
象屿地产集团有限公司

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

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	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调整情况.....	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.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 资产情况.....	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
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.....	22
九、 对外担保情况.....	22
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
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、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	24
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	24
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	24
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.....	24
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	24
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

公司、本公司、发行人或象屿地产	指	象屿地产集团有限公司
实际控制人、厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
集团、象屿集团、控股股东、股东、担保人	指	厦门象屿集团有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司章程》	指	《象屿地产集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
工作日	指	中华人民共和国商业银行对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

姓名	李雄文
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
联系地址	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 81 号象屿集团大厦 A 栋 8 层 801 单元
电话	021-33313885
传真	0592-5651668
电子信箱	xu.w@xiangyu.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门象屿集团有限公司

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

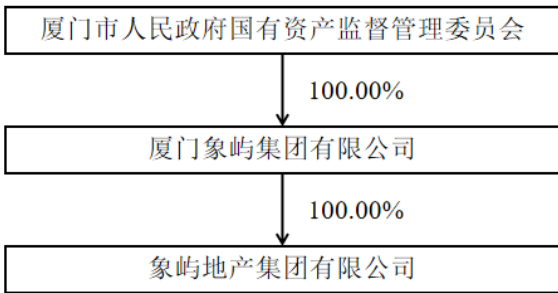
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐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

（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	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任或新任 职的生效时	工商登记完
-------	-------	-------	------	----------------	-------

¹均包含股份，下同。

型	称	务		间	成时间
高级管理 人员	吴永相	总经理助理	解聘	2024 年 6 月 17 日	不适用
高级管理 人员	黄燕兰	副总经理	聘任	2024 年 6 月 27 日	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：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 9.1%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：胡新立

发行人的董事长或执行董事：胡新立

发行人的其他董事：邓启东、林俊杰、王剑莉、李雄文

发行人的监事：无

发行人的总经理：李雄文

发行人的财务负责人：颜凌云

发行人的其他非董事高级管理人员：郑毅龙、曲波、黄燕兰、颜凌云

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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

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

发行人成立于 1993 年，是厦门市属国有企业、财富世界 500 强大型国有企业厦门象屿集团有限公司的全资子公司。公司秉持长期主义的发展战略，践行国企担当、推动经济发展、共筑幸福人居、赋能城市美好，以“值得一生信赖”为企业责任，构建高质量发展模式，致力于成为一家具有卓越品牌力的综合型城市运营服务商。经过三十余年稳健发展，发行人在“一体两翼”战略框架下，以住宅为核心，商发、物业为两翼，发挥业务链协同效应，聚焦地产开发、资产运营、物业服务、工程代建四大板块，涉足商办、长租、养老等丰富业态，为城市可持续发展注入源源不断的生命力，持续深化“有实力、有品质、有温度、有信赖”的目标，为社会贡献价值。发行人深耕长三角核心都市圈，业务覆盖上海、江苏、浙江、福建、重庆、天津、河北等区域。

发行人作为厦门市地方国企，整体坚持稳健运营理念，始终坚持专业化运作，稳健经营、精耕细作。发行人主要采取市场化招拍挂方式在各业务城市拿地，拿地价格随市场行情波动，整体房地产投入规模适中。最近三年，发行人新增拿地总数为 25 块。发行人根据资金储备及下属项目公司的开发进度，合理预计新增土地储备规模。在确定增加土地储备之前，公司充分开展土地储备的调研、产品定位、利润测算等前期工作，并上报公司投资决策委员会，公司投资决策委员会根据项目土地的可研方案进行项目决策。总体来看，发行人拿地政策较为理性，在遇到合适的拿地时机，发行人会采取相应拿地策略，让业务平

稳有序发展。

（1）开发业务

象屿地产匠心营造居住空间，打造了“幸福生活细节”产品体系，致力于为客户营造更加安全、舒适、健康、智能的好房子，持续迭代升级产品，致力于为客户营造更加安全、舒适、健康、智能的好房子，让幸福的家空间拥有更多的可能性，在核心城市落地了多个深受客户喜爱的城市标杆产品，公司也多年荣获“中国房地产开发企业综合实力百强”。

①房地产项目开发模式

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

②项目开发资金筹集方式

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

③房地产项目销售模式

公司商品住宅通过预售和现售方式进行销售。公司在项目取得预售许可之后，采取预售模式销售；在项目竣工验收之后，采取现售模式销售。公司在上海、江苏、重庆、福建等地组建了自有销售团队进行销售。

④房地产项目定价模式

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

⑤房地产项目采用的物业管理模式

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

（2）资产运营

象屿地产旗下资产运营板块—象屿商发，致力于成为可持续发展的全国领先资管平台，坚持“精筑城市未来”的品牌理念，聚焦业务涵盖商办运营、长租公寓、康养养老产业、城市更新等多元业务赛道，涵盖商务、居住、商业、养老四大服务场景，致力于成为可持续发展的全国领先资管平台。多元化运营服务，布局厦门、上海、天津、江苏等重点城市，为城市赋能，服务于城市的现代化和可持续发展，并荣获“2023 年度商业地产企业表现”榜单 76 位。象屿商发将持续为客户提供卓越体验、为投资者提供持续回报、为城市发展贡献力量。

①商办运营

发行人在厦门、上海、江苏、天津等地均持有物业，成功运营厦门自贸中央商务区、象屿集团大厦等项目，择机发展新型业态，拓展上海杨浦尚浦汇、厦门禾祥鑫天地等商办综合体运营项目，提供全链路全周期服务，推动轻重资产运营科学配比，发挥与住宅板块的协同优势，为住宅业务板块中远期提供新的增长点。

②长租公寓

发行人积极响应国家“租购并举”号召及经营多元化战略要求，打造“屿果公寓”长租品牌，在上海、江苏、厦门、天津等地开展长租公寓业务，累计开业近 1 万间，2023 年荣获亿翰智库中国租赁住房运营商综合实力 TOP26、2024 年荣获 URI 一季度中国住房租赁国有企业品牌 TOP17、2024 荣获睿和智库全国保租房品牌 30 强，成为住房租赁行业第一梯队品牌。公司主要通过公开市场拿地、收购、合作开发、整合市场资源等方式运营开发。屿果公寓凭借“生活自有精彩”品牌理念，为城市成长型青年提供高标空间和服务。

除上述商办运营、长租公寓板块外，发行人在康养产业，创新打造“医、养、教”一体的暖心养老品牌“象屿慈爱”，获评“最受市民喜爱的厦门养老机构品牌”、民政厅“五星级养老机构”等多项荣誉；在城市更新方面，通过多元的业态改造，将原老厂房改造为集“文创+社交+体验”的全新空间象屿·龙山汇，打造厦门“主理人共享社群”标杆；在商业赛道，打造“屿悦时光”、“屿悦天地”、“屿悦荟”三大商业产品线，引领城市商业高质量发展。

（3）物业服务

象屿物业致力于成为区域领先、客户首选的特色物业服务商，坚持“创造至美生活”的品牌理念，业务覆盖住宅、商业、写字楼、园区等多种业态，拥有丰富的服务管理经验。公司以客户为中心，建立“小象幸福家+”2.0 社区增值服务体系、“十大暖心”服务体系，注重人性化的客户关怀，打造管家式增值服务，为业主提供全纬度的高品质专业化物业服务。截至 2024 年末，象屿物业板块合同管理面积约 430 万平方米。

（4）工程代建

在城市土地成片开发及代建业务方面，象屿地产旗下工程代建板块—象屿港湾成立于 2005 年，系厦门市政基础设施建设项目业主招标邀请单位和重大基础设施项目代建单位，具有房建、港工甲类，路桥、海洋乙类代建资格。公司在厦门市政配套项目建设中，特别是填海造地、市政道路、水工工程等领域具备领先的技术水平并发挥着重要作用。发行人受委托先后开发建设了象屿保税区一期、二期、现代码头、保税区市政配套项目及厂房、仓库、办公写字楼、水产交易中心等大量保税区内配套项目，为保税区的建立和发展起到较大的推进作用。近年公司承担了厦门象屿集团大厦、厦门市心血管病医院、象屿慈爱老年养护中心、国际航运中心等项目代建工程，先后荣获“鲁班奖”、“闽江杯省优工程”、“福建省建设工程省级优质工程”等殊荣。截止 2024 年末，在建海沧航道四期疏浚工程、集美北路（集灌路-集美大道段）提升改造道路工程项目、新机场蔡厝片区石厝路及望嶝北路道路工程项目。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）发行人在行业中的地位

发行人具有较为丰富的房地产开发经验，战略较为明确且稳定，报告期内市场占有率稳步提升，项目储备及区域城市布局良好。发行人在核心城市落地了多个深受客户喜爱的城市标杆产品。公司多年荣获地产开发百强企业，2024 年荣获“中国房地产开发企业综合实力”第 41 位；“2024 年中国房地产开发企业品牌价值 50 强”第 36 位。公司成立至今获得了较多的荣誉，主要有：纳税信誉 A 级企业、厦门市“守合同重信用企业”、金蜜蜂企业社会责任·战略公益奖；曾多次获评“中国房地产百强企业”、“中国房地产开发稳健十强”、“中国华东房地产品牌价值 TOP10”；所开发项目多次获得鲁班奖、白玉兰奖、海河杯等殊荣。

（2）国有股东背景，实力强劲

发行人为象屿集团全资子公司，股东实力雄厚、支持力度大。象屿集团系厦门市人民政府国有资产监督管理委员会监管的企业，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为其控股股东和实际控制人，出资比例为 100.00%。公司秉持“计利天下，相与有成”的使命，践行产业化投资与专业化经营，业务领域涵盖大宗商品供应链、城市开发运营、综合金融服务、港口航运、创新孵化等。2024 年位居《财富》世界 500 强 187 位、《财富》中国 500 强第 56 位、中国企业 500 强第 54 位。截至 2024 年 12 月末，象屿集团资产总额为 3,389.42 亿元，负债总额为 2,506.73 亿元，所有者权益总额为 882.70 亿元，归属于母公司所有者权益总额为 319.00 亿元。

（3）稳健的公司作风和积极贯彻的执行能力

公司作风稳健，通过建立科学的风险评估体系和多层次决策机制，制定适当的投资策略，助力业务平稳有序发展。公司在地产业内开发经验丰富，能够有效地管理项目、有效地监管开发进程、进行成本控制，确保开发项目始终贯彻统一的质量标准。

（4）拥有经验丰富的专业销售及市场推广团队

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

（5）拥有专业敬业、资历雄厚的管理团队，具备中国房地产业的资深经验

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

产品定位。

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

无重大变化

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者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（%）
商品房销售	310.01	259.11	16.42	98.53	75.66	54.33	28.18	94.26
非房地产销售	4.63	2.83	38.86	1.47	4.61	2.86	37.98	5.74
合计	314.64	261.94	16.75	100.00	80.27	57.19	28.74	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

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

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
商品房销售	房地产开发	310.01	259.11	16.42	309.74	376.92	-41.73
合计	—	310.01	259.11	—	309.74	376.92	—

2. 收入和成本分析

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

公司 2024 年度商品房销售业务收入较上年同期增长 309.74%，成本增长 376.92%，毛

利率下降 41.73%，主要原因系项目竣工交楼结转所致；毛利率水平下降明显，主要原因系项目结转差异所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司专业从事城市开发运营，具有较为丰富的房地产开发经验，战略较为明确且稳定，公司在“一体两翼”战略框架下，以住宅为核心，商发、物业为两翼，涉足商办、长租、养老等丰富业态，发挥业务链协同效应。深耕长三角核心都市圈，业务覆盖上海、江苏、浙江、福建、重庆、天津、河北等区域。基于对城市发展的思考，对人居生活的不断探索，公司将企业发展融入区域经济之中，为城市可持续发展注入生命力。公司秉承“值得一生信赖”的企业责任，致力于成为具有卓越品牌力的综合型城市运营服务商。在“一体两翼”战略框架下，公司将企业责任放置于更广阔的视野格局和长远的发展路径，在充分践行“计利天下 相与有成”企业使命的基础上，以“值得一生信赖”的企业文化、缔造“一生之宅”的产品战略，作为公司的长期目标和产品基因，体现公司的综合运营服务实力与卓越产品力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（一）产业政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

应对措施：公司将密切关注产业政策变化，适时调整公司发展战略，适应整体政策走向。

（二）土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

应对措施：公司将密切关注土地政策变化，适时调整公司发展战略，适应整体政策走向。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

1、业务方面

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

2、人员方面

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

3、资产方面

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

4、机构方面

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

5、财务方面

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、决策权限与程序

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

2、定价机制

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

3、信息披露安排

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

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

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

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品、接受劳务	0.04
出售商品、提供劳务	0.44
关联租赁（作为出租方）	1.03
关联租赁（作为承租方）	0.45
借款利息支出	6.11
借款利息收入	0.20
关联方资金拆借（资金借出）	10.77
关联方资金拆借（资金借入）	26.82
关联方资金拆借（资金收回）	14.04
应收项目	50.87
应付项目	166.29

2. 其他关联交易

□适用 √不适用

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 120.20 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	象屿地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发 行住房租赁专项公司债券(第一期)
2、债券简称	23 象地 01
3、债券代码	115594.SH
4、发行日	2023 年 7 月 3 日
5、起息日	2023 年 7 月 5 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最 近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2026 年 7 月 5 日
8、债券余额	13.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	115594.SH
债券简称	23 象地 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 2 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回债券的本金加第 2 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 3 年存续。 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末上调或者下调本期债券后 1 年的票面利率，调整幅度根据当期利率市场确定。发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。 投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码	115594.SH
债券简称	23 象地 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障承诺、救济措施、偿债计划、偿债资金主要来源、偿债应急保障方案、偿债保障措施、违约事项及纠纷解决机制
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常

投资者保护条款是否触发或执行	否
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）	无

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

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：115594.SH

债券简称	23 象地 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由厦门象屿集团有限公司提供连带责任保证；偿债计划：按年付息，到期一次性还本；其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专项偿债账户、严格履行信息披露义务、担保人义务、加速到期条款
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	未触发

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	邱小娇、黄卉、潘雅斌

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115594.SH
债券简称	23 象地 01
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	北京市丰台区丽泽路丽泽平安金融中心 B 座 25 层
联系人	邓柏林
联系电话	010-56800266

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

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

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

执行《企业会计准则解释第 17 号》

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

A. 关于流动负债和非流动负债的划分

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

B. 关于供应商融资安排的披露

本公司财务报表附注六、54 之“（3）供应商融资安排”已按解释 17 号的要求披露 2024 年度与供应商融资安排的相关信息。

保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行解释 18 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	137.25	39.85	银行存款增加
交易性金融资产	信托计划及理财产品	0.08	-91.32	理财产品减少
应收账款	应收销售款	0.78	-48.79	应收账款回收
预付款项	预付工程款	1.22	-27.89	不适用
存货	开发成本	545.27	-16.98	不适用
合同资产	代建管理费	0.00	-89.67	代建项目结算差异
其他流动资产	预缴及待抵扣税费	33.14	-9.94	不适用
长期股权投资	合联营企业	58.71	1.58	不适用
其他权益工具投资	持有象屿股份股票	1.97	-3.28	不适用
其他非流动金融资产	权益工具投资	0.00	-	不适用
投资性房地产	办公楼、长租公寓	16.78	10.40	不适用
固定资产	房屋及建筑物、办公设备	0.78	-10.95	不适用
在建工程	建筑工程	0.99	-42.72	项目竣工转投资性房地产科目
使用权资产	外部租入房产	3.22	-20.98	不适用

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
无形资产	土地使用权、软件	0.16	-79.44	项目竣工转投资性房地产科目
长期待摊费用	装修改造工程	1.02	-18.39	不适用
递延所得税资产	预计毛利、可抵扣亏损	13.31	-11.86	不适用
其他非流动资产	合同取得成本	1.15	25.78	不适用

（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	137.25	0.42	-	0.31
固定资产	0.78	0.32	-	41.73
投资性房地产	16.78	10.16	-	60.56
无形资产	0.16	0.06	-	34.57
存货	545.27	42.52	-	7.80
合计	700.24	53.48	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

不存在

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 39.75 亿元和 92.46 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 132.61%。

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	-	0.25	13.39	13.64	14.75%
银行贷款	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	78.82	78.92	85.25%
合计	-	0.25	92.12	92.46	—

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 13.40 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 13.40 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 222.05 亿元和 277.74 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 25.08%。

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	-	0.25	13.39	13.64	4.91%
银行贷款	-	28.77	111.01	139.78	50.33%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	--	124.32	124.32	44.76%

合计	-	29.02	248.72	277.74	—
----	---	-------	--------	--------	---

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 13.40 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 13.40 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
短期借款	-	5.92	100.00	到期归还借款
应付账款	48.01	36.91	30.06%	新增项目及工程结算增加
预收款项	0.25	0.21	16.36%	不适用
合同负债	309.59	437.03	-29.16%	不适用
应付职工薪酬	1.73	1.33	29.76%	不适用
应交税费	9.89	10.09	-2.04%	不适用
其他应付款	67.62	65.63	3.03%	不适用
一年内到期的非流动负债	29.84	14.32	108.47%	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	27.64	39.85	-30.65%	项目交付，待转销项税额减少
长期借款	111.01	90.93	22.08%	不适用
应付债券	13.39	13.38	0.06%	不适用
租赁负债	2.79	3.66	-23.82%	不适用
长期应付款	0.05	0.05	-5.95%	不适用
递延收益	0.80	0.84	-4.22%	不适用
递延所得税负债	1.71	0.92	86.29%	项目交付结转相关的递延变动
其他非流动负债	124.32	98.34	26.41%	不适用

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：29.26 亿元

报告期非经常性损益总额：0.71 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
上海隽廷房地产开发有限公司	是	34%	房地产开发	50.39	46.62	96.13	19.57
上海象招房地产开发有限公司	是	51%	房地产开发	37.17	32.13	66.65	16.09
上海招鸿房地产开发有限公司	是	68%	房地产开发	25.89	23.60	50.35	9.10
上海象屿置业有限公司	是	100%	企业管理	149.40	12.10	0.14	6.87
象融合（重庆）置业有限公司	是	100%	房地产开发	12.80	3.71	0.004	-4.88

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：20.85 亿元

报告期末对外担保的余额：27.52 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：6.67 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：27.52 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
厦门象屿物流集团有限责任公司	同一最终控制方	59.49	大宗商品采购供应及综合物流	正常	保证担保	15.00	2025 年 3 月 11 日	被担保人为发行人关联方，截至目前经营情况正常，预计对发行人偿债能力无重大不利影响
厦门象屿物流集团有限责任公司	同一最终控制方	59.49	大宗商品采购供应及综合物流	正常	保证担保	9.29	2025 年 3 月 25 日	被担保人为发行人关联方，截至目前经营情况正常，预计对发行人偿债能力无重大不利影响
厦门象屿物流集团有限责任公司	同一最终控制方	59.49	大宗商品采购供应及综合物流	正常	保证担保	3.12	2025 年 3 月 25 日	被担保人为发行人关联方，截至目前经营情况正常，预计对发行人偿债能力无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	27.41	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

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

债券全称	象屿地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
债券简称	23 象地 01
债券代码	115594.SH
募集资金总额	13.40
募集资金用途	9.50 亿元用于偿还住房租赁项目借款，3.90 亿元用于偿还公司有息债务，截至报告期末已全部使用完毕
其他事项	无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为《象屿地产集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2024 年 12 月 31 日

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	13,725,130,828.51	9,813,968,776.94
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	8,150,000.00	93,864,736.93
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	78,127,564.56	152,548,624.38
应收款项融资		
预付款项	122,342,632.00	169,663,088.84
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	18,084,002,023.47	14,956,960,366.26
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	54,527,133,021.10	65,676,116,238.46
合同资产	489,886.12	4,740,480.44
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,314,178,510.92	3,680,146,133.14
流动资产合计	89,859,554,466.68	94,548,008,445.39
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,870,566,779.49	5,779,219,286.28
其他权益工具投资	197,218,769.00	203,904,151.00
其他非流动金融资产	2,000.00	2,000.00
投资性房地产	1,678,161,624.66	1,520,067,605.70
固定资产	77,517,087.84	87,047,266.76
在建工程	98,642,533.30	172,217,241.47
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	322,028,035.24	407,550,548.05
无形资产	15,937,675.54	77,522,468.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	102,155,224.32	125,171,669.70
递延所得税资产	1,331,235,394.03	1,510,435,243.00
其他非流动资产	115,013,682.61	91,440,386.10
非流动资产合计	9,808,478,806.03	9,974,577,866.90
资产总计	99,668,033,272.71	104,522,586,312.29
流动负债：		
短期借款		591,921,123.01
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	4,801,171,202.70	3,691,455,214.24
预收款项	24,858,772.71	21,364,374.19
合同负债	30,958,891,028.48	43,703,339,474.82
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	172,796,875.69	133,166,587.80
应交税费	988,736,248.91	1,009,308,126.63
其他应付款	6,761,955,733.00	6,563,282,966.42
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	2,984,416,963.72	1,431,577,177.59
其他流动负债	2,763,524,030.40	3,984,713,466.17
流动负债合计	49,456,350,855.61	61,130,128,510.87
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	11,101,423,509.89	9,093,280,918.12
应付债券	1,338,722,442.10	1,337,880,796.10
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	278,655,384.82	365,768,756.81
长期应付款	4,771,140.04	5,072,803.04
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	80,394,974.43	83,935,885.55
递延所得税负债	171,043,519.96	91,817,178.51

其他非流动负债	12,432,106,442.34	9,834,442,258.84
非流动负债合计	25,407,117,413.58	20,812,198,596.97
负债合计	74,863,468,269.19	81,942,327,107.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,181,558,590.92	3,181,558,590.92
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	948,914,031.55	821,207,416.75
减：库存股		
其他综合收益	94,890,461.53	57,147,945.17
专项储备		
盈余公积	287,930,618.35	287,930,618.35
一般风险准备		
未分配利润	5,627,902,937.65	4,775,910,434.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,141,196,640.00	9,123,755,005.72
少数股东权益	14,663,368,363.52	13,456,504,198.73
所有者权益（或股东权益）合计	24,804,565,003.52	22,580,259,204.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	99,668,033,272.71	104,522,586,312.29

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

母公司资产负债表
 2024 年 12 月 31 日

编制单位:象屿地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	15,540,265.64	1,464,213,291.91
交易性金融资产	8,150,000.00	1,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		4,988,269.09
应收款项融资		
预付款项	1,189,552.99	1,474,454.16
其他应收款	13,807,478,146.12	5,361,986,649.73
其中：应收利息		
应收股利		
存货	18,714,286.65	18,714,286.65
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	725,648.07	1,364,804.24
流动资产合计	13,851,797,899.47	6,853,741,755.78
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	7,713,957,369.42	7,379,634,411.13
其他权益工具投资	197,218,769.00	203,904,151.00
其他非流动金融资产	215,000,000.00	
投资性房地产	154,920.30	162,264.00
固定资产	2,531,050.44	3,539,087.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,372,866.51	6,486,203.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,697,998.10	5,042,724.70
递延所得税资产	171,019,029.24	
其他非流动资产	338,176.27	2,092,670.33
非流动资产合计	8,310,290,179.28	7,600,861,512.10
资产总计	22,162,088,078.75	14,454,603,267.88
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	420,293.04	4,539,399.27
预收款项	19,724.10	14,219.65
合同负债		
应付职工薪酬	22,459,958.16	14,894,110.12
应交税费	7,602,432.92	5,427,931.82
其他应付款	5,961,804,761.63	3,990,943,193.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	24,790,000.02	24,790,000.02
其他流动负债	717,719,741.41	
流动负债合计	6,734,816,911.28	4,040,608,854.55
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,338,722,442.10	1,337,880,796.10
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,771,140.04	5,072,803.04

长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		29,478,510.25
其他非流动负债	7,882,436,287.53	2,612,215,683.47
非流动负债合计	9,225,929,869.67	3,984,647,792.86
负债合计	15,960,746,780.95	8,025,256,647.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,181,558,590.92	3,181,558,590.92
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	864,750,264.92	857,509,937.04
减：库存股		
其他综合收益	83,421,494.25	88,435,530.75
专项储备		
盈余公积	313,878,725.31	313,878,725.31
未分配利润	1,757,732,222.40	1,987,963,836.45
所有者权益（或股东权益）合计	6,201,341,297.80	6,429,346,620.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,162,088,078.75	14,454,603,267.88

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

合并利润表
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	31,464,475,335.61	8,026,643,438.42
其中：营业收入	31,464,475,335.61	8,026,643,438.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	27,556,558,605.95	6,911,219,117.61
其中：营业成本	26,194,456,150.10	5,719,479,322.72
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	199,486,570.99	413,782,026.05
销售费用	662,936,185.35	412,852,363.21
管理费用	354,800,457.23	275,207,259.38
研发费用		
财务费用	144,879,242.28	89,898,146.25
其中：利息费用	291,541,345.07	292,800,200.79

利息收入	155,166,706.42	211,539,305.23
加：其他收益	15,274,323.13	6,248,985.81
投资收益（损失以“－”号填列）	342,690,384.24	333,829,793.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	315,727,857.25	84,262,491.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		3,412,655.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,574,698.19	-2,986,153.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,350,418,518.57	-260,652,252.75
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,755.87	511,248.69
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,910,889,976.14	1,195,788,597.65
加：营业外收入	15,147,234.44	20,370,036.34
减：营业外支出	425,577.55	1,454,131.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,925,611,633.03	1,214,704,502.49
减：所得税费用	908,539,029.50	322,977,548.84
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,017,072,603.53	891,726,953.65
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,017,072,603.53	891,726,953.65
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）	851,992,503.12	606,223,644.38
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,165,080,100.41	285,503,309.27
六、其他综合收益的税后净额	37,742,516.36	-116,007,685.02
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	37,742,516.36	-116,007,685.02
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-5,014,036.50	-81,136,227.00
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-5,014,036.50	-81,136,227.00
（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	42,756,552.86	-34,871,458.02
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	46,946,997.08	-11,261,818.21
(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	-4,190,444.22	-23,609,639.81
(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	2,054,815,119.89	775,719,268.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	889,735,019.48	490,215,959.36
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,165,080,100.41	285,503,309.27
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

母公司利润表
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	200,869,795.90	30,845,174.21
减：营业成本	7,343.70	156,312.99
税金及附加	1,601,874.79	924,328.99
销售费用	7,349.97	11,886.79
管理费用	51,238,436.17	58,659,880.91
研发费用		
财务费用	380,109,719.33	212,994,598.97
其中：利息费用	457,623,465.38	365,949,232.79
利息收入	77,566,667.42	153,003,564.78
加：其他收益	76,190.33	110,632.10
投资收益（损失以“－”号填列）	-196,949,423.31	1,737,679,533.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	60,027,811.49	51,706,229.24
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）	-89,485.18	-136,033.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-429,057,646.22	1,495,752,297.92
加：营业外收入		283.60
减：营业外支出	161.82	174,399.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-429,057,808.04	1,495,578,182.15
减：所得税费用	-198,826,193.99	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-230,231,614.05	1,495,578,182.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-230,231,614.05	1,495,578,182.15
（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	-5,014,036.50	-81,136,227.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-5,014,036.50	-81,136,227.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-5,014,036.50	-81,136,227.00
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	-235,245,650.55	1,414,441,955.15
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		

(二) 稀释每股收益(元/股)		
-----------------	--	--

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

合并现金流量表
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	20,362,610,957.83	28,802,413,933.51
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	279,616,795.95	413,255,866.11
收到其他与经营活动有关的现金	6,626,045,384.38	11,866,166,803.95
经营活动现金流入小计	27,268,273,138.16	41,081,836,603.57
购买商品、接受劳务支付的现金	15,359,783,825.97	18,231,228,689.08
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	545,757,582.35	482,763,975.30
支付的各项税费	1,685,022,447.17	3,380,559,227.19
支付其他与经营活动有关的现金	6,332,862,739.27	17,435,285,928.17
经营活动现金流出小计	23,923,426,594.76	39,529,837,819.74
经营活动产生的现金流量净额	3,344,846,543.40	1,551,998,783.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,195,062,139.09	198,204,350.79
取得投资收益收到的现金	101,303,606.28	200,975,292.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,700.00	509,823.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		424,611,852.08
收到其他与投资活动有关的现金	11,111,061.20	
投资活动现金流入小计	3,307,481,506.57	824,301,319.21
购建固定资产、无形资产和其他	61,696,181.45	76,176,643.93

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	4,059,930,138.81	1,711,020,376.18
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		125,872,048.56
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,121,626,320.26	1,913,069,068.67
投资活动产生的现金流量净额	-814,144,813.69	-1,088,767,749.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,078,957,050.00	1,436,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,078,957,050.00	1,436,700,000.00
取得借款收到的现金	34,190,884,286.97	95,401,080,865.36
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	35,269,841,336.97	96,837,780,865.36
偿还债务支付的现金	30,665,653,440.48	97,075,398,285.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,217,962,446.60	1,135,921,060.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	78,599,527.35	52,027,544.96
支付其他与筹资活动有关的现金	558,880,983.98	170,186,775.95
筹资活动现金流出小计	32,442,496,871.06	98,381,506,121.43
筹资活动产生的现金流量净额	2,827,344,465.91	-1,543,725,256.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10,188,336.01	-8,308,453.64
五、现金及现金等价物净增加额	5,347,857,859.61	-1,088,802,675.34
加：期初现金及现金等价物余额	8,335,248,140.34	9,424,050,815.68
六、期末现金及现金等价物余额	13,683,105,999.95	8,335,248,140.34

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云

母公司现金流量表

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	38,140,676.79	445,574.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	69,605,831,764.05	66,984,695,513.09
经营活动现金流入小计	69,643,972,440.84	66,985,141,087.25
购买商品、接受劳务支付的现金	1,381,354,609.10	5,657,304,936.00
支付给职工及为职工支付的现金	32,132,447.00	39,839,763.04
支付的各项税费	12,383,899.19	4,587,499.91
支付其他与经营活动有关的现金	74,061,781,996.28	63,928,124,170.34
经营活动现金流出小计	75,487,652,951.57	69,629,856,369.29
经营活动产生的现金流量净额	-5,843,680,510.73	-2,644,715,282.04
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	12,831,196,567.82	20,249,627,553.12
取得投资收益收到的现金	135,340,087.89	143,918,288.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,966,536,655.71	20,393,545,841.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,521,382.72	6,883,006.40
投资支付的现金	6,660,729,738.71	15,517,994,890.68
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	6,666,251,121.43	15,524,877,897.08
投资活动产生的现金流量净额	6,300,285,534.28	4,868,667,944.04
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	20,534,800,000.00	70,387,076,272.59
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	20,534,800,000.00	70,387,076,272.59
偿还债务支付的现金	20,616,751,200.36	72,220,344,757.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	441,905,845.52	342,375,181.42
支付其他与筹资活动有关的现金		78,474,578.54
筹资活动现金流出小计	21,058,657,045.88	72,641,194,517.11
筹资活动产生的现金流量净额	-523,857,045.88	-2,254,118,244.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-67,252,022.33	-30,165,582.52
加：期初现金及现金等价物余额	82,792,287.97	112,957,870.49
六、期末现金及现金等价物余额	15,540,265.64	82,792,287.97

公司负责人：胡新立 主管会计工作负责人：李雄文 会计机构负责人：颜凌云