

---

广州市天建房地产开发有限公司

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。

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。

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 重大风险提示

### 一、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于公司债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在公司债券存续期内，市场利率波动可能使债券投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产行业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

### 二、流动性风险及特定债券投资风险

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，公司无法保证公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。公司存续债券已于 2023 年 9 月陆续转为特定债券，特定债券具体转让安排如下：

- 1、相关债券仅在上交所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。
- 2、相关债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。
- 3、相关债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。
- 4、相关债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的合格机构投资者。

提示投资者知悉相关债券作为特定债券转让安排的变更，并请关注投资风险。

### 三、偿付风险

2023 年 10-11 月，本期债券已召集债券持有人会议，调整了相关债券的本息兑付安排。公司经营活动现金流入主要为地产项目销售资金回款，目前房地产市场仍处于低迷状态，需求和信心均尚未有效恢复，销售回笼资金将主要用于“保交楼”等支出，目前公司现金流面临巨大压力，存在较大偿付风险。

### 四、资信及债务逾期风险

在公司债券存续期内，由于公司经营及财务状况发生重大变化，导致公司不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生违约行为，将可能使公司资信状况进一步恶化，影响公司债券本息分期偿付，使得公司存在资信风险。

有关公司截至报告期末逾期金额超过 1,000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况，请详见本报告“第三节 报告期内重要事项”之“六 负债情况”及公司于存续期内陆续披露的未能清偿到期债务的临时公告。

### 五、发行人受限资产及对外担保风险

截至 2024 年末，公司所有权或使用权受限的资产账面价值为 170.25 亿元，占当期净资产的 358.50%。本次债券持有人对公司抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例，公司为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2024 年末，公司按揭贷款担保余额为 39.14 亿元。如果被担保人在债务到期时发生违约，公司将承担连带责任保证，可能对公司的整体偿债能力产生不良影响。此外，截至 2024 年末，公司对关联

方的担保余额为 103.00 亿元。如果被担保人在债务到期时违约，公司将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

#### **六、房地产行业下行及销售风险**

2021 年下半年以来，房地产行业迎来剧烈的调整期，销售端市场需求急剧转冷，受多重因素的影响，公司及控股股东合景泰富集团 2024 年销售同比大幅下滑。近期政府出台若干地产行业政策，但改善市场环境仍需一定时间，项目销售下滑将对公司现金流产生较大影响，发行人面临较大的流动性风险和偿债风险。

#### **七、发行人大额亏损的风险**

2024 年，发行人净亏损为 29.43 亿元，亏损规模占发行人 2024 年末净资产的 61.97%。相关事项预计对发行人偿债能力会产生较大不利影响，提示投资者关注相关事项。

## 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 .....          | 7  |
| 四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况 .....        | 8  |
| 五、 公司业务和经营情况 .....                 | 9  |
| 六、 公司治理情况 .....                    | 11 |
| 七、 环境信息披露义务情况 .....                | 12 |
| 第二节 债券事项 .....                     | 12 |
| 一、 公司债券情况 .....                    | 12 |
| 二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况 .....    | 13 |
| 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 .....  | 13 |
| 四、 公司债券募集资金使用情况 .....              | 13 |
| 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 .....  | 13 |
| 六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况 .....  | 13 |
| 七、 中介机构情况 .....                    | 14 |
| 第三节 报告期内重要事项 .....                 | 15 |
| 一、 财务报告审计情况 .....                  | 15 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 .....      | 15 |
| 三、 合并报表范围调整 .....                  | 16 |
| 四、 资产情况 .....                      | 16 |
| 五、 非经营性往来占款和资金拆借 .....             | 17 |
| 六、 负债情况 .....                      | 17 |
| 七、 利润及其他损益来源情况 .....               | 18 |
| 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 .....  | 19 |
| 九、 对外担保情况 .....                    | 19 |
| 十、 重大诉讼情况 .....                    | 20 |
| 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况 .....       | 20 |
| 十二、 向普通投资者披露的信息 .....              | 20 |
| 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项 .....        | 20 |
| 一、 发行人为可交换公司债券发行人 .....            | 20 |
| 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 .....  | 20 |
| 三、 发行人为绿色公司债券发行人 .....             | 20 |
| 四、 发行人为可续期公司债券发行人 .....            | 20 |
| 五、 发行人为扶贫公司债券发行人 .....             | 20 |
| 六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人 .....           | 20 |
| 七、 发行人为一带一路公司债券发行人 .....           | 21 |
| 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 ..... | 21 |
| 九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人 .....       | 21 |
| 十、 发行人为纾困公司债券发行人 .....             | 21 |
| 十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人 .....         | 21 |
| 十二、 其他专项品种公司债券事项 .....             | 21 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项 .....           | 21 |
| 第六节 备查文件目录 .....                   | 22 |
| 财务报表 .....                         | 24 |
| 附件一： 发行人财务报表 .....                 | 24 |

## 释义

|                             |   |                                                                         |
|-----------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| 公司、本公司、广州天建                 | 指 | 广州市天建房地产开发有限公司                                                          |
| 控股股东、合景泰富集团                 | 指 | 合景泰富集团控股有限公司                                                            |
| H16 天建 2                    | 指 | 广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券代码为 136346.SH，原债券简称“16 天建 02” |
| 广州合景                        | 指 | 广州合景控股集团有限公司                                                            |
| 实际控制人                       | 指 | 孔健岷                                                                     |
| 国务院                         | 指 | 中华人民共和国国务院                                                              |
| 证券登记机构、登记机构、<br>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                                                     |
| 上交所                         | 指 | 上海证券交易所                                                                 |
| 会计师事务所                      | 指 | 永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）                                                  |
| 《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》                                                            |
| 《管理办法》                      | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》                                                         |
| 报告期末、本报告期                   | 指 | 2024 年 12 月 31 日、2024 年 1-12 月                                          |
| 元/万元/亿元                     | 指 | 人民币元/万元/亿元                                                              |
| 交易日                         | 指 | 上海证券交易所的营业日                                                             |

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| 中文名称      | 广州市天建房地产开发有限公司                      |
| 中文简称      | 广州天建                                |
| 外文名称（如有）  | -                                   |
| 外文缩写（如有）  | -                                   |
| 法定代表人     | 王坤明                                 |
| 注册资本（万元）  | 330,000.00                          |
| 实缴资本（万元）  | 330,000.00                          |
| 注册地址      | 广东省广州市珠江新城华夏路 8 号国际金融广场 38 号楼自编 1 号 |
| 办公地址      | 广东省广州市珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场 37-39 楼   |
| 办公地址的邮政编码 | 516023                              |
| 公司网址（如有）  | http://www.kwggroupholdings.com/    |
| 电子信箱      | ir@kwggproperty.com                 |

### 二、信息披露事务负责人

|               |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| 姓名            | 潘皓琦                                                                    |
| 在公司所任职务类型     | <input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员 |
| 信息披露事务负责人具体职务 | 财务资金副总裁                                                                |
| 联系地址          | 广州市珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场                                                 |
| 电话            | +86 20 8550 0800                                                       |
| 传真            | -                                                                      |
| 电子信箱          | ir@kwggroupholdings.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：合景泰富集团控股有限公司

报告期末实际控制人名称：孔健岷

报告期末控股股东资信情况：公司控股股东为合景泰富集团。截至报告期末，合景泰富集团存在债务逾期的情形。

报告期末实际控制人资信情况：公司实际控制人为孔健岷先生，资信状况正常。

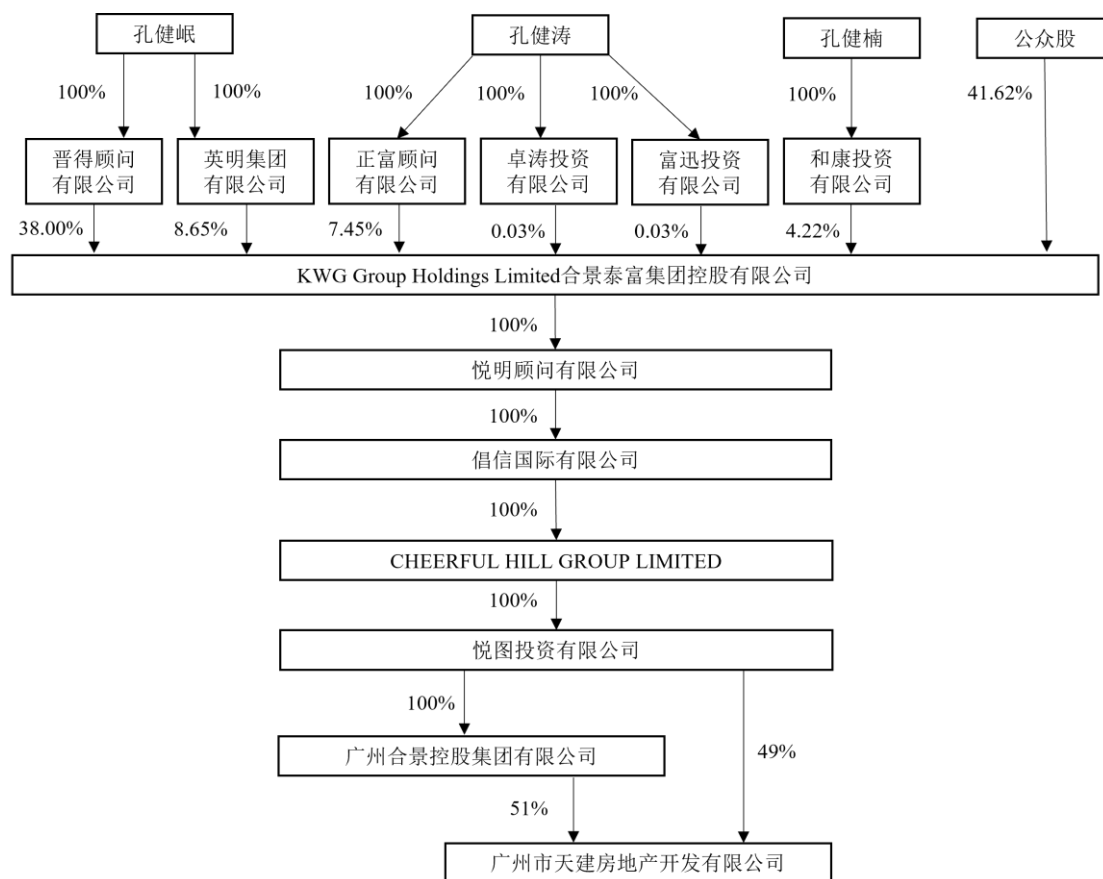
报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权<sup>2</sup>受限情况：58.32%，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（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）

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

<sup>2</sup>孔健岷先生作为实控人，通过下述所持合景泰富集团股份间接持有本公司 58.32%的股权，其中包括：①通过全资持有的晋得顾问有限公司、英明集团有限公司，间接持有本公司 46.65%股权；②根据股东协议通过正富顾问有限公司、和康投资有限公司，间接持有本公司 11.67%股权。



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

控股股东持有的除发行人之外的货币资金、存货、投资性房地产、固定资产、无形资产等资产存在受限情况。

实际控制人为自然人

√适用 □不适用

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

实际控制人持有合景泰富集团控股有限公司（1813.HK）已发行股份之 58.32%及合景悠活集团控股有限公司（3913.HK）已发行股份之 52.90%，该持有资产不存在受限情况。

## （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

## 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 |
|--------|--------|-----------|------|-------------|----------|
| 高级管理人员 | 蔡建成    | 信息披露事务负责人 | 离任   | 2024 年 4 月  | 不适用      |
| 高级管理人员 | 潘皓琦    | 信息披露事务负责人 | 委任   | 2024 年 4 月  | 不适用      |
| 高级管理人员 | 姚志敏    | 高级管理人员    | 离任   | 2024 年 4 月  | 不适用      |

## （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：2 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 22.22%。

## （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：王坤明

发行人的董事长或执行董事：王坤明

发行人的其他董事：无

发行人的监事：郑朗

发行人的总经理：王坤明

发行人的财务负责人：潘皓琦

发行人的其他非董事高级管理人员：蔡凤佳、黎宁、金艳龙、潘浩琦、胡樱

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要从事房地产开发、经营性物业、工程建设等业务。公司经营模式为房地产项目开发和销售自行开发的商品房（开发+销售）及投资性物业的运营。公司的收入主要包括（i）物业开发销售、（ii）物业投资，以及（iii）酒店运营。

公司秉持“以心筑家，创建未来”的理念，坚持以“根植广州，辐射全国”为发展战略，多年来聚焦一二线城市发展，深耕粤港澳大湾区及长三角区域，并覆盖环渤海及中西部等重要城市经济圈。

公司已拥有完整的物业开发体系和均衡的产品组合，产品涵盖中高端住宅、服务式公寓、别墅、写字楼、酒店、购物中心等各种类别。公司旗下业务以地产开发及商业经营为主，教育、大健康等多元业务板块亦与地产板块协同发展。

当前，房地产行业依然在深度调整期。公司始终坚持稳健经营，保交楼，积极处理债务问题。

#### 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

2024 年，房地产行业深度调整态势持续，在政策持续发力下呈现阶段性企稳态势。中央全年累计推出超百项宽松政策，核心城市限购政策基本退出，2024 年末 LPR 超预期下调 25 个基点，政策组合拳对市场信心修复略有起色，市场分化加剧，购买力修复行情由高能级城市向重点城市传导。

公司的行业地位：公司所处行业为房地产行业，已拥有完整的物业开发体系和均衡的产品组合，产品涵盖中高端住宅、服务式公寓、别墅、写字楼、酒店、购物中心等各种类别。旗下业务以地产开发及商业经营为主，教育等多元业务板块亦与地产板块协同发展。其中粤港澳大湾区持续发挥压舱石作用，贡献率约 67%。土地储备权益建筑面积 1218 万平方米，权益比例约 75%，主要分布于聚焦北上广深及香港、成都等高能级城市。

尽管房地产行业依然在深度调整期，公司始终继续坚持稳健经营，保交楼，积极处理债务问题。

#### 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

受到房地产市场持续低迷的冲击，公司经营及财务状况已发生重大变化，公司盈利及偿债能力受到显著影响。随着 2024 年四季度中央出台更加宽松的刺激政策，推动房地产市

场平稳回暖，公司依旧以积极姿态面对严峻挑战。公司将继续围绕债务管理工作，积极推动境内外债务全面解决方案，为持有人提供多种选择，缓解公司的流动性问题，夯实社会责任。

## （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（%） |
| 房产销售  | 33.36 | 31.09 | 6.80   | 91.40   | 76.25 | 72.18 | 5.35   | 95.25   |
| 酒店服务  | 2.22  | 0.70  | 68.47  | 6.08    | 2.73  | 0.85  | 68.74  | 3.41    |
| 租金及其他 | 0.92  | 0.03  | 96.74  | 2.52    | 1.08  | 0.22  | 79.39  | 1.34    |
| 合计    | 36.50 | 31.82 | 12.82  | 100.00  | 80.06 | 73.25 | 8.50   | 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

### 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。

本期房产销售营业收入对比上期减少 56.25%，主要由于已交付物业面积减少。

本期房产销售营业成本对比上期减少 56.93%，主要由于已交付物业面积减少。

本期租金及其他营业成本对比上期减少 86.36%，主要由于缩减其他板块各项成本支出。

## （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

2024 年，随着国家“三大工程”提速、保障性住房体系的完善及利率政策宽松，市场已进入筑底修复阶段，中央及地方在积极推动市场复苏。在“保交付”、“保民生”的政策号召下，多区域通过推出现楼、准现楼，聚焦竣工竣备，提升交付品质，全力保交付。通过优化产品力与交付能力，公司全年累计交付约 1.3 万套房屋，交付面积约 123.5 万平方米。展望 2025 年，中央经济工作会议定调持续用力推动房地产市场止跌回稳，全国住建工作会议明确 2025 年任务方向，预计房地产政策利好及力度有望持续加码。下阶段有望继续围绕促进需求、优化供给两方面展开，加快政策落实，同时“好房子”建设、融资“白名单”或也继续是政策聚焦点。整体来看，未来新房销售市场随着置业意愿的提升，有利于公司销售状况。

### 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

公司未来可能面对的风险可参考本报告前述重大风险章节。

公司要面对市场不景气带来的销售低迷，进而影响到后续的偿债能力。对于市场现状

，公司仍然积极面对，努力解决债务问题，从所有债权人的利益出发寻求境内外债的全面解决方案。

2024 年以来房地产行业有望逐步复苏，行业企暖回稳。公司未来将积极应对机遇和挑战，继续秉承“以心筑家，创建未来”的核心理念，携手共创，稳健经营。集团将积极调整 债务结构，以销售回款作为首要任务，降低有息负债，全力保交付。集团会坚持长期主义，实现高质量发展，为社会、股东、客户创造长效价值。

## 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

发行人的业务独立于股东，发行人的资产独立完整，发行人的人员、机构、财务独立，具备健全且运营良好的组织机构。

### （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

公司与关联方之间业务的定价，由双方参照市场价格，遵照公平、公正的市场原则协商确定。发行人在审议关联交易事项时，遵守以下原则：符合国家的法律、法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。股东最终决定公司与关联方之间的任何重要交易，或该等重要交易的任何修订或改变。

公司内部对关联交易的主要审批决策程序如下：公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。各区域将新年度各项关联交易执行的基准价格报董事会审核和备案，同时对关联交易的产品市场价格及成本变动情况进行跟踪。未经报备的不可避免的临时关联交易及较为重大的关联交易的定价原则和价格在确定之前，需将有关定价依据报董事会审核通过后方可实施。具体如下：公司与关联方的往来款，必须由关联方及公司的财务会计、财务经理及公司集团公司会计经理逐层审批后方可划拨。合联营企业与公司的资金往来，需由合联营企业根据自身的资金需求，同时按照合作协议及其他相关协议文件的相关规定，发起资金申请，经公司的授权代表签字确认，经公司审批后，方可实施划转。

### （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 |
|-------------|-----------|
| 建筑安装服务      | 2.95      |
| 物业管理服务      | 0.54      |
| 房地产商业运营管理服务 | 0.03      |
| 广告服务        | 0.03      |
| 作为出租方的租赁收入  | 0.71      |
| 作为承租方的租赁支出  | 0.06      |

#### 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 |
|---------------|-----------|
| 关联往来其他应收款期末余额 | 73.12     |
| 关联往来其他应付款期末余额 | 71.77     |

### 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 52.26 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                   | 广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）                                                                    |
| 2、债券简称                   | H16 天建 2                                                                                                   |
| 3、债券代码                   | 136346.SH                                                                                                  |
| 4、发行日                    | 2016 年 3 月 28 日                                                                                            |
| 5、起息日                    | 2016 年 3 月 28 日                                                                                            |
| 6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日 | -                                                                                                          |
| 7、到期日                    | 2028 年 4 月 16 日                                                                                            |
| 8、债券余额                   | 11.19248                                                                                                   |
| 9、截止报告期末的利率(%)           | 6.60                                                                                                       |
| 10、还本付息方式                | 根据本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》。 |
| 11、交易场所                  | 上交所                                                                                                        |
| 12、主承销商                  | 中信建投证券股份有限公司                                                                                               |
| 13、受托管理人                 | 中信建投证券股份有限公司                                                                                               |

|                            |                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14、投资者适当性安排                | 本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 9 月 25 日，公司发布《广州市天建房地产开发有限公司关于相关公司债券停牌及后续转让安排的公告》，自 2023 年 9 月 28 日起，本期债券作为特定债券面向符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的合格机构投资者交易。 |
| 15、适用的交易机制                 | 作为特定债券转让                                                                                                                                              |
| 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                                   | 136346.SH                                                                                                                                                                                     |
| 债券简称                                   | H16 天建 2                                                                                                                                                                                      |
| 债券约定的选择权条款名称                           | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权<br><input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权 |
| 选择权条款是否触发或执行                           | 否                                                                                                                                                                                             |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | 报告期内不涉及行权                                                                                                                                                                                     |

## 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                                   | 136346.SH                                 |
| 债券简称                                   | H16 天建 2                                  |
| 债券约定的投资者保护条款名称                         | 在募集说明书中约定了偿债保护机制、债券持有人会议规则、受托管理机制等投资者保护条款 |
| 债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况                   | 相关投资者权益保护条款已披露于募集说明书                      |
| 投资者保护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） | 上述条款在报告期内均得到有效执行                          |

注：根据“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整本期债券其他有关条款及约定的议案》，本期债券已取消合景泰富控股集团有限公司对本期债券的不可撤销的连带责任保证担保。

## 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

## 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：136346.SH

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                                    | H16 天建 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容                    | <p>经“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过，“H16 天建 2”已调整增信保障措施，发行人以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为相关债券提供增信担保措施，具体包括：①以成都大邑云上旅游度假区项目收益权提供质押担保；②以梧州合景冰雪小镇项目收益权提供质押担保；③以广州从化合景花蔓苑项目收益权提供质押担保；④以苏州太湖天鹅港华庭项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权为本期债券提供质押担保。</p> <p>具体增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施详见“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及发行人于 2024 年 3 月 1 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于增信资产替换事项的公告》，及发行人于 2024 年 3 月 27 日披露的关于本期债券的复牌公告。</p> |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 相关条款变更已经债券持有人会议审议通过，预计不会对债券持有人利益产生重大不利影响                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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             | 报告期内，公司遵照相关条款及规定，落实相关偿债计划。截至目前，相关债券的增信保障措施已全部办理（如需）完成。发行人已于 2024 年 8 月 16 日、2024 年 11 月 16 日完成本期债券两次小额兑付及相应利息兑付                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**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      | 永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）              |
| 办公地址    | 深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心 A 塔 1005、1007 |
| 签字会计师姓名 | 邹军、成园园                              |

**（二）受托管理人/债权代理人**

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 债券代码 | 136346.SH                  |
| 债券简称 | H16 天建 2                   |
| 名称   | 中信建投证券股份有限公司               |
| 办公地址 | 北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 |
| 联系人  | 中信建投证券广州天建项目组              |
| 联系电话 | 010-56052276               |

**（三）资信评级机构**

□适用 √不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

| 债项代码   | 中介机构类型 | 原中介机构名称             | 变更后中介机构名称              | 变更时间             | 变更原因                                         | 履行的程序         | 对投资者权益的影响 |
|--------|--------|---------------------|------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------|-----------|
| 136346 | 会计师事务所 | 广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙） | 永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙） | 2024 年 12 月 31 日 | 因发行人业务发展的需要，发行人与永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）达成合作意向 | 已经公司有权决策机构的审议 | 无重大不利影响   |

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

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会计师事务所名称            | 永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 审计意见类型              | 带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 所涉及的事项              | 广州天建集团 2024 年度的净亏损为 2,942,671,655.03 元；于 2024 年 12 月 31 日，广州天建集团的货币资金为 244,798,085.10 元（受限货币资金为 210,652,539.36 元），但一年内到期的非流动负债为 3,641,609,123.67 元（其中逾期的一年内到期的长期借款本金为 1,434,087,585.64 元）。这些事项或情况，表明存在可能导致对广州天建集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。                                                                                                                                                                                                                                         |
| 所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响 | <p>鉴于上述，在评估本集团是否具备足够财务资源以持续经营时，已审慎考虑本集团未来流动资金及业绩以及其可用融资来源。为缓解流动资金压力及改善本集团财务状况，本集团将制定以下计划及措施：</p> <p>(i)本集团正积极与若干金融机构就现有的境内银行借贷续期及展期进行磋商，以改善本集团的流动资金状况。此外，本集团已向相应的地方政府提交申请，以将本集团旗下项目加入项目白名单。这将有助于本集团从金融机构取得这些项目的项目开发融资和再融资。</p> <p>(ii)本集团将继续采取措施，加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加快收回尚未结转的销售所得款项及其他应收款项。本集团亦正就出售整栋商业物业、酒店、旧改项目及非核心物业项目与不同有意人士进行磋商，以进一步改善本集团的现金状况。</p> <p>(iii)本集团将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本开支。</p> <p>(iv)本集团将继续寻求合适机会出售其从事物业发展的合营企业或联营公司的股权，以产生额外现金流入。</p> <p>公司管理层认为以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。</p> |

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、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    | 2.45  | -62.83       | 主要由于偿还债务利息及维持日常运营所致 |
| 预付款项   | 预付项目工程款 | 0.09  | 33.12        | 主要由于预付项目工程款增加所致     |
| 在建工程   | 在建工程    | -     | -100.00      | 主要由于处置一家酒店所致        |
| 使用权资产  | 租入建筑物   | 0.04  | -98.75       | 主要由于处置使用权资产所致       |
| 长期待摊费用 | 装修费     | 0.09  | -36.33       | 主要由于本期装修费摊销所致       |

#### （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 | 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   | 2.45                     | 2.10        | -            | 85.71                  |
| 存货     | 146.66                   | 116.20      | -            | 79.23                  |
| 固定资产   | 11.87                    | 8.96        | -            | 75.48                  |
| 无形资产   | 0.73                     | 0.44        | -            | 60.27                  |
| 投资性房地产 | 42.55                    | 42.55       | -            | 100.00                 |
| 合计     | 204.26                   | 170.25      | —            | —                      |

##### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 受限资产名称 | 账面价值   | 评估价值（如有） | 受限金额   | 受限原因 | 对发行人可能产生的影响         |
|--------|--------|----------|--------|------|---------------------|
| 存货     | 146.66 | 不适用      | 116.20 | 抵押   | 可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响 |
| 固定资产   | 11.87  | 不适用      | 8.96   | 抵押   | 可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响 |

|        |       |       |       |    |                     |
|--------|-------|-------|-------|----|---------------------|
| 投资性房地产 | 42.55 | 42.55 | 42.55 | 抵押 | 可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响 |
|--------|-------|-------|-------|----|---------------------|

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：3.26 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.26 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：2.99 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：6.86%，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 52.13 亿元和 52.80 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.29%。

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   | -    | 0.56     | 11.37      | 11.93 | 22.59%     |
| 银行贷款      | -    | 0.64     | 40.23      | 40.87 | 77.41%     |
| 非银行金融机构贷款 | -    | -        | -          | -     | -          |
| 其他有息债务    | -    | -        | -          | -     | -          |
| 合计        | -    | 1.20     | 51.60      | 52.80 | —          |

注：上述有息债务统计不包括利息。

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 11.93 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 0.56 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 119.02 亿元和 115.97 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.56%。

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 | -    | 0.56     | 11.37      | 11.93 | 10.29%     |

|           |       |       |       |        |        |
|-----------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 银行贷款      | 9.33  | 19.25 | 66.80 | 95.38  | 82.24% |
| 非银行金融机构贷款 | 5.00  | 2.24  | 1.42  | 8.66   | 7.47%  |
| 其他有息债务    | -     | -     | -     | -      | -      |
| 合计        | 14.33 | 22.05 | 79.59 | 115.97 | —      |

注：上述有息债务统计不包括利息。

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 11.93 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 0.56 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 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 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

单位：亿元 币种：人民币

| 债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称） | 债务人名称          | 债权人类型     | 逾期金额 | 逾期类型 | 逾期原因       | 截至报告期末的未偿还余额 | 处置进展及未来处置计划  |
|-----------------------------|----------------|-----------|------|------|------------|--------------|--------------|
| 开发贷款                        | 广州市弘韬房地产开发有限公司 | 境内银行      | 6.31 | 本金逾期 | 还款计划内逾期未偿还 | 6.36         | 正在与债权人商谈解决方案 |
| 开发贷款                        | 苏州市佳璟房地产开发有限公司 | 非银行金融机构贷款 | 5.00 | 本金逾期 | 到期未偿还      | 5.00         | 正在与债权人商谈解决方案 |
| 开发贷款                        | 广州礼和置业发展有限公司   | 境内银行      | 0.93 | 本金逾期 | 到期未偿还      | 0.93         | 正在与债权人商谈解决方案 |
| 开发贷款                        | 广州礼和置业发展有限公司   | 境内银行      | 2.09 | 本金逾期 | 到期未偿还      | 2.09         | 正在与债权人商谈解决方案 |

#### （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    | -     | 0.31  | -100.00 | 主要由于短期借款展期所致           |
| 应付票据    | 0.03  | 0.20  | -84.61  | 主要由于已支出项目工程票据款所致       |
| 合同负债    | 20.91 | 37.05 | -43.56  | 主要由于终止部分租约所致           |
| 应付职工薪酬  | 0.77  | 0.58  | 34.17   | 主要由于应付职工工资增加所致         |
| 应交税费    | 15.69 | 11.08 | 41.55   | 主要由于应交土增税及应交所得税增加所致    |
| 租赁负债    | 0.00  | 0.04  | -90.53  | 主要由于租约到期或终止所致          |
| 递延所得税负债 | 6.09  | 10.11 | -39.77  | 主要由于开发项目收入成本税金口径差异转回所致 |

#### （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：-29.70 亿元

报告期非经常性损益总额：-4.19 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

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 |
|--------------|----------|------|----------|--------|-------|--------|--------|
| 广州礼和置业发展有限公司 | 是        | 99%  | 房产开发     | 149.73 | 30.90 | 5.70   | -9.53  |

## 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

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

本期亏损为约人民币 29.43 亿元，超去年净资产 78.01 亿元的 10%。亏损主要来源于房产板块项目公司的亏损。亏损主要原因包括投资物业公允价值亏损、信用减值损失、土增税增加等原因所致。

公司经营及财务状况已发生较大变化，现面临较大挑战。为缓解流动资金压力及改善本集团财务状况，集团已制定以下计划及措施：

(i)本集团正积极与若干金融机构就现有的境内银行借贷续期及展期进行磋商，以改善本集团的流动资金状况。此外，本集团已向相应的地方政府提交申请，以将本集团旗下项目加入项目白名单。这将有助于本集团从金融机构取得这些项目的项目开发融资和再融资。

(ii)本集团将继续采取措施，加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加快收回尚未结转的销售所得款项及其他应收款项。本集团亦正就出售整栋商业物业、酒店、旧改项目及非核心物业项目与不同有意人士进行磋商，以进一步改善本集团的现金状况。

(iii)本集团将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本开支。

(iv)本集团将继续寻求合适机会出售其从事物业发展的合营企业或联营公司的股权，以产生额外现金流入。

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：159.11 亿元

报告期末对外担保的余额：142.13 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-16.98 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：103.00 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

单位：亿元 币种：人民币

| 被担保人姓名/名称     | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本 | 被担保人主要业务 | 被担保人资信状况 | 担保类型 | 担保余额  | 被担保债务到期时间        | 对发行人偿债能力的影响         |
|---------------|---------------|----------|----------|----------|------|-------|------------------|---------------------|
| 广州市展高置业发展有限公司 | 同一控制下关联公司     | 4.80     | 房产开发     | 正常       | 保证   | 6.04  | 2026 年 5 月 31 日  | 可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响 |
| 广州市景智置业发展有限公司 | 同一控制下关联公司     | 0        | 房产开发     | 正常       | 保证   | 46.00 | 2026 年 12 月 30 日 | 可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响 |

| 被担保人姓名/名称     | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本 | 被担保人主要业务 | 被担保人资信状况 | 担保类型 | 担保余额  | 被担保债务到期时间       | 对发行人偿债能力的影响         |
|---------------|---------------|----------|----------|----------|------|-------|-----------------|---------------------|
| 广州新恒昌企业发展有限公司 | 同一控制下关联公司     | 16.16327 | 房产开发     | 正常       | 保证   | 27.84 | 2029 年 6 月 20 日 | 可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响 |
| 广东景升教育发展有限公司  | 同一控制下关联公司     | 10.00    | 教育       | 正常       | 保证   | 14.60 | 永续债             | 可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响 |
| 合计            | —             | —        | —        | —        | —    | 94.48 | —               | —                   |

## 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

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

公司于 2024 年 4 月 30 日召开股东会，并出具了《关于更新广州市天建房地产开发有限公司信息披露制度的股东决议》，主要新增了有关参照控股股东等重要关联方发生对公司有重要影响事项的自愿信息披露内容、豁免披露的情形等。信息披露管理制度的变更对债券投资者权益无重大不利影响。

## 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<sup>3</sup>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

<sup>3</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

**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

**十二、其他专项品种公司债券事项**

不适用

## **第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

**1、调整债券本息兑付安排与增信保障措施及调整其他有关条款约定**

根据“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》，“H16 天建 2”的本息兑付安排已调整，并调整增信保障措施，具体情况详见上述债券相关债券持有人会议通知。

**2、报告期内重大事项临时报告**

除前述事项外，发行人报告期内还存在包括子公司新增未能清偿到期债务、被列入失信被执行人名单等其他重大事项，具体情况详见发行人于交易所披露的临时公告。

## 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《广州市天建房地产开发有限公司公司债券年度报告（2024 年）》  
之盖章页）

广州市天建房地产开发有限公司  
有限公司  
4401060297842  
2025 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位： 广州市天建房地产开发有限公司

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                   | 244,798,085.10    | 658,576,845.05    |
| 结算备付金                  |                   |                   |
| 拆出资金                   |                   |                   |
| 交易性金融资产                |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                   |                   |
| 衍生金融资产                 |                   |                   |
| 应收票据                   |                   |                   |
| 应收账款                   | 57,552,018.40     | 58,752,833.29     |
| 应收款项融资                 |                   |                   |
| 预付款项                   | 9,248,675.33      | 6,947,820.48      |
| 应收保费                   |                   |                   |
| 应收分保账款                 |                   |                   |
| 应收分保合同准备金              |                   |                   |
| 其他应收款                  | 9,833,726,341.23  | 9,902,243,574.70  |
| 其中：应收利息                |                   |                   |
| 应收股利                   |                   |                   |
| 买入返售金融资产               |                   |                   |
| 存货                     | 14,666,130,873.79 | 17,545,994,965.93 |
| 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                 | 501,118,578.31    | 526,690,414.41    |
| 流动资产合计                 | 25,312,574,572.16 | 28,699,206,453.86 |
| 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                 | 3,684,960,685.23  | 3,862,340,086.63  |
| 其他权益工具投资               |                   |                   |
| 其他非流动金融资产              |                   |                   |
| 投资性房地产                 | 4,255,000,000.00  | 4,868,140,000.00  |
| 固定资产                   | 1,187,190,019.61  | 1,395,572,100.10  |
| 在建工程                   |                   | 342,999.84        |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 使用权资产                  | 4,092,201.23      | 328,470,439.78    |
| 无形资产                   | 73,210,134.14     | 84,357,615.30     |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     | 11,592,360.35     | 11,592,360.35     |
| 长期待摊费用                 | 8,589,364.62      | 13,491,290.76     |
| 递延所得税资产                | 612,483,196.89    | 785,898,595.53    |
| 其他非流动资产                |                   |                   |
| 非流动资产合计                | 9,837,117,962.07  | 11,350,205,488.29 |
| 资产总计                   | 35,149,692,534.23 | 40,049,411,942.15 |
| <b>流动负债：</b>           |                   |                   |
| 短期借款                   |                   | 31,000,000.00     |
| 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                   | 3,144,571.30      | 20,434,077.58     |
| 应付账款                   | 4,494,510,470.62  | 4,917,424,648.05  |
| 预收款项                   |                   |                   |
| 合同负债                   | 2,090,938,314.15  | 3,704,921,635.49  |
| 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                 | 77,414,980.67     | 57,700,016.87     |
| 应交税费                   | 1,568,902,756.03  | 1,108,374,080.49  |
| 其他应付款                  | 9,954,231,834.59  | 9,489,203,936.92  |
| 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            | 3,641,609,123.67  | 4,884,872,061.08  |
| 其他流动负债                 | 1,295,212.82      | 1,236,954.70      |
| 流动负债合计                 | 21,832,047,263.85 | 24,215,167,411.18 |
| <b>非流动负债：</b>          |                   |                   |
| 保险合同准备金                |                   |                   |
| 长期借款                   | 6,822,286,877.03  | 5,902,598,749.40  |
| 应付债券                   | 1,137,502,242.92  | 1,115,966,435.66  |
| 其中：优先股                 |                   |                   |
| 永续债                    |                   |                   |
| 租赁负债                   | 351,228.35        | 3,710,579.28      |
| 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                | 608,744,362.67    | 1,010,736,011.55  |

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动负债              |                   |                   |
| 非流动负债合计              | 8,568,884,710.97  | 8,033,011,775.89  |
| 负债合计                 | 30,400,931,974.82 | 32,248,179,187.07 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                   |                   |
| 实收资本（或股本）            | 3,300,000,000.00  | 3,300,000,000.00  |
| 其他权益工具               |                   |                   |
| 其中：优先股               |                   |                   |
| 永续债                  |                   |                   |
| 资本公积                 | 514,649,542.75    | 514,649,542.75    |
| 减：库存股                |                   |                   |
| 其他综合收益               | 1,050,587,367.94  | 1,138,687,560.37  |
| 专项储备                 |                   |                   |
| 盈余公积                 | 340,873,792.77    | 340,873,792.77    |
| 一般风险准备               |                   |                   |
| 未分配利润                | -932,431,016.54   | 1,827,786,932.06  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 4,273,679,686.92  | 7,121,997,827.95  |
| 少数股东权益               | 475,080,872.49    | 679,234,927.13    |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 4,748,760,559.41  | 7,801,232,755.08  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 35,149,692,534.23 | 40,049,411,942.15 |

公司负责人：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:广州市天建房地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目                     | 2024 年 12 月 31 日  | 2023 年 12 月 31 日  |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                   |                   |
| 货币资金                   | 636,439.80        | 3,988,989.26      |
| 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                   | 826,242,730.47    | 700,302,800.02    |
| 应收款项融资                 |                   |                   |
| 预付款项                   | 2,056,219.58      | 1,565,029.41      |
| 其他应收款                  | 29,814,923,675.06 | 31,700,687,050.16 |
| 其中：应收利息                |                   |                   |
| 应收股利                   |                   |                   |
| 存货                     | 140,271,230.25    | 155,898,372.35    |
| 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                 | 2,110,263.16      | 2,110,263.16      |
| 流动资产合计                 | 30,786,240,558.32 | 32,564,552,504.36 |
| <b>非流动资产：</b>          |                   |                   |
| 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                 | 3,493,326,287.56  | 3,500,189,680.33  |
| 其他权益工具投资               |                   |                   |
| 其他非流动金融资产              |                   |                   |
| 投资性房地产                 | 2,032,000,000.00  | 2,198,840,000.00  |
| 固定资产                   | 897,245,866.71    | 986,186,351.20    |
| 在建工程                   |                   |                   |
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 使用权资产                  |                   |                   |
| 无形资产                   | 2,240.00          | 3,200.00          |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     |                   |                   |
| 长期待摊费用                 |                   |                   |
| 递延所得税资产                | 127,979,270.69    | 127,979,270.69    |
| 其他非流动资产                |                   |                   |
| 非流动资产合计                | 6,550,553,664.96  | 6,813,198,502.22  |
| 资产总计                   | 37,336,794,223.28 | 39,377,751,006.58 |
| <b>流动负债：</b>           |                   |                   |
| 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                   | 71,062,909.82     | 37,449,606.95     |
| 预收款项                   |                   |                   |
| 合同负债                   | 1,961,526.57      | 5,252,815.85      |
| 应付职工薪酬                 | 447,648.87        | 447,648.87        |
| 应交税费                   | 109,545,964.47    | 77,182,887.16     |
| 其他应付款                  | 26,482,366,012.21 | 28,425,962,468.83 |
| 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            | 120,243,080.00    | 16,542,222.24     |
| 其他流动负债                 |                   |                   |
| 流动负债合计                 | 26,785,627,141.94 | 28,562,837,649.90 |
| <b>非流动负债：</b>          |                   |                   |
| 长期借款                   | 4,022,594,266.64  | 4,080,880,946.64  |
| 应付债券                   | 1,137,502,242.92  | 1,115,966,435.66  |
| 其中：优先股                 |                   |                   |
| 永续债                    |                   |                   |
| 租赁负债                   |                   |                   |
| 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           | 366,331,774.11    | 400,261,484.51    |
| 其他非流动负债           |                   |                   |
| 非流动负债合计           | 5,526,428,283.67  | 5,597,108,866.81  |
| 负债合计              | 32,312,055,425.61 | 34,159,946,516.71 |
| 所有者权益（或股东权益）：     |                   |                   |
| 实收资本（或股本）         | 3,300,000,000.00  | 3,300,000,000.00  |
| 其他权益工具            |                   |                   |
| 其中：优先股            |                   |                   |
| 永续债               |                   |                   |
| 资本公积              | 389,559,625.42    | 389,559,625.42    |
| 减：库存股             |                   |                   |
| 其他综合收益            | 83,578,740.19     | 88,283,711.83     |
| 专项储备              |                   |                   |
| 盈余公积              | 340,873,792.77    | 340,873,792.77    |
| 未分配利润             | 910,726,639.30    | 1,099,087,359.85  |
| 所有者权益（或股东权益）合计    | 5,024,738,797.68  | 5,217,804,489.87  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 37,336,794,223.28 | 39,377,751,006.58 |

公司负责人：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成

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         | 3,649,634,027.87 | 8,006,013,570.84  |
| 其中：营业收入         | 3,649,634,027.87 | 8,006,013,570.84  |
| 利息收入            |                  |                   |
| 已赚保费            |                  |                   |
| 手续费及佣金收入        |                  |                   |
| 二、营业总成本         | 5,284,231,431.46 | 8,629,998,222.98  |
| 其中：营业成本         | 3,182,058,561.70 | 7,325,275,021.28  |
| 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           | 1,104,145,571.38 | 84,561,874.33     |
| 销售费用            | 243,480,161.62   | 349,921,352.70    |
| 管理费用            | 293,492,639.93   | 461,650,587.30    |
| 研发费用            |                  |                   |
| 财务费用            | 461,054,496.83   | 408,589,387.37    |
| 其中：利息费用         | 461,222,046.13   | 464,958,081.70    |
| 利息收入            | 7,904,091.39     | 90,319,482.26     |
| 加：其他收益          |                  |                   |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 205,756,548.06   | -3,016,106,966.44 |

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         | 4,630,937.33      | -2,900,693,530.12 |
| 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）        | -483,762,197.63   | -942,926,836.68   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          | -5,291,349.59     | -42,482,486.04    |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          | -996,894,524.86   | -1,392,877,106.24 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | -48,245,804.86    | -                 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）          | -2,963,034,732.47 | -6,018,378,047.54 |
| 加：营业外收入                    | 3,110,104.13      | 1,785,097.35      |
| 减：营业外支出                    | 10,257,024.57     | 16,837,311.85     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）        | -2,970,181,652.91 | -6,033,430,262.04 |
| 减：所得税费用                    | -27,509,997.88    | -203,372,121.86   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）          | -2,942,671,655.03 | -5,830,058,140.18 |
| （一）按经营持续性分类                |                   |                   |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      | -2,942,671,655.03 | -5,830,058,140.18 |
| 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） | -2,760,217,948.60 | -5,742,329,318.00 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       | -182,453,706.43   | -87,728,822.18    |
| 六、其他综合收益的税后净额              | -88,100,192.43    | 78,175,408.71     |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额    | -88,100,192.43    | 78,175,408.71     |
| 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           | -88,100,192.43    | 78,175,408.71     |
| （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                      | -88,100,192.43    | 78,175,408.71     |
| （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                   | -3,030,771,847.46 | -5,751,882,731.47 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额        | -2,848,318,141.03 | -5,664,153,909.29 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额          | -182,453,706.43   | -87,728,822.18    |
| 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：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成

**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                  | 235,029,085.63  | 152,937,765.13  |
| 减：营业成本                  | 75,937,496.12   | 7,922,165.88    |
| 税金及附加                   | 17,714,214.67   | 17,089,842.73   |
| 销售费用                    | 119,683.75      | 1,216,094.55    |
| 管理费用                    | 89,182,608.14   | 140,957,128.06  |
| 研发费用                    |                 | -               |
| 财务费用                    | 284,740,086.52  | 391,159,358.51  |
| 其中：利息费用                 | 280,324,588.51  | 425,114,517.58  |
| 利息收入                    | 2,864,883.98    | 66,397,718.19   |
| 加：其他收益                  |                 | -               |
| 投资收益（损失以“－”号填列）         | 160,141,914.52  | -320,505,854.69 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益      | 81,038,160.73   | -320,505,854.69 |
| 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）     | -135,718,841.61 | -21,864,937.37  |
| 信用减值损失（损失以“－”号填列）       | -14,240,124.74  | -5,856,967.40   |
| 资产减值损失（损失以“－”号填列）       | -231,797.71     | -               |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列）       |                 | -               |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列）       | -222,713,853.10 | -753,634,584.06 |
| 加：营业外收入                 | 423,422.15      | 469,856.62      |
| 减：营业外支出                 |                 | 60,159.00       |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）     | -222,290,430.95 | -753,224,886.44 |
| 减：所得税费用                 | -33,929,710.40  | -5,466,234.34   |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列）       | -188,360,720.55 | -747,758,652.10 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）  | -188,360,720.55 | -747,758,652.10 |
| （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           | -4,704,971.64   | -65,314.78      |
| （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       | -4,704,971.64   | -65,314.78      |
| 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                      | -4,704,971.64   | -65,314.78      |
| 六、综合收益总额                  | -193,065,692.19 | -747,823,966.88 |
| 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：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成

### 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          |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 2,036,426,099.85 | 2,651,185,303.90 |
| 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                   | 3,036,239.35     | 51,412,578.21    |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 577,073,400.89   | 1,919,778,476.27 |
| 经营活动现金流入小计                | 2,616,535,740.09 | 4,622,376,358.38 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 1,621,442,621.27 | 1,155,537,930.55 |
| 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            | 70,920,494.73    | 115,993,895.33   |
| 支付的各项税费                   | 69,906,289.31    | 116,775,898.18   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 853,921,616.51   | 2,838,646,995.55 |
| 经营活动现金流出小计                | 2,616,191,021.82 | 4,226,954,719.61 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 344,718.27       | 395,421,638.77   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |                  |                  |
| 取得投资收益收到的现金               |                  |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 318,006,700.71   | 256,478.75       |
| 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            | 6,560,307.60     | 3,896,045.38     |

|                           |                 |                   |
|---------------------------|-----------------|-------------------|
| 投资活动现金流入小计                | 324,567,008.31  | 4,152,524.13      |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 4,295,034.45    | 4,104,511.64      |
| 投资支付的现金                   |                 |                   |
| 质押贷款净增加额                  |                 |                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                 |                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                 | 35,880,721.20     |
| 投资活动现金流出小计                | 4,295,034.45    | 39,985,232.84     |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 320,271,973.86  | -35,832,708.71    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                 |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | 20,170,000.00   |                   |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 20,170,000.00   |                   |
| 取得借款收到的现金                 | 66,400,000.00   | 900,000,000.00    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                 |                   |
| 筹资活动现金流入小计                | 86,570,000.00   | 900,000,000.00    |
| 偿还债务支付的现金                 | 376,251,497.11  | 2,720,054,857.85  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 236,338,812.26  | 869,864,704.93    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |                 |                   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 3,297,671.17    | 4,300.25          |
| 筹资活动现金流出小计                | 615,887,980.54  | 3,589,923,863.03  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -529,317,980.54 | -2,689,923,863.03 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | 128,254.37      | -23,846.72        |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -208,573,034.04 | -2,330,358,779.69 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 242,718,579.78  | 2,573,077,359.47  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 34,145,545.74   | 242,718,579.78    |

公司负责人：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成

### 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        |
|---------------------------|---------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |               |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 3,000.00      | 33,377,940.28  |
| 收到的税费返还                   |               |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 27,874,826.35 | 950,424,398.58 |
| 经营活动现金流入小计                | 27,877,826.35 | 983,802,338.86 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |               | 50,000.00      |
| 支付给职工及为职工支付的现金            | 3,039,137.11  | 294,808.11     |
| 支付的各项税费                   |               | 2,266,964.94   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 334,775.76    | 44,121,973.88  |
| 经营活动现金流出小计                | 3,373,912.87  | 46,733,746.93  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 24,503,913.48 | 937,068,591.93 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |               |                |
| 收回投资收到的现金                 |               |                |
| 取得投资收益收到的现金               |               |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |               | 35,200.00      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |               |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |               |                |

|                           |                |                 |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| 投资活动现金流入小计                |                | 35,200.00       |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |                |                 |
| 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            |                |                 |
| 投资活动现金流出小计                |                |                 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |                | 35,200.00       |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |                |                 |
| 取得借款收到的现金                 |                |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |                 |
| 筹资活动现金流入小计                |                |                 |
| 偿还债务支付的现金                 |                | 490,873,275.56  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 24,504,277.77  | 452,486,266.85  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                |                 |
| 筹资活动现金流出小计                | 24,504,277.77  | 943,359,542.41  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -24,504,277.77 | -943,359,542.41 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -364.29        | -6,255,750.48   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 364.29         | 6,256,114.77    |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 0              | 364.29          |

公司负责人：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成