
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

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。

众华会计师事务所(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

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集资金说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具日，本公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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.....	14
四、 公司债券募集资金使用情况.....	14
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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	15
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 资产情况.....	17
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	18
六、 负债情况.....	19
七、 利润及其他损益来源情况.....	20
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.....	20
九、 对外担保情况.....	21
十、 重大诉讼情况.....	21
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	21
十二、 向普通投资者披露的信息.....	21
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	21
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	21
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.....	21
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	21
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	22
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	22
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	22
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	22
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.....	22
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	22
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	22
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	22
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	22
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	22
第六节 备查文件目录.....	23
财务报表.....	25
附件一： 发行人财务报表.....	25

释义

发行人、公司、本公司、人居地产	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（原名为“成都兴城人居地产投资集团有限公司”“成都人居置业有限公司”）
董事会	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事会
兴城集团	指	成都兴城投资集团有限公司
本报告	指	公司根据有关法律法规、要求披露的《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司公司债券年度报告（2024年）》
21 人居债	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本次债券的投资者
审计机构、会计师	指	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
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
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2024 年 1-12 月
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司
中文简称	兴城人居
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	康瑛
注册资本（万元）	500,000
实缴资本（万元）	500,000
注册地址	四川省成都市 高新区锦城大道 999 号
办公地址	四川省成都市 高新区锦城大道 999 号
办公地址的邮政编码	610041
公司网址（如有）	http://www.cdrenju.com
电子信箱	4200560@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	刘飞
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	成都高新区锦城大道 999 号
电话	028-85975056
传真	028-85975056
电子信箱	4200560@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：成都兴城投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：成都市国有资产监督管理委员会

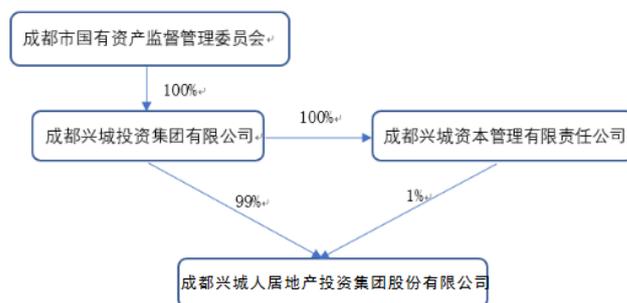
报告期末控股股东资信情况：正常

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：持股比例 100%，股权无受限

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：持股比例 100%，股权无受限

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（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

（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	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职	工商登记完成
--------	------	--------	------	--------	--------

¹均包含股份，下同。

	名称			的生效时间	时间
高级管理人员	刘飞	总会计师	任职	2024年1月	/
高级管理人员	蒋雪雁	总会计师	离任	2024年1月	/
高级管理人员	李柯	总经理	任职	2024年11月	/
董事	李柯	董事	任职	2024年11月	2024年12月
高级管理人员	王磊	总经理	离任	2024年11月	/
高级管理人员	刘荣友	副总经理	离任	2024年11月	/
董事	温舒慧	专职外部董事	离任	2024年11月	2024年12月
董事	宋思濛	董事	任职	2024年11月	2024年12月
董事	康瑛	董事长	任职	2024年12月	2024年12月
董事	王磊	董事长	离任	2024年12月	2024年12月
高级管理人员	刘宏	副总经理	任职	2024年12月	/
高级管理人员	明亮	副总经理	离任	2024年12月	/

（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：5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35.71%。

（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：康瑛

发行人的董事长或执行董事：康瑛

发行人的其他董事：李柯、黄磊、但家平、苏元媛、宋思濛

发行人的监事：汪斌、张羽婷、彭峥

发行人的总经理：李柯

发行人的财务负责人：刘飞

发行人的其他非董事高级管理人员：刘宏、张宇、金蒙、刘飞、林翼然

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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

公司主要从事房地产开发与经营业务，并以房地产开发建设为龙头，全面推进产业化、开放化转型，业务涵盖住宅开发、片区开发、保障房建设、智慧美居、资产运营等业务板块，公司近年来连续多次荣获中国房地产综合实力100强、四川房地产品牌十强、成都楼市十大名企等荣誉。

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

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产行业具有政策敏感性特征，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可以直接通过行政干预的方式调控市场，相应的管理和调控力度也较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。近年来全国经济增长稳定，全国房地产开发投资总体平稳，运行态势稳定，去库存周期逐渐触底。

房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

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，不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（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 (%)
房屋销售收入	70.92	69.77	1.62	96.27	114.96	98.72	14.12	97.89
租赁收入	1.33	0.54	58.94	1.80	0.85	0.32	62.88	0.72
酒店收入	1.29	1.00	22.45	1.75	1.35	0.99	26.86	1.15
其他收入	0.13	0.10	24.11	0.18	0.28	0.26	7.09	0.24
合计	73.66	71.41	3.06	100.00	117.44	100.28	14.61	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

公司主要业务为房地产开发销售，房地产销售占比96%以上。

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。

变动业务板块	变动指标	变动比例	变动原因
房屋销售收入	营业收入	-38.31%	因房地产市场下行，本年销售并结转的项目减少所致。
	毛利率	-88.52%	本年结转的人才公寓因“优惠出售”政策原因，项目毛利率较低，同时本年结转的毛利率较高的商业项目减少。
租赁收入	营业收入	55.98%	本年租赁规模增加，导致租赁收入及成本同步增加。
	营业成本	72.53%	
其他收入	营业收入	-52.67%	本年美居业务规模减少所致。
	营业成本	-61.34%	
	毛利率	239.89%	本年毛利率较低的美居业务占比减少，其他收入毛利率较高。

(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

公司坚持城市美好生活建设者和服务商的定位，确立“开发与经营并重”的发展理念，持续深耕成都市场提升住房品质，顺应市场供求关系的新变化和人们对优质住房的新期待，将系统化设计、模块化建造、功能化开发与新技术、新材料、新工艺结合，打造绿色、低碳、智能、安全的“好房子”，逐步形成以住宅开发、片区开发、保障房建设等业务为核心，以智慧美居、资产运营等非房业务为辅助的双轮驱动发展模式。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司主要面对产业政策调整风险。为抑制资产泡沫，遏制房价快速上涨，促使房地产市场平稳健康发展，国家近年来从金融、税收、土地等方面实施了一系列严格的、差异化的房地产行业调控政策。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化。

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

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。公司与公司股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产。

1、机构独立

在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，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。

2、人员独立

在人员方面，公司总经理、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、业务独立

在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

5、资产独立

在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

（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

为保证公司与关联方之间发生的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，公司制定关联交易制度。

关联交易视单笔关联交易金额或者同类关联交易的连续十二个月累计交易金额，由董事会表决通过后实施，或由董事会决议并获得股东会批准后实施。关联交易定价按一般市场经营规则，遵照公平、公正的市场原则进行。涉及需披露事项，按要求完成信息披露。

（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	35.37
出售商品/提供劳务	0.01
关联方金融服务-银行存款	8.58
关联方金融服务-借款	55.79
关联方金融服务-利息收入	0.08
关联方金融服务-利息支出	2.36
关键管理人员薪酬	0.05
关联租赁	0.04
受托管理的关联交易	0.43
其他关联交易	0.82

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	8.66
资金拆借，作为拆入方	204.84

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 173.69 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	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）
2、债券简称	21 人居债
3、债券代码	175931.SH
4、发行日	2021 年 3 月 31 日
5、起息日	2021 年 4 月 2 日

6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年4月2日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
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	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业投资者发行
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	不适用

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	175931.SH
债券简称	21 人居债
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1. 条款的具体约定内容：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。 2. 触发执行的具体情况：2024年3月11日，发行人发布公告将本期债券后2年的票面利率调整为2.9%；根据投资者回售登记结果，本次回售金额7.5亿元。发行人已将7.5亿元回售债券全部进行转售，本期债券存续金额15亿元。 3. 对投资者权益的影响：无

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

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：175931.SH

债券简称	21 人居债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司控股股东成都兴城投资集团有限公司为公司 21 人居债提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券每年付息一次，到期一次还本。本期债券起息日为 2021 年 4 月 2 日，本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 2 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 2 日，前述日期如非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 2 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 2 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。同时为充分、有效的维护债券持有人的利益，公司已为相关债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成了一整套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
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	良好

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	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

签字会计师姓名	李洋、袁小伟
---------	--------

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175931.SH
债券简称	21 人居债
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层
联系人	张海虹
联系电话	010-56051948

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175931.SH
债券简称	21 人居债
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称及影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），“关于浮	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。

<p>动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。</p>	
--	--

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
应收票据	主要为应收的商业承兑票据	0.37	-56.38%	公司加强债权回收管理，本年收回应收票据所致
应收账款	主要为应收购房款及租赁款	1.65	-76.03%	公司加强债权回收管理，本年收回应收账款所致
其他应收款	主要为土地竞拍保证金及其他保证金、合作方经营往来款以及关联方往来款	27.01	-32.54%	公司加强债权回收管理，本年收回其他应收款所致
其他非流动金融资产	主要为缴纳的信托保障基金	0.60	-64.04%	收到信托保障基金退回
使用权资产	主要为租赁办公区	0.01	100.00%	本年新签办公区租赁合同所致
开发支出	主要为投资运营系统开发投入	0.01	-82.43%	上年部分开发支出，转入无形资产
长期待摊费用	主要为办公室及档案馆等项目装修	0.71	-34.45%	移交档案馆后冲销对应长期待摊费用

（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	72.38	0.23	/	0.32
存货	706.08	199.62	/	28.27
长期股权投资	15.95	0.28	/	1.78
固定资产	8.90	6.98	/	78.46
无形资产	2.14	2.08	/	97.01
合计	805.44	209.19	—	—

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
高新 97 亩土地	27.01	/	27.01	借款抵押	无重大不利影响
玺云府项目土地	15.24	/	15.24	借款抵押	无重大不利影响
金牛 102 亩土地	15.01	/	15.01	借款抵押	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 386.66 亿元和 433.85 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.20%。

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	-	8.66	75.00	83.66	19.28%
银行贷款	-	0.07	30.64	30.71	7.08%
非银行金融机构贷款	-	24.68	99.15	123.83	28.54%
其他有息债务	-	-	195.64	195.64	45.09%
合计	-	33.41	400.44	433.85	—

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 67 亿元，且共有 7 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 570.09 亿元和 627.67 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.10%。

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	-	8.66	75.00	83.66	13.33%
银行贷款	-	15.22	191.45	206.67	32.93%
非银行金融机构贷款	-	24.68	99.15	123.83	19.73%
其他有息债务	-	-	213.51	213.51	34.02%
合计	-	48.55	579.11	627.67	—

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 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 67 亿元，且共有 7 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
应付票据	1.86	0.01	33,587.86	本年开具的电子债权凭证增加所致。
一年内到期的非流动负债	47.15	93.06	-49.33	本年未按还款期限重分类的一年内到期借款增加所致。
长期应付款	213.82	109.59	95.11	本年借入的股东借款增加所致。

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

(一) 基本情况

报告期利润总额：-19.60 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.68 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

(二) 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

报告期内合并报表范围净利润亏损 20.08 亿元，主要原因为：一是人才公寓项目因“优惠出售”政策原因，项目毛利率较低；二是公司部分成都市三圈层项目因房地产市场下行销售去化较慢，导致资金占用成本较高；三是因房地产市场下行，2024 年部分项目销售以价换量导致毛利空间收缩；四是部分项目住宅及车位公允价值下行，2024 年计提存货跌价准备；五是公司投资的部分参股住宅开发及酒店等项目，因房地产市场下行以及酒店处于

经营爬坡期等原因，目前存在一定的投资亏损。

2024 年末，公司货币资金余额 72.38 亿元，公司流动性充足且融资渠道畅通，因此报告期内合并报表范围内的亏损不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3.72 亿元

报告期末对外担保的余额：2.52 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-1.19 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：2.52 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

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

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司公司债券年度报告
(2024年)》之盖章页)

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司



2025 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

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	7,237,596,373.08	9,208,084,350.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	36,883,657.02	84,549,961.55
应收账款	164,812,074.94	687,604,966.33
应收款项融资		
预付款项	501,774,140.47	487,371,970.14
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,701,193,968.54	4,004,301,600.38
其中：应收利息		
应收股利	18,000,000.00	
买入返售金融资产		
存货	70,607,541,821.89	66,469,192,692.14
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		3,113,704.10
其他流动资产	3,005,551,532.27	2,502,591,798.66
流动资产合计	84,255,353,568.21	83,446,811,043.49
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	1,594,596,540.61	1,727,253,318.56
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	59,847,632.20	166,431,556.50
投资性房地产	5,757,689,427.91	5,814,037,521.00
固定资产	889,528,353.38	912,325,988.20
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	995,287.77	
无形资产	214,282,298.33	214,714,681.88
开发支出	730,188.68	4,156,526.89
商誉		
长期待摊费用	71,277,536.96	108,736,188.54
递延所得税资产	444,400,734.01	449,900,746.20
其他非流动资产	1,848,667,811.95	1,868,554,745.20
非流动资产合计	10,882,015,811.80	11,266,111,272.97
资产总计	95,137,369,380.01	94,712,922,316.46
流动负债：		
短期借款	140,043,750.00	170,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	185,635,044.08	551,044.40
应付账款	4,424,747,209.01	5,128,420,623.90
预收款项	22,365,256.20	31,512,169.31
合同负债	6,637,355,784.02	8,780,977,793.69
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	25,821,592.62	22,737,342.32
应交税费	894,541,308.01	872,148,375.78
其他应付款	4,171,377,664.59	4,488,653,432.79
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	4,715,377,619.92	9,306,313,773.21
其他流动负债	595,426,575.68	759,904,401.50
流动负债合计	21,812,691,804.13	29,561,218,956.90

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	29,060,403,720.05	30,073,704,250.00
应付债券	7,500,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	861,150.54	
长期应付款	21,382,392,856.99	10,959,228,002.98
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	118,072,926.15	119,200,926.15
递延所得税负债	782,605,864.81	779,254,961.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	58,844,336,518.54	48,431,388,141.07
负债合计	80,657,028,322.67	77,992,607,097.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,991,546,416.52	7,264,343,026.89
减：库存股		
其他综合收益	670,692,944.75	685,003,165.43
专项储备		
盈余公积	72,186,594.11	72,186,594.11
一般风险准备		
未分配利润	-2,132,271,198.31	-118,909,656.25
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,602,154,757.07	12,902,623,130.18
少数股东权益	3,878,186,300.27	3,817,692,088.31
所有者权益（或股东权益）合计	14,480,341,057.34	16,720,315,218.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	95,137,369,380.01	94,712,922,316.46

公司负责人：康瑛 主管会计工作负责人：刘飞 会计机构负责人：李载阳

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,090,811,496.42	3,802,535,406.41
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	28,800,073.99	162,420,025.15
应收款项融资		
预付款项	2,210,519.39	42,831,855.92
其他应收款	27,154,531,626.05	21,750,370,266.35
其中：应收利息		
应收股利	18,000,000.00	
存货	6,119,885,057.54	6,312,233,859.65
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	97,580,942.28	84,451,003.99
流动资产合计	34,493,819,715.67	32,154,842,417.47
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	17,390,276,029.59	16,186,290,957.18
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	59,847,632.20	151,431,556.50
投资性房地产	2,109,297,600.00	2,275,998,300.00
固定资产	39,575,982.75	41,748,803.49
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,085,866.35	36,465.89
开发支出		4,156,526.89
商誉		
长期待摊费用	11,356,536.17	40,212,812.92
递延所得税资产	228,986,735.42	230,903,053.40
其他非流动资产	1,734,785,932.60	1,734,785,932.60
非流动资产合计	21,580,212,315.08	20,665,564,408.87
资产总计	56,074,032,030.75	52,820,406,826.34
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	38,800,000.00	
应付账款	413,201,002.22	176,661,861.95
预收款项	19,995,911.69	23,758,554.14
合同负债	33,308,232.96	781,787,342.15
应付职工薪酬	8,181,449.74	6,392,168.44
应交税费	438,604,956.01	348,338,230.79
其他应付款	304,573,695.63	174,955,943.02
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	3,340,778,273.57	8,022,128,883.84
其他流动负债	2,997,740.97	70,360,860.79
流动负债合计	4,600,441,262.79	9,604,383,845.12
非流动负债：		
长期借款	12,979,715,570.00	15,776,530,650.00
应付债券	7,500,000,000.00	6,202,290,076.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	19,564,300,000.00	8,665,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	409,902,449.85	394,627,648.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	40,453,918,019.85	31,038,448,374.82
负债合计	45,054,359,282.64	40,642,832,219.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,720,040,991.47	6,992,837,601.84
减：库存股		
其他综合收益	99,777,293.92	100,967,272.91
专项储备		
盈余公积	36,444,353.17	36,444,353.17

未分配利润	-836,589,890.45	47,325,378.48
所有者权益（或股东权益）合计	11,019,672,748.11	12,177,574,606.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	56,074,032,030.75	52,820,406,826.34

公司负责人：康瑛 主管会计工作负责人：刘飞 会计机构负责人：李载阳

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	7,366,480,580.55	11,743,847,677.63
其中：营业收入	7,366,480,580.55	11,743,847,677.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,842,794,426.86	12,176,692,103.87
其中：营业成本	7,141,328,407.96	10,028,367,139.42
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	202,044,831.57	439,980,233.96
销售费用	487,785,393.65	492,232,124.10
管理费用	146,496,762.86	184,488,346.75
研发费用		
财务费用	865,139,030.82	1,031,624,259.64
其中：利息费用	975,921,794.01	1,351,417,997.97
利息收入	116,890,133.81	323,419,493.09
加：其他收益	4,883,892.85	56,969,463.22
投资收益（损失以“-”号填列）	-176,317,985.63	-47,422,741.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-113,481,010.00	-25,469,849.76
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)	-5,371,612.47	132,280,722.72
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-448,262.58	-11,961,495.51
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-311,577,971.87	-80,080,998.63
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		108,774.46
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-1,965,145,786.01	-382,950,701.23
加: 营业外收入	5,391,097.76	7,557,437.95
减: 营业外支出	471,723.91	253,828.31
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-1,960,226,412.16	-375,647,091.59
减: 所得税费用	47,462,202.83	157,893,899.60
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
(一) 按经营持续性分类	-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-2,013,361,542.06	-604,767,929.77
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	5,672,927.07	71,226,938.58
六、其他综合收益的税后净额	-24,068,935.79	-371,194,905.33
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-14,310,220.68	-371,391,844.81
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-14,310,220.68	-371,391,844.81
(1) 权益法下可转损益的其他综	742,152.55	-9,287,114.12

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	-15,052,373.23	-362,104,730.69
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-9,758,715.11	196,939.48
七、综合收益总额	-2,031,757,550.78	-904,735,896.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,027,671,762.74	-976,159,774.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-4,085,788.04	71,423,878.06
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：康瑛 主管会计工作负责人：刘飞 会计机构负责人：李载阳

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	984,913,279.84	627,167,655.29
减：营业成本	972,667,606.27	225,509,553.42
税金及附加	129,727,075.17	135,035,067.47
销售费用	110,263,677.22	72,439,371.42
管理费用	54,650,796.43	76,688,608.98
研发费用		
财务费用	426,075,514.54	518,116,767.42
其中：利息费用	1,873,667,065.41	1,862,844,212.27
利息收入	1,447,614,230.83	1,347,840,394.08
加：其他收益	940,594.00	276,484.84
投资收益（损失以“—”号填	-174,252,825.54	319,465,636.69

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-110,569,774.83	1,653,328.18
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）	-52,300.00	79,639,802.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-547,344.65	699,569.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		127,419.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-882,383,265.98	-412,800.21
加：营业外收入	371,240.03	1,123,311.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-882,012,025.95	710,510.79
减：所得税费用	1,903,242.98	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-883,915,268.93	710,510.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-883,915,268.93	710,510.79
（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	-1,189,978.99	-108,469,415.29
（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	-1,189,978.99	-108,469,415.29
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-1,047,232.26	-9,287,114.12
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	-142,746.73	-99,182,301.17
六、综合收益总额	-885,105,247.92	-107,758,904.50
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：康瑛 主管会计工作负责人：刘飞 会计机构负责人：李载阳

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	6,181,411,052.03	19,162,780,052.14
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	19,354,747.28	24,680,102.28
收到其他与经营活动有关的现金	224,006,894.90	703,091,112.15
经营活动现金流入小计	6,424,772,694.21	19,890,551,266.57

购买商品、接受劳务支付的现金	9,973,240,346.82	17,315,228,706.21
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	242,865,494.25	244,193,959.82
支付的各项税费	761,084,006.24	2,209,122,538.67
支付其他与经营活动有关的现金	619,007,905.55	1,283,182,723.50
经营活动现金流出小计	11,596,197,752.86	21,051,727,928.20
经营活动产生的现金流量净额	-5,171,425,058.65	-1,161,176,661.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	119,315,844.80	103,772,000.00
取得投资收益收到的现金	14,856,591.05	57,635,700.00
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	831,970,192.93	1,469,336,495.39
投资活动现金流入小计	966,142,628.78	1,630,744,195.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	68,647,346.30	63,558,951.76
投资支付的现金	10,814,000.00	188,954,808.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	366,475,783.29	682,461,637.94
投资活动现金流出小计	445,937,129.59	934,975,397.70
投资活动产生的现金流量净额	520,205,499.19	695,768,797.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	64,580,000.00	1,253,232,062.75
其中：子公司吸收少数股东投	64,580,000.00	

资收到的现金		
取得借款收到的现金	30,696,650,198.99	33,388,167,806.09
收到其他与筹资活动有关的现金	433,967,000.00	1,498,050,097.33
筹资活动现金流入小计	31,195,197,198.99	36,139,449,966.17
偿还债务支付的现金	24,961,546,597.16	26,162,327,401.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,703,260,452.83	2,961,577,061.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	865,839,212.15	2,225,072,519.13
筹资活动现金流出小计	28,530,646,262.14	31,348,976,982.74
筹资活动产生的现金流量净额	2,664,550,936.85	4,790,472,983.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,986,668,622.61	4,325,065,119.49
加：期初现金及现金等价物余额	9,201,432,575.45	4,876,367,455.96
六、期末现金及现金等价物余额	7,214,763,952.84	9,201,432,575.45

公司负责人：康瑛 主管会计工作负责人：刘飞 会计机构负责人：李载阳

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	359,324,924.83	1,476,914,931.11
收到的税费返还		92,552.75
收到其他与经营活动有关的现金	56,409,098.96	1,504,055,974.05
经营活动现金流入小计	415,734,023.79	2,981,063,457.91
购买商品、接受劳务支付的现金	345,973,178.74	467,158,767.62
支付给职工及为职工支付的现金	41,752,101.90	59,941,045.99
支付的各项税费	137,568,501.37	978,046,989.03
支付其他与经营活动有关的现金	196,565,055.87	3,172,880,592.85
经营活动现金流出小计	721,858,837.88	4,678,027,395.49

经营活动产生的现金流量净额	-306,124,814.09	-1,696,963,937.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	104,315,844.80	103,772,000.00
取得投资收益收到的现金	14,010,515.97	5,167,641,084.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		203,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	10,184,707,883.83	19,675,358,224.40
投资活动现金流入小计	10,303,034,244.60	24,946,974,409.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,584,114.95	
投资支付的现金	79,214,000.00	4,205,694,053.80
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	15,245,054,720.79	17,136,522,705.41
投资活动现金流出小计	15,326,852,835.74	21,342,216,759.21
投资活动产生的现金流量净额	-5,023,818,591.14	3,604,757,650.10
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	23,102,307,570.00	12,444,955,650.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,055,000,000.00	12,264,450,000.00
筹资活动现金流入小计	24,157,307,570.00	24,709,405,650.00
偿还债务支付的现金	19,113,263,336.61	12,133,535,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,960,254,482.03	1,788,797,327.55
支付其他与筹资活动有关的现金	463,250,030.76	9,261,783,556.50
筹资活动现金流出小计	21,536,767,849.40	23,184,115,884.05
筹资活动产生的现金流量净额	2,620,539,720.60	1,525,289,765.95
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	-2,709,403,684.63	3,433,083,478.47
加：期初现金及现金等价物余额	3,795,883,631.67	362,800,153.20
六、期末现金及现金等价物余额	1,086,479,947.04	3,795,883,631.67

公司负责人：康瑛 主管会计工作负责人：刘飞 会计机构负责人：李载阳

