

深圳市安居集团有限公司公司债券年度报告 (2024 年)

2025 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事（如有）、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市皇嘉会计师事务所（普通合伙）为本公司 2024 年年度财务报告出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。

非标审计意见提示：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（三）、附注五（九）、十二（二）所述，安居集团公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权。安居集团公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求安居集团公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，安居集团公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024 年 4 月 9 日，安居集团公司按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。

2024 年 6 月，安居集团公司按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至本报告日，上述案件尚未作出裁定。

中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于

具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至报告期末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。

该事项不影响已发表的审计意见。

请投资者关注相关风险。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	4
释义.....	6
第一节 公司基本情况.....	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司治理情况	9
六、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况.....	15
一、公司债券基本信息	15
二、公司债券募集资金情况	19
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	23
四、增信措施情况	24
五、中介机构情况	24
第三节 重大事项.....	26
一、审计情况	26
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	27
三、合并报表范围变化情况	27
四、资产情况	27
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	27
六、负债情况	28
七、重要子公司或参股公司情况	29
八、报告期内亏损情况	30
九、对外担保情况	30
十、重大未决诉讼情况	30
十一、环境信息披露义务情况	31
十二、信息披露事务管理制度变更情况	31
第四节 向普通投资者披露的信息.....	32
第五节 财务报告.....	33
一、财务报表	33
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	47
第七节 备查文件.....	48

释义

释义项	指	释义内容
发行人、公司、本公司、安居集团、深圳安居集团	指	深圳市安居集团有限公司（原深圳市人才安居集团有限公司）
控股股东、实际控制人、深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
22 深安居	指	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 深安 02	指	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（保障性租赁住房）（第二期）
23 深安 01	指	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
23 深安 02	指	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
23 深安 03	指	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
募集说明书	指	指《深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（保障性租赁住房）（第二期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期		2024 年度
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	深圳市安居集团有限公司
中文简称	深圳安居集团
外文名称（如有）	Shenzhen Public Housing Group Co., Ltd
外文名称缩写（如有）	SZPH
法定代表人	赵宏伟
注册资本（万元）	10,000,000
实缴资本（万元）	10,000,000
注册地址	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F-29F(27 楼-29 楼)
办公地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 楼
邮政编码	518000
公司网址（如有）	https://www.szrcaj.com
电子信箱	xfjt@szrcaj.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	汤卫忠
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位	董事、财务总监
联系地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 61F
电话	0755-83080121
传真	0755-83080121
电子信箱	a20240179@szrcaj.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

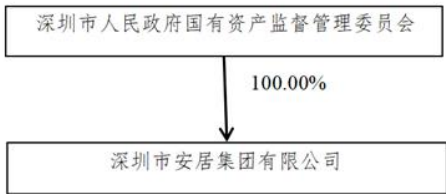
名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
主要业务	国有资产监督管理
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
主要业务	国有资产监督管理
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

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



（二） 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
赵宏伟	董事长、党委书记、法定代表人	董事
唐绍杰	董事、党委副书记、总经理	董事、高级管理人员
李安	董事、党委副书记	董事
汤卫忠	董事、财务总监	董事、高级管理人员
尹剑辉	董事	董事
温珀玮	董事	董事
魏捍平	董事	董事
张放	副总经理	高级管理人员
李东宁	副总经理	高级管理人员
周柏新	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或 辞任生效时间	是否完成工商 登记	工商登记 完成时间
尹剑辉	董事	董事	就任	2024 年 04 月 26 日	否	-
温珀玮	董事	董事	就任	2024 年 06 月 20 日	否	-
朱大华	高级管理人员	党委委员、 副总经理	免职	2024 年 12 月 26 日	否	-

备注：依据《中华人民共和国公司法》第一百七十六条，国有独资企业可不设监事会或监事。

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 11%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

公司的控股股东和实际控制人为深圳市国资委。公司具有独立的法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，公司在资产、人员、机构、财务、业务等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

目前，公司与纳入合并范围之外的关联方的关联交易量较少，尚未制定相关关联交易制度及定价依据原则，对存在的关联交易采取一事一议原则，基本遵循市场定价。

(二) 公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务情况	5,923,200.96
出售商品/提供劳务情况	54,026,852.06

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 关联担保

截至报告期末，发行人不存在为关联方提供担保（包括对合并报表范围内关联方的担保）的情况。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100%以上的情况。

(三) 公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

六、公司业务及经营情况

(一) 公司业务情况

1. 公司业务范围及主营业务情况

公司的经营范围为：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开

发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。公司主营业务为公共住房的投资和运营，根据住房制度改革意见，公司通过政府供地建设、棚户区改造、机关企事业单位合作等六类十五种渠道筹建房源；运营管理的公共住房有租有售，未来主营业务收入主要来自于公共住房租赁、销售和公共住房配套商业的租赁。

（1）民生物业业务板块

根据 2018 年 8 月深圳市人民政府发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号）赋予安居集团更多新的使命和定位，明确以集团为主建设筹集保障性住房。本公司民生物业业务收入主要为发行人棚户区改造项目所涉及的回迁房部分，以及可售型人才房销售收入。

（2）租赁业务板块

房屋出租租金收入是公司营业收入的重要来源，主要为市保障性住房商业配套设施租金收入及人才住房（即政府配租的保障性租赁住房）租金收入。其中，人才住房租金收入主要为规模化租赁房源的收入和社会购买、城市更新配建购买房源的收入。随着在建项目的陆续完工，出租型自建人才房项目的租金收入占比将会提升。

（3）服务业务及其他业务板块

公司服务业主要包括租赁运营服务、物业管理服务及棚改业务服务等，其他业务主要系项目代建服务，目前对公司营业总收入贡献较小。租赁运营服务主要由公司的全资子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司进行运作，通过对租赁房源进行运营管理向房源的持有者收取一定金额的服务费，公司内部各公司的房源委托该公司运营管理时，商业部分按租金收入的 8%收取管理费，人才住房部分按照每月每平方米 2.3 元的标准收取服务费（根据项目所在的行政区域会有一定的下浮），同时，租赁运营公司还不断拓展市场化租赁业务服务，对拥有租赁房源的企事业单位提供运营服务或通过合作的模式提升企业的盈利能力。物业管理服务主要是对人才住房小区进行全方位的管理，主要是以合营企业深圳市万科安居物业服务有限公司为主体进行运作。棚改业务服务主要是指在棚改项目的前期向委托方提供向业主征求意见

见服务、拆迁谈判服务等服务，在项目完成后协助回迁房产权的办理等服务，该部分业务主要由公司的安居棚改服务公司承担。项目代建服务主要是指政府将相关项目委托给发包人进行建设管理，项目投资由政府承担，视情况给予代建人一定的服务费，目前公司代建的项目都是以零代建费的模式，但个别项目在项目完工后会根据管理的情况给予一定的奖励费用。

2. 公司业务发展目标

公司坚持以人民为中心的发展思想和“房住不炒”定位要求，深入实施集团“一四五一”发展战略，围绕“双区”建设、城市高质量发展所急所需，聚焦落实市委、市政府关于保障性住房“越多越好、越快越好”“四个跟着走”等部署，安居集团在保障性住房领域持续加大投资、加快建设、扩大供给，坚定不移走好“一体两翼、双轮驱动”高质量发展之路，打造全国先行示范保障性住房产业集团，千方百计“多建房、快建房、建好房、管好房”。

3. 所在行业状况

随着流动人口日益增多、房价攀升等给社会经济带来的问题愈加明显，建立合理的住宅租赁市场成为迫切的任务。建立购租并举的住房制度自 2015 年被首次提出，作为房地产长效机制的重要组成部分，租赁住房市场每一步发展都受到极大关注。尤其自 2017 年九部委联合发文并选取 12 个城市开展住房租赁市场试点后，整体推动了住房租赁市场发展进入大幅提速的快车道。据公开数据统计，2018 年我国租房人口已突破 2 亿人，房屋租赁行业市场租金规模达 2.19 万亿，2019 年租房人口增长至 2.22 亿人，房屋租赁行业市场租金规模达到 2.38 万亿，较 2018 年增长 8.68%。预计到 2030 年，租金总量将达到 4.6 万亿元，将有接近 3 亿人通过租房实现“住有所居”。

4. 公司所处行业地位及面临的主要竞争情况

（1）公司所处行业地位

发行人作为深圳市保障性住房的专营机构，主责于全市保障性住房的建设筹集及运营管理等业务，实现保障性住房全过程一体化建设运营管理。截至 2024 年 12 月底，累计建设筹集保障性住房 31.8 万套（间），供应 14.5 万套（间），发挥了全市保障性住房筹建主力军作用。

（2）竞争优势

公司的竞争优势主要体现在如下几个方面：

- ①强劲的区域经济实力。深圳市作为我国首个经济特区，地理位置优越，经济高度发达，区域经济实力及增长能力在国内处于领先水平。
- ②公司地位突出，政府支持力度大。公司定位为深圳市委市政府保障深圳人才安居乐业的平台，是深圳市保障性住房投资建设和运营管理的主力军，具有政策性和功能性属性，地位突出，获得股东在资本金注入和业务开展等方面的大力支持。
- ③业务发展潜力大。公司业务具有很强的区域垄断性，房源获取渠道较为多元。目前公司可租可售房源量持续增长，具有一定的在建拟建项目储备，业务发展潜力较大。
- ④构建 REITs+产业链，实现资产盘活。公司深入探索保障性住房资本运作机制，正在构建以类 REITs、Pre-REITs、公募 REITs 为主的多层次 REITs 体系，为租赁住房提供“投融建管退”渠道，以存量资产带动增量投资，推动保障性住房可持续发展。
- ⑤科技赋能，新型建筑工业化成为全国样板。公司充分利用丰富的应用场景优势，成为全国第一个混凝土模块化高层建筑和全国工业化程度最高的高层保障性住房项目，得到国家住建部、全国住建行业高度关注，在装配式建筑、智能建造等新技术应用中发挥引领作用。

（二） 公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 (产品/服务)	收入	收入同比 变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比 变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比 变动比例 (%)	毛利占比 (%)
民生业务	480,412.27	-43.41%	70.10%	416,691.57	-45.55%	63.31%	13.26%	34.63%	234.80%
租赁业务	167,267.78	29.78%	24.41%	210,009.48	17.32%	31.91%	-25.55%	34.27%	-157.50%
服务业务	18,706.07	287.43%	2.73%	13,401.07	80.53%	2.04%	28.36%	152.76%	19.55%
其他	18,946.57	-30.16%	2.76%	18,092.57	-50.47%	2.75%	4.51%	113.01%	3.15%
合计	685,332.69	-32.13%	100.00%	658,194.70	-33.39%	100.00%	3.96%	85.78%	100.00%

主要产品或服务经营情况说明

公司营业收入主要来源于民生物业收入和租赁业务收入。2024 年，公司营业收入同比降低 32.13%，主要是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业收入减少所致；2024 年，公司营业成本同比降低 33.39%，主要是受房地产市场及政府配售节奏影响，民生物业板块成本降低所致。公司毛利润及毛利率较上年有一定程度的上涨，系各项业务板块毛利率均有所上涨所致。其中，民生物业板块毛利率同比增长 34.63%，主要系 2024 年结转项目的毛利率相对较高所致；租赁业务毛利率同比增长 34.27%，因为自建租赁项目竣工交付数量增加导致租赁业务整体毛利率有所提升。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 深安居
债券代码	149925. SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 05 月 27 日
起息日	2022 年 06 月 01 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 01 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.88
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 深安 02
债券代码	149947. SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(保障性租赁住房)(第二期)
发行日	2022 年 06 月 15 日
起息日	2022 年 06 月 17 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 17 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.98
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 深安 01
债券代码	148324.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 06 月 12 日
起息日	2023 年 06 月 14 日
最近回售日	2025 年 06 月 16 日
到期日	2026 年 06 月 14 日
债券余额（亿元）	12.5
票面利率（%）	2.55
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 国信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☒ 是 ☐ 否 ☐ 无此选择权条款 2024 年 6 月 14 日，发行人选择调整本期债券存续期第 2-3 年票面利率为 2.40%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☒ 是 ☐ 否 ☐ 无此选择权条款 “23 深安 01”回售登记期有效回售申报数量 2,500,000 张，回售金额 250,000,000.00 元，剩余未回售债券数量为 12,500,000 张
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☒ 是 ☐ 否 ☐ 无此选择权条款 发行人未行使赎回选择权
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
发行日	2023 年 07 月 04 日
起息日	2023 年 07 月 06 日
最近回售日	
到期日	2026 年 07 月 06 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	2.92
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 海通证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 深安 03
债券代码	148446.SZ
债券名称	深圳市人才安居集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
发行日	2023 年 08 月 28 日
起息日	2023 年 08 月 30 日
最近回售日	
到期日	2026 年 08 月 30 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.76
还本付息方式	本期债券每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 海通证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	22 深安居
债券代码	149925. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司本部及子公司债务、补充流动资金等法律法规允许的用途。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 深安 02
债券代码	149947. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务本金及其利息（含置换已偿还到期债务自有资金）和补充流动资金等法律法规允许的用途。

截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	9.2212
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	0.7788
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 01
债券代码	148324. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	15
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺	☒ 是 ☐ 否

的用途、使用计划及其他约定一致	
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 02
债券代码	148356.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	8
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	8
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 深安 03
债券代码	148446.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的自有资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否

募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

(二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、中介机构情况

(一) 中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	深圳市皇嘉会计师事务所（普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区华强北街道深南路佳和华强大厦 B 座 2507、08 室
签字会计师姓名	王扬、金晓燕

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	22 深安居、23 深安 03、22 深安 02	23 深安 02、23 深安 01
债券代码	149925.SZ、148446.SZ、149947.SZ	148356.SZ、148324.SZ
受托管理人/债权代理人名称	国信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	广东省深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦	深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层
受托管理人/债权代理人联系人	陈增烁、冉雯、斯于航	王宏峰、陈天涯、刘懿、吴林
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-81983003	0755-23835484

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	22 深安居、22 深安 02、23 深安 01、23 深安 02、23 深安 03
债券代码	149925.SZ、149947.SZ、148324.SZ、148356.SZ、148446.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

深圳市皇嘉会计师事务所（普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2024 年年度财务报告进行了审计，并出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师王扬、金晓燕签章。

本公司现就非标准审计意见相关情况的说明如下：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（三）、附注五（九）、十二（二）所述，安居集团公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权受让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权。安居集团公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际经济贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求安居集团公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，安居集团公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024 年 4 月 9 日，安居集团公司按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。

2024 年 6 月，安居集团公司按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至本报告日，上述案件尚未作出裁定。

中国恒大集团 2025 年 3 月 10 日最新公告显示，中国恒大集团（连同其附属公司）仍在清盘中，由于具体的信息无法获取暂无法合理估计所持恒大地产股权的公允价值，截至报告期末，未支付款项 80 亿元暂未确认公允价值变动。

该事项不影响已发表的审计意见。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超 30%的，说明变动原因
存货	开发成本（建设中的房产项目）及开发产品（自行开发的已完工房产或购入的房产）	2,856,120.13	14.30%	2,458,747.98	16.16%	-
投资性房地产	开发或购买的拟出租物业	8,301,044.85	41.56%	7,682,470.11	8.05%	-

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	773,756.01	11,944.19	-	1.54%
投资性房地产	8,301,044.85	471,599.42	-	5.68%
其他权益工具投资	823,900.00	533,321.99	-	64.73%
合计	9,898,700.86	1,016,865.60	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 159,200.00 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 159,200.00 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 1.49%，未超

过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

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 3,418,897.56 万元和 2,572,544.63 万元，报告期内有息债务余额同比变动-24.76%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款		24,106.06	99,200.00	874,238.57	997,544.63	38.78%
公司信用类债券		422,000.00	100,000.00	405,000.00	927,000.00	36.03%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务		400,000.00		248,000.00	648,000.00	25.19%
合计					2,572,544.63	100.00%

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 505,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 422,000 万元，且共有 300,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 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 5,272,322.75 万元和 4,850,117.21 万元，报告期内有息债务余额同比变动-8.01%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		

银行贷款		40,079.59	99,200.00	3,003,598.54	3,142,878.13	64.80%
公司信用类债券		422,000.00	100,000.00	405,000.00	927,000.00	19.11%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务		400,000.00		380,239.08	780,239.08	16.09%
合计					4,850,117.21	100.00%

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 505,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 422,000 万元，且共有 300,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2025 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

（三）负债变动情况

截至报告期末，公司不存在余额变动比例超过 30%的主要负债项目。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市宝安安居有限公司	
发行人持股比例（%）	65%	
主营业务运营情况	公司的主营业务为保障性住房的投资、开发建设、运营等	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	94,948.27	115,786.33
主营业务利润	19,441.69	22,285.22
净资产	347,295.32	339,581.07

总资产	551,279.80	645,811.63
-----	------------	------------

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市龙华安居有限公司	
发行人持股比例（%）	65%	
主营业务运营情况	公司的主营业务为保障性住房的投资、开发建设、运营等	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	7,756.71	52,349.18
主营业务利润	-266.87	17,726.77
净资产	334,345.30	334,193.81
总资产	787,191.79	686,579.67

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 368,365.96 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 335,345.73 万元，占报告期末净资产比例为 3.14%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、重大未决诉讼情况

具体情况如下：

本公司于 2020 年 11 月分别与山东高速集团有限公司下属的山东高速资源开发管理集团有限公司（以下简称“山东高速资源”）、山东高速投资控股有限公司（以下简称“山东高速投资”）及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“济南畅赢金程”）签署了《关于恒大地产集团有限公司的股权转让协议》，受让山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程所持有的恒大地产 2.1167%、1.4111%、1.1759%的股权。本公司已支付了 120 亿元股权转让款，剩余 80 亿元股权转让款未支付。

对未支付的 80 亿元股权转让款，山东高速资源、山东高速投资和济南畅赢金程已于 2022 年 1 月向中国国际贸易仲裁委员会提交了仲裁申请，要求本公司支付相关股权转让协议项下未付的股权转让

款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。2024 年 3 月 15 日，本公司收到三份裁决书，裁决公司支付股权转让款本金 80 亿元及利息、逾期付款违约金等相关费用。

2024 年 4 月 9 日，本公司按照《中华人民共和国仲裁法》第 58 条规定，向北京市第四中级人民法院递交撤销仲裁裁决申请书，北京市第四中级人民法院于 2024 年 6 月 3 日送达民事裁定书，驳回撤销仲裁裁决的申请。

2024 年 6 月，本公司按照《中华人民共和国民事诉讼法》第 248 条规定，向深圳市中级人民法院申请不予执行仲裁裁决，截至本报告日，上述案件尚未作出裁定。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2024 年度报告、2023 年度报告
审计意见类型	带强调事项的无保留意见		

一、财务报表

（一）合并资产负债表

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	7,737,560,054.02	21,267,983,214.76
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	357,141,344.57	165,616,541.81
应收款项融资		
预付款项	451,935,765.18	727,557,284.46
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,721,125,133.28	2,104,617,300.4
其中：应收利息	179,992,302.38	130,836,201.91
应收股利	12,213,050.32	
买入返售金融资产		
存货	28,561,201,324.54	24,587,479,807.62
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	17,577,268,798.67	16,035,566,020.48

流动资产合计	56,406,232,420.26	64,888,820,169.53
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	65,946,420.73	8,736,027.01
长期股权投资	13,293,254,779.52	14,434,310,083.41
其他权益工具投资	8,239,000,000	8,239,000,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	83,010,448,517.82	76,824,701,147.38
固定资产	936,064,725.16	939,709,322.21
在建工程	438,194,037.66	530,737.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,247,430,206.95	10,045,226,759.67
无形资产	31,300,506.06	28,094,289.58
开发支出	16,608,860.4	
商誉		
长期待摊费用	3,764,565,999	503,391,333.93
递延所得税资产	948,940,735.66	442,171,074.85
其他非流动资产	19,139,136,412.01	20,135,332,834.9
非流动资产合计	142,130,891,200.97	131,601,203,610.66
资产总计	198,537,123,621.23	196,490,023,780.19
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		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	9,610,827,375.78	8,363,261,984.48
预收款项	114,320,504.69	73,753,723.67
合同负债	6,169,864,503.67	6,655,108,513.07
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	183,085,604.07	189,960,321.81
应交税费	534,597,075.15	303,157,294.01
其他应付款	890,467,239.3	791,340,658.34
其中：应付利息	51,467,802.57	47,887,395.23
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	6,414,066,969.65	10,684,974,651.04
其他流动负债	565,302,462.81	849,512,689.66
流动负债合计	24,482,531,735.12	27,911,069,836.08
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	36,865,233,670.32	33,630,069,667.57
应付债券	4,046,449,243.34	7,159,742,582.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,628,468,693.72	9,443,783,385.23
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	8,225,697,428.51	8,203,678,219.35
递延收益	3,755,709,180.4	3,569,550,068.79
递延所得税负债	2,458,783.62	2,555,375.62
其他非流动负债	2,612,300,000	2,308,800,000
非流动负债合计	67,136,316,999.91	64,318,179,298.77
负债合计	91,618,848,735.03	92,229,249,134.85
所有者权益：		
实收资本（或股本）	100,000,000,000	100,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	2,357,414,912.74	314,940,300
减：库存股		
其他综合收益	-12,000,000,001	-12,000,000,001
专项储备		
盈余公积	343,605,551.39	286,775,596.02
一般风险准备		
未分配利润	1,303,930,989.70	1,325,025,073.14
归属于母公司所有者权益合计	92,004,951,452.83	89,926,740,968.16
少数股东权益	14,913,323,433.37	14,334,033,677.18
所有者权益合计	106,918,274,886.2	104,260,774,645.34
负债和所有者权益总计	198,537,123,621.23	196,490,023,780.19

法定代表人：赵宏伟 主管会计工作负责人：汤卫忠 会计机构负责人：杨惠岚

(二) 母公司资产负债表

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	2,987,254,789.17	5,769,003,066.29
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	66,542,587.73	35,474,763.36
应收款项融资		
预付款项	62,095,211.53	61,571,718.69
其他应收款	10,724,209,093.11	13,953,815,797.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,991,655,746.87	11,436,603,959.81
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	319,323,045.29	318,601,717.85
流动资产合计	24,151,080,473.7	31,575,071,023.48
非流动资产：		

债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	46,508,885,384.14	42,863,565,137.61
其他权益工具投资	8,000,000,000	8,000,000,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	21,169,500,524	21,386,326,407.98
固定资产	886,047,597.96	909,726,136.21
在建工程	141,509.43	530,737.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	23,758,019	22,012,106.45
开发支出	12,195,283.03	
商誉		
长期待摊费用	144,246,503.73	94,864,195.56
递延所得税资产	314,569,143.13	310,598,775.21
其他非流动资产	25,427,912,849.15	28,577,967,365.22
非流动资产合计	102,487,256,813.57	102,165,590,861.96
资产总计	126,638,337,287.27	133,740,661,885.44
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,585,254,720.67	1,411,606,859.02
预收款项	17,353,414.96	15,209,173.01
合同负债	761,006,071.8	1,919,352,633
应付职工薪酬	30,943,339.81	50,985,736.29
应交税费	24,186,925.23	3,378,804.37
其他应付款	444,615,188.84	136,978,688.2
其中：应付利息	13,724,364.59	15,684,704.03
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	5,374,161,880.55	10,191,043,077.66
其他流动负债	68,465,920.2	172,778,140.46
流动负债合计	8,305,987,462.06	13,901,333,112.01
非流动负债：		
长期借款	13,979,624,112.88	14,992,475,559.82
应付债券	4,046,449,243.34	7,159,742,582.21
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	8,188,222,223	8,188,222,223
递延收益	29,954,981.52	21,563,310.39
递延所得税负债	2,369,750.05	2,369,750.05
其他非流动负债	132,300,000	132,300,000
非流动负债合计	26,378,920,310.79	30,496,673,425.47
负债合计	34,684,907,772.85	44,398,006,537.48
所有者权益：		
实收资本（或股本）	100,000,000,000	100,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,351,474,612.74	309,000,000
减：库存股		
其他综合收益	-12,000,000,001	-12,000,000,001
专项储备		
盈余公积	343,605,551.39	286,775,596.02
未分配利润	1,258,349,351.29	746,879,752.94
所有者权益合计	91,953,429,514.42	89,342,655,347.96
负债和所有者权益总计	126,638,337,287.27	133,740,661,885.44

（三） 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
----	---------	---------

一、营业总收入	6,853,326,913.32	10,097,160,335.79
其中：营业收入	6,853,326,913.32	10,097,160,335.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,606,460,690.88	10,567,322,749.81
其中：营业成本	6,581,946,983.06	9,881,940,683.12
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	172,955,622.95	239,285,821.89
销售费用	81,289,221.4	65,655,842.54
管理费用	450,885,285.64	509,026,852.86
研发费用	7,472,669.66	
财务费用	311,910,908.17	-128,586,450.6
其中：利息费用	1,188,662,937.56	1,329,602,922.62
利息收入	1,075,984,388.96	1,488,554,531.85
加：其他收益	155,988,355.16	166,464,555.92
投资收益（损失以“-”号填列）	633,740,451.45	350,604,068.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	616,701,693.60	349,714,055.94
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,691,095.34	-1,525,080.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以	409,990.63	947,031.93

“-”号填列)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,313,924.34	46,328,161.37
加：营业外收入	9,097,062.45	5,251,463.75
减：营业外支出	4,116,010.2	2,662,787.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,294,976.59	48,916,838
减：所得税费用	-11,989,418.14	117,779,416.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	48,284,394.73	-68,862,578.65
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	48,284,394.73	-68,862,578.65
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. 归属于母公司所有者的净利润	35,735,871.93	-147,114,858.83
2. 少数股东损益	12,548,522.80	78,252,280.18
六、其他综合收益的税后净额		-12,000,000,001
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-12,000,000,001
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-12,000,000,001
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		-12,000,000,001
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		

7. 其他		
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	48,284,394.73	-12,068,862,579.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	35,735,871.93	-12,147,114,859.83
归属于少数股东的综合收益总额	12,548,522.80	78,252,280.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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。

法定代表人：赵宏伟 主管会计工作负责人：汤卫忠 会计机构负责人：杨惠岚

（四） 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	2,552,593,482.6	3,845,466,858.99
减：营业成本	2,220,601,165.31	3,700,635,690.07
税金及附加	152,247,763.69	171,497,139.71
销售费用	52,059,073.64	57,233,254.84
管理费用	150,212,902.78	183,284,424.6
研发费用	1,927,829.44	
财务费用	99,177,715.67	-67,408,821.55
其中：利息费用	585,576,301.83	956,024,204.73
利息收入	495,337,132.10	1,041,508,554.74
加：其他收益	9,073,973.20	9,328,898.21
投资收益（损失以“-”号填列）	680,102,831.80	401,248,498.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	616,567,801.90	385,312,068.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-39,950,000

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,237,730.89	-208,019.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		945,788.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	563,306,106.18	171,590,336.53
加：营业外收入	1,037,271.33	705,329.29
减：营业外支出	14,191.71	112,109.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	564,329,185.8	172,183,555.88
减：所得税费用	-3,970,367.92	-57,249,936.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	568,299,553.72	229,433,492.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	568,299,553.72	229,433,492.73
（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		-12,000,000,001
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-12,000,000,001
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		-12,000,000,001
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	568,299,553.72	-11,770,566,508.27
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		

(二) 稀释每股收益		
------------	--	--

(五) 合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	3,750,917,284.48	9,905,364,433.26
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	231,681,871.11	156,089,612.49
收到其他与经营活动有关的现金	3,100,493,571.52	3,682,147,673.91
经营活动现金流入小计	7,083,092,727.11	13,743,601,719.66
购买商品、接受劳务支付的现金	9,170,240,422.89	12,044,783,317.7
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	679,993,941.64	631,556,446.95
支付的各项税费	806,227,515.56	653,967,357.94
支付其他与经营活动有关的现金	3,377,571,392.42	449,534,357.05
经营活动现金流出小计	14,034,033,272.51	13,779,841,479.64
经营活动产生的现金流量净额	-6,950,940,545.40	-36,239,759.98
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	11,115,079,254.17	20,437,116,950.1
取得投资收益收到的现金	859,472,808.88	1,659,887,811.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,070,091.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	304,000,000.00	1,214,481,984.58
收到其他与投资活动有关的现金	35,762,433.77	5,396,332.87
投资活动现金流入小计	12,314,314,496.82	23,317,953,170.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,750,766,390.65	490,814,671.4
投资支付的现金	8,575,410,748.31	9,878,151,524
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	681,559,620.74	
支付其他与投资活动有关的现金	334,215,095.56	8,337,352.14
投资活动现金流出小计	11,341,951,855.26	10,377,303,547.54
投资活动产生的现金流量净额	972,362,641.56	12,940,649,622.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	886,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	886,000,000.00	
取得借款收到的现金	11,404,097,734.45	7,422,475,253.44
收到其他与筹资活动有关的现金	999,550,000.00	11,300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	13,289,647,734.45	18,722,475,253.44
偿还债务支付的现金	17,222,275,631.67	21,390,983,355.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,669,184,765.59	1,725,297,080.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50,292,278.93	33,662,488.4
支付其他与筹资活动有关的现金	963,751,337.75	565,000,219.4
筹资活动现金流出小计	20,855,211,735.01	23,681,280,655.48
筹资活动产生的现金流量净额	-7,565,564,000.56	-4,958,805,402.04
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	-13,544,141,904.40	7,945,604,460.53
加：期初现金及现金等价物余额	21,162,260,009.77	13,216,655,549.24
六、期末现金及现金等价物余额	7,618,118,105.37	21,162,260,009.77

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	1,453,671,103.98	5,141,173,362.35
收到的税费返还	19,461,837.67	165,831.71
收到其他与经营活动有关的现金	8,499,855,877.61	4,270,419,151.71
经营活动现金流入小计	9,972,988,819.26	9,411,758,345.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,572,151,371.37	1,983,728,791.26
支付给职工以及为职工支付的现金	101,959,552.18	116,044,914.98
支付的各项税费	181,136,041.35	364,046,521.03
支付其他与经营活动有关的现金	3,791,125,661.67	5,677,395,328.36
经营活动现金流出小计	5,646,372,626.57	8,141,215,555.63
经营活动产生的现金流量净额	4,326,616,192.69	1,270,542,790.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,720,478,156.13	14,239,783,519.78
取得投资收益收到的现金	559,350,952.53	1,052,783,872.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,068,741
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	531,667,400.00	1,224,895,315.59
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,811,496,508.66	16,518,531,449.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,900,317.80	101,715,584.65
投资支付的现金	2,120,232,371.01	5,817,249,700
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,108,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	41,794.37	
投资活动现金流出小计	3,239,174,483.18	5,918,965,284.65
投资活动产生的现金流量净额	2,572,322,025.48	10,599,566,164.43
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	1,890,000,000.00	978,212,128.5
发行债券收到的现金	999,550,000.00	11,300,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	2,889,550,000.00	12,278,212,128.50
偿还债务支付的现金	10,686,613,974.99	20,540,234,969.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,934,646,487.38	1,102,474,590.71
支付其他与筹资活动有关的现金	734,332.92	22,674,720.11
筹资活动现金流出小计	12,621,994,795.29	21,665,384,280.26
筹资活动产生的现金流量净额	-9,732,444,795.29	-9,387,172,151.76
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	-2,833,506,577.12	2,482,936,802.81
加：期初现金及现金等价物余额	5,769,003,066.29	3,286,066,263.48
六、期末现金及现金等价物余额	2,935,496,489.17	5,769,003,066.29

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	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
2	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
3	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
4	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

备查文件查阅

备查文件置备地点	深圳市安居集团有限公司
具体地址	深圳市南山区粤海街道科苑南路与高新南九道交汇深圳湾创新科技中心 2 栋 A 座 60-64 楼
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《深圳市安居集团有限公司公司债券年度报告(2024 年)》盖章页)



深圳市安居集团有限公司

2025 年 4 月 30 日