
象屿地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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

投资者在评价和购买本公司所发行的债券时，应认真考虑各项可能对本公司所发行的债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	25
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
十一、 中小微企业支持债券.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

公司、本公司、发行人或象屿地产	指	象屿地产集团有限公司
实际控制人、厦门市国资委	指	厦门市国有资产监督管理委员会
集团、象屿集团、控股股东、股东、担保人	指	厦门象屿集团有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
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
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司章程》	指	《象屿地产集团有限公司章程》
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
工作日	指	中华人民共和国商业银行对公营业日
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或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	象屿地产集团有限公司
中文简称	象屿地产
外文名称（如有）	Xiangyu Real Estate Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	胡新立
注册资本（万元）	318,155.86
实缴资本（万元）	318,155.86
注册地址	福建省厦门市 中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路 81 号象屿集团大厦 A 栋 8 层 801 单元
办公地址	福建省厦门市 中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路 81 号象屿集团大厦 A 栋 8 层 801 单元
办公地址的邮政编码	361000
公司网址（如有）	www.xiangyudc.com/
电子信箱	xu.w@xiangyu.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	李雄文
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	总经理
联系地址	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路 81 号象屿集团大厦 A 栋 8 层 801 单元
电话	0592-5676182
传真	0592-5651668
电子信箱	xu.w@xiangyu.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门象屿集团有限公司

报告期末实际控制人名称：厦门市国有资产监督管理委员会

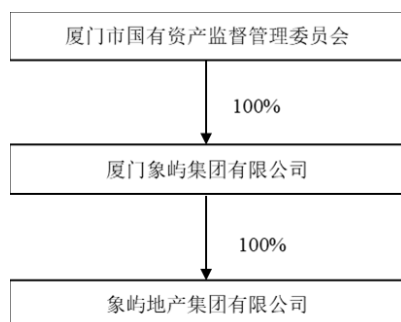
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

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：100%，无受限

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：100%，无受限

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



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控股股东为自然人

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（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：胡新立

发行人的董事长或执行董事：胡新立

发行人的其他董事：张水利、邓启东、林俊杰、王剑莉

发行人的监事：赵庆庆、陈燕青

发行人的总经理：李雄文

发行人的财务负责人：颜凌云

发行人的其他非董事高级管理人员：郑毅龙、曲波、庄赛春、吴永相

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

报告期内公司经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；房地产中介服务（不含评估）；停车场管理；其他未列明房地产业；工程管理服务；房屋建筑业；市政道路工程建筑；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；经营各类商品和技术的进出口（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；投资管理（法律、法规另有规定除外）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；提供企业营销策划服务；会议及展览服务；其他法律服务。

象屿地产是一家以房地产开发为主的专业化集团公司。象屿地产从成功开发建设象屿保税区一期开始，经过 30 多年的滚动发展，形成了以上海及长三角市场为发展核心，业务版图遍布上海、江苏、福建、重庆等区域，已形成全国性战略布局。

发行人作为厦门市地方国企，整体坚持稳健运营理念，因此在拿地等方面与头部房企相比相对较保守。最近三年，发行人新增拿地总数为 32 块。与此同时，发行人在厦门象屿集团内定位为利润中心，对于规模的考量较少，主要考量盈利情况。考虑到历史房地产开发项目去化情况良好以及为了保持公司整体规模，发行人最近三年积极参与土拍，较好地解决了或因房屋销售面积大于新增土地储备面积造成库存面积持续减少的问题。

发行人根据资金储备及下属项目公司的开发进度，合理预计新增土地储备规模。在确定增加土地储备之前，公司充分开展土地储备的调研、产品定位、利润测算等前期工作，并上报公司投资决策委员会，公司投资决策委员会根据项目土地的可研方案进行项目决策。总体来看，发行人拿地政策较为理性，在遇到合适的拿地时机，发行人会采取相应拿地策略，让业务平稳有序发展。

（1）住宅业务

①房地产项目开发模式

主要以住宅商品房项目的开发建设为主，项目通常由下属项目公司开发，包括独立开发模式与合作开发模式。

②项目开发资金筹集方式

公司房地产项目的开发资金主要来源于自有资金、预售房款和银行贷款、股东投入等。地产行业每年编制资金计划表，根据自有资金情况、预售房款回笼计划、银行贷款或其他融资方式的资金来源，以及工程进度支付计划，来确定年度土地储备计划，剩余的资金缺

口由股东投入来弥补。

③房地产项目销售模式

公司商品住宅通过预售和现售方式进行销售。公司在项目取得预售许可之后，采取预售模式销售；在项目竣工验收之后，采取现售模式销售。公司在上海、江苏、重庆、福建等地委托专门的房地产销售代理公司及自有销售团队进行销售。

④房地产项目定价模式

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

⑤房地产项目采用的物业管理模式

项目开发完成后，象屿物业为社区提供配套的物业服务，后续随着社区业主委员会的成立，将由业主委员会根据市场情况选聘物业公司。

（2）持有型商业物业

象屿地产在厦门、上海等地均持有物业，该模式是地产业务的重要组成部分，发行人聚焦“商办运营+城市更新”两大核心板块，择机发展新型业态，推动轻重资产运营科学配比，发挥与住宅板块的协同优势，为住宅业务板块中远期提供新的增长点。

（3）长租公寓

象屿地产积极响应经营多元化战略要求，在上海、江苏、厦门分别尝试长租公寓业务，主要通过公开市场拿地、收购、合作开发、整合市场资源等方式运营开发，后续象屿地产将积极在上海、江苏、厦门等地拓展长租业务。

（4）象屿物业

象屿物业是象屿地产核心产业的拓展与延伸，是象屿地产品牌重要组成部分。象屿集团把先进的物业服务理念和高效的管理体制融入社区文化建设，借鉴境内外知名物业服务模式，为构建和谐社区贡献力量。

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、发行人在行业中的地位

公司开发的项目主要定位于刚需、改善型市场，项目所在地包括上海、苏州、重庆、福州、厦门、南平等地。公司成立至今获得了较多的荣誉，主要有：厦门市纳税信誉 A 级企业、厦门市“2018-2019 年度守合同重信用企业”、2022 年、2023 年“中国房地产百强企业”。

2、国有股东背景，实力强劲

发行人为象屿集团全资子公司。截至 2023 年末，象屿集团资产总额为 3,315.88 亿元，负债总额为 2,440.98 亿元，所有者权益总额为 874.90 亿元，归属于母公司所有者权益总额为 295.75 亿元。

3、稳健的公司作风和积极贯彻的执行能力

公司作风稳健，在地产业内开发经验丰富，能够有效地管理项目、有效地监管开发进程、确保开发项目始终贯彻统一的质量标准及减少建设成本。

4、拥有经验丰富的专业销售及市场推广团队

象屿地产拥有经验丰富的专业销售及市场推广团队。公司旗下地区公司营销管理部的高级管理人员及项目销售经理均拥有多年的销售及市场推广行业经验。公司的销售及市场推广团队均会参与市场推广与品牌管理。

5、拥有专业敬业、资历雄厚的管理团队，具备中国房地产业的资深经验

公司以往、现在及未来都一直重视管理团队的素质与经验。公司目前拥有一支高度专业和敬业的管理团队，具备房地产业雄厚资历与资深经验。管理团队拥有超过十年的中国房地产业经验，以及丰富的专业能力和管理经验，有助于公司及时准确地判断业务开发、市场趋势及产品定位。

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

无重大变化

（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） 业务开展情况

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（%）
房地产销售收入	75.66	54.33	28.18	94.26	51.17	35.94	29.77	93.21
租赁收入	3.62	2.73	24.75	4.51	2.36	1.70	27.97	4.29
代建收入	0.35	0.01	97.33	0.44	0.37	0.00	98.78	0.68
服务费收入	0.46	0.10	77.77	0.57	0.31	0.20	35.56	0.57
其他业务收入	0.18	0.02	86.73	0.22	0.68	0.11	83.37	1.25
合计	80.27	57.19	28.74	100.00	54.89	37.96	29.77	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(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（%）
房地产销售	房地产开发	75.66	54.33	28.18	47.86	51.17	-5.34
合计	—	75.66	54.33	—	47.86	51.17	—

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 2023 年度房地产销售收入较上年同期增长 47.86%，营业成本增长 51.17%，毛利率下降 5.34%，主要原因系近年来公司房地产开发业务逐步增长，项目的开发和销售力度提高所致。

公司 2023 年度租赁收入较上年同期增长 53.39%，营业成本增长 60.59%，毛利率下降 11.51%，主要原因系 2023 年上海沐雅长租公寓投入使用，2022 年底厦门象屿总部大厦投入使用，租金收入提高所致。

公司 2023 年度服务费收入较上年同期增长 48.39%，营业成本下降 50.00%，毛利率增长 118.70%，主要原因系发行人向合作开发项目收取的管理服务费增加所致。

公司 2023 年度其他业务收入较上年同期下降 73.53%，营业成本下降 81.82%，毛利率增长 4.03%，主要原因系发行人向联营、合营企业收取的利息减少所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

以房地产开发、土地成片开发、基础设施建设为业务核心，服务于城市的现代化和可持续发展。聚焦于住宅、商业、产业需求研究，促进产业发展、构筑幸福人生，我们不仅是建设者，还是一个聚集城市发展要素及社会资源的平台。

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

（一）政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策，房地产政策直接影响公司的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给公司业务带来一定程度影响。

应对措施：公司发展布局以核心都市圈的一二线城市为主，除已经深耕的上海外，在苏州、南京、杭州等地积极寻找机会，同时提高投资的准入门槛。

（二）市场风险

公司的主要竞争对手为大型全国或地区性开发商，近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，此外某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已对当地去化造成了一定压力。

应对措施：坚持聚集多要素的一体化发展的区域深耕型综合城市运营服务商的战略定位，以市场导向动态优化，坚持区域深耕，保持战略定力，确保投资安全，利润优先规模。在深耕区域住宅开发业务的同时，公司将进一步加深对商发和物业板块的战略深化和布局。

（三）管理风险

当前公司房地产开发业务主要采取合作开发模式，这种经营模式使公司在具体项目的开发、财务、人事方面均面临管理控制的风险。

应对措施：对项目公司的运营管理建立规范、完善和有效的内部管理和控制机制，拉通各区域项目内部横比和外部竞品对标，持续营造比学赶超、争创标杆的工作氛围，通过产品标准化升级、成本招采端授权机制调整、运营端优化标准工期等措施，从机制上不断提升运营效率。

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

1、业务方面

发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在土地储备、工程施工、材料采购、项目销售等环节具有业务独立性及自主经营能力，独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、人员方面

公司董事长、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、资产方面

发行人与实际控制人在资产所有权方面产权关系明确，资产独立登记、建账、核算和管理。发行人不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况。

4、机构方面

公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分且独立运作，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形，具有良好的机构独立性。

5、财务方面

发行人设有独立的财务部门，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度（包括预算管理、资金管理、固定资产管理、税务管理、担保管理和资产减值等）；发行人独立做出财务决策和安排，独立核算；开设有独立的银行账户，依法单独纳税；发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

（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、决策权限与程序

发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，并签订合同或协议。发行人的关联交易定价方法主要遵循市场价格的原则：如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。发行人关联交易金额较大，或是事项影响较大的，应经公司董事会审议批准。

2、定价机制

基于公司不同业务团队之间的业务需求及公司整体经营需要，根据市场行情及价格随行就市。

3、信息披露安排

公司财务中心负责协调实施信息披露事务管理制度及公司投资者关系活动，组织和管理部门信息披露事务管理部门具体承担承担公司信息披露工作；并做好公司信息披露相关文件和资料的档案管理，公司对外信息披露的信息公告则实行电子及事务存档。

（1）每年 4 月 30 日以前，披露是上一年度的年度报告和审计报告；

（2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

（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
采购商品、接受劳务	0.02
出售商品、提供劳务	0.82
关联租赁（公司作为出租方）	1.13
存借款及其他咨询服务费（借款利息支出）	4.34
存借款及其他咨询服务费（借款利息收入）	0.16
关联方资金拆借（资金借出）	4.70
关联方资金拆借（资金收回）	9.46
关联方担保（公司作为担保方）	20.85
关联方担保（公司作为被担保方）	13.40

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
关联方应收项目	39.97
关联方应付项目	144.73

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 82.25 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 100%以上

□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	象屿地产集团有限公司 2023 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	23 象地 01
3、债券代码	115594.SH
4、发行日	2023 年 7 月 3 日
5、起息日	2023 年 7 月 5 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2026 年 7 月 5 日
8、债券余额	13.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	115594.SH
债券简称	23 象地 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
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 2 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回债券的本金加第 2 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 3 年存续。 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末上调或者下调本期债券后 1 年的票面利率，调整幅度根据当期利率市场确定。发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。 投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
--	--

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	115594.SH
债券简称	23 象地 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障承诺、救济措施、偿债计划、偿债资金主要来源、偿债应急保障方案、偿债保障措施、违约事项及纠纷解决机制
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	无

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均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115594.SH

债券简称：23 象地 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	象屿地产集团有限公司 2023 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)
是否为专项品种公司债券	☒ 是 ☐ 否
专项品种公司债券的具体类型	住房租赁专项公司债券
募集资金总额	13.40

报告期末募集资金余额	0
报告期末募集资金专项账户余额	0
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 9.50 亿元用于偿还住房租赁项目借款，拟将 4.00 亿元用于偿还公司有息债务。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	9.50 亿元用于偿还住房租赁项目借款，3.90 亿元用于偿还公司有息债务。
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不涉及
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不涉及
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不涉及

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	13.40
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	13.40
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	9.50 亿元用于偿还住房租赁项目借款，3.90 亿元用于偿还公司有息债务。
3.2.1 偿还公司债券金额	0
3.2.2 偿还公司债券情况	不涉及
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不涉及
3.4.1 固定资产项目投资金额	0
3.4.2 固定资产项目投资情况	不涉及
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不涉及
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不涉及

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资、股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
--	--

4.1.1 项目进展情况	不涉及
4.1.2 项目运营效益	不涉及
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不涉及
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	不涉及
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不涉及
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不涉及
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不涉及
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不涉及
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不涉及

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不涉及

（六）募集资金合规使用情况

报告期内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）	不涉及
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
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）	不涉及

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

债券代码（如有）	115594.SH
债券简称（如有）	23 象地 01
报告期初评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2022 年 1 月 12 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 9 日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	AA+
报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	AAA
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	公司能够获得控股股东在资金、资产划拨等方面的有力支持。公司项目区域布局良好，近年来销售规模显著增长。销售回款对债务保障能力很强，预收款项对未来经营业绩提供支撑。

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：115594.SH

债券简称	23 象地 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由厦门象屿集团有限公司提供连带责任保证
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	未触发

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	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	邱小娇、黄卉、潘雅斌

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115594.SH
债券简称	23 象地 01
名称	象屿地产集团有限公司 2023 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)
办公地址	北京市丰台区丽泽路丽泽平安金融中心 B 座 25 层
联系人	邓柏林
联系电话	010-56800266

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	115594.SH
债券简称	23 象地 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH05 号楼

（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），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至 2023 年 1 月 1 日之间发生的适用解释 16 号的单项交易，本公司按照

解释 16 号的规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关财务报表项目。

因执行该项会计处理规定，本公司对 2022 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	2022 年 12 月 31 日（合并）		2022 年 12 月 31 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	1,244,806,290.00	1,355,281,833.15		
递延所得税负债	416,009,673.74	526,485,216.89	56,523,919.25	56,523,919.25

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

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

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	98.14	108.76	-9.76	不适用
交易性金融资产	0.94	0.39	141.01	理财产品规模增加
应收账款	1.53	0.41	275.18	福州仓山项目安置房部分应收政府尾款增加
预付款项	1.70	0.95	79.04	部分项目预付工程款增加
其他应收款	149.57	115.62	29.37	不适用
存货	656.76	503.02	30.56	开发成本规模增加
合同资产	0.05	0.03	39.31	代建项目年末结算差异
其他流动资产	36.80	16.07	129.01	预缴及待抵扣税费规模增加
长期股权投资	57.79	55.82	3.54	不适用
其他权益工具投资	2.04	3.12	-34.66	权益工具投资规模减小

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他非流动金融资产	0.00	3.74	-100.00	因部分项目控制权转变，核算科目变动
投资性房地产	15.20	20.25	-24.95	不适用
固定资产	0.87	0.91	-4.08	不适用
在建工程	1.72	1.07	60.35	湖里创新园项目投资规模增加
使用权资产	4.08	4.42	-7.78	不适用
无形资产	0.78	0.73	5.55	不适用
长期待摊费用	1.25	1.44	-12.88	不适用
递延所得税资产	15.10	13.55	11.45	不适用
其他非流动资产	0.91	0.09	883.73	因项目合同销售佣金重分类所致

（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	受限资产的账面价值 （非受限价值）	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	98.14	14.79	—	15.07
固定资产	0.87	0.35	—	40.23
投资性房地产	15.20	1.24	—	8.16
无形资产	0.78	0.06	—	7.69
存货	656.76	50.75	—	7.73
合计	771.75	67.19	—	—

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

不适用

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 52.42 亿元和 39.75 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 24.17%。

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	0	0	0.25	13.38	13.63	34.29
银行贷款	0	0	0	0	0	0
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	26.12	26.12	65.71
合计	0	0	0.25	39.50	39.75	—

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 13.40 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 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 234.28 亿元和 222.05 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.22%。

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	0	0	0.25	13.38	13.63	6.14
银行贷款	0	4.57	14.58	90.93	110.08	49.57
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	98.34	98.34	44.29
合计	0	4.57	14.83	202.65	222.05	—

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 13.40 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 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 2024 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）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	5.92	0.28	2,048.48	项目借款规模增加
应付账款	36.91	29.06	27.04	不适用
预收款项	0.21	0.25	-14.33	不适用
合同负债	437.03	252.61	73.01	预收购房款规模增加
应付职工薪酬	1.33	1.09	21.85	不适用
应交税费	10.09	8.43	19.71	不适用
其他应付款	65.63	80.04	-18.00	不适用
一年内到期的非流动负债	14.32	23.66	-39.48	一年内到期长期借款及信托借款规模减少
其他流动负债	39.85	22.60	76.35	待转销项税额规模增加
长期借款	90.93	92.65	-1.86	不适用
应付债券	13.38	-	100.00	发行住房租赁专项债
租赁负债	3.66	3.92	-6.76	不适用
长期应付款	0.05	0.06	-20.37	不适用
递延收益	0.84	0.87	-3.95	不适用
递延所得税负债	0.92	5.26	-82.56	核算将递延所得税资产及递延所得税

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				负债以抵销后的净额列示所致
其他非流动负债	98.34	118.11	-16.74	不适用

（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：12.15 亿元

报告期非经常性损益总额：2.89 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
上海贸屿房地产开发有限公司	是	40%	房地产开发	15.61	12.69	29.71	7.21
江苏象屿房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	37.89	10.77	20.82	5.84
昆山创匀企业管理咨询有限公司	是	100%	企业管理	5.21	4.71	-	1.49

（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：122.65 亿元

报告期末对外担保的余额：218.51 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：95.86 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：20.85 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐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、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	象屿地产集团有限公司 2023 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)
债券简称	23 象地 01
债券代码	115594.SH

募集资金总额	13.40
募集资金用途	9.50 亿元用于偿还住房租赁项目借款，3.90 亿元用于偿还公司有息债务，截至报告期末已全部使用完毕
其他事项	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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《象屿地产集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,813,968,776.94	10,875,573,380.70
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	93,864,736.93	38,946,981.28
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	152,548,624.38	40,659,601.79
应收款项融资		
预付款项	169,663,088.84	94,760,796.71
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,956,960,366.26	11,561,627,759.72
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	65,676,116,238.46	50,302,487,141.65
合同资产	4,740,480.44	3,402,714.36
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,680,146,133.14	1,606,992,665.67
流动资产合计	94,548,008,445.39	74,524,451,041.88
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,779,219,286.28	5,581,524,912.40
其他权益工具投资	203,904,151.00	312,085,787.00

其他非流动金融资产	2,000.00	374,141,022.21
投资性房地产	1,520,067,605.70	2,025,329,118.22
固定资产	87,047,266.76	90,751,570.66
在建工程	172,217,241.47	107,401,615.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	407,550,548.05	441,927,143.68
无形资产	77,522,468.84	73,448,820.11
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	125,171,669.70	143,682,696.76
递延所得税资产	1,510,435,243.00	1,355,281,833.15
其他非流动资产	91,440,386.10	9,295,265.24
非流动资产合计	9,974,577,866.90	10,514,869,784.84
资产总计	104,522,586,312.29	85,039,320,826.72
流动负债：		
短期借款	591,921,123.01	27,550,634.70
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,691,455,214.24	2,905,642,177.16
预收款项	21,364,374.19	24,938,082.23
合同负债	43,703,339,474.82	25,261,168,661.10
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	133,166,587.80	109,286,441.00
应交税费	1,009,308,126.63	843,161,305.43
其他应付款	6,563,282,966.42	8,003,994,338.12
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	1,431,577,177.59	2,365,646,776.80
其他流动负债	3,984,713,466.17	2,259,599,261.57
流动负债合计	61,130,128,510.87	41,800,987,678.11

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,093,280,918.12	9,265,287,271.13
应付债券	1,337,880,796.10	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	365,768,756.81	392,301,605.54
长期应付款	5,072,803.04	6,370,566.71
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	83,935,885.55	87,389,836.67
递延所得税负债	91,817,178.51	526,485,216.89
其他非流动负债	9,834,442,258.84	11,811,221,930.76
非流动负债合计	20,812,198,596.97	22,089,056,427.70
负债合计	81,942,327,107.84	63,890,044,105.81
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,181,558,590.92	3,181,558,590.92
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	821,207,416.75	863,619,466.75
减：库存股		
其他综合收益	57,147,945.17	173,155,630.19
专项储备		
盈余公积	287,930,618.35	138,372,800.13
一般风险准备		
未分配利润	4,775,910,434.53	4,319,244,608.37
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,123,755,005.72	8,675,951,096.36
少数股东权益	13,456,504,198.73	12,473,325,624.55
所有者权益（或股东权益）合计	22,580,259,204.45	21,149,276,720.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计	104,522,586,312.29	85,039,320,826.72

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,464,213,291.91	1,417,873,286.50
交易性金融资产	1,000,000.00	
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		
应收账款	4,988,269.09	2,430.00
应收款项融资		
预付款项	1,474,454.16	1,115,416.47
其他应收款	5,361,986,649.73	5,758,028,932.80
其中：应收利息		
应收股利		
存货	18,714,286.65	18,714,286.65
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,364,804.24	1,363,274.67
流动资产合计	6,853,741,755.78	7,197,097,627.09
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	7,379,634,411.13	6,028,214,848.79
其他权益工具投资	203,904,151.00	312,085,787.00
其他非流动金融资产		2,000,000.00
投资性房地产	162,264.00	169,608.00
固定资产	3,539,087.40	1,624,207.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,486,203.54	2,783,942.83
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,042,724.70	6,729,038.95
递延所得税资产		
其他非流动资产	2,092,670.33	8,748,502.86
非流动资产合计	7,600,861,512.10	6,362,355,936.35
资产总计	14,454,603,267.88	13,559,453,563.44
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	4,539,399.27	7,963,025.71
预收款项	14,219.65	17,889.41
合同负债		
应付职工薪酬	14,894,110.12	12,469,365.42
应交税费	5,427,931.82	3,649,714.65
其他应付款	3,990,943,193.67	3,215,580,860.06
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	24,790,000.02	499,408,521.41
其他流动负债		26,650.58
流动负债合计	4,040,608,854.55	3,739,116,027.24
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,337,880,796.10	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,072,803.04	6,370,566.71
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	29,478,510.25	56,523,919.25
其他非流动负债	2,612,215,683.47	4,742,538,384.92
非流动负债合计	3,984,647,792.86	4,805,432,870.88
负债合计	8,025,256,647.41	8,544,548,898.12
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,181,558,590.92	3,181,558,590.92
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	857,509,937.04	857,509,937.04
减：库存股		
其他综合收益	88,435,530.75	169,571,757.75
专项储备		
盈余公积	313,878,725.31	164,320,907.09

未分配利润	1,987,963,836.45	641,943,472.52
所有者权益（或股东权益）合计	6,429,346,620.47	5,014,904,665.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,454,603,267.88	13,559,453,563.44

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	8,026,643,438.42	5,489,964,171.51
其中：营业收入	8,026,643,438.42	5,489,964,171.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,911,219,117.61	5,179,191,657.06
其中：营业成本	5,719,479,322.72	3,795,798,710.73
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	413,782,026.05	457,855,348.19
销售费用	412,852,363.21	371,872,675.46
管理费用	275,207,259.38	250,927,675.95
研发费用		
财务费用	89,898,146.25	302,737,246.73
其中：利息费用	292,800,200.79	418,839,636.11
利息收入	211,539,305.23	124,611,497.20
加：其他收益	6,248,985.81	3,458,421.51
投资收益（损失以“－”号填列）	333,829,793.28	396,406,383.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	84,262,491.78	17,566,434.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	3,412,655.65	-453,018.72
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,986,153.84	-1,995,562.62
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-260,652,252.75	-66,131,722.65
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	511,248.69	23,946.25
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	1,195,788,597.65	642,080,961.42
加: 营业外收入	20,370,036.34	7,317,303.15
减: 营业外支出	1,454,131.50	7,199,000.74
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	1,214,704,502.49	642,199,263.83
减: 所得税费用	322,977,548.84	185,320,605.23
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	891,726,953.65	456,878,658.60
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	891,726,953.65	456,878,658.60
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)	606,223,644.38	401,109,893.75
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	285,503,309.27	55,768,764.85
六、其他综合收益的税后净额	-116,007,685.02	-26,121,489.84
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-116,007,685.02	40,568,113.50
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-81,136,227.00	
(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		40,568,113.50
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-81,136,227.00	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
(5) 其他		-66,689,603.34
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-34,871,458.02	

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-11,261,818.21	-2,263,394.25
(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	-23,609,639.81	-66,689,603.34
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	775,719,268.63	430,757,168.76
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	490,215,959.36	374,988,403.91
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	285,503,309.27	55,768,764.85
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：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	30,845,174.21	51,722,908.44
减：营业成本	156,312.99	245,787.38
税金及附加	924,328.99	3,198,542.71
销售费用	11,886.79	
管理费用	58,659,880.91	52,875,184.86
研发费用		
财务费用	212,994,598.97	172,522,697.52
其中：利息费用	365,949,232.79	583,250,042.21
利息收入	153,003,564.78	410,886,207.67
加：其他收益	110,632.10	129,268.64

投资收益（损失以“－”号填列）	1,737,679,533.77	551,885,850.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,706,229.24	16,881,278.43
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）	-136,033.51	-128,875.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-392.91
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,495,752,297.92	374,766,546.29
加：营业外收入	283.60	281.02
减：营业外支出	174,399.37	134,929.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,495,578,182.15	374,631,898.31
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,495,578,182.15	374,631,898.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,495,578,182.15	374,631,898.31
（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	-81,136,227.00	40,568,113.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-81,136,227.00	40,568,113.50
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	-81,136,227.00	40,568,113.50
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	1,414,441,955.15	415,200,011.81
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：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	28,802,413,933.51	30,971,830,534.71
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	413,255,866.11	230,612,000.23
收到其他与经营活动有关的现金	11,866,166,803.95	8,693,162,463.96

经营活动现金流入小计	41,081,836,603.57	39,895,604,998.90
购买商品、接受劳务支付的现金	18,231,228,689.08	17,955,876,048.84
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	482,763,975.30	362,888,984.24
支付的各项税费	3,380,559,227.19	1,788,446,021.84
支付其他与经营活动有关的现金	17,435,285,928.17	12,785,115,899.02
经营活动现金流出小计	39,529,837,819.74	32,892,326,953.94
经营活动产生的现金流量净额	1,551,998,783.83	7,003,278,044.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	198,204,350.79	3,230,776,891.04
取得投资收益收到的现金	200,975,292.78	92,917,965.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	509,823.56	92,322.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	424,611,852.08	4,972,462.19
收到其他与投资活动有关的现金		139,877,066.22
投资活动现金流入小计	824,301,319.21	3,468,636,707.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	76,176,643.93	132,357,433.45
投资支付的现金	1,711,020,376.18	5,642,784,268.78
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	125,872,048.56	
支付其他与投资活动有关的现金		539,259,960.00
投资活动现金流出小计	1,913,069,068.67	6,314,401,662.23
投资活动产生的现金流量净额	-1,088,767,749.46	-2,845,764,954.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,436,700,000.00	3,422,812,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,436,700,000.00	3,422,812,000.00
取得借款收到的现金	95,401,080,865.36	57,501,538,175.34
收到其他与筹资活动有关的现金		51,621,744.00
筹资活动现金流入小计	96,837,780,865.36	60,975,971,919.34
偿还债务支付的现金	97,075,398,285.17	57,339,700,594.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,135,921,060.31	1,316,578,481.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52,027,544.96	3,725,934.56
支付其他与筹资活动有关的现金	170,186,775.95	174,181,943.50
筹资活动现金流出小计	98,381,506,121.43	58,830,461,019.31
筹资活动产生的现金流量净额	-1,543,725,256.07	2,145,510,900.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,308,453.64	6,243,925.04
五、现金及现金等价物净增加额	-1,088,802,675.34	6,309,267,915.15
加：期初现金及现金等价物余额	9,424,050,815.68	3,114,782,900.53
六、期末现金及现金等价物余额	8,335,248,140.34	9,424,050,815.68

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	445,574.16	15,955,692.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	66,984,695,513.09	8,238,204,522.96
经营活动现金流入小计	66,985,141,087.25	8,254,160,215.08
购买商品、接受劳务支付的现金	5,657,304,936.00	309,361,765.62
支付给职工及为职工支付的现金	39,839,763.04	34,784,177.84
支付的各项税费	4,587,499.91	26,159,678.71
支付其他与经营活动有关的现金	63,928,124,170.34	5,339,391,249.73

经营活动现金流出小计	69,629,856,369.29	5,709,696,871.90
经营活动产生的现金流量净额	-2,644,715,282.04	2,544,463,343.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,249,627,553.12	42,982,460,869.44
取得投资收益收到的现金	143,918,288.00	941,045,232.13
处置固定资产、无形资产和其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		4,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	20,393,545,841.12	43,927,506,101.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,883,006.40	5,199,937.90
投资支付的现金	15,517,994,890.68	44,793,804,063.48
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	15,524,877,897.08	44,799,004,001.38
投资活动产生的现金流量净额	4,868,667,944.04	-871,497,899.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	70,387,076,272.59	34,786,688,875.19
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	70,387,076,272.59	34,786,688,875.19
偿还债务支付的现金	72,220,344,757.15	36,398,994,483.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	342,375,181.42	595,651,700.98
支付其他与筹资活动有关的现金	78,474,578.54	
筹资活动现金流出小计	72,641,194,517.11	36,994,646,184.66
筹资活动产生的现金流量净额	-2,254,118,244.52	-2,207,957,309.47
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	-30,165,582.52	-534,991,866.10
加：期初现金及现金等价物余额	112,957,870.49	647,949,736.59
六、期末现金及现金等价物余额	82,792,287.97	112,957,870.49

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

