

中海宏洋地产集团有限公司

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。

立信会计师事务所（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

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中风险提示章节没有重大变化。

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.....	6
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.....	10
七、 环境信息披露义务情况.....	12
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.....	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.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	23
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.....	23
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.....	25
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.....	26
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.....	26
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	26
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	26
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

公司、本公司、本集团、中海宏洋地产、发行人	指	中海宏洋地产集团有限公司
担保人、保证人、中海宏洋集团	指	中国海外宏洋集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
公司董事会、董事会	指	中海宏洋地产集团有限公司董事会
报告期	指	2024年1-12月
报告期末、最近一年末	指	2024年12月31日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
中国海外发展	指	中国海外发展有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中海宏洋地产集团有限公司
中文简称	中海宏洋地产
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	庄勇
注册资本（万元）	800,000.00
实缴资本（万元）	600,763.09
注册地址	广东省惠州市 江北文明一路三号中信城市时代 2 单元 19 层 01 号
办公地址	广东省深圳市 南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 12 层
办公地址的邮政编码	518000
公司网址（如有）	-
电子信箱	jiangfei@cohl.com

二、信息披露事务负责人

姓名	曾小阳
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 12 层
电话	0755-23370081
传真	0755-23372999
电子信箱	jiangfei@cohl.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：Pandue Investments Limited

报告期末实际控制人名称：无实际控制人

报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：不适用

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：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（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）

¹均包含股份，下同。



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东 Pandue Investments Limited 无其他主要资产受限情况。

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

（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：0 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 0.00%。

（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：庄勇

发行人的董事长或执行董事：庄勇

发行人的其他董事：杨林、魏纬

发行人的监事：边际

发行人的总经理：杨林

发行人的财务负责人：曾小阳

发行人的其他非董事高级管理人员：无

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

公司系中海宏洋集团间接控股的全资子公司，自2018年被确定为中海宏洋集团在境内最核心的房地产开发平台，业务涵盖房地产开发与销售、物业租赁等，是一家全国性房地产开发企业。

中海宏洋地产房地产开发业务分布于全国各地，公司房地产业务由各项目公司具体开展，具体的业务资质也由各项目公司分别取得。本公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书，其中多家项目公司具备一级、二级资质。

公司以商品住宅开发销售为主，2018年以来被确立为中海宏洋集团境内最核心业务主体。目前公司已发展成为跨地域的全国性地产企业，深耕布局主流二、三线城市核心地段，并坚持中高端住宅产品定位。

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

发行人所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长具有重大意义。随着国民收入水平稳步提升，城镇化水平进一步推进，城市人口增多，住房刚性需求及住宅改善性需求随之增多，进一步推动着我国房地产行业的发展。

中国海外发展有限公司为国内知名的大型房地产开发企业，具有显著的竞争优势和广泛的影响力，综合实力雄厚。公司作为中国海外发展有限公司旗下主要负责二、三线城市住宅开发的中国海外宏洋集团有限公司境内最核心的房地产开发平台，在集团体系内具有重要的战略定位，在资产注入、项目资源、资金及管理等方面持续得到股东方有力的支持。

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

2024年以来，新一轮房地产、金融政策组合拳陆续出台，包括取消全国层面首套及二套房贷款利率下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、通过设立保障性住房再贷款加快推动存量商品房去库存等，行业调控政策方向已从“供给侧”向“需求侧”转变，由限制性政策的放松转为产业支持政策。

二十届三中全会提出“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”等，体现了当前中央对行业的重视程度，为行业平稳发展打开政策空间，也为防范化解行业风险、稳定消费者预期、促进市场良性循环和健康发展打下基础。

（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：万元 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 (%)
房地产销售	3,982,163.76	3,464,050.90	13.01	99.14	4,357,960.65	3,693,007.99	15.26	99.18
租赁及管理 服务	29,194.12	19,298.50	33.90	0.73	27,732.53	14,186.64	48.84	0.63
其他	5,198.59	3,769.53	27.49	0.13	8,402.36	15,183.40	-80.70	0.19
合计	4,016,556.48	3,487,118.93	13.18	100.00	4,394,095.54	3,722,378.03	15.29	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

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

2024 年度，公司租赁及管理服务业务板块成本同比增长 36.03%，主要系投资性物业的折旧增加所致，该业务板块毛利率较 2023 年度下降 14.95 个百分点。整体而言，公司报告期内未出现对经营情况有重大不利影响的事项。

（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

（1）主要竞争情况

中长期来看，城镇化率提升带来的总量性住房需求仍然存在。国务院发布的新型城镇化战略五年行动计划提出，5 年常住人口城镇化率将提升至接近 70%。从结构上看，住房需求已经从“有房住”转向“住好房”，居民的改善性需求将继续支撑行业发展。购房者对房企的产品品质、品牌信用、服务水平提出更高要求，企业间的竞争格局也更加激烈，未来具备全面开发能力、产品创新能力、综合服务能力的房企将拥有更大的发展机会，行业引领者的护城河也将越来越宽。

（2）经营方针及战略

公司将坚持执行中海宏洋集团确立的房地产主业的发展方向，致力实现可持续、稳定、健康地高质量增长。

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

（1）公司面临的市场风险

①经济周期及行业经营环境变动的风险

发行人的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。如果发行人无法适应宏观经济形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，发行人经营业绩将遭受不利影响。

②市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场分散，竞争日益激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。

（2）风险应对措施

公司将继续以谨慎态度，寻找新的优质投资项目，以具有竞争力的成本优势建立及维持一个具规模的优质土地储备。公司将以招拍挂作为土地获取最重要的途径，同时继续开拓多元化的土地收购渠道，以加快发展步伐和维持具有合理投资回报的均衡土地储备。开发方面，发展中高端住宅物业仍为公司的核心业务。面对竞争激烈的市场和对优质楼房需求不断增加的客户，开发高质量、绿色、健康、智慧和科技之主流产品仍为公司产品策略的重点。公司将通过加强研发和推出新产品，满足不同客户群的需求，引领市场并保持盈利能力。

六、公司治理情况

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

是 否

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

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1. 业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2. 资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3. 人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4. 财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。发行人报告期内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用的情形。

5. 机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（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

为进一步规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《公司法》《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》《公司章程》的有关规定结合公司实际情况，发行人制定了相关制度，对关联交易的基本原则、价格确定及管理、审议程序、信息披露等事宜进行了明确规定。

（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
出售商品/提供劳务	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，作为拆入方	0.75

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162.07亿元人民币。

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	中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）
2、债券简称	GC 宏洋 01
3、债券代码	115401.SH
4、发行日	2023 年 6 月 6 日
5、起息日	2023 年 6 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 9 日
7、到期日	2027 年 6 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05
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，招商证券股份有限公司
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	仅限专业机构投资者认购和交易
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

1、债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）
2、债券简称	22 宏洋 01
3、债券代码	137885.SH
4、发行日	2022 年 10 月 21 日
5、起息日	2022 年 10 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
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，招商证券股份有限公司
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	仅限专业机构投资者认购和交易
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
----------------------------	---

1、债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	23 宏洋 04
3、债券代码	240008.SH
4、发行日	2023 年 11 月 20 日
5、起息日	2023 年 11 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 11 月 21 日
7、到期日	2027 年 11 月 21 日
8、债券余额	13.00
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	中信证券股份有限公司，招商证券股份有限公司
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	仅限专业机构投资者认购和交易
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

1、债券名称	中海宏洋地产集团有限公司 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 宏洋 01
3、债券代码	138903.SH
4、发行日	2023 年 2 月 24 日
5、起息日	2023 年 2 月 27 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
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	中信证券股份有限公司，招商证券股份有限公司
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	仅限专业机构投资者认购和交易
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

施	
---	--

1、债券名称	中海宏洋地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	23宏洋02
3、债券代码	115137.SH
4、发行日	2023年3月31日
5、起息日	2023年4月3日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2026年4月3日
7、到期日	2028年4月3日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
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，招商证券股份有限公司
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	仅限专业机构投资者认购和交易
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	115401.SH、240008.SH、115137.SH
债券简称	GC宏洋01、23宏洋04、23宏洋02
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 checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内，选择权条款未触发或执行，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

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：137885.SH、138903.SH、115137.SH、115401.SH、240008.SH

债券简称	22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01、23 宏洋 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	债券增信机制为设定保证担保，由中国海外宏洋集团有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
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	正常履行

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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	周赐麒、王庆桂

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	137885.SH、138903.SH、115137.SH、115401.SH、240008.SH
债券简称	22 宏洋 01、23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01

	、23宏洋04
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21层
联系人	邱承飞、段科
联系电话	0755-23835497

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	137885.SH、138903.SH、115137.SH、115401.SH、240008.SH
债券简称	22宏洋01、23宏洋01、23宏洋02、GC宏洋01、23宏洋04
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

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
137885.SH、138903.SH、115137.SH、115401.SH、240008.SH	会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2025年2月21日	鉴于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已连续四年为发行人提供审计服务，经综合评估及审慎研究，结合公司发展需要、会计师事务所人员安排及工作计划等情况，发行人聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2024年度财务审计机构	已经发行人内部机构审议通过，符合法律法规及公司章程的规定	无重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

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。

2024年度，发行人发生会计政策变更事项，未发生会计估计变更及重大会计差错更正。发行人会计政策变更事项如下：

1、执行《企业会计准则解释第17号》

财政部于2023年10月25日公布了《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号，以下简称“解释第17号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第17号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。发行人执行该规定无影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第17号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第17号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自2024年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。发行人自2024年

1月1日起执行该规定，执行该规定无影响。

2、执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月1日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而不予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自2024年1月1日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

3、执行《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

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，以下简称“解释第18号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应地在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

发行人自2024年度起执行该规定无影响。

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	主要为银行存款	205.07	2.81	-
预付款项	主要为预付供应商款项	2.17	-48.76	主要系项目结算余额减少所致
其他应收款	主要为押金及应收关联方和其他单位的往来款等组成	120.58	-13.56	-
存货	主要为开发成本、开发产品	601.69	-26.17	-
债权投资	主要为委托贷款	0.00	-100.00	主要系收回委托贷款所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账 面价值)	资产受限部分 的账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	205.07	0.82	-	0.40
存货	601.69	21.27	-	3.54
投资性房地产	14.99	9.18	-	61.24
合计	821.75	31.27	—	—

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：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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

不适用。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 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：0.00 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：0.00%，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123.09亿元和87.77亿元，报告期内有息债务余额同比变动-31.98%。

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	-	10.00	40.00	50.00	56.97%
银行贷款	-	20.78	16.99	37.77	43.03%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	30.78	56.99	87.77	—

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50.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元，且共有28.00亿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227.86亿元和185.82亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.45%。

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	-	10.00	40.00	50.00	26.91%
银行贷款	-	37.83	95.99	133.82	72.02%
非银行金融机构贷款	-	-	2.00	2.00	1.08%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	47.83	137.99	185.82	—

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50.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元，且共有28.00亿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0.00亿元人民币，且在2025年5至12月内到期的境外债券余额为0.00亿元人民币。

（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	201.72	325.35	-38.00	主要系2024年度房地产开发项目完工结利，导致合同负债减少
应付职工薪酬	0.07	0.12	-37.03	主要系项目案场人员减少所致
其他应付款	237.48	281.29	-15.58	-
一年内到期的非流动负债	43.72	85.73	-48.99	主要系一年内到期的有息负债减少所致
其他流动负债	18.15	29.28	-38.03	主要系待转销项税减少所致
长期借款	98.74	103.95	-5.00	-
递延所得税负债	0.39	1.99	-80.18	主要系子公司本年末按净额列报递延所得税负债所致

（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：24.53亿元

报告期非经常性损益总额：0.87亿元

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
合肥启盛房地产开发有限公司	是	51.00%	房地产开发	62.97	24.11	33.25	6.76
银川中海海悦	是	100.00%	房地产开发	42.63	4.09	35.08	5.20

置业有限公司							
--------	--	--	--	--	--	--	--

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：35.48 亿元

报告期末对外担保的余额：19.36 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-16.12 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：19.36 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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	115401.SH
债券简称	GC 宏洋 01
专项债券类型	碳中和绿色公司债券
募集总金额	5.00
已使用金额	5.00
临时补流金额	0.00
未使用金额	0.00
绿色项目数量	1
绿色项目名称	中海河山大观建设项目
募集资金使用是否与承诺用途或最新披露用途一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否变更 ³	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更后用途是否全部用于绿色项目	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
变更履行的程序	不适用
变更事项是否披露	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
变更公告披露时间	不适用
报告期内闲置资金 ⁴ 金额	0.00
闲置资金存放、管理及使用计划情况	不适用
募集资金所投向的绿色项目进展情况，包括但不限于各项目概述、所属目录类别，项目所处地区、投资、建设、现状及运营详情等	中海河山大观建设项目位于内蒙古自治区呼和浩特市，项目主要建设住宅楼 9 栋，以及配套的辅助工程。项目容积率为 1.999，建筑密度为 13.68%，绿化率为 36%。项目属于《绿色产业指导目录》中 5.基础设施绿色升级-5.1 建筑节能与绿色建筑-5.1.1 超低能耗建筑建设，项目已于 2023 年 9 月交付，运营情况正常
报告期内募集资金所投向的绿色项目发生重大污染责任事故、因环境	报告期内未发生相关情况

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

³ 此处仅列示最后一次变更相关信息。债券存续期内，存在多次变更的，发行人应当在其他事项中，逐一说明。

⁴ 闲置资金指发行后未投放到项目的资金。

问题受到行政处罚的情况和其他环境违法事件等信息，及是否会对偿债产生重大影响（如有）	
募集资金所投向的绿色项目环境效益，所遴选的绿色项目环境效益测算的标准、方法、依据和重要前提条件	计算参照原中国银行保险监督管理委员会《绿色信贷项目节能减排量测算指引》中“5.1 建筑节能与绿色建筑”计算公式计算项目的年协同减少二氧化碳排放量、替代化石能源量，以民用建筑能耗标准约束值为比较对象
募集资金所投向的绿色项目预期与/或实际环境效益情况（具体环境效益情况原则上应当根据《绿色债券存续期信息披露指南》相关要求要求进行披露，对于无法披露的环境效益指标应当进行说明）	经初步测算，该项目 2024 年度可实现节约 553.39 吨标准煤，减排 1,223.00 吨二氧化碳。经初步折算，对于该项目，本期债券募集资金已投放资金 2024 年度可实现节约 171.54 吨标准煤/年，减排 379.11 吨二氧化碳/年
对于定量环境效益，若存续期环境效益与注册发行时披露效益发生重大变化（变动幅度超 15%）需披露说明原因	中海河山大观项目定量环境效益与发行前预期环境效益相比差距超过 15%，主要是由于项目尚未达到 100%入住，建筑能耗较设计值存在一定差距
募集资金管理方式及具体安排	发行人按照公司内部的募集资金管理要求及流程，规范使用本期债券募集资金，有效的对募集资金进行了管理。同时，发行人已设立募集资金监管账户，用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转，确保了募集资金用于绿色项目
募集资金的存放及执行情况	本期债券募集资金存放及执行均按照募集说明书约定执行
发行人聘请评估认证机构相关情况（如有），包括但不限于评估认证机构基本情况、评估认证内容及评估结论	本期债券本年度未聘请评估认证机构
绿色发展与转型升级相关的公司治理信息（如有）	不适用
其他事项	无

注：本节应当参照绿色债券标准委员会《绿色债券存续期信息披露指南》的要求进行披露。

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

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，为中海宏洋地产集团有限公司 2024 年公司债券年报盖章页)



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：中海宏洋地产集团有限公司

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	20,506,992,394.75	19,946,692,105.90
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	172,645,568.52	141,540,122.42
应收款项融资	-	-
预付款项	217,059,259.45	423,622,614.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,058,124,927.39	13,949,105,947.59
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产		
存货	60,168,874,073.90	81,501,123,032.26
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	2,273,766,369.30	2,811,935,921.16
流动资产合计	95,397,462,593.31	118,774,019,744.31
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	-	300,000,000.00
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	739,084,919.26	698,876,249.69
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	1,499,374,056.13	1,602,918,669.37
固定资产	48,906,226.44	59,062,324.90
在建工程	11,067,743.74	10,725,019.74
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-

使用权资产	16,287,302.35	15,033,109.83
无形资产	34,742.78	76,393.94
开发支出	-	-
商誉	38,016,169.29	38,016,169.29
长期待摊费用	3,239,455.82	2,796,542.02
递延所得税资产	1,266,653,051.99	1,661,571,617.41
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	3,622,663,667.80	4,389,076,096.19
资产总计	99,020,126,261.11	123,163,095,840.50
流动负债：		
短期借款	500,000,000.00	-
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	-	-
应付账款	7,245,643,175.67	8,968,420,713.81
预收款项	36,696,534.19	43,296,820.50
合同负债	20,171,754,108.08	32,534,788,056.80
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	7,483,379.48	11,884,255.96
应交税费	1,642,122,845.64	1,922,141,557.15
其他应付款	23,748,171,181.93	28,129,401,015.77
其中：应付利息	-	-
应付股利	76,890,984.20	-
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	4,372,741,451.50	8,573,151,244.78
其他流动负债	1,814,702,550.95	2,928,130,925.09
流动负债合计	59,539,315,227.44	83,111,214,589.86
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,874,289,000.00	10,394,506,642.10
应付债券	4,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	11,005,619.69	10,592,074.12
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	39,370,530.26	198,603,383.60

其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	13,924,665,149.95	15,603,702,099.82
负债合计	73,463,980,377.39	98,714,916,689.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,007,630,879.00	6,007,630,879.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	532,809,294.67	751,973,007.45
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	547,400,546.42	247,738,947.56
一般风险准备		
未分配利润	13,845,632,841.89	12,957,835,601.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,933,473,561.98	19,965,178,435.68
少数股东权益	4,622,672,321.74	4,483,000,715.14
所有者权益（或股东权益）合计	25,556,145,883.72	24,448,179,150.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	99,020,126,261.11	123,163,095,840.50

公司负责人：庄勇 主管会计工作负责人：曾小阳 会计机构负责人：曾圆

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

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	6,999,233,595.61	6,050,991,149.19
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	6,290,000.00	13,000,000.00
应收款项融资	-	-
预付款项	20,300.00	36,300.00
其他应收款	28,850,185,671.67	32,655,741,862.67
其中：应收利息	58,086,334.67	49,730,880.39
应收股利	-	-
存货	2,675,104.24	2,675,104.24
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	41,409.68	52,647,831.28
流动资产合计	35,858,446,081.20	38,775,092,247.38
非流动资产：		

债权投资	1,900,000,000.00	6,350,000,000.00
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	8,414,842,793.22	8,402,165,256.49
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	41,757.27	65,054.63
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	214,196.88	-
递延所得税资产	45.87	3,079.77
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	10,315,098,793.24	14,752,233,390.89
资产总计	46,173,544,874.44	53,527,325,638.27
流动负债：		
短期借款	500,000,000.00	-
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	1,490,156.14	2,101,361.02
预收款项	-	-
合同负债	1,834.86	134,278.00
应付职工薪酬	16,235.91	7,400.33
应交税费	2,833,691.49	57,137,586.92
其他应付款	20,268,198,779.33	27,374,899,181.64
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	2,661,580,346.11	3,253,879,411.11
其他流动负债	165.14	-
流动负债合计	23,434,121,208.98	30,688,159,219.02
非流动负债：		
长期借款	3,974,440,000.00	6,138,740,000.00
应付债券	4,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-

长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	621,560.56	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	7,975,061,560.56	11,138,740,000.00
负债合计	31,409,182,769.54	41,826,899,219.02
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,007,630,879.00	6,007,630,879.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	547,400,546.42	247,738,947.56
未分配利润	8,209,330,679.48	5,445,056,592.69
所有者权益（或股东权益）合计	14,764,362,104.90	11,700,426,419.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,173,544,874.44	53,527,325,638.27

公司负责人：庄勇 主管会计工作负责人：曾小阳 会计机构负责人：曾圆

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	40,165,564,761.53	43,941,603,128.50
其中：营业收入	40,165,564,761.53	43,941,603,128.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	37,181,198,210.64	39,834,526,445.01
其中：营业成本	34,871,189,287.13	37,224,427,999.81
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	656,137,208.60	1,078,162,181.40
销售费用	1,006,224,438.93	1,119,898,019.80
管理费用	410,708,276.88	424,278,550.53
研发费用	-	-
财务费用	236,938,999.10	-12,240,306.53
其中：利息费用	402,218,124.53	354,885,261.48
利息收入	171,131,061.07	379,673,122.71

加：其他收益	1,613,718.59	1,998,950.11
投资收益（损失以“-”号填列）	674,629.52	-38,680,038.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,343,734.02	-53,673,159.47
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）	-31,546,718.55	84,609.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-545,993,113.84	-1,057,804,529.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	76,200.42	30,848.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,409,191,267.03	3,012,706,523.66
加：营业外收入	60,203,659.72	39,222,845.34
减：营业外支出	16,747,858.86	1,613,565.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,452,647,067.89	3,050,315,803.36
减：所得税费用	852,130,243.23	1,092,525,894.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,600,516,824.66	1,957,789,908.95
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,600,516,824.66	1,957,789,908.95
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）	1,187,458,839.08	2,125,223,430.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	413,057,985.58	-167,433,521.53
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
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	-	-
（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	1,600,516,824.66	1,957,789,908.95
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,187,458,839.08	2,125,223,430.48
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	413,057,985.58	-167,433,521.53
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：55,983,991.78 元，上期被合并方实现的净利润为：-116,350,740.32 元。

公司负责人：庄勇 主管会计工作负责人：曾小阳 会计机构负责人：曾圆

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	7,710,766.10	38,533,805.45
减：营业成本	530,278.16	13,239,240.68
税金及附加	2,572,691.14	-13,987,781.91
销售费用	37,906.74	768,109.90
管理费用	29,931,560.17	29,776,699.38
研发费用	-	-
财务费用	460,016,300.37	475,299,708.14
其中：利息费用	507,998,030.08	646,735,444.30
利息收入	48,037,684.08	176,976,360.83
加：其他收益	-	18,292.31
投资收益（损失以“-”号填列）	3,536,942,550.22	795,033,302.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23,410,516.39	-44,522,154.92
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）	-	-

列)		
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）	3,051,564,579.74	328,489,423.89
加：营业外收入	13,051,310.63	-3,254.30
减：营业外支出	-	4,761.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,064,615,890.37	328,481,407.69
减：所得税费用	680,204.72	24,178,802.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,063,935,685.65	304,302,604.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（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	3,063,935,685.65	304,302,604.89
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：庄勇 主管会计工作负责人：曾小阳 会计机构负责人：曾圆

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	29,449,445,002.19	34,542,382,634.72
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	168,111,376.98	457,508,200.86
收到其他与经营活动有关的现金	16,648,518,374.32	4,632,988,003.16
经营活动现金流入小计	46,266,074,753.49	39,632,878,838.74
购买商品、接受劳务支付的现金	16,721,621,923.12	20,957,626,081.78
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	701,572,731.48	750,794,415.66
支付的各项税费	2,048,837,132.45	3,675,709,575.41
支付其他与经营活动有关的现金	20,678,808,603.91	10,704,375,795.76
经营活动现金流出小计	40,150,840,390.96	36,088,505,868.61
经营活动产生的现金流量净额	6,115,234,362.53	3,544,372,970.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,694,934.79	64,875,000.00
取得投资收益收到的现金	42,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,458,819.16	176,806.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	395,862,356.33	66,203,674.37
投资活动现金流入小计	448,016,110.28	131,255,481.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,942,514.23	6,238,696.58
投资支付的现金	3,432,000.00	-
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	-	-
投资活动现金流出小计	6,374,514.23	6,238,696.58
投资活动产生的现金流量净	441,641,596.05	125,016,784.54

额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	48,000,000.00	1,134,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	48,000,000.00	184,000,000.00
取得借款收到的现金	9,463,234,588.41	7,924,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	9,511,234,588.41	9,058,740,000.00
偿还债务支付的现金	14,640,718,304.58	12,275,008,617.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	894,386,259.90	1,853,890,786.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	604,251,199.65
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,268,571,720.14
筹资活动现金流出小计	15,535,104,564.48	15,397,471,123.50
筹资活动产生的现金流量净额	-6,023,869,976.07	-6,338,731,123.50
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	533,005,982.51	-2,669,341,368.83
加：期初现金及现金等价物余额	19,892,296,525.87	22,561,637,894.70
六、期末现金及现金等价物余额	20,425,302,508.38	19,892,296,525.87

公司负责人：庄勇 主管会计工作负责人：曾小阳 会计机构负责人：曾圆

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	14,655,940.54	28,472,344.00
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	34,459,462,643.51	2,372,589,346.39
经营活动现金流入小计	34,474,118,584.05	2,401,061,690.39
购买商品、接受劳务支付的现金	2,198,652.31	12,146,307.43
支付给职工及为职工支付的现金	11,526,978.55	13,118,021.16
支付的各项税费	19,139,927.39	38,820,490.73
支付其他与经营活动有关的现金	33,710,171,293.19	2,249,233,664.80
经营活动现金流出小计	33,743,036,851.44	2,313,318,484.12
经营活动产生的现金流量净额	731,081,732.61	87,743,206.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	962,375,000.00
取得投资收益收到的现金	1,202,554,364.39	-
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	6,519,850.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,450,000,000.00	514,036,062.89
投资活动现金流入小计	5,669,074,214.39	1,476,411,062.89
购建固定资产、无形资产和其他	316,405.50	18,853.00

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	112,000,000.00	3,106,000,000.00
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	-	-
投资活动现金流出小计	112,316,405.50	3,106,018,853.00
投资活动产生的现金流量净额	5,556,757,808.89	-1,629,607,790.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	950,000,000.00
取得借款收到的现金	680,000,000.00	5,486,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	680,000,000.00	6,436,740,000.00
偿还债务支付的现金	5,511,590,000.00	5,306,725,527.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	508,007,095.08	550,196,061.39
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	6,019,597,095.08	5,856,921,588.75
筹资活动产生的现金流量净额	-5,339,597,095.08	579,818,411.25
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	948,242,446.42	-962,046,172.59
加：期初现金及现金等价物余额	6,050,991,149.19	7,013,037,321.78
六、期末现金及现金等价物余额	6,999,233,595.61	6,050,991,149.19

公司负责人：庄勇 主管会计工作负责人：曾小阳 会计机构负责人：曾圆