
厦门国贸地产集团有限公司

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。

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

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节。

截止本报告披露日，公司债券面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 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.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
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.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	23
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	24
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.....	24
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	25
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	25
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	25
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.....	25
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	25
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	25
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	25
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

本公司、公司、发行人、国贸地产	指	厦门国贸地产集团有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
投资者、债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有厦门国贸地产集团有限公司公司债券的投资者
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）
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
报告期、本期	指	2024 年度
上年同期、上期	指	2023 年度
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
国贸控股	指	厦门国贸控股集团有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门国贸地产集团有限公司
中文简称	国贸地产
外文名称（如有）	XIAMEN ITG REAL ESTATE GROUP CO. LTD
外文缩写（如有）	ITG REAL ESTATE
法定代表人	林希
注册资本（万元）	480,000
实缴资本（万元）	480,000
注册地址	福建省厦门市 思明区前埔中路 323 号莲前集团大厦 22 层 2-A422 单元
办公地址	福建省厦门市 思明区前埔中路 323 号莲前集团大厦 22 层 2-A422 单元
办公地址的邮政编码	361000
公司网址（如有）	www.itgreal.com.cn
电子信箱	zengyanhong@itgreal.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	李慧惠
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	副总经理
联系地址	福建省厦门市思明区前埔中路 323 号莲前集团大厦 22 层 2-A422 单元
电话	0592-5537878
传真	0592-5769980
电子信箱	lhh@itgreal.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门国贸控股集团有限公司

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

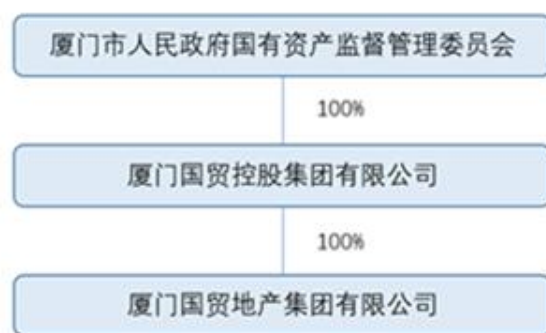
报告期末控股股东资信情况：根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2024 年度厦门国贸控股集团有限公司信用评级报告》，国贸控股主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，控股股东资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，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：控股股东对发行人的持股比例为 100%，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：实际控制人对发行人的持股比例为 100%，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

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

¹均包含股份，下同。

（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	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	詹志东	董事职务自然免除	离任	2024 年 12 月 23 日	2025 年 1 月 3 日
董事	张文娜	任职董事	就任	2024 年 12 月 23 日	2025 年 1 月 3 日
高级管理人员	鹿兵	任职副总经理	就任	2024 年 12 月 10 日	-
高级管理人员	李剑峰	任职副总经理	就任	2024 年 12 月 10 日	-
高级管理人员	刘旭东	任职副总经理	就任	2024 年 7 月 17 日	-
高级管理人员	庄联郎	副总经理职务自然免除	离任	2024 年 6 月 13 日	-
董事	曾源	董事职务自然免除	离任	2024 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 21 日
董事	庄智博	任职董事	就任	2024 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 21 日
董事	郭聪明	董事职务自然免除	离任	2024 年 4 月 15 日	2024 年 4 月 19 日
董事	熊之舟	董事职务自然免除	离任	2024 年 4 月 15 日	2024 年 4 月 19 日
董事	陈鑫峰	董事职务自然免除	离任	2024 年 4 月 15 日	2024 年 4 月 19 日
董事	李勇	任职董事	就任	2024 年 4 月 15 日	2024 年 4 月 19 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：6 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 54.54%。

（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：林希

发行人的董事长或执行董事：林希

发行人的其他董事：郑玮、庄智博、张文娜、李勇

发行人的监事：无

发行人的总经理：郑玮

发行人的财务负责人：李慧惠

发行人的其他非董事高级管理人员：刘旭东、梁培源、王晓琴、鹿兵、李剑峰

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

公司主营业务包括房地产开发业务、城市更新与代建业务、物业服务业务及资产运营业务四大板块。

（1）房地产开发业务

公司主要从事以重点城市为主的高品质住宅开发。公司下属子公司有三十余年的房地产开发历史，拥有丰富的房地产开发经验和优秀的经营管理团队。公司始终坚守尊重每一寸土地，以客户为中心，从产品、社区、文化、服务等多维度实现全方位的美好人居，匠造了原系、上系、天琴系等一系列高品质产品系，现已进入全国 6 大区域、20 个重点城市，累计开发超 150 个精品项目，开发项目面积近 2000 万 m²，全国业主 30 万人，为中国房地产综合实力二十强企业，2024 年中国房地产企业销售全口径排名第 26 位。未来将不断推进深耕福建、长三角、长江中游、大湾区、成渝城市群、首都都市圈的全国化战略布局，持续专注产品研发与升级，提升居住者的生活体验。

（2）城市更新与代建板块

公司城市更新与代建板块主要从事拆迁及土地一级整理及项目代建工作；代建业务范围主要包括安置房、医院、学校和公共建设配套设施等，公司按照完工比例与业主结算代建费用。发行人深度参与城市化建设，积极融入厦门“提升本岛、跨岛发展”战略，创新“政府主导+企业运作”模式，推动厦门东部体育会展新城、滨北超级总部、沙坡尾片区、五缘湾营运中心二期等城市更新业务，城市更新面积超 1000 万 m²；为大型公建、文化教育、医院、市政配套、安置房等提供一站式专业代建服务，累计代建项目超 200 个、代建面积超 1500 万 m²，2023 位列中国房地产企业代建综合能力 TOP15，以高度责任感、使命感，为城市发展赋能。

（3）物业服务板块

公司物业服务板块的经营主体为国贸服务，系全国物业服务企业 50 强、全国物业服务企业品牌价值百强。现有在管项目近 300 个，管理面积近 4000 万 m²，员工逾 4000 人。国贸服务系全国一级物业服务资质单位，旗下拥有“铂优”高端业务集群品牌和“国贸大管家”产业园区服务品牌等，先后获评中国物业服务企业综合实力 50 强、中国物业服务企业品牌价值百强。2021 年加入金钥匙国际联盟，开启品质服务新里程。服务类型包含物业管理、市政一体化、产业园区运营以及装修工程、社区空间经营、租售服务、美居业务、园林工程、案场服务、前介咨询等业务，为高端住宅、写字楼、商业、产业园区、学校、医

院、公建等多种业态项目提供全生命周期的专业服务。

（4）资产运营板块

公司资产运营板块方面分为资产管理和商旅业务，资产管理业务涉足住宅、写字楼、商铺、仓库等国有存量资产租赁管理，构筑一站式资产管理服务平台，通过高效运营促进国有资产增值保值；同时履行解决所托管改制企业的历史遗留问题、服务离退休老干部、原改制企业职工等特殊职能。商旅业务以行业研策、招商运营、投资管理为专业内核构建核心竞争力，涉足商业管理、景区运营等领域，多业务协同融合，赋能城市建设与发展。旗下代表运营项目有厦门园博苑、下潭尾红树林公园、园博荟 ini park、国博滨海商业街、嘉庚体育馆等。

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

在我国经济总体持续增长、房地产业进行市场化改革的政策推动下，我国的房地产行业自上世纪 90 年代以来保持了持续良好发展，房地产行业开发投资额快速增长，占全国 GDP 比重显著上升。房地产市场的活跃同时带动了相关产业的发展，房地产行业已成为国家经济的重要支柱之一。

近年来，我国房地产业的快速发展和变革，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设作出了重要贡献。然而，随着市场竞争加剧、政策调控加强、市场需求结构变化、财务风险凸显和环保可持续发展要求提高，房地产行业面临一系列的挑战和问题。为了促进房地产业平稳健康发展，国家加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观政策以提振市场，要求适应新型城镇化的发展趋势和房地产市场供求关系的变化，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房的建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康和高质量发展。

2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度，但三季度市场呈现降温态势。9 月，政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强维稳信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心，四季度以来，新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。12 月，政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法规进行规范，主要包括：《民法典》、《经济适用住房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》等。发行人及其下属从事房地产业务的子公司报告期内认真学习和执行房地产行业和市场调控政策。

公司已从厦门当地综合开发实力前列的地产商发展为全国型的地产商，作为中国房地产综合实力 20 强，载誉不断，先后获评 2025 房地产开发企业创新能力 TOP10、2024 房地产开发企业国企综合实力 TOP20、2024 房地产企业品牌价值 TOP30、2024 年中国房地产企业销售全口径第 26 位、2024 中国房地产企业产品力 TOP20 等荣誉。

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	394.31	333.87	15.33	97.46	254.97	223.15	12.48	96.29
城市更新与代建	1.69	0.03	98.05	0.42	1.29	0.18	86.31	0.49
物业服务	6.79	5.82	14.27	1.68	5.70	4.78	16.16	2.15
资产运营	1.25	0.57	54.45	0.31	1.17	0.57	51.03	0.44
其他	0.54	0.32	41.00	0.13	1.66	0.80	52.03	0.63
合计	404.58	340.61	15.81	100.00	264.79	229.48	13.34	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

发行人主营业务为房地产开发业务，未进一步区分产品及服务。

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。

房地产开发业务板块的营业收入、营业成本较上年增幅较大，增幅分别为 54.65%、49.62%，主要系房地产开发板块本年交付规模较上年增幅较大。

城市更新与代建业务板块的营业收入较上年增加 31.17%，营业成本较上年减少 81.63%，主要系上年发生大额征迁业务管理费结算。

其他业务板块的营业收入、营业成本较上年降幅较大，降幅分别为 67.43%和 60.12%，主要系上年超市业务清退。

（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

面对行业变局，公司筑牢风控意识，坚持高质量发展，聚合城市建设运营领域，解决城市居住、教育、就业、物业、休闲等方面需求，打造全生命周期产业生态圈，缔造美好生活方式，全面提升城市生活品质。致力于打造成为房地产开发、教育、会展、城市更新与代建、物业服务、资产管理、商旅七大板块业务协同发展的美好城市建设运营商，推动

协调创新高质量发展。

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

截止本报告披露日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节没有重大变化。针对未来可能面对的风险，公司结合外部环境变化和行业发展前景，持续完善风险管理体系；坚持加强政策与行业研究，强化行业变化与趋势研判，及时调整相应业务风险管控策略，完善业务准入要求；加强重点领域风险排查、风险前瞻管控和前置化解工作，对于出现风险信号的业务，针对性制定化解措施。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

1、业务方面

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

2、人员方面

发行人的董事由公司股东委派产生。总经理依据《公司章程》规定，由董事会聘任。发行人现任总经理、副总经理等高级管理人员未在其他单位领薪；发行人的财务人员未在其他单位兼职。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。

3、资产方面

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

4、机构方面

发行人已建立完善的组织机构和管理体系，经营、人事、财务等均设立独立机构，各职能部门分工明确，各司其职。发行人机构独立。

5、财务方面

发行人设有独立的财务会计部门，已建立独立的财务核算体系，能够独立进行财务决策，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的相关制度。开立独立的基本存款账户，拥有独立的银行账户，不存在与其控股股东、实际控制人及其他企业共用银行账户的情形。发行人的财务独立。

发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发、施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力。

（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

发行人的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，并签订合同或协议。发行人的关联交易定价方法主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。发行人关联交易金额较大，或是事项影响较大的，应经公司董事会审议批准。发行人制定了关联交易相关管理制度，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益。

信息披露方面，发行人公平、及时、准确地披露关联交易，由信息披露负责人负责，严格依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则》、发行人公司制定的《关联交易管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，如实披露关联

方、重大关联交易事项等相关信息。

（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
购买商品/接受劳务	1.17
出售商品/提供劳务	1.92
关联租赁，作为出租方	0.04
关联租赁，作为承租方	0.09

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
资金拆借，作为拆出方	75.67
资金拆借，作为拆入方	98.44
存款和理财业务	21.85

注：上表关联交易金额为截至 2024 年 12 月 31 日余额。

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 88.77 亿元人民币。

注：报告期末，发行人本部未对关联方提供担保，上述金额为发行人子公司厦门国贸房地产有限公司为其关联方提供的担保余额。

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	厦门国贸地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 国地 01
3、债券代码	115550.SH
4、发行日	2023 年 6 月 15 日
5、起息日	2023 年 6 月 19 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 6 月 19 日
7、到期日	2028 年 6 月 19 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门国贸地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	23 国地 02
3、债券代码	240237.SH
4、发行日	2023 年 12 月 5 日
5、起息日	2023 年 12 月 6 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 6 日
7、到期日	2028 年 12 月 6 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、

	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	115550.SH
债券简称	23 国地 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	240237.SH
债券简称	23 国地 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）	不适用

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	115550.SH
债券简称	23 国地 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照募集说明书约定监测，报告期内未触发，不涉及信息披露
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）	不适用
--	-----

债券代码	240237.SH
债券简称	23 国地 02
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	按照募集说明书约定监测，报告期内未触发，不涉及信息披露
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）	不适用

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：115550.SH

债券简称	23 国地 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制 本期债券由厦门国贸控股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。担保范围包括本期债券的本金和利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。 二、发行人偿债保障措施承诺 “1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。

	2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。 3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。 4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。” 三、救济措施 “（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条第二款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 1、在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。 2、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。 （二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”
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）	不适用
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	报告期内不涉及增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行。

债券代码：240237.SH

债券简称	23 国地 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制 本期债券由厦门国贸控股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。担保范围包括本期债券的本金和利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

	用和其他应支付的费用。 二、发行人偿债保障措施承诺 “1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。 2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。 3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。 4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。” 三、救济措施 “（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条第二款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 1、在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。 2、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”
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）	不适用
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	报告期内不涉及增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行。

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	北京市西城区阜成门外大街 22 号外经贸大厦 15 层/922-926
签字会计师姓名	张立贺、林辉钦、阮欣

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115550.SH、240237.SH
债券简称	23 国地 01、23 国地 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	杨芳、邓小强、吴建、林政宇、潘德明
联系电话	021-20262380

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	115550.SH、240237.SH
债券简称	23 国地 01、23 国地 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

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。

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	118.01	7.26	-
其他应收款	与联营企业及合营企业的经营性往来款、地产合作方往来款等	175.76	-3.80	-
存货	开发成本、开发产品	658.25	-12.61	-

（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（%）
存货	658.25	267.83	-	40.69
固定资产	9.70	7.57	-	78.07
货币资金	118.01	15.27	-	12.94
合计	785.96	290.67	—	—

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
--------	------	----------	------	------	-------------

浦东新区北蔡楔形绿地 C11-01 、C11-05 地块	49.75	-	49.75	办理抵押借款	无重大不利影响
湖里区 06-08 五缘湾片区高林北路与金宝路交叉口西南侧 2021P07 地块国有建设用地使用权	34.33	-	34.33	办理抵押借款	无重大不利影响

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：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

不存在。

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 15 亿元和 20 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 33.33%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类	到期时间	金额合计	金额占有息
-------	------	------	-------

别	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		债务的占比
公司信用类债券	-	-	20.00	20.00	100.00%
银行贷款	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	-	20.00	20.00	—

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 15 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5 亿元，且共有 0 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 253.48 亿元和 248.74 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.87%。

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	-	11.00	45.00	56.00	22.51%
银行贷款	-	49.13	143.61	192.74	77.49%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	60.13	188.61	248.74	—

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 21 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 35 亿元，且共有 14 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

（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
合同负债	244.79	355.76	-31.19	主要系本年结转收

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
				入
其他应付款	168.74	175.55	-3.88	-
长期借款	143.61	161.93	-11.31	-

（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：16.87 亿元

报告期非经常性损益总额：1.42 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

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
福州榕禧房地 产有限公司	是	69.99%	房地产开 发	23.21	18.74	24.43	5.40
厦门保润房地 产开发有限公司	是	40.80%	房地产开 发	77.32	53.13	94.95	6.73
上海贸筑房地 产有限公司	是	100.00%	房地产开 发	22.57	2.90	20.56	4.23
厦门悦琴房地 产有限公司	是	40.00%	房地产开 发	57.85	29.80	74.35	15.11
厦门联合创新 建设发展有限 公司	是	48.50%	房地产开 发	8.94	4.40	51.62	6.10
厦门海耀地 产有限公司	否	40.00%	房地产开 发	10.97	0.90	61.35	11.23

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：5.75 亿元

报告期末对外担保的余额：0.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-4.99 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：0.76 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

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

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

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

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《厦门国贸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：厦门国贸地产集团有限公司

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	11,800,877,474.42	11,002,057,897.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	368,000,000.00	3,022,450.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,036,425.05	
应收账款	1,174,067,422.94	530,794,901.24
应收款项融资		
预付款项	742,263,014.45	2,109,430,084.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,575,820,746.54	18,270,299,454.90
其中：应收利息		
应收股利	367,638,546.54	3,030,070.36
买入返售金融资产		
存货	65,824,792,257.76	75,323,695,050.38
合同资产		5,259,588.20
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,642,413,846.53	3,376,559,372.07
流动资产合计	101,130,271,187.69	110,621,118,798.78
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	2,871,183,170.22	3,235,895,556.62
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	61,688,523.79	64,372,499.69
投资性房地产	155,000,551.67	126,798,364.05
固定资产	970,060,689.19	996,931,505.94
在建工程	26,118,976.77	14,214,218.20
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	69,419,406.00	52,191,269.36
无形资产	21,916,181.23	13,358,776.99
开发支出		
商誉	79,679,912.41	79,679,912.41
长期待摊费用	51,821,222.42	53,553,266.01
递延所得税资产	2,305,808,337.22	1,772,098,511.87
其他非流动资产	9,271,946.34	9,869,895.57
非流动资产合计	6,621,968,917.26	6,418,963,776.71
资产总计	107,752,240,104.95	117,040,082,575.49
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,425,794,132.15	3,569,925,538.81
预收款项	7,790,942.75	7,030,682.59
合同负债	24,479,487,047.74	35,576,154,654.03
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	358,157,009.32	338,687,783.03
应交税费	759,200,148.28	640,912,516.40
其他应付款	16,874,010,041.28	17,555,229,886.04
其中：应付利息		
应付股利	6,228,973.21	3,528,973.21
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,161,055,275.25	4,692,403,738.37
其他流动负债	2,104,570,611.65	3,009,723,778.20
流动负债合计	56,170,065,208.42	65,390,068,577.47

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	14,361,468,928.24	16,193,020,527.28
应付债券	4,495,302,410.01	4,595,102,599.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	49,436,157.80	36,484,129.84
长期应付款	37,020,865.41	37,701,167.28
长期应付职工薪酬		
预计负债	41,343,546.65	26,750,838.14
递延收益		
递延所得税负债	80,181,769.27	64,617,299.82
其他非流动负债	17,610.61	17,610.61
非流动负债合计	19,064,771,287.99	20,953,694,172.93
负债合计	75,234,836,496.41	86,343,762,750.40
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,800,000,000.00	4,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,784,962,124.34	3,782,441,806.44
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	444,295.25	
一般风险准备		
未分配利润	1,814,111,750.61	1,775,641,644.27
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,399,518,170.20	10,358,083,450.71
少数股东权益	22,117,885,438.34	20,338,236,374.38
所有者权益（或股东权益）合计	32,517,403,608.54	30,696,319,825.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	107,752,240,104.95	117,040,082,575.49

公司负责人：林希 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

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	2,952,463,648.74	2,738,565,412.09

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		2,000,000.00
应收款项融资		
预付款项	1,070,066.33	1,036,514.33
其他应收款	25,897,577,228.44	25,656,111,615.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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	8,400,846.13	8,400,846.13
流动资产合计	28,859,511,789.64	28,406,114,387.55
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,915,222,144.07	7,915,222,144.07
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,664,343.03	3,735,032.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,832,016.28	19,764,184.61
无形资产	9,208,023.68	6,364,778.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,270,791.76	4,640,199.71
递延所得税资产	58,015,333.77	13,811,346.15
其他非流动资产	7,567,308.23	5,956,393.98
非流动资产合计	8,011,779,960.82	7,969,494,080.07
资产总计	36,871,291,750.46	36,375,608,467.62
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	91,890.47	210,244.66
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	75,830,671.94	63,632,891.24
应交税费	21,759,300.55	23,124,491.65
其他应付款	27,766,361,087.12	27,822,362,256.17
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	27,956,894.90	26,410,819.84
其他流动负债		
流动负债合计	27,891,999,844.98	27,935,740,703.56
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,998,291,277.91	1,498,587,412.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,375,530.99	16,626,050.69
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		
非流动负债合计	2,009,666,808.90	1,515,213,463.51
负债合计	29,901,666,653.88	29,450,954,167.07
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,800,000,000.00	4,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,165,182,144.07	2,165,182,144.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	444,295.25	
未分配利润	3,998,657.26	-40,527,843.52

所有者权益（或股东权益）合计	6,969,625,096.58	6,924,654,300.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,871,291,750.46	36,375,608,467.62

公司负责人：林希 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

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	40,457,946,560.14	26,478,668,541.60
其中：营业收入	40,457,946,560.14	26,478,668,541.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	36,832,858,675.17	24,959,585,642.12
其中：营业成本	34,061,224,663.12	22,947,604,893.57
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	367,093,923.75	175,184,425.35
销售费用	1,061,156,093.93	831,192,359.00
管理费用	604,489,149.44	620,822,197.52
研发费用	7,549,867.26	6,969,687.12
财务费用	731,344,977.67	377,812,079.56
其中：利息费用	816,743,724.15	607,870,997.51
利息收入	165,193,749.25	309,038,543.68
加：其他收益	7,684,039.71	9,211,990.83
投资收益（损失以“－”号填列）	718,259,197.48	307,708,264.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	695,206,894.76	215,046,178.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-6,615,081.84	
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	-2,675,700.90	-1,710,916.14

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-152,000,097.99	88,860,483.42
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-2,529,804,004.87	-622,705,140.31
资产处置收益（损失以“－”号填列)	2,563,999.51	428,304.36
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	1,669,115,317.91	1,300,875,886.56
加：营业外收入	25,627,400.54	17,121,457.61
减：营业外支出	7,553,816.22	9,282,502.42
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	1,687,188,902.23	1,308,714,841.75
减：所得税费用	262,869,011.78	300,225,047.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	1,424,319,890.45	1,008,489,794.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	1,424,319,890.45	1,008,489,794.73
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)	38,914,401.59	418,657,842.87
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	1,385,405,488.86	589,831,951.86
六、其他综合收益的税后净额		21,101.72
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		21,101.72
1.不能重分类进损益的其他综合收益		21,101.72
（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		21,101.72
（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）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		
（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	1,424,319,890.45	1,008,510,896.45
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	38,914,401.59	418,678,944.59
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,385,405,488.86	589,831,951.86
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：林希 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

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	124,497,374.76	132,570,684.76
减：营业成本		
税金及附加	4,524,480.39	2,588,513.66
销售费用	11,967,570.22	8,250,381.50
管理费用	132,008,259.56	140,005,426.45
研发费用	6,766,659.72	8,545,958.69
财务费用	71,073,058.47	-23,815,617.04
其中：利息费用	369,940,685.32	256,117,302.36
利息收入	302,282,858.53	281,078,096.06
加：其他收益	386,812.04	245,226.28
投资收益（损失以“－”号填列）	200,425,555.55	3,417,291.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-90,093,524.28	404,216.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	86.73	240.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,876,276.44	1,062,996.43
加：营业外收入	1.77	0.23
减：营业外支出	246.53	25,605.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,876,031.68	1,037,391.02
减：所得税费用	-36,094,764.35	293,434.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,970,796.03	743,956.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	44,970,796.03	743,956.03
（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	44,970,796.03	743,956.03
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: 林希 主管会计工作负责人: 李慧惠 会计机构负责人: 简彦勇

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	30,894,280,421.39	38,761,106,321.97
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	495,874,087.07	320,870,096.21
收到其他与经营活动有关的现金	6,893,877,371.72	2,883,781,320.80
经营活动现金流入小计	38,284,031,880.18	41,965,757,738.98
购买商品、接受劳务支付的现金	23,374,238,280.44	23,272,541,976.96
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	915,666,343.32	988,888,661.49
支付的各项税费	2,218,984,665.07	2,735,137,641.86
支付其他与经营活动有关的现金	8,321,220,005.89	6,157,423,066.38
经营活动现金流出小计	34,830,109,294.72	33,153,991,346.69
经营活动产生的现金流量净	3,453,922,585.46	8,811,766,392.29

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,386,558,378.53	6,281,258,416.46
取得投资收益收到的现金	41,869,960.32	36,227,405.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,501,597.65	2,363,160.79
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	1,695,531,428.27	8,194,693,667.35
投资活动现金流入小计	4,127,461,364.77	14,514,542,649.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,601,516.73	72,129,668.03
投资支付的现金	3,483,141,535.68	6,371,074,641.63
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		31,193,383.18
支付其他与投资活动有关的现金	905,787,615.34	11,970,881,287.77
投资活动现金流出小计	4,448,530,667.75	18,445,278,980.61
投资活动产生的现金流量净额	-321,069,302.98	-3,930,736,330.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,532,880,000.00	1,756,816,480.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,532,880,000.00	1,756,816,480.00
取得借款收到的现金	9,716,960,923.24	20,171,983,752.55
收到其他与筹资活动有关的现金	18,064,789,131.50	50,929,885,347.44
筹资活动现金流入小计	29,314,630,054.74	72,858,685,579.99
偿还债务支付的现金	10,190,877,082.39	12,371,583,222.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	810,185,064.59	912,724,345.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,137,195.22	9,339,087.51
支付其他与筹资活动有关的现金	20,685,752,633.64	61,789,484,454.52
筹资活动现金流出小计	31,686,814,780.62	75,073,792,022.38
筹资活动产生的现金流量净额	-2,372,184,725.88	-2,215,106,442.39
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	760,668,556.60	2,665,923,619.06
加：期初现金及现金等价物余额	9,513,497,362.81	6,847,573,743.75
六、期末现金及现金等价物余额	10,274,165,919.41	9,513,497,362.81

公司负责人：林希 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

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	2,007,969.81	3,380,737.28
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	115,434,281,539.96	234,282,428,832.17
经营活动现金流入小计	115,436,289,509.77	234,285,809,569.45
购买商品、接受劳务支付的现金	2,882,694.07	2,299,682.76
支付给职工及为职工支付的现金	89,770,418.12	102,533,433.61
支付的各项税费	42,296,052.24	19,498,121.70
支付其他与经营活动有关的现金	114,783,260,113.93	234,291,371,420.35
经营活动现金流出小计	114,918,209,278.36	234,415,702,658.42
经营活动产生的现金流量净额	518,080,231.41	-129,893,088.97
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	700,425,555.55	3,650,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,417,291.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,162.46	10,182.14
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	261,932,400.00	874,840,364.84
投资活动现金流入小计	962,386,118.01	4,528,267,838.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,969,723.08	5,635,373.52
投资支付的现金	700,000,000.00	3,697,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	711,094,212.00	331,284,314.92
投资活动现金流出小计	1,416,063,935.08	4,034,419,688.44
投资活动产生的现金流量净额	-453,677,817.07	493,848,150.22
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	500,000,000.00	1,498,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,705,811,619.23	
筹资活动现金流入小计	8,205,811,619.23	1,498,500,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,751,925.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	7,999,563,871.92	220,934,584.68
筹资活动现金流出小计	8,056,315,796.92	220,934,584.68

筹资活动产生的现金流量净额	149,495,822.31	1,277,565,415.32
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	213,898,236.65	1,641,520,476.57
加：期初现金及现金等价物余额	2,738,565,412.09	1,097,044,935.52
六、期末现金及现金等价物余额	2,952,463,648.74	2,738,565,412.09

公司负责人：林希 主管会计工作负责人：李慧惠 会计机构负责人：简彦勇

