分类至在建工程导致；
- （13）递延所得税资产：公司 2022 年末递延所得税资产账面价值 64.99 亿元，较上年同期增长 30.03%，主要原因是预收售房款增加导致可抵扣暂时性差异增加导致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	537.67	29.36	-	5.46
存货	2,563.11	449.17	-	17.52
投资性房地产	103.81	51.22	-	49.34
在建工程	17.66	5.90	-	33.41
固定资产	10.22	4.26	-	41.66
无形资产	3.75	1.34	-	35.71
合计	3,236.22	541.24	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 336.15 亿元和 366.61 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.06%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	252.85	252.85	68.97%
银行贷款	-	0.00	0.00	3.35	3.35	0.91%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	110.41	110.41	30.12%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 67.75 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 165.10 亿元，且共有 20.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 829.35 亿元和 849.64 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.45%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	252.85	252.85	29.76%
银行贷款	-	17.68	44.22	412.67	474.57	55.86%
非银行金融机构贷款	-	-	-	0.52	0.52	0.06%
其他有息债务	-	-	0.31	121.39	121.70	14.32%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 67.75 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 165.10 亿元，且共有 20.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

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

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	1.38	0.04	10.42	-86.79
应付票据	0.18	0.01	0.38	-51.89
应交税费	57.60	1.79	40.24	43.15
应付债券	252.50	7.86	178.34	41.58
长期应付款	-	-	0.01	-100.00
预计负债	2.44	0.08	1.63	49.50
递延收益	0.03	0.00	-	-
递延所得税负债	14.51	0.45	10.95	32.50

发生变动的原因：

（1）短期借款：公司 2022 年末短期借款 1.38 亿元，较上年同期减少 86.79%，主要原因是部分短期借款到期归还导致；

（2）应付票据：公司 2022 年末应付票据 0.18 亿元，较上年同期减少 51.89%，主要原因是

报告期内商业承兑汇票到期兑付导致；

（3）应交税费：公司 2022 年末应交税费 57.60 亿元，较上年同期增长 43.15%，主要原因是期末应交所得税和增值税增加导致；

（4）应付债券：公司 2022 年末应付债券 252.50 亿元，较上年同期增长 41.58%，主要是报告期内中期票据、公司债券增加导致；

（5）长期应付款：公司 2022 年末长期应付款余额 0 亿元，较上年同期下降 100%，主要原因是报告期内分期付款购入固定资产的长期应付款重分类至一年内到期的非流动负债导致；

（6）预计负债：公司 2022 年末预计负债 2.44 亿元，较上年同期增长 49.50%，主要原因是年度内竣工项目增加导致计提的客户关爱基金和优改基金增加；

（7）递延收益：公司 2022 年末递延收益 0.03 亿元，上年同期数为 0，主要原因是本年度公司收购债权因支付的对价小于债权的公允价值确认为递延收益导致；

（8）递延所得税负债：公司 2022 年末递延所得税负债 14.51 亿元，较上年同期增长 32.50%，主要原因系业务规模增加导致预缴税金和合同取得成本增加导致应纳税暂时实行差异增加导致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：98.16 亿元

报告期非经常性损益总额：11.60 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

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

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
厦门恒融晨房地产开发有限公司	是	80%	房地产开发	10.06	0.83	166.33	22.06

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：714.96 亿元

报告期末对外担保的余额：948.24 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：233.27 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：48.42 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，同时可在厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼发行人处查阅。

(以下无正文)

（以下无正文，为《建发房地产集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	53,766,511,736.56	52,188,366,603.24
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	5,000,000.00	8,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,993,293.25	474,503.00
应收账款	4,608,122,233.59	1,479,566,709.31
应收款项融资	1,080,735.50	
预付款项	2,906,904,017.70	6,444,215,385.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	49,496,836,646.06	37,807,287,078.90
其中：应收利息		
应收股利	96,400,580.71	
买入返售金融资产		
存货	256,311,344,609.32	239,284,640,529.18
合同资产	398,674,731.84	568,291,173.60
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	932,749.20	273,742,381.22
其他流动资产	12,586,353,555.13	9,368,368,935.50
流动资产合计	380,084,754,308.15	347,422,953,299.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	826,017,668.01	1,293,014,820.52
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	633,245,868.67	3,199,136,108.21
长期股权投资	18,345,854,967.42	9,917,562,413.45
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	350,854,134.30	439,233,828.68
投资性房地产	10,380,849,126.72	9,097,142,001.72
固定资产	1,022,334,441.49	1,065,415,263.87
在建工程	1,765,973,492.61	57,975,629.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	235,021,380.45	254,242,109.64
无形资产	375,170,429.43	356,047,433.15
开发支出		
商誉	843,504,167.70	802,091,598.39
长期待摊费用	104,597,831.92	110,448,850.30
递延所得税资产	6,499,198,576.03	4,998,056,923.79
其他非流动资产	784,719,363.06	725,569,742.13
非流动资产合计	42,167,341,447.81	32,315,936,723.75
资产总计	422,252,095,755.96	379,738,890,022.76
流动负债：		
短期借款	137,661,600.01	1,042,030,557.75
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	18,087,066.82	37,593,546.02
应付账款	20,456,958,160.87	24,772,603,077.12
预收款项	79,455,854.51	82,127,952.86
合同负债	166,355,838,191.50	137,882,110,483.76
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,305,797,755.34	1,396,462,439.91
应交税费	5,759,655,097.94	4,023,505,859.18
其他应付款	26,742,163,823.95	31,298,897,765.33
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,798,764,885.62	8,873,128,676.21
其他流动负债	12,877,440,494.92	12,339,025,455.32
流动负债合计	240,531,822,931.48	221,747,485,813.46

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	41,318,369,897.51	42,184,472,101.07
应付债券	25,249,755,914.39	17,833,651,468.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	164,819,720.74	164,154,209.40
长期应付款		664,428.67
长期应付职工薪酬		
预计负债	243,735,444.12	163,034,051.70
递延收益	3,344,786.05	
递延所得税负债	1,451,381,313.04	1,095,348,147.38
其他非流动负债	12,139,400,000.00	13,600,000,000.00
非流动负债合计	80,570,807,075.85	75,041,324,406.30
负债合计	321,102,630,007.33	296,788,810,219.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	12,970,000,000.00	9,470,000,000.00
其中：优先股		
永续债	12,970,000,000.00	9,470,000,000.00
资本公积	1,131,714,502.12	613,195,595.17
减：库存股		
其他综合收益	263,800,887.06	554,361,356.91
专项储备	1,438,638.57	
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	23,694,099,912.53	21,104,706,575.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	41,061,053,940.28	34,742,263,528.01
少数股东权益	60,088,411,808.35	48,207,816,274.99
所有者权益（或股东权益）合计	101,149,465,748.63	82,950,079,803.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	422,252,095,755.96	379,738,890,022.76

公司负责人：赵呈闯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	717,565,960.70	650,169,374.52

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	14,680,612.76	14,571,351.36
应收款项融资		
预付款项	861,096.41	246,599.22
其他应收款	63,306,031,174.03	61,737,002,877.23
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产	228,811,044.73	401,757,481.32
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	64,267,949,888.63	62,803,747,683.65
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	21,779,908,714.85	22,140,576,334.05
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	114,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产	62,372,551.97	64,285,440.05
固定资产	4,345,514.58	7,364,697.47
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,144,595.71	15,019,287.52
无形资产	79,028,167.36	56,048,767.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	50,280,454.74	56,119,796.28
递延所得税资产	221,786,866.21	226,990,740.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	22,312,866,865.42	22,666,405,063.24
资产总计	86,580,816,754.05	85,470,152,746.89
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	316,320,343.23	410,048,904.10
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	14,433,314.84	38,971,940.02
应交税费	238,581,217.50	228,083,099.31
其他应付款	27,617,149,007.82	33,323,512,523.33
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	581,854,738.35	2,591,805,948.86
其他流动负债		
流动负债合计	28,768,338,621.74	36,592,422,415.62
非流动负债：		
长期借款	334,900,000.00	
应付债券	25,249,755,914.39	17,833,651,468.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	583,922.80	1,127,862.24
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	175,256,140.46	246,743,083.17
其他非流动负债	11,040,900,000.00	12,500,000,000.00
非流动负债合计	36,801,395,977.65	30,581,522,413.49
负债合计	65,569,734,599.39	67,173,944,829.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	12,970,000,000.00	9,470,000,000.00
其中：优先股		
永续债	12,970,000,000.00	9,470,000,000.00
资本公积	8,195,123.00	8,195,123.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
未分配利润	5,032,887,031.66	5,818,012,794.78

所有者权益（或股东权益）合计	21,011,082,154.66	18,296,207,917.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,580,816,754.05	85,470,152,746.89

公司负责人：赵呈闽 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	106,921,685,574.74	72,378,293,970.09
其中：营业收入	106,921,685,574.74	72,378,293,970.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	94,844,189,018.49	63,496,857,957.36
其中：营业成本	88,876,652,315.25	58,689,475,873.06
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,248,456,647.79	353,568,608.41
销售费用	3,969,385,623.38	3,473,580,104.87
管理费用	517,377,838.74	270,333,258.67
研发费用	111,365,444.96	50,892,337.23
财务费用	120,951,148.37	659,007,775.12
其中：利息费用	787,552,814.73	1,053,962,365.29
利息收入	695,959,553.74	452,484,505.45
加：其他收益	104,541,527.78	82,517,258.64
投资收益（损失以“－”号填列）	1,684,394,636.55	782,770,866.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	716,762,238.83	491,079,911.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	551,991,345.32	
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	-58,209,823.82	50,499,109.15

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-258,566,673.90	5,446,348.04
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-3,898,200,165.61	-575,434,689.95
资产处置收益（损失以“－”号填列)	2,247,820.42	481,865.74
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	9,653,703,877.67	9,227,716,770.42
加：营业外收入	227,085,053.02	204,820,814.03
减：营业外支出	64,566,449.54	47,669,219.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	9,816,222,481.15	9,384,868,365.31
减：所得税费用	2,886,735,029.71	2,554,233,276.85
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	6,929,487,451.44	6,830,635,088.46
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	6,929,487,451.44	6,830,635,088.46
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	4,418,634,031.05	4,356,758,567.16
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	2,510,853,420.39	2,473,876,521.30
六、其他综合收益的税后净额	-333,353,690.20	-8,519,476.61
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-290,560,469.85	-28,970,175.45
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-290,560,469.85	-28,970,175.45
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	-23,374,283.25	-30,095,175.45
(9) 其他	-267,186,186.60	1,125,000.00
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-42,793,220.35	20,450,698.84
七、综合收益总额	6,596,133,761.24	6,822,115,611.85
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	4,128,073,561.20	4,327,788,391.71
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,468,060,200.04	2,494,327,220.14
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：赵呈闯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	23,354,839.01	20,584,113.19
减：营业成本	2,119,497.41	2,362,362.12
税金及附加	7,459,524.41	10,776,683.16
销售费用	33,629,648.88	89,386,505.12
管理费用	22,018,581.52	24,250,179.12
研发费用	32,920,977.56	29,795,594.85
财务费用	900,524,731.09	763,778,007.42
其中：利息费用	1,660,985,396.17	1,608,089,530.09
利息收入	779,367,339.47	862,633,898.81
加：其他收益	563,318.59	498,897.23
投资收益（损失以“－”号填列）	2,016,946,928.54	2,725,347,482.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,502,380.80	-1,311,047.09

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-32,745,476.79	-32,986,351.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-62,986,436.59	-34,390,856.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	156,658.60	41,106.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	946,616,870.49	1,758,745,059.65
加：营业外收入	31,460,059.98	3,100,733.74
减：营业外支出	245,067.34	144,599.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	977,831,863.13	1,761,701,194.10
减：所得税费用	-66,283,068.20	-64,175,605.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,044,114,931.33	1,825,876,799.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,044,114,931.33	1,825,876,799.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,044,114,931.33	1,825,876,799.42
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：赵呈闯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	141,615,676,370.11	151,033,337,488.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	14,417,571.98	23,440,958.78
收到其他与经营活动有关的现金	70,441,881,594.42	84,695,741,054.60
经营活动现金流入小计	212,071,975,536.51	235,752,519,501.51
购买商品、接受劳务支付的现金	107,216,752,348.70	137,273,102,775.25
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,842,877,310.07	2,907,753,449.42
支付的各项税费	7,746,357,477.25	8,709,116,924.46
支付其他与经营活动有关的现金	86,777,297,287.54	84,041,166,680.65
经营活动现金流出小计	205,583,284,423.56	232,931,139,829.78
经营活动产生的现金流量净额	6,488,691,112.95	2,821,379,671.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	871,634,646.87	29,725,354.74
取得投资收益收到的现金	292,294,458.05	271,916,965.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67,577,934.93	504,340.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	574,028,156.67	53,275,302.46
收到其他与投资活动有关的现金	25,665,338,552.44	20,862,145,727.18
投资活动现金流入小计	27,470,873,748.96	21,217,567,690.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,141,784,702.65	146,642,234.29
投资支付的现金	7,949,982,500.00	2,804,762,070.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	31,056,029.63	1,226,655,653.12
支付其他与投资活动有关的现金	24,761,752,876.58	23,840,319,374.30
投资活动现金流出小计	33,884,576,108.86	28,018,379,331.71
投资活动产生的现金流量净额	-6,413,702,359.90	-6,800,811,641.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	16,015,648,113.32	19,412,958,004.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,985,676,402.94	13,142,958,004.46
取得借款收到的现金	49,125,899,444.03	39,743,797,393.00
收到其他与筹资活动有关的现金	24,046,039,014.70	44,033,773,168.10

筹资活动现金流入小计	89,187,586,572.05	103,190,528,565.56
偿还债务支付的现金	44,450,525,028.00	31,514,674,875.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,409,725,308.44	5,621,792,725.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	319,304,244.54	290,292,646.23
支付其他与筹资活动有关的现金	38,134,436,963.36	44,843,793,423.13
筹资活动现金流出小计	88,994,687,299.80	81,980,261,023.18
筹资活动产生的现金流量净额	192,899,272.25	21,210,267,542.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	53,056,723.66	-5,086,188.71
五、现金及现金等价物净增加额	320,944,748.96	17,225,749,383.84
加：期初现金及现金等价物余额	50,509,836,906.97	33,284,087,523.13
六、期末现金及现金等价物余额	50,830,781,655.93	50,509,836,906.97

公司负责人：赵呈闯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	282,094,823.07	488,185,078.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	297,043,006,019.25	264,393,620,379.21
经营活动现金流入小计	297,325,100,842.32	264,881,805,457.31
购买商品、接受劳务支付的现金	261,643,966.69	434,401,029.64
支付给职工及为职工支付的现金	37,331,833.95	179,021,324.95
支付的各项税费	86,540,226.13	78,741,458.85
支付其他与经营活动有关的现金	306,052,731,043.13	256,132,347,831.99
经营活动现金流出小计	306,438,247,069.90	256,824,511,645.43
经营活动产生的现金流量净额	-9,113,146,227.58	8,057,293,811.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	115,004,853.85	
取得投资收益收到的现金	1,623,932,319.84	2,379,078,461.80
处置固定资产、无形资产和其	120,800.00	120,259.69

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	248,120,497,612.45	221,719,143,138.73
投资活动现金流入小计	249,859,555,586.14	224,098,341,860.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,316,008.81	30,991,803.27
投资支付的现金	29,540,000.00	4,825,327,220.00
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	242,398,266,873.60	231,278,586,554.77
投资活动现金流出小计	242,474,122,882.41	236,134,905,578.04
投资活动产生的现金流量净额	7,385,432,703.73	-12,036,563,717.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,500,000,000.00	6,270,000,000.00
取得借款收到的现金	12,035,000,000.00	7,865,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,900,000,000.00
筹资活动现金流入小计	16,535,000,000.00	25,035,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,889,139,000.00	5,567,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,320,606,622.85	3,223,866,427.33
支付其他与筹资活动有关的现金	3,530,144,517.12	12,442,536,600.21
筹资活动现金流出小计	14,739,890,139.97	21,233,903,027.54
筹资活动产生的现金流量净额	1,795,109,860.03	3,801,096,972.46
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	67,396,336.18	-178,172,933.48
加：期初现金及现金等价物余额	650,166,124.52	828,339,058.00
六、期末现金及现金等价物余额	717,562,460.70	650,166,124.52

公司负责人：赵呈闯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

