
建发房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

注：根据《中华人民共和国公司法》以及国务院国资委关于深化国有企业监事会改革实施方案的要求，发行人股东会一致同意发行人根据上级管理要求不再设立监事和监事会。2025 年 4 月，发行人已按照以上要求办理监事人员免职。

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、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。根据《中华人民共和国公司法》以及国务院国资委关于深化国有企业监事会改革实施方案的要求，发行人股东会一致同意发行人根据上级管理要求不再设立监事和监事会。2025 年 4 月，发行人已按照以上要求办理监事人员免职。

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。2024 年度，本公司合并口径营业收入为 1,495.79 亿元；净利润为 71.11 亿元；经营活动产生的现金流净额为 100.25 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。2024 年末，本公司合并口径资产负债率为 72.40%，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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
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.....	19
一、 公司债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	29
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.....	35
四、 公司债券募集资金使用情况.....	36
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.....	39
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	39
七、 中介机构情况.....	40
第三节 报告期内重要事项.....	42
一、 财务报告审计情况.....	42
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	42
三、 合并报表范围调整.....	42
四、 资产情况.....	43
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	44
六、 负债情况.....	44
七、 利润及其他损益来源情况.....	46
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.....	46
九、 对外担保情况.....	46
十、 重大诉讼情况.....	46
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	46
十二、 向普通投资者披露的信息.....	46
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	47
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	47
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.....	47
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	47
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	47
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	47
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	47
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	47
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	47
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	47
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	47
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	47
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	48
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	48
第六节 备查文件目录.....	49
财务报表.....	51
附件一： 发行人财务报表.....	51

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（2024 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
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》
报告期	指	2024 年度
报告期末	指	2024 年末
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

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

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	361008
公司网址（如有）	www.cndrealty.com
电子信箱	-

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	-
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

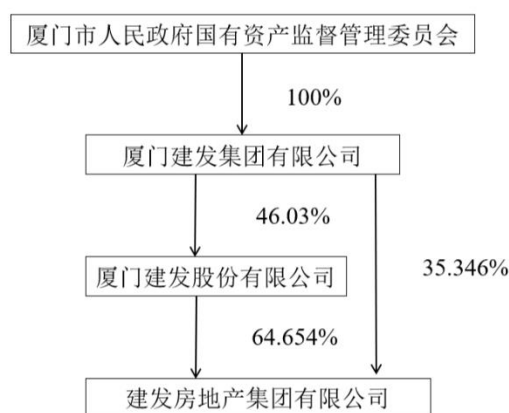
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：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：64.654%，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：65.106%，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的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东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.SH）于 1998 年在上海证券交易所上市。建发股份的主营业务包括供应链运营、房地产业务和家居商场运营等。截至 2024 年末，建发股份总资产 7,678.67 亿元，其中受限资产 1,573.55 亿元。发行人控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任 职的生效时间	工商登记完成时间
董事	彭勇	董事	离任	2024 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 28 日
高级管理人员	彭勇	副总经理	离任	2024 年 5 月 13 日	—
董事	乔海侠	董事	聘任	2024 年 5 月 13 日	2024 年 5 月 28 日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 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的 7.69%。

（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、乔海侠

发行人的监事：无（2025 年 4 月发行人已根据上级管理要求及股东会决议取消设立监事并办理监事人员免职）

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。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，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，并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 3%-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 2-5 年。

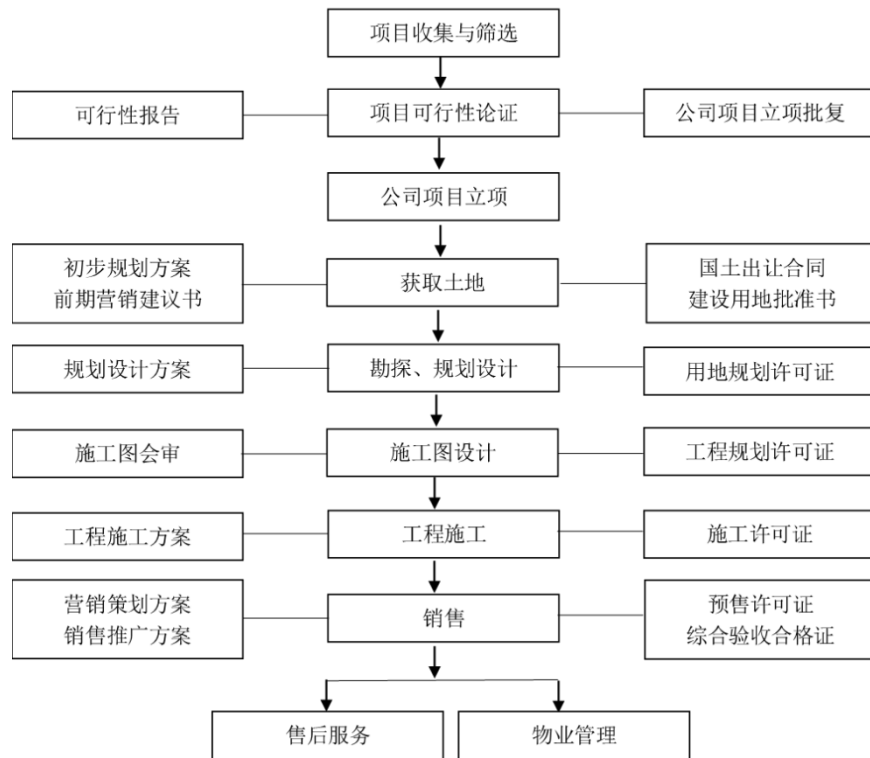
发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约 6-12 个月，到获得消费者回款时间约 1-2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

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，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 2024 年末，公司提供物业服务的地区涵盖了厦门、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、合肥、南宁、重庆、贵阳、珠海、深圳、佛山、南昌、无锡、武汉、济南、北京、宁波、郑州、台州、温州等城市，合约面积约 10,911 万平方米，服务业主约 45.53 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。

⑤ 工程管理服务业务

发行人工程管理服务业务主要由子公司建发合诚工程咨询股份有限公司负责实施运营。

2021 年，发行人控股子公司厦门益悦置业有限公司（简称“厦门益悦”）通过协议、大宗交易、集中竞价转让方式受让合诚工程咨询集团股份有限公司（股票代码：603909.SH）29.01%股份，厦门益悦取得合诚工程咨询集团股份有限公司控制权。2022 年，合诚工程咨询集团股份有限公司更名为建发合诚工程咨询股份有限公司（简称“建发合诚”）。截至 2024 年末，厦门益悦持有建发合诚 29.01%股份。

建发合诚经营范围涵盖勘察设计、工程管理、试验检测、建筑施工、综合管养、工程新材料等。建发合诚坚持技术提升、服务优化、科学管理，在业内树立了优质的品牌形象，荣获中国建设监理创新发展 20 年先进企业、全国守合同重信用企业等多项荣誉，参建工程荣获“詹天佑奖”“鲁班奖”“李春奖”“国家优质工程奖”“百年百项杰出土木工程”“中国钢结构金奖”等重要奖项。公司聚焦“工程咨询”与“工程施工”双轮驱动，

深耕“新建工程”与“在役工程”两域建设，以“工程医院”理念为指引，围绕工程开展基础设施“健康检测、病害诊断、处置方案、加固修缮、应急抢修”一体化服务，打造国内领先的工程全生命周期服务品牌。

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

（1）房地产开发投资完成情况

2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

（2）商品房销售和待售情况

2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。

（3）房地产开发企业到位资金情况

2024 年，房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15,217 亿元，下降 6.1%；利用外资 32 亿元，下降 26.7%；自筹资金 37,746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33,571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15,661 亿元，下降 27.9%。

（4）公司的行业地位及竞争力

公司的核心竞争力集中体现在科学的管理和钻石级的信誉，公司定位于高品质的开发，成功搭建了专业化的营运和业务管控体系，包括业务管控部门、业务执行部门、职能保障部门三大组织架构，其中业务管控部门从工程、设计、营销、项目拓展、建筑节能等多方面对集团业务进行全面管控，从规划设计到施工建设，建立完善的监控制度，设计、用材、施工，均以国家最高标准执行，科学舒适、经久耐用的产品质量体系保证。

公司作为厦门市乃至福建省知名的企业集团，在多年的生产经营中树立了良好的品牌和声誉，优秀的品质得到了用户的广泛认可，获得了“2013 海西房地产领军企业”等多项荣誉。“钻石”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号，形成了明显的品牌优势，核心竞争力较强。曾被评为“福建省著名商标”、全国“守合同，重信用”企业和“中国房地产百强之星”。作为全国性房地产开发企业，发行人连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，2024 年位居克而瑞房地产全口径销售榜第 7 名。

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。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

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	1,400.13	1,208.63	13.68	93.60	1,309.85	1,167.63	10.86	94.45
城市更新业务	53.87	37.16	31.03	3.60	35.17	24.71	29.72	2.54
其他业务	41.79	25.87	38.10	2.79	41.86	22.13	47.12	3.02
合计	1,495.79	1,271.65	14.98	100.00	1,386.88	1,214.48	12.43	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）分产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

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	1,400.13	1,208.63	13.68	6.89	3.51	2.82
合计	—	1,400.13	1,208.63	—			—

2. 收入和成本分析

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

（1）2024 年度，公司房地产开发板块实现营业收入 1,400.13 亿元，较上年同期增加

90.28 亿元，涨幅 6.89%，主要系近年来发行人房地产板块业务稳健发展，各地竣工交房项目数量持续增加，确收规模较大。2024 年度，公司房地产开发板块确认营业成本 1,208.63 亿元，较上年同期增加 40.99 亿元，涨幅 3.51%，本年度交付项目中一二线城市项目毛利较高，故房地产开发板块毛利率较上年度略有增长。

（2）2024 年度，公司城市更新板块实现收入 53.87 亿元，较上年同期增加 18.71 亿元，涨幅 53.20%，主要系 2024 年度公司城市更新板块确认的安置房销售收入及征迁业务费增加所致。2024 年度，公司城市更新板块确认营业成本 37.16 亿元，较上年同期增加 12.44 亿元，涨幅 50.34%，与收入变动趋势基本一致。

（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格。

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二十大精神为统领，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向，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。

（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	8.90
关联租赁	0.44
关联担保	179.86
关联应收	63.13
关联应付	170.23

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	40.56
关联资金拆出	16.07

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 385.63 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 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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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

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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 9 日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	2.40
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	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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	—
7、到期日	2026 年 8 月 8 日
8、债券余额	0.25
9、截止报告期末的利率(%)	2.35
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	—
7、到期日	2026 年 9 月 2 日
8、债券余额	0.80
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
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	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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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 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 建房 01

3、债券代码	115914.SH
4、发行日	2023 年 12 月 13 日
5、起息日	2023 年 12 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 15 日
7、到期日	2029 年 12 月 15 日
8、债券余额	6.70
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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	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 G1、22 建房债 01
3、债券代码	184390.SH、2280213.IB
4、发行日	2022 年 4 月 26 日
5、起息日	2022 年 4 月 28 日
6、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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	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 G2、22 建房债 02
3、债券代码	184457.SH、2280289.IB
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 27 日
6、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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 2024 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	24 建房 01
3、债券代码	241239.SH
4、发行日	2024 年 7 月 8 日
5、起息日	2024 年 7 月 10 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 10 日
7、到期日	2030 年 7 月 10 日
8、债券余额	8.60
9、截止报告期末的利率(%)	2.40
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	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， 中信证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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 2024 年面向专业投资者公开发 行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	24 建房 03
3、债券代码	241553.SH
4、发行日	2024 年 9 月 4 日
5、起息日	2024 年 9 月 6 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最 近回售日	2027 年 9 月 6 日
7、到期日	2030 年 9 月 6 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.53
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， 中信证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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 2024 年面向专业投资者公开发 行公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	24 建房 05
3、债券代码	241873.SH
4、发行日	2024 年 11 月 21 日
5、起息日	2024 年 11 月 25 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最 近回售日	2027 年 11 月 25 日
7、到期日	2030 年 11 月 25 日
8、债券余额	5.95
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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 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、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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	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 G1、23 建房债 01
3、债券代码	270017.SH、2380158.IB
4、发行日	2023 年 4 月 25 日
5、起息日	2023 年 4 月 27 日
6、2025 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	面向专业机构投资者交易的债券
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
16、是否存在终止上市或者	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

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（第二期）（品种二）
2、债券简称	23 建房 F4
3、债券代码	148345.SZ
4、发行日	2023 年 6 月 19 日
5、起息日	2023 年 6 月 26 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 6 月 26 日
7、到期日	2030 年 6 月 26 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.03
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）
2、债券简称	23 建房 G2、23 建房债 02
3、债券代码	271053.SH、2380346.IB
4、发行日	2023 年 11 月 21 日
5、起息日	2023 年 11 月 23 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 11 月 23 日
7、到期日	2033 年 11 月 23 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.08
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	24 建房 04
3、债券代码	241554.SH
4、发行日	2024 年 9 月 4 日
5、起息日	2024 年 9 月 6 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2029 年 9 月 6 日
7、到期日	2032 年 9 月 6 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
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，中信证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
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
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	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
选择权条款是否触发或执行	是
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）	19 建房 01 债券期限 7 年，附第 5 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。2024 年为本期债券存续期的第 5 个计息年度，发行人决定不行使赎回选择权，发行人决定行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权。发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 180 个基点，即 2024 年 7 月 9 日至 2026 年 7 月 8 日本期债券的票面利率为 2.40%。本期债券回售登记金额为 8.60 亿元，发行人决定对本期债券回售部分不进行转售，本期债券注销金额为 8.60 亿元。本期债券选择权条款已按募集说明书约定执行，对投资者权益无重大不利影响。

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
选择权条款是否触发或执行	是
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）	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，发行人决定不行使赎回选择权，发行人决定行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权。发行人决定将本期债券后 3 年的票面利率下调 35 个基点，即 2022 年 7 月 9 日至 2025 年 7 月 8 日本期债券的票面利率为 3.45%。本期债券回售登记金额为 9.70 亿元，本期债券转售 6.10 亿元，注销未转售债券 3.60 亿元。本期债券选择权条款已按募集说明书约定执行，对投资者权益无重大不利影响。

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
选择权条款是否触发或执行	是
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）	19 建房 03 债券期限 7 年，附第 5 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。2024 年为本期债券存续期的第 5 个计息年度，发行人决定不行使赎回选择权，发行人决定行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权。发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 174 个基点，即 2024 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日本期债券的票面利率为 2.35%。本期债券回售登记金额为 4.75 亿元，发行人决定对本期债券回售部分不进行转售，本期债券注销金额为 4.75 亿元。本期债券选择权条款已按募集说明书约定执行，对投资者权益无重大不利影响。

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
选择权条款是否触发或执行	是

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）	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，发行人决定不行使赎回选择权，发行人决定行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权。发行人决定将本期债券后 3 年的票面利率下调 21 个基点，即 2022 年 8 月 8 日至 2025 年 8 月 7 日本期债券的票面利率为 3.50%。本期债券回售登记金额为 4.30 亿元，本期债券转售 0.00 亿元，注销未转售债券 4.30 亿元。本期债券选择权条款已按募集说明书约定执行，对投资者权益无重大不利影响。
--	---

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
选择权条款是否触发或执行	是
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）	19 建房 05 债券期限 7 年，附第 5 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。2024 年为本期债券存续期的第 5 个计息年度，发行人决定不行使赎回选择权，发行人决定行使调整票面利率选择权，投资者行使回售选择权。发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 193 个基点，即 2024 年 9 月 2 日至 2026 年 9 月 1 日本期债券的票面利率为 2.25%。本期债券回售登记金额为 9.20 亿元，发行人决定对本期债券回售部分不进行转售，本期债券注销金额为 9.20 亿元。本期债券选择权条款已按募集说明书约定执行，对投资者权益无重大不利影响。

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
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）	20 建房 01 债券期限 7 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

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
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）	21 建房 01 债券期限 7 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

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
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）	22 建房 F1 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。报告期内，选择权条款未触发。

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
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）	22 建房 F2 债券期限 7 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

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
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）	22 建房 01 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。报告期内，选择权条款未触发。
--	---

债券代码	115914.SH
债券简称	23 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
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）	23 建房 01 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。报告期内，选择权条款未触发。

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
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）	23 建房 F2 债券期限 7 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	148345.SZ
债券简称	23 建房 F4
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）	23 建房 F4 债券期限 7 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	184390.SH、2280213.IB
债券简称	22 建房 G1、22 建房债 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）	22 建房 G1、22 建房债 01 债券期限 10 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	184457.SH、2280289.IB
债券简称	22 建房 G2、22 建房债 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
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）	22 建房 G2、22 建房债 02 债券期限 10 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	270017.SH、2380158.IB
债券简称	23 建房 G1、23 建房债 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）	23 建房 G1、23 建房债 01 债券期限 10 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	271053.SH、2380346.IB
债券简称	23 建房 G2、23 建房债 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
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）	23 建房 G2、23 建房债 02 债券期限 10 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。
--	--

债券代码	241239.SH
债券简称	24 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
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）	24 建房 01 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	241553.SH
债券简称	24 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
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）	24 建房 03 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	241554.SH
债券简称	24 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
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）	24 建房 04 债券期限 8 年，附第 5 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。报告期内，选择权条款未触发。

债券代码	241873.SH
债券简称	24 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
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）	24 建房 05 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。报告期内，选择权条款未触发。

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 、 149934.SZ 、 185453.SH 、 115914.SH 、 148234.SZ 、 148345.SZ 、 271053.SH 、 2380346.IB 、 241239.SH、 241553.SH、 241554.SH、 241873.SH
债券简称	22 建房 F1、22 建房 F2、22 建房 01、23 建房 01、23 建 房 F2、23 建房 F4、23 建房 G2、23 建房债 02、24 建房 01、24 建房 03、24 建房 04、24 建房 05
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺；救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人已履行偿债保障措施承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及触发或执行

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

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为 专项品 种债券	专项品种 债券的具 体类型	募集资金 总额	报告期末 募集资金 余额	报告期末募集 资金专项账户 余额
241239.SH	24 建房 01	否	不适用	8.60	0.00	1.7401235983
241553.SH	24 建房 03	否	不适用	6.00	0.00	1.7420484404
241554.SH	24 建房 04	否	不适用	2.00	0.00	1.7420484404
241873.SH	24 建房 05	否	不适用	5.95	0.00	1.7401235983

注：截至报告期末“24 建房 01”、“24 建房 03”、“24 建房 04”、“24 建房 05”募集资金已全部使用完毕，上述债券募集资金专项账户在募集资金使用完毕后已终止，截至报告期末募集资金专项账户余额非上述债券募集资金。

（二）募集资金用途涉及变更调整

□ 适用 √ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
241239.SH	24 建房 01	8.60	0.00	8.58882	0.00	0.00	0.01118
241553.SH、 241554.SH	24 建房 03、 24 建房 04	8.00	0.00	7.9896	0.00	0.00	0.0104
241873.SH	24 建房 05	5.95	0.00	5.942265	0.00	0.00	0.007735

注：其他用途及所涉金额系用于支付发行费用。

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	项目进展情况	项目运营效益	项目抵押或质押事项办理情况（如有）等	其他项目建设需要披露的事项
184390.SH、 2280213.IB	22 建房 G1、 22 建房债 01	截至 2024 年末，钟宅南苑安置房项目主体已完工。	截至 2024 年末，本期债券募集资金用途涉及的地产项目销售情况良好，累计签约销售面积 7.21 万平方米。	该项目不涉及抵押事项。	无
184457.SH、 2280289.IB	22 建房 G2、 22 建房债 02	截至 2024 年末，钟宅北苑安置房一期工程项目主体已完工。	截至 2024 年末，钟宅北苑安置房一期工程项目销售情况良好，累计签约销售面积 2.76 万平方米。	该项目不涉及抵押事项。	无
270017.SH、 2380158.IB	23 建房 G1、 23 建房债 01	截至 2024 年末，钟宅北苑安置房一期工程项目主体已完工。	截至 2024 年末，钟宅北苑安置房一期工程项目销售情况良好，累计签约销售面积	该项目不涉及抵押事项。	无

			2.76 万 平 方 米。		
271053.SH、 2380346.IB	23 建房 G2、 23 建房债 02	截至 2024 年末，钟宅北苑安置房二期工程项目主体施工中。	截至 2024 年末，钟宅北苑安置房二期项目销售情况良好，累计签约销售面积 5.67 万平方米。	该 项 目 不 涉 及 抵 押 事 项。	无
185453.SH	22 建房 01	截至 2024 年末，本期债券募集资金用途涉及的住房租赁项目已竣工。	截至 2024 年末，本期债券募集资金用途涉及的住房租赁项目销售情况良好，累计签约销售收入 19.75 亿元。	该 项 目 不 涉 及 抵 押 事 项。	无
115914.SH	23 建房 01	截至 2024 年末，本期债券募集资金用途涉及的住房租赁项目已竣工。	截至 2024 年末，本期债券募集资金用途涉及的住房租赁项目销售情况良好，累计签约销售收入 108.99 亿元。	该 项 目 不 涉 及 抵 押 事 项。	无
148234.SZ	23 建房 F2	截至 2024 年末，本期债券募集资金用途涉及的地产项目建设进度良好，部分主体施工中，部分主体已完工。	截至 2024 年末，本期债券募集资金用途涉及的地产项目销售情况良好，累计签约销售收入 617.40 亿元。	该 项 目 不 涉 及 抵 押 事 项。	无

报告期内项目发生重大变化，可能影响募集资金投入使用计划：☐是 ☒否

报告期末项目净收益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

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
------	------	-----------------------------	------------------------------	-------------------------	------------------	----------------------

			途)是否一致			
241239.SH	24 建房 01	偿还公司债券	是	是	是	是
241553.SH	24 建房 03	偿还公司债券	是	是	是	是
241554.SH	24 建房 04	偿还公司债券	是	是	是	是
241873.SH	24 建房 05	偿还公司债券	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

□适用 √不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

□适用 √不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□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、155586.SH、155587.SH、155661.SH、163681.SH

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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由建发集团提供保证担保。 偿债计划及其他偿债保障措施内容：1、制定债券持有人会议规则；2、聘请债券受托管理人；3、设立募集资金及偿债保障金专户；4、严格执行资金管理计划；5、严格的信息披露；6、发行人承诺。
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）	无变化
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：149539.SZ

债券简称	21 建房 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无担保。 偿债计划及其他偿债保障措施内容：1、制定债券持有人会议规则；2、聘请债券受托管理人；3、设立募集资金及偿债保障金专户；4、严格执行资金管理计划；5、严格的信

	息披露；6、发行人承诺。
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）	无变化
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：184390.SH、2280213.IB、184457.SH、2280289.IB、270017.SH、2380158.IB

债券简称	22 建房 G1、22 建房债 01、22 建房 G2、22 建房债 02、23 建房 G1、23 建房债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无担保。 偿债计划及其他偿债保障措施内容：1、制定具体债券偿债计划；2、偿债资金专项账户；3、偿债计划的人员安排；4、偿债计划的财务安排；5、聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则。
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）	无变化
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：149933.SZ、149934.SZ、185453.SH、115914.SH、148234.SZ、148345.SZ、271053.SH、2380346.IB、241239.SH、241553.SH、241554.SH、241873.SH

债券简称	22 建房 F1、22 建房 F2、22 建房 01、23 建房 01、23 建房 F2、23 建房 F4、23 建房 G2、23 建房债 02、24 建房 01、24 建房 03、24 建房 04、24 建房 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无担保。 偿债计划及其他偿债保障措施内容：发行人偿债保障措施承诺；救济措施。
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）	无变化
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、杜宝娟
---------	---------

（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 、 148345.SZ 、 115914.SH 、 241239.SH 、 241553.SH 、 241554.SH、241873.SH
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、23 建房 F4、23 建房 01、24 建房 01、24 建房 03、 24 建房 04、24 建房 05
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	张光晶、张振华
联系电话	021-38565568

债券代码	2280213.IB 、 2280289.IB 、 2380158.IB 、 2380346.IB
债券简称	22 建房债 01、22 建房债 02、23 建房债 01、23 建房债 02
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 、 148345.SZ 、 115914.SH 、 241239.SH 、 241553.SH 、 241554.SH 、 241873.SH 、 2280213.IB 、 2280289.IB、2380158.IB、2380346.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、23 建房 F4、23 建房 01、24 建房 01、24 建房 03、 24 建房 04、24 建房 05、22 建房债 01、22 建房 债 02、23 建房债 01、23 建房债 02
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

（1）执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

A.关于流动负债和非流动负债的划分

因执行解释 17 号关于流动负债和非流动负债的划分的相关规定，对本公司 2023 年度合并和母公司比较财务报表的相关项目无重大影响。

B：关于供应商融资安排的披露

本公司财务报表附注五、63 之“（6）供应商融资安排”已按解释 17 号的要求披露 2024 年度与供应商融资安排的相关信息。

（2）保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正

本报告期无会计差错更正事项。

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 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	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	银行存款	596.65	6.67%	—
其他应收款	合并范围外关联方及合作方经营往来款项、押金保证金等	607.54	13.33%	—
存货	房地产开发成本、房地产开发产品等	2,442.00	-10.88%	—

注：上表中列示的资产项目为报告期末占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目。

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	596.65	30.34	—	5.09
存货	2,442.00	464.64	—	19.03
投资性房地产	156.25	55.99	—	35.83
固定资产	9.41	4.02	—	42.69
无形资产	4.23	1.28	—	30.16
合计	3,208.54	556.26	—	—

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 389.84 亿元和 381.37 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.17%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	52.78	253.35	306.13	80.27%
银行贷款	0	0	0	0	0%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0%
其他有息债务	0	0.13	75.12	75.24	19.73%
合计	0	52.91	328.47	381.37	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 92.45 亿元，企业债券余额 39.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 169.00 亿元，且共有 80.30 亿元公司信用类债券在 2025 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 778.38 亿元和 773.94 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.57%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		

		含)	不含)		
公司信用类债券	0	52.78	253.35	306.13	39.55%
银行贷款	0	71.03	321.54	392.57	50.72%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0%
其他有息债务	0	0.13	75.12	75.24	9.72%
合计	0	123.94	650.00	773.94	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 92.45 亿元，企业债券余额 39.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 169.00 亿元，且共有 80.30 亿元公司信用类债券在 2025 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 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	-	2.52	-100.00	主要系本期短期借款到期减少所致
应付票据	-	0.27	-100.00	主要系本期应付票据兑付减少所致
一年内到期的非流动负债	125.72	64.91	93.70	主要系一年内到期的应付债券增加所致
租赁负债	0.83	1.59	-47.48	主要系部分大于一年期的租赁资产提前终止、到期所致
其他非流动负债	75.12	121.24	-38.04	主要系本期提前偿还保险债权计划，使其余额减少所致

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：111.48 亿元

报告期非经常性损益总额：-6.42 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

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

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：840.88 亿元

报告期末对外担保的余额：470.46 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-370.42 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：28.81 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合并口径净资产的 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²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、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十二、 其他专项品种公司债券事项

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年度报告（2024 年）》盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	59,665,472,979.83	55,936,355,223.57
结算备付金		
拆出资金		
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	4,647,751.08	1,351,714.52
应收账款	3,280,688,278.05	5,561,785,765.37
应收款项融资	1,132,811.13	
预付款项	700,029,030.40	6,941,290,199.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	60,754,443,753.57	53,607,970,738.72
其中：应收利息		
应收股利	98,766,627.92	119,748,172.06
买入返售金融资产		
存货	244,199,671,428.35	274,018,034,389.96
合同资产	323,584,650.03	425,981,240.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,578,011,835.39	13,998,359,184.40
流动资产合计	384,507,682,517.83	410,492,128,456.94
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	973,745,040.43	3,226,188,866.60
长期股权投资	23,531,961,444.67	22,568,029,987.82
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	206,699,049.49	347,788,134.30
投资性房地产	15,625,191,156.30	14,605,798,712.17
固定资产	940,517,265.56	964,119,653.45
在建工程	250,169,698.58	119,390,248.43
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	154,955,638.55	257,796,714.37
无形资产	422,898,399.54	431,001,004.22
开发支出		
商誉	843,504,167.70	843,504,167.70
长期待摊费用	103,434,057.62	109,567,958.87
递延所得税资产	5,360,198,498.01	6,533,733,018.60
其他非流动资产	1,065,162,067.07	561,377,653.23
非流动资产合计	49,478,436,483.52	50,568,296,119.76
资产总计	433,986,119,001.35	461,060,424,576.70
流动负债：		
短期借款		251,847,310.03
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		27,425,173.85
应付账款	30,174,690,158.10	34,051,426,737.97
预收款项	49,782,525.24	51,457,745.45
合同负债	148,524,527,311.74	179,177,113,150.73
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	1,049,289,995.39	1,157,339,606.00
应交税费	5,137,439,981.72	5,485,250,764.22
其他应付款	38,225,735,558.64	34,505,481,986.25
其中：应付利息		
应付股利	20,710,000.00	24,638,350.64
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	12,572,049,981.38	6,490,510,152.74
其他流动负债	11,957,791,904.04	14,152,728,786.16
流动负债合计	247,691,307,416.25	275,350,581,413.40
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	32,148,451,522.28	31,038,832,870.41
应付债券	25,311,622,162.79	27,925,942,593.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	83,280,092.66	158,563,770.54
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	466,130,342.26	380,141,031.94
递延收益	737,742.18	
递延所得税负债	999,440,640.63	844,358,780.31

其他非流动负债	7,511,500,000.00	12,123,700,000.00
非流动负债合计	66,521,162,502.80	72,471,539,046.93
负债合计	314,212,469,919.05	347,822,120,460.33
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	6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
资本公积	1,348,227,145.04	1,114,994,678.20
减：库存股		
其他综合收益	288,285,084.74	290,091,459.15
专项储备	1,808,040.65	1,659,759.23
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	28,499,292,185.49	26,145,162,289.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	39,737,612,455.92	42,221,908,186.15
少数股东权益	80,036,036,626.38	71,016,395,930.22
所有者权益（或股东权益）合计	119,773,649,082.30	113,238,304,116.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	433,986,119,001.35	461,060,424,576.70

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
 2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,758,406,524.17	239,943,904.51
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	75,294,114.58	103,510.80
应收款项融资		
预付款项	224,696.93	2,020,545.18
其他应收款	66,136,464,996.97	65,979,719,884.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		164,447,182.38
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	67,970,390,332.65	66,386,235,026.87
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	19,053,297,495.04	19,076,373,003.21
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,000,000.00	114,000,000.00
投资性房地产	58,546,775.81	60,459,663.89
固定资产	3,122,913.90	2,984,503.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	16,310,771.75	25,705,185.45
无形资产	99,428,797.01	94,467,302.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	50,173,148.31	44,742,601.78
递延所得税资产	15,529,424.22	102,197,311.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	19,297,409,326.04	19,520,929,571.30
资产总计	87,267,799,658.69	85,907,164,598.17
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	228,114,131.56	312,468,956.27
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	47,891,172.88	46,618,210.53
应交税费	417,043,023.62	412,006,051.94
其他应付款	35,386,905,030.83	26,658,336,562.15
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	5,394,438,074.61	675,856,251.31
其他流动负债		
流动负债合计	41,474,391,433.50	28,105,286,032.20
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	25,311,622,162.79	27,925,942,593.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,667,148.44	13,126,618.81
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	7,511,500,000.00	11,028,700,000.00
非流动负债合计	32,825,789,311.23	38,967,769,212.54
负债合计	74,300,180,744.73	67,073,055,244.74
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	6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
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	3,359,423,790.96	4,155,914,230.43
所有者权益（或股东权益）合计	12,967,618,913.96	18,834,109,353.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	87,267,799,658.69	85,907,164,598.17

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

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	149,579,277,939.48	138,687,567,490.45
其中：营业收入	149,579,277,939.48	138,687,567,490.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	134,727,444,101.04	127,867,167,359.43
其中：营业成本	127,165,025,665.84	121,448,224,753.34
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	1,807,890,686.00	782,227,767.07
销售费用	4,109,392,307.65	4,713,396,915.74
管理费用	1,158,444,552.94	1,117,851,388.42
研发费用	149,212,719.67	141,802,050.71
财务费用	337,478,168.94	-336,335,515.85
其中：利息费用	709,918,439.55	532,750,757.37
利息收入	631,641,847.32	983,730,705.67

加：其他收益	36,184,761.89	38,207,320.66
投资收益（损失以“－”号填列）	732,112,428.17	248,720,673.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	591,185,959.74	82,903,373.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-30,434,608.67
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）	-854,544,828.23	-49,857,955.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	67,548,088.38	-141,237,683.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,712,399,579.44	-1,417,281,583.17
资产处置收益（损失以“－”号填列）	9,007,362.81	-316,502.21
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	11,129,742,072.02	9,498,634,400.11
加：营业外收入	102,741,714.04	145,701,320.80
减：营业外支出	84,308,955.57	84,652,917.31
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	11,148,174,830.49	9,559,682,803.60
减：所得税费用	4,036,899,741.55	2,515,180,113.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,111,275,088.94	7,044,502,690.28
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,111,275,088.94	7,044,502,690.28
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）	4,180,923,895.91	4,468,484,443.70
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,930,351,193.03	2,576,018,246.58
六、其他综合收益的税后净额	-4,126,857.40	22,500,024.23
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,806,374.41	26,290,572.09
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-1,806,374.41	26,290,572.09

益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	267,844.20	
（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	-2,074,218.61	26,290,572.09
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,320,482.99	-3,790,547.86
七、综合收益总额	7,107,148,231.54	7,067,002,714.51
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	4,179,117,521.50	4,494,775,015.79
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,928,030,710.04	2,572,227,698.72
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
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	32,962,480.71	127,263,912.30
减：营业成本	1,912,888.08	55,131,426.52
税金及附加	12,097,145.17	9,021,086.16
销售费用	36,822,015.00	49,143,449.82
管理费用	78,506,892.23	91,493,273.16
研发费用	66,219,270.40	44,817,236.60
财务费用	776,385,010.43	900,082,220.34
其中：利息费用	1,654,428,689.98	1,679,241,766.24
利息收入	892,321,792.65	796,692,706.98
加：其他收益	193,978.85	379,030.61
投资收益（损失以“-”号填列）	2,054,142,029.74	2,211,826,034.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,722,491.83	12,000,334.96
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	1,936,602.90	-21,840,663.24
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		23,299,401.24
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-202,420.38	
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	1,117,089,450.51	1,191,239,022.67
加: 营业外收入	16,025.64	46,276,871.10
减: 营业外支出	134,028.83	30,741,460.27
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	1,116,971,447.32	1,206,774,433.50
减: 所得税费用	86,667,886.80	66,325,168.07
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,030,303,560.52	1,140,449,265.43
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,030,303,560.52	1,140,449,265.43
(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	1,030,303,560.52	1,140,449,265.43
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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	123,730,330,143.21	158,691,420,512.37
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	2,004,287,411.28	1,548,761,609.04
收到其他与经营活动有关的现金	32,578,903,745.08	112,150,403,841.09
经营活动现金流入小计	158,313,521,299.57	272,390,585,962.50
购买商品、接受劳务支付的现金	97,869,250,381.79	126,837,165,583.64
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	4,261,998,391.56	3,971,046,586.45
支付的各项税费	10,271,700,782.11	10,535,505,351.16
支付其他与经营活动有关的现金	35,885,742,234.02	117,298,738,936.23
经营活动现金流出小计	148,288,691,789.48	258,642,456,457.48
经营活动产生的现金流量净额	10,024,829,510.09	13,748,129,505.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,040,305,035.42	1,827,087,303.57
取得投资收益收到的现金	107,452,649.76	245,597,959.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,575,777.68	656,035.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		175,936,339.25
收到其他与投资活动有关的现金	7,764,098,087.49	21,959,409,585.52
投资活动现金流入小计	11,913,431,550.35	24,208,687,223.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	716,481,372.88	1,402,581,943.33
投资支付的现金	4,432,814,074.60	4,886,431,094.11
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付		623,392.68

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,193,058,129.45	14,411,016,664.66
投资活动现金流出小计	7,342,353,576.93	20,700,653,094.78
投资活动产生的现金流量净额	4,571,077,973.42	3,508,034,128.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,993,033,464.79	10,432,961,370.36
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,747,902,871.95	10,432,961,370.36
取得借款收到的现金	31,915,321,680.27	31,150,760,032.17
收到其他与筹资活动有关的现金	10,793,535,007.67	24,917,913,859.86
筹资活动现金流入小计	51,701,890,152.73	66,501,635,262.39
偿还债务支付的现金	27,586,249,198.81	39,055,782,656.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,381,786,220.61	5,643,989,718.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	808,148,876.43	442,090,993.19
支付其他与筹资活动有关的现金	29,586,722,486.24	37,048,071,711.74
筹资活动现金流出小计	62,554,757,905.66	81,747,844,087.42
筹资活动产生的现金流量净额	-10,852,867,752.93	-15,246,208,825.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9,055,053.48	38,619,573.41
五、现金及现金等价物净增加额	3,752,094,784.06	2,048,574,382.22
加：期初现金及现金等价物余额	52,879,356,038.15	50,830,781,655.93
六、期末现金及现金等价物余额	56,631,450,822.21	52,879,356,038.15

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023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	152,671,798.37	242,008,115.94
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	100,087,744,016.48	228,698,098,645.16
经营活动现金流入小计	100,240,415,814.85	228,940,106,761.10
购买商品、接受劳务支付的现金	103,181,790.23	92,568,265.80
支付给职工及为职工支付的现金	80,728,715.70	67,243,867.96
支付的各项税费	103,364,962.79	71,134,830.43
支付其他与经营活动有关的现金	89,174,307,303.13	230,461,616,726.39
经营活动现金流出小计	89,461,582,771.85	230,692,563,690.58
经营活动产生的现金流量净额	10,778,833,043.00	-1,752,456,929.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	115,298,000.00	2,599,996,046.60
取得投资收益收到的现金	2,233,804,607.65	1,756,958,113.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,200.00	5,310.00
处置子公司及其他营业单位收到		

的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	168,594,616,911.83	215,319,073,969.08
投资活动现金流入小计	170,943,729,719.48	219,676,033,439.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,102,271.81	46,293,797.73
投资支付的现金		
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	170,159,115,440.60	215,736,559,895.66
投资活动现金流出小计	170,211,217,712.41	215,782,853,693.39
投资活动产生的现金流量净额	732,512,007.07	3,893,179,745.99
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	5,645,000,000.00	5,370,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	6,645,000,000.00	5,370,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,072,200,000.00	3,047,160,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,470,435,451.26	3,607,943,234.55
支付其他与筹资活动有关的现金	6,095,248,229.15	1,333,241,638.15
筹资活动现金流出小计	16,637,883,680.41	7,988,344,872.70
筹资活动产生的现金流量净额	-9,992,883,680.41	-2,618,344,872.70
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	1,518,461,369.66	-477,622,056.19
加：期初现金及现金等价物余额	239,940,404.51	717,562,460.70
六、期末现金及现金等价物余额	1,758,401,774.17	239,940,404.51

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