
建发房地产集团有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、公司董事、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。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于公司债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证公司债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市后本公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、公司债券的偿债资金将主要来源于本公司经营活动产生的收益和现金流。2022年上半年度，本公司合并口径营业收入为174.85亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）为23.65亿元；归属于母公司所有者的净利润为7.19亿元；经营活动产生的现金流净额为-183.99亿元。本公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在公司债券存续期内，若本公司未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响公司债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2022年6月末，本公司合并口径资产负债率为78.90%，扣除合同负债后的资产负债率为39.20%，资产负债率符合行业水平。2022年上半年度，本公司EBITDA利息保障倍数为1.08。若未来房地产市场出现波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，影响公司经营活动。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对本公司的经营及发展带来一定的不利影响。

七、本公司发行的“19建房01”“19建房02”“19建房03”“19建房04”“19建房05”“19建房06”“20建房01”由厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证范围包括发行债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。担保期限为自债券发行首日至该期发行的债券到期日后两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。厦门建发集团有限公司是经厦门市政府批准设立的国有独资有限公司，是经厦门市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职

责，现为福建省最大的国有企业集团，连续多年位居福建省企业集团 100 强首位，若其经营状况受到宏观经济、供应链行业、房地产行业或自身因素的影响，可能导致担保人经营状况盈利水平及资信情出现不利变化。上述情况都将可能影响到担保人对公司债券履行其应承担的担保责任。

八、联合资信评估股份有限公司将在债券信用等级有效期内或者债券存续期内，持续关注公司债券本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对本公司发行债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本公司的信用状况。联合资信评估股份有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站予以公告。本公司亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

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、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
五、 公司业务和经营情况	10
六、 公司治理情况	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	42
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	45
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况	46
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	47
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况	48
第三节 报告期内重要事项.....	50
一、 财务报告审计情况	50
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	50
三、 合并报表范围调整	50
四、 资产情况	50
五、 负债情况	52
六、 利润及其他损益来源情况	53
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	55
八、 非经营性往来占款和资金拆借	55
九、 对外担保情况	55
十、 关于重大未决诉讼情况	55
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	56
十二、 向普通投资者披露的信息	56
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	56
一、 发行人为可交换债券发行人	56
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	56
三、 发行人为永续期公司债券发行人	56
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人	56
五、 其他特定品种债券事项	56
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	56
第六节 备查文件目录.....	57
财务报表.....	59
附件一： 发行人财务报表.....	59

释义

公司、本公司、建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
担保人、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人、厦门国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
中期报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《建发房地产集团有限公司公司债券2022年中期报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
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
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事	指	建发房地产集团有限公司监事
本公司律师	指	福建天衡联合律师事务所
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《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》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
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	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	建发房地产集团有限公司
中文简称	建发房产
外文名称（如有）	C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED
外文缩写（如有）	C&D REAL ESTATE CO., LTD.
法定代表人	郑永达 ¹
注册资本（万元）	200,000
实缴资本（万元）	200,000
注册地址	福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼
办公地址	福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼
办公地址的邮政编码	361001
公司网址（如有）	www.cndrealty.com
电子信箱	xiaozm@cndrealty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张颜青
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	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦39楼
电话	0592-2263366
传真	0592-2111719
电子信箱	zhangyq@cndrealty.com

¹ 经公司2022年第5次股东会及第22次董事会审议通过：庄跃凯不再担任公司法定代表人、董事长及董事职务；选举郑永达为公司董事长，并担任公司法定代表人；补选彭勇为公司董事，其他董事不变。上述事项已于2022年8月25日公告，暂未完成工商变更。

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

（三）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：厦门建发股份有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：
0.00

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

公司与控股股东、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、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

控股股东的资信情况

公司控股股东为厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”），建发股份主体评级 AAA，评级展望为稳定，公司实际控制人为厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”），建发集团主体评级 AAA，评级展望为稳定。公司控股股东建发股份和实际控制人建发集团在报告期内均足额向投资者支付了债券本金和利息，不存在银行借款偿还逾期情况，与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，综上，公司控股股东建发股份和实际控制人建发集团资信情况较好。

控股股东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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,293,630,064.11	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
应收票据	2,945,000.00	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
应收款项融资	74,740,558.09	应收银行承兑汇票质押
存货	87,402,887,750.97	借款抵押
存货	346,995,765.48	期货交易质押
无形资产	147,083,373.20	借款抵押
其他流动资产	55,485,748.47	存出担保保证金
投资性房地产	3,717,554,800.00	借款抵押
固定资产	527,680,684.62	借款抵押
长期股权投资	278,645,010.57	借款质押
合计	104,847,648,755.51	

实际控制人为自然人的

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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、高级管理人员人数0%。

（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：

发行人董事长：郑永达

发行人的其他董事：黄文洲、赵呈闽、叶衍榴、王文怀、林伟国、彭勇

发行人的监事：林芳

发行人的总经理：赵呈闽

发行人的财务负责人：张颜青

发行人的其他高级管理人员：刘静、曹馨予、彭勇

注：经公司2022年第5次股东会及第22次董事会审议通过：庄跃凯不再担任公司法定代表人、董事长及董事职务；选举郑永达为公司董事长，并担任公司法定代表人；补选彭勇为公司董事，其他董事不变。上述事项已于2022年8月25日公告，暂未完成工商变更。

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

（1）公司经营范围

公司经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（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。

（2）公司业务简介

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务，具备房地产开发一级资质。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团。发行人已形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，一直秉承将公司自身发展与厦门城市建设发展紧密结合的理念，大力践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程——洋唐居住区、厦门最大的棚改项目后埔一枋湖片区改造项目等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目），充分体现了国有企业在城市建设中无可取代的功能和作用。

（3）公司主营业务分析

① 房地产开发业务

发行人建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。发行人及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，

合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的30%以上。外部融资项目开发的资金主要向银行等金融机构取得项目开发贷款等。

发行人本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调，发行人无自有的建筑公司。发行人与国内知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，主要合作的施工企业包括中建海峡建设发展有限公司、中建四局建设发展有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司、中铁建设集团有限公司和中建七局建设集团有限公司等。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交详细的施工方案，确保工程质量。

按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。质保期一般为1~3年。

发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约4-12个月，到获得消费者回款时间约需4-12个月。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求，同时积极参与城市更新建设。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

房地产开发流程较为复杂，涉及较多的主管部门和合作单位，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力，具体包括项目收集和筛选、项目可行性分析及项目立项、项目获取、项目设计、项目施工、项目销售以及售后服务及物业管理。

②城市更新业务

发行人所涉及城市更新业务主要由发行人下属全资子公司厦门市禾山建设发展有限公司负责开展。经营模式是厦门市禾山建设发展有限公司受政府委托进行旧村改造工作，公司在收到委托后筹集资金，根据政府的拆迁公告和确定的拆迁补偿标准及相关建设标准进行拆迁和建设，拆迁完成后公司将除用于建设安置房及配套设施以外的土地交由政府收储，政府根据土地的规划进行招拍挂工作，政府再根据与发行人签订的协议支付相应的项目改造费用。发行人城市旧村改造更新业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目。

③商业运营及物业管理业务

公司还拓展了商业运营和物业管理业务，公司拥有物业服务企业一级资质证书。

i. 商业运营

公司于2019年成立建发广悦商业公司，负责集团旗下商业地产的经营与管理。公司已基本形成一支具有专业素质又富有战斗力的管理团队，拥有强大的品牌招商优势、科学的运营模式和专业的设备管理能力。

公司商业运营经营模式是采取多功能综合集中开发模式，包括五星级酒店、写字楼、大型商业和特色商业街、大型广场等，核心商业购物中心自主经营，形成商业运营收入。

ii. 物业管理

公司在业主入住后，提供物业维护、修整等全面物业管理业务，达成物业的增值。公司下属企业中，怡家园物业管理有限公司和汇嘉物业管理有限公司拥有国家一级资质。公司坚持以人为本，在专业化的道路上不断探索，形成了一套以业主满意为核心的高端物业服务体系。截至目前，公司提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、深圳、珠海、杭州等三十余座城市，物业管理面积超7,000万平方米，服务业主约20万户，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校、医院、园区服务、综合性物业等多种类型，为入住业主提供优质的物业服务，通过信息化技术以及智慧社区的建设，不断提升居住品质，为项目的保值增值提供保障。公司管理的物业先后荣获“中国物协行业突出贡献奖（管理创新贡献奖）”、“全国物业管理示范住宅小区”、“福建省物业管理示范住宅小区”等荣誉称号，业已形成了良好的声誉和品牌知名度。

④公建配套代建业务

公司一直参与厦门市政府大型公建项目的代建工作，包括：建发国际大厦和海峡国贸中心大厦（监管大楼）、国际会议中心及酒店、厦门海峡交流中心、国际会议展览中心、厦门档案大楼、彭州市人民医院等。

公司公建配套代建业务的经营模式为公司进行代建项目的报建、施工等全流程管理，业主按工程进度支付一定比例的代建费用。代建项目资金由公司与业主单位按照项目工程量定期结算。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

国家统计局数据显示，房地产开发投资完成情况方面，2022年上半年，全国房地产开发投资68314亿元，同比下降5.4%；其中，住宅投资51804亿元，下降4.5%。房地产开发企业房屋施工面积848812万平方米，同比下降2.8%。其中，住宅施工面积599429万平方米，下降2.9%。房屋新开工面积66423万平方米，下降34.4%；其中，住宅新开工面积48800万平方米，下降35.4%。房屋竣工面积28636万平方米，下降21.5%；其中，住宅竣工面积20858万平方米，下降20.6%。商品房销售和待售情况方面，2022年上半年，商品房销售面积68923万平方米，同比下降22.2%；其中，住宅销售面积下降26.6%。商品房销售额66072亿元，下降28.9%；其中，住宅销售额下降31.8%。2022年6月末，商品房待售面积54784万平方米，同比增长7.3%；其中，住宅待售面积增长13.5%。

公司作为全国大型房地产开发商之一，承担了部分土地一级开发及大型公建项目的代建工作，区域品牌优势明显，综合竞争力较强。

公司承担了厦门市保障性安居工程的开发、建设及运营管理，同时公司还参与了厦门市城市基础设施项目的建设，拥有房地产开发企业和物业服务企业一级资质证书。建立了包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，在高端精装修、环境营造以及配套物业服务等方面较为突出，树立了良好的品牌形象。同时，公司负责福建省最大的保障性安居工程—洋唐居住区及后埔—枋湖旧村（棚户区）旧村改造业务及其配套的蔡坑安置房等保障性住房建设任务，并承接了钟宅畲族旧村改造项目建设；同时承担了厦门市国际会议中心、会议中心音乐厅、厦门市档案大楼和国际会议展览中心北区横三路、蔡岭路等厦门地标性建筑及市政道路的城市基础设施建设任务。一直以来，发行人致力于成为“中国优秀的房地产投资运营服务商”，已连续10年获得“中国房地产开发企业50强”和“中国物业服务企业百强”

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

2021年以来，中央围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，在供需两端精准调控，从而推动房地产行业平稳健康发展。国家统计局数据显示，2022年上半年，全国房地产开发投资68314亿元，同比下降5.4%；其中，住宅投资51804亿元，下降4.5%。房地产开发企业房屋施工面积848812万平方米，同比下降2.8%；其中，住宅施工面积599429万平方米，下降2.9%。房屋新开工面积66423万平方米，下降34.4%；其中，住宅新开工面积48800万平方米，下降35.4%。房屋竣工面积28636万平方米，下降21.5%；其中，住宅竣工面积20858万平方米，下降20.6%。2022年上半年，商品房销售面积68923万平方米，同比下降22.2%；其中，住宅销售面积下降26.6%。商品房销售额66072亿元，下降28.9%；其中，住宅销售额下降31.8%；2022年6月末，商品房待售面积54784万平方米，同比增长7.3%；其中，住宅待售面积增长13.5%。

在行业竞争格局方面，行业集中度不断提升，行业发展格局进一步分化。根据克而瑞研究中心的数据，按操盘销售金额口径计算，2021年前10强的房企操盘金额门槛达到2,879.5亿元，较上年同比增长19.8%，前20强和30强的房企操盘金额门槛也分别提升9.2%和2.5%，实现规模稳定提升。但前50强的房企操盘金额则同比下降14.9%至570.6亿元，行业梯队已经形成，竞争格局分化加剧。随着22个重点城市施行两集中供地新政的实施，对企业现金流管控能力提出更高挑战，具备更好现金流匹配能力和融资能力的房企更具竞争力。

截至2022年6月末，公司资产总额4,355.97亿元，较上年末增长14.71%，净资产919.10亿元，较上年末增长10.80%；2022年1-6月，公司实现营业收入174.85亿元，较上年同期增长11.06%，净利润14.37亿元，较上年同期增长23.25%。报告期内公司房地产业务逐步增长主要得益于发行人保持对市场项目的开发和销售力度，其中福建、湖南等地项目竣工，房产销售收入增加。发行人业务规模在本年度保持增长，资产总额和净资产同比增加。

（二）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

公司将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司主要的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在城市综合体开发方面，公司将通过根据项目所在地政府规划，以延续钻石品质为开发理念，不追求项目数量与规模，因地制宜地开发适合每座城市的城市综合体。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局若干个一、二线核心城市，扩展福建省内多个三四线城市房地产一、二级市场的业务区域，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，朝多元化、综合化方向发展。

2022年，公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以全面贯彻落实党的十九大和十九届六中全会精神、迎接和学习宣传贯彻党的二十大为统领，以落实中央延伸巡视整改为契机，不断丰富与改善盈利模式，深化专业化、市场化改革，全面构建核心竞争力，通过布局房地产行业全产业链布局，逐渐形成“房地产开发、城市更新改造（一级开发）、工程咨询监理、物业管理、商业运营、代建运营”全产业链主营业务架构，依托于大型国有企业背景结合上市矩阵，建发房产得以构建多元化发展版图。

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）政策风险

房地产行业是国民经济的重要行业，与民生和社会经济紧密相关，这决定了政府对行业的关注及适时调控的可能性较大。国家根据房地产行业发展状况，通过对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整，引导房地产市场的稳定发展。行业受国家宏观调控政策影响较大。

主要应对措施：公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施，在拿地环节充分考虑政策风险，预留足够的安全边际。同时，公司将有序提升运营效率，平衡兼顾增长速度和发展质量，提升产品和服务的品质，积极建立多元化的房地产相关业务矩阵，以应对外部不确定因素的影响。

（2）市场竞争风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，政策调控的不确定性进一步加剧了行业竞争风险。未来房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，强者恒强的局面将进一步强化，房地产市场的竞争将更加激烈。

主要应对措施：公司将继续做好房地产项目布局，深耕现有重点区域，稳步进入潜力城市。同时，公司将持续研发特色产品，强化品牌特色，因地制宜打造重点布局城市的标杆项目，发挥“房地产+”等房地产相关商业服务价值，加强差异化竞争优势，促进公司做大做强，力争早日进入第一梯队阵营。

（3）管理风险

房地产项目开发具有前期投入资金大、开发周期长、合作方多等行业特征，地产公司在项目开发周期、项目销售进度、工程质量等方面存在较大的管理压力。

主要应对措施：公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力，不断细化内部管控，从投资决策、成本控制、过程监控、责任考核等多方面入手，加强财务管理和工程管控，提升对子公司的项目管理质量，降低经营风险。保障项目质量的基础上，公司进一步优化开发运营流程，缩短开发运营周期，加速回款策略，加强现金流管理，提升开发运营效率，保障公司安全稳健增长。

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、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二）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、关联交易决策权限

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易或公司为关联人提供担保，应当提交董事会和股东会审议。

关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续12个月内达成的关联交易累计金额。

2、关联交易决策程序

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括但不限于以下内容：关联人的名称、住所、具体关联交易的项目以及交易金额、关联交易价格的定价原则与定价依据、该项关联交易的必要性。

公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，如需提交董事会和股东会审议的，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。

3、关联交易定价机制

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，公司及所属企业与关联方的购、销业务定价政策：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，按市场价执行；无市场价格，按协议价定价。公司关联方均为存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，公司合并报表中，关联方交易和往来均已按相关会计政策与制度抵消。

4、信息披露安排

发行人已指定资金中心为发行人的信息披露管理负责部门，负责发行人的信息披露、投资者关系的管理，接待投资者的来访和咨询，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。不迟于每年的4月30日，披露上一年度的年度报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。不迟于每年的8月31日，披露当年的半年度报告。

同时，为增强社会公众对发行人的认同，宣传发行人的企业文化，发行人将通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。在信息披露过程中，发行人严格按照有关法律法规的规定真实、准确、及时地披露信息，并确保所有投资者有公平的机会获得信息。

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（四） 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

第二节 债券事项

一、 公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 378.75 亿元，其中公司信用类债券余额 273.05 亿元，占有息债务余额的 72.09%；银行贷款余额 5.70 亿元，占有息债务余额的 1.50%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 100 亿元，占有息债务余额的 26.40%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6个月以内（含）；	6个月（不含）至1年（含）	超过1年以上（不含）	
公司信用类债券		10.00		263.05	273.05
银行贷款		0.00	0.00	5.70	5.70
非银行金融机构贷款					
其他有息负债（保债）				100.00	100.00
合计	-	10.00	0.00	368.75	378.75

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 74.95 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 178.10 亿元，且共有 41.00 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

注：为方便数据处理，17 建发地产 MTN002 视作公司信用类债券，且债券余额 10 亿元计入有息债务金额。

（二）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	2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 建房债 02、22 建房 G2
3、债券代码	2280289. IB、184457. SH
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 27 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 6 月 27 日
7、到期日	2032 年 6 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.45
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	银行间采用做市商制度，交易所采用集合竞价撮

	合交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2022年第一期建发房地产集团有限公司公司债券
2、债券简称	22建房债01、22建房G1
3、债券代码	2280213.IB、184390.SH
4、发行日	2022年4月26日
5、起息日	2022年4月28日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2027年4月28日
7、到期日	2032年4月28日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率（%）	4.42
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	银行间采用做市商制度。交易所采用集合竞价撮合交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22建房F2
3、债券代码	149934.SZ
4、发行日	2022年6月1日
5、起息日	2022年6月6日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2027年6月6日
7、到期日	2029年6月6日
8、债券余额	12.00

9、截止报告期末的利率 (%)	4.32
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)
2、债券简称	22 建发地产 MTN003B
3、债券代码	102280667. IB
4、发行日	2022 年 3 月 25 日
5、起息日	2022 年 3 月 29 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 3 月 29 日
7、到期日	2029 年 3 月 29 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率 (%)	4.60
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 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	22 建房 01
3、债券代码	185453. SH
4、发行日	2022 年 7 月 14 日
5、起息日	2022 年 7 月 18 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 7 月 18 日
7、到期日	2028 年 7 月 18 日
8、债券余额	3.7
9、截止报告期末的利率(%)	3.59
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据
2、债券简称	22 建发地产 MTN005
3、债券代码	102200182. IB
4、发行日	2022 年 7 月 15 日
5、起息日	2022 年 7 月 18 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 7 月 18 日
7、到期日	2028 年 7 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.6
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后

	一期利息。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据
2、债券简称	22 建发地产 MTN004
3、债券代码	102281279. IB
4、发行日	2022 年 6 月 14 日
5、起息日	2022 年 6 月 16 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 6 月 16 日
7、到期日	2028 年 6 月 16 日
8、债券余额	6.5
9、截止报告期末的利率（%）	3.49
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 平安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 建房 F1
3、债券代码	149933. SZ

4、发行日	2022年6月1日
5、起息日	2022年6月6日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年6月6日
7、到期日	2028年6月6日
8、债券余额	6
9、截止报告期末的利率(%)	3.4
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 平安证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据(品种一)
2、债券简称	22建发地产MTN003A
3、债券代码	102280666.IB
4、发行日	2022年3月25日
5、起息日	2022年3月29日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年3月29日
7、到期日	2028年3月29日
8、债券余额	9.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无

14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种二)
2、债券简称	22 建发地产 MTN002B(并购)
3、债券代码	102280328. IB
4、发行日	2022 年 2 月 21 日
5、起息日	2022 年 2 月 23 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 2 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.48
10、还本付息方式	每年支付利息，到期还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种一)
2、债券简称	22 建发地产 MTN002A(并购)
3、债券代码	102280327. IB
4、发行日	2022 年 2 月 21 日
5、起息日	2022 年 2 月 23 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 2 月 23 日
7、到期日	2027 年 2 月 23 日
8、债券余额	10.30
9、截止报告期末的利率	3.55

(%)	
10、还本付息方式	每年支付利息，到期还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)
2、债券简称	22 建发地产 MTN001B(并购)
3、债券代码	102280206. IB
4、发行日	2022 年 1 月 24 日
5、起息日	2022 年 1 月 26 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 1 月 26 日
7、到期日	2029 年 1 月 26 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)
2、债券简称	22 建发地产 MTN001A(并购)
3、债券代码	102280205. IB

4、发行日	2022年1月24日
5、起息日	2022年1月26日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年1月26日
7、到期日	2028年1月26日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司2021年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	21建发地产PPN003
3、债券代码	032180091.IB
4、发行日	2021年12月22日
5、起息日	2021年12月22日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2024年12月24日
7、到期日	2026年12月24日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.98
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 招商证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业机构投资者

15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据
2、债券简称	21 建发地产 MTN005
3、债券代码	102103045. IB
4、发行日	2021 年 11 月 18 日
5、起息日	2021 年 11 月 22 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 22 日
8、债券余额	4.40
9、截止报告期末的利率（%）	5.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 建房 01
3、债券代码	149539. SZ
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 13 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 7 月 13 日
7、到期日	2028 年 7 月 13 日
8、债券余额	6.95

9、截止报告期末的利率 (%)	4.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人 (如有)	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排 (如适用)	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险 (如适用) 及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	21 建发地产 PPN002
3、债券代码	032100599. IB
4、发行日	2021 年 5 月 28 日
5、起息日	2021 年 6 月 1 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 6 月 1 日
7、到期日	2026 年 6 月 1 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率 (%)	3.97
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人 (如有)	无
14、投资者适当性安排 (如适用)	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险 (如适用) 及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据
2、债券简称	21 建发地产 MTN004
3、债券代码	102101000. IB
4、发行日	2021 年 5 月 26 日
5、起息日	2021 年 5 月 28 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 5 月 28 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率 (%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司
13、受托管理人 (如有)	无
14、投资者适当性安排 (如适用)	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险 (如适用) 及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据
2、债券简称	21 建发地产 MTN003
3、债券代码	102100928. IB
4、发行日	2021 年 4 月 30 日
5、起息日	2021 年 5 月 6 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 5 月 6 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率 (%)	4.64
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司

13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据
2、债券简称	21 建发地产 MTN002
3、债券代码	102100696. IB
4、发行日	2021 年 4 月 14 日
5、起息日	2021 年 4 月 16 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 16 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.65
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 建发地产 MTN001
3、债券代码	102100566. IB
4、发行日	2021 年 3 月 24 日
5、起息日	2021 年 3 月 26 日
6、2022 年 8 月 31 日后的	-

最近回售日	
7、到期日	2026年3月26日
8、债券余额	5.10
9、截止报告期末的利率（%）	4.88
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	兴业银行股份有限公司, 华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司2021年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21建发地产PPN001
3、债券代码	032100255.IB
4、发行日	2021年2月26日
5、起息日	2021年3月2日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2024年3月2日
7、到期日	2026年3月2日
8、债券余额	4.20
9、截止报告期末的利率（%）	4.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

措施	
----	--

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期定向债务融资工具
2、债券简称	20 建发地产 PPN005
3、债券代码	032000972. IB
4、发行日	2020 年 11 月 11 日
5、起息日	2020 年 11 月 13 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 11 月 13 日
7、到期日	2025 年 11 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率 (%)	4.27
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 招商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据
2、债券简称	20 建发地产 MTN005
3、债券代码	102001941. IB
4、发行日	2020 年 10 月 19 日
5、起息日	2020 年 10 月 21 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 21 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率 (%)	4.46
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随

	本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具
2、债券简称	20 建发地产 PPN004
3、债券代码	032000867. IB
4、发行日	2020 年 10 月 13 日
5、起息日	2020 年 10 月 14 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 14 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.70
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 招商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据
--------	----------------------------

2、债券简称	20 建发地产 MTN004
3、债券代码	102001712. IB
4、发行日	2020 年 9 月 1 日
5、起息日	2020 年 9 月 3 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 3 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率 (%)	4.49
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	20 建发地产 PPN003
3、债券代码	032000746. IB
4、发行日	2020 年 8 月 25 日
5、起息日	2020 年 8 月 27 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 8 月 27 日
7、到期日	2025 年 8 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率 (%)	4.14
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司

13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据
2、债券简称	20 建发地产 MTN003
3、债券代码	102001450. IB
4、发行日	2020 年 7 月 29 日
5、起息日	2020 年 7 月 30 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 7 月 30 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)
2、债券简称	20 建房 01
3、债券代码	163681. SH
4、发行日	2020 年 6 月 18 日
5、起息日	2020 年 6 月 23 日
6、2022 年 8 月 31 日后的	2025 年 6 月 23 日

最近回售日	
7、到期日	2027年6月23日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价、协议、询价、报价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司2020年度第二期中期票据
2、债券简称	20建发地产MTN002
3、债券代码	102001194.IB
4、发行日	2020年6月15日
5、起息日	2020年6月17日
6、2022年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年6月17日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.19
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险	否

风险（如适用）及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据
2、债券简称	20 建发地产 MTN001
3、债券代码	102001046. IB
4、发行日	2020 年 5 月 20 日
5、起息日	2020 年 5 月 22 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.88
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 建发地产 PPN001
3、债券代码	032000191. IB
4、发行日	2020 年 3 月 9 日
5、起息日	2020 年 3 月 11 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 3 月 11 日
7、到期日	2025 年 3 月 11 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.66

10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	19 建发地产 PPN003
3、债券代码	031900726. IB
4、发行日	2019 年 9 月 23 日
5、起息日	2019 年 9 月 25 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 9 月 26 日
7、到期日	2024 年 9 月 25 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.28
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	19 建发地产 PPN002

3、债券代码	031900706. IB
4、发行日	2019年9月11日
5、起息日	2019年9月16日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2022年9月16日
7、到期日	2024年9月16日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	19建房05
3、债券代码	155661. SH
4、发行日	2019年8月28日
5、起息日	2019年9月2日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2024年9月2日
7、到期日	2026年9月2日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（	面向合格投资者公开发行

如适用)	
15、适用的交易机制	集中和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	19 建房 06
3、债券代码	155662. SH
4、发行日	2019 年 8 月 28 日
5、起息日	2019 年 9 月 2 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 9 月 2 日
7、到期日	2025 年 9 月 2 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	集中和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	19 建房 03
3、债券代码	155586. SH
4、发行日	2019 年 8 月 6 日
5、起息日	2019 年 8 月 8 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 8 月 8 日
7、到期日	2026 年 8 月 8 日

8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.09
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司, 兴业证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	集中和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	19 建房 04
3、债券代码	155587. SH
4、发行日	2019 年 8 月 6 日
5、起息日	2019 年 8 月 8 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 8 月 8 日
7、到期日	2025 年 8 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.71
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司, 兴业证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	集中和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	19 建房 01
3、债券代码	155518. SH
4、发行日	2019 年 7 月 4 日
5、起息日	2019 年 7 月 9 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 9 日
7、到期日	2026 年 7 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人(如有)	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	集中和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	19 建房 02
3、债券代码	155519. SH
4、发行日	2019 年 7 月 4 日
5、起息日	2019 年 7 月 9 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 7 月 11 日
7、到期日	2025 年 7 月 9 日
8、债券余额	6.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计

	利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	集中和竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期中期票据
2、债券简称	17 建发地产 MTN002
3、债券代码	101754121. IB
4、发行日	2017 年 10 月 30 日
5、起息日	2017 年 10 月 31 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 10 月 31 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率（%）	6.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 本公司的债券有选择权条款

债券代码：185453.SH

债券简称：22 建房 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：2280289.IB、184457.SH

债券简称：22 建房债 02、22 建房 G2

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：2280213.IB、184390.SH

债券简称：22 建房债 01、22 建房 G1

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：149934.SZ

债券简称：22 建房 F2

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：149933.SZ

债券简称：22 建房 F1

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：149539.SZ

债券简称：21 建房 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：163681.SH

债券简称：20 建房 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：155661.SH

债券简称：19 建房 05

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：155586.SH

债券简称：19 建房 03

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：155518.SH

债券简称：19 建房 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：155662.SH

债券简称：19 建房 06

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：155587.SH

债券简称：19 建房 04

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券未到行权期，故本期债券相应选择权条款在报告期内均未触发执行。

债券代码：155519.SH

债券简称：19 建房 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

2022年6月20日，公司发布《建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2022年票面利率调整公告》，决定行使调整票面利率选择权将本期债券票面利率由3.80%调整为3.45%。除以上情况外，报告期内未触发或行使其他选择权。

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

本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：185453.SH

债券简称：22 建房 01

债券约定的投资者保护条款：

发行人设置了偿债保障措施承诺和救济措施的投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发执行

债券代码：149934.SZ

债券简称：22 建房 F2

债券约定的投资者保护条款：

发行人设置了偿债保障措施承诺和救济措施的投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发执行

债券代码：149933.SZ

债券简称：22 建房 F1

债券约定的投资者保护条款：

发行人设置了偿债保障措施承诺和救济措施的投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发执行

四、 公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149933.SZ

债券简称	22 建房 F1
募集资金总额	6
募集资金报告期内使用金额	6
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	未调整，不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	按照募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149934.SZ

债券简称	22 建房 F2
募集资金总额	12
募集资金报告期内使用金额	12
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	未调整，不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	按照募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：163681.SH

债券简称	20 建房 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	20 建房 01 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。20 建房 01 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 20 建房 01 已按时付息。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：155661.SH、155662.SH

债券简称	19 建房 05、19 建房 06
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 建房 05、19 建房 06 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同

	监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 05、19 建房 06 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 19 建房 05、19 建房 06 已按时付息。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：155586.SH、155587.SH

债券简称	19 建房 03、19 建房 04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 建房 03、19 建房 04 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 03、19 建房 04 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 19 建房 03、19 建房 04 已按时付息。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券代码：155518.SH、155519.SH

债券简称	19 建房 01、19 建房 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	19 建房 01、19 建房 02 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期

	债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 01、19 建房 02 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 19 建房 01、19 建房 02 已按时付息。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

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 未经审计

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

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任一占合并报表 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占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、 资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预付款项	84.69	1.94	64.44	31.41
其他应收款	495.00	11.36	378.07	30.93
其他流动资产	130.19	2.99	93.68	38.97
债权投资	8.16	0.19	12.93	-36.89
长期股权投资	131.23	3.01	99.18	32.32
递延所得税资产	67.92	1.56	49.98	35.89

发生变动的的原因：

- 1、报告期内，预付款项较上年末增加 31.41%，发生变动主要系本期预付土地款增加；
- 2、报告期内，其他应付款较上年末增加 30.93%，主要系业务规模增长，合作单位往来款增加；
- 3、报告期内，其他流动资产较上年末增加 38.97%，主要系销售规模增长，预缴税金增加所致；
- 4、报告期内，债券投资较上年末减少 36.89%，主要系一年期以上发放贷款规模减小所致；
- 5、报告期内，长期股权投资较上年末增加 32.32%，主要系本期新增联营企业投资；
- 6、报告期内，递延所得税资产较上年末增加 35.89%，主要本期预收售房款形成的暂时性差异增加所致。

（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	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	391.97	23.75	-	6.06
存货	2,856.61	623.19	-	21.82
长期股权投资	131.23	0.73	-	0.56
固定资产	10.40	4.49	-	43.15
投资性房地产	90.87	25.61	-	28.19
无形资产	3.59	1.47	-	40.93
合计	3,484.68	679.24	—	—

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百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	0.22	0.01	0.38	-42.70
应付职工薪酬	6.38	0.19	13.96	-54.30
应付股利	18.59	0.54	-	-
应付债券	262.64	7.64	178.34	47.27
递延收益	4.87	0.14	-	-

发生变动的的原因：

- 1、报告期内，应付票据较上年末减少 42.70%，主要系期初应付票据本期承兑所致；
- 2、报告期内，应付职工薪酬较上年末减少 54.30%，主要系本期支付上年末计提薪酬所致；
- 3、报告期内，应付股利较上年末发生变动，主要系本期宣告分红所致；
- 4、报告期内，应付债券较上年末增加 47.27%，主要系新增发行应付债券所致；
- 5、报告期内，递延收益较上年末增幅较大，主要系本期收购债权对价小于债权公允价值形成。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：839.35 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 900.52 亿元，有息债务同比变动 10.14%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 273.05 亿元，占有息债务余额的 30.32%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 10.00 亿元；银行贷款余额 515.65 亿元，占有息债务余额的 57.26%；非

银行金融机构贷款 0.52 亿元，占有息债务余额的 0.06%；其他有息债务余额 111.30 亿元，占有息债务余额的 12.36%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年以 上（不含）	
公司信用类 债券	-	10.00	-	263.05	273.05
银行贷款	-	40.51	40.80	434.34	515.65
非银行金融 机构贷款	-	-	-	0.52	0.52
其他有息负 债	-	-	-	111.31	111.30
合计	-	50.51	40.80	809.21	900.52

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

注：为方便数据处理，17 建发地产 MTN002 视作公司信用类债券，且债券余额 10 亿元计入有息债务金额。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：19.17 亿元

报告期非经常性损益总额：0.67 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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性 损益的金额	可持续性
其他收益	0.19	政府补助	0.10	不可持续
投资收益	3.16	长期股权投资收 益等	0.45	不可持续
公允价值变 动损益	-0.19	按公允价值计量的 投资性房地产	-0.19	不可持续
资产处置收 益	-0.01	资产处置	-0.01	不可持续
资产减值损	-	-	-	-

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
失				
营业外收入	0.77	赔偿金、违约金收入等	0.77	不可持续
营业外支出	0.47	公益性捐赠支出	0.47	不可持续

（二）投资状况分析

如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10%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	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
莆田兆玺置业有限公司	是	100%	房地产业	32.73	5.44	27.20	3.99
厦门锦深房地产开发有限公司	是	80%	房地产业	27.81	25.78	33.94	5.08
厦门兆芸隆房地产开发有限公司	是	100%	房地产业	53.92	25.69	15.86	3.03
厦门恒融晨房地产开发有限公司	是	100%	房地产业	192.55	65.50	39.99	9.35

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

√适用 □不适用

由于房地产开发项目时间周期较长，项目从拿地开工预售至竣工交付周期较长，其中经营性现金流主要与项目回款及支付土地工程款相关，而房屋销售利润在项目竣工交付后形成确认，在同一时间上不具有匹配性。本期经营性现金流为负主要系本期新增项目支付土地款所致，净利润主要为为前期项目竣工交付形成，并无相关关系。

七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、 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

无。

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

九、 对外担保情况

报告期初对外担保的余额：714.96亿元

报告期末对外担保的余额：793.79亿元

报告期对外担保的增减变动情况：78.83亿元

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：36.11亿元

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净资产10%：是 否

十、 关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

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、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

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中期报告、半年度财务信息。

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，

www.sse.com.cn。

（以下无正文）

(以下无正文，为建发房地产集团有限公司 2022 年公司债券中期报告盖章页)



建发房地产集团有限公司

2022年8月31日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年06月30日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	39,196,852,006.68	52,188,366,603.24
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	7,000,000.00	8,000,000.00
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	432,750.00	474,503.00
应收账款	1,230,342,043.86	1,479,566,709.31
应收款项融资		
预付款项	8,468,563,469.09	6,444,215,385.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	49,500,156,611.69	37,807,287,078.90
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	285,661,342,418.41	239,284,640,529.18
合同资产	478,561,103.17	568,291,173.60
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	205,020,125.62	273,742,381.22
其他流动资产	13,019,201,693.59	9,368,368,935.50
流动资产合计	397,767,472,222.11	347,422,953,299.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	816,075,905.10	1,293,014,820.52
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	4,065,728,097.33	3,199,136,108.21
长期股权投资	13,122,642,827.49	9,917,562,413.45
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	436,611,449.60	439,233,828.68
投资性房地产	9,086,912,928.54	9,097,142,001.72
固定资产	1,040,420,874.90	1,065,415,263.87
在建工程	59,564,039.02	57,975,629.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	223,924,042.85	254,242,109.64
无形资产	359,385,858.53	356,047,433.15
开发支出		
商誉	829,033,122.24	802,091,598.39
长期待摊费用	106,594,541.58	110,448,850.30
递延所得税资产	6,791,959,018.78	4,998,056,923.79
其他非流动资产	890,609,206.96	725,569,742.13
非流动资产合计	37,829,461,912.92	32,315,936,723.75
资产总计	435,596,934,135.03	379,738,890,022.76
流动负债：		
短期借款	967,651,726.14	1,042,030,557.75
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	21,540,722.52	37,593,546.02
应付账款	25,945,382,231.52	24,772,603,077.12
预收款项	98,700,282.78	82,127,952.86
合同负债	172,937,706,061.68	137,882,110,483.76
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	638,145,684.73	1,396,462,439.91
应交税费	4,172,388,163.12	4,023,505,859.18
其他应付款	33,872,213,030.19	31,298,897,765.33
其中：应付利息		
应付股利	1,859,243,732.49	
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	7,850,916,617.07	8,873,128,676.21
其他流动负债	14,291,680,435.85	12,339,025,455.32
流动负债合计	260,796,324,955.60	221,747,485,813.46

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	43,516,280,781.16	42,184,472,101.07
应付债券	26,263,866,253.16	17,833,651,468.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	148,668,102.33	164,154,209.40
长期应付款		664,428.67
长期应付职工薪酬		
预计负债	164,228,125.90	163,034,051.70
递延收益	486,854,638.84	
递延所得税负债	1,211,357,334.37	1,095,348,147.38
其他非流动负债	11,099,500,000.00	13,600,000,000.00
非流动负债合计	82,890,755,235.76	75,041,324,406.30
负债合计	343,687,080,191.36	296,788,810,219.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	11,970,000,000.00	9,470,000,000.00
其中：优先股		
永续债	11,970,000,000.00	9,470,000,000.00
资本公积	866,830,335.03	613,195,595.17
减：库存股		
其他综合收益	600,448,552.32	554,361,356.91
专项储备		
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	20,444,847,524.90	21,104,706,575.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	36,882,126,412.25	34,742,263,528.01
少数股东权益	55,027,727,531.42	48,207,816,274.99
所有者权益（或股东权益）合计	91,909,853,943.67	82,950,079,803.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	435,596,934,135.03	379,738,890,022.76

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司资产负债表

2022年06月30日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	859,831,329.41	650,169,374.52
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	14,571,351.36	14,571,351.36
应收款项融资		
预付款项	1,285,968.00	246,599.22
其他应收款	69,529,180,510.88	61,737,002,877.23
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产	302,793,481.33	401,757,481.32
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	70,707,662,640.98	62,803,747,683.65
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	22,171,708,974.36	22,140,576,334.05
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产	63,328,996.01	64,285,440.05
固定资产	6,043,945.91	7,364,697.47
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	8,038,760.74	15,019,287.52
无形资产	55,908,151.03	56,048,767.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	53,271,014.54	56,119,796.28
递延所得税资产	287,257,483.65	226,990,740.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	22,745,557,326.24	22,666,405,063.24
资产总计	93,453,219,967.22	85,470,152,746.89

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	346,653,941.99	410,048,904.10
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	4,450,991.73	38,971,940.02
应交税费	143,685,274.03	228,083,099.31
其他应付款	35,981,837,091.15	33,323,512,523.33
其中：应付利息		
应付股利	1,190,000,000.00	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	548,246,002.38	2,591,805,948.86
其他流动负债		
流动负债合计	37,024,873,301.28	36,592,422,415.62
非流动负债：		
长期借款	569,920,000.00	
应付债券	26,263,866,253.16	17,833,651,468.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	833,767.20	1,127,862.24
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	246,743,083.17	246,743,083.17
其他非流动负债	10,000,000,000.00	12,500,000,000.00
非流动负债合计	37,081,363,103.53	30,581,522,413.49
负债合计	74,106,236,404.81	67,173,944,829.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	11,970,000,000.00	9,470,000,000.00
其中：优先股		
永续债	11,970,000,000.00	9,470,000,000.00
资本公积	8,195,123.00	8,195,123.00
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
未分配利润	4,368,788,439.42	5,818,012,794.78
所有者权益（或股东权益）合计	19,346,983,562.42	18,296,207,917.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	93,453,219,967.22	85,470,152,746.89

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

合并利润表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	17,484,909,382.30	15,743,499,962.53
其中：营业收入	17,484,909,382.30	15,743,499,962.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	15,919,323,273.15	14,452,341,678.32
其中：营业成本	14,324,218,951.69	12,771,778,326.21
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	169,256,692.11	137,565,136.01
销售费用	1,175,549,851.69	1,110,875,054.67
管理费用	152,831,108.95	80,381,184.78
研发费用	37,353,722.42	
财务费用	60,112,946.29	351,741,976.65
其中：利息费用	389,675,431.03	462,805,600.48
利息收入	353,916,611.98	155,456,125.63
加：其他收益	19,244,742.86	10,807,532.64
投资收益（损失以“—”号填列）	315,645,025.34	248,714,905.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	270,457,689.19	90,562,324.98
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）	-18,526,627.10	-3,049,029.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,472,543.02	-108,699,747.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6,754,103.84	12,198,365.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-551,643.92	82,051.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,886,679,167.15	1,451,212,362.72
加：营业外收入	77,368,299.35	97,051,059.90
减：营业外支出	46,926,075.24	26,301,722.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,917,121,391.26	1,521,961,699.72
减：所得税费用	480,535,403.93	356,337,789.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,436,585,987.33	1,165,623,910.20
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,436,585,987.33	1,165,623,910.20
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）	719,050,823.98	1,032,505,080.79
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	717,535,163.35	133,118,829.41
六、其他综合收益的税后净额	22,291,031.76	-38,961,761.48
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	46,087,195.41	-45,899,548.77
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	46,087,195.41	-45,899,548.77
(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	-23,796,163.65	6,937,787.29
七、综合收益总额	1,458,877,019.09	1,126,662,148.72
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	765,138,019.39	986,605,532.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	693,738,999.70	140,056,616.70
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：郑永达 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	5,365,518.41	7,700,787.61
减：营业成本	1,088,053.37	956,444.04
税金及附加	6,835,773.87	4,593,857.54
销售费用	20,858,966.03	58,828,571.14
管理费用	6,830,000.42	14,227,443.97

研发费用	6,165,843.45	
财务费用	548,903,246.07	261,413,017.90
其中：利息费用	843,303,829.81	342,802,704.42
利息收入	302,573,692.94	227,104,258.26
加：其他收益	545,798.91	419,612.76
投资收益（损失以“-”号填列）	443,542,657.50	394,444,983.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,592,640.31	-2,312,853.30
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）	326,883.39	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10,996,000.00	10,001,117.31
资产处置收益（损失以“-”号填列）	84,239.85	-38,546.84
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-129,820,785.15	72,508,619.83
加：营业外收入	31,085,758.93	597,094.51
减：营业外支出	215,161.03	5,325.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-98,950,187.25	73,100,388.38
减：所得税费用	-28,635,706.89	8,877,346.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-70,314,480.36	64,223,042.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-70,314,480.36	64,223,042.06
（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	-70,314,480.36	64,223,042.06
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：郑永达 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

合并现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	55,917,504,035.71	70,378,364,580.70
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	4,394,576.10	3,079,717.27
收到其他与经营活动有关的现金	12,035,840,326.60	45,285,994,131.42
经营活动现金流入小计	67,957,738,938.41	115,667,438,429.39
购买商品、接受劳务支付的现金	58,981,001,750.66	89,102,088,599.59
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	2,143,214,985.74	1,425,513,153.00
支付的各项税费	4,779,998,336.72	5,388,491,421.75
支付其他与经营活动有关的现金	20,452,180,838.76	35,676,015,030.34
经营活动现金流出小计	86,356,395,911.88	131,592,108,204.68
经营活动产生的现金流量净额	-18,398,656,973.47	-15,924,669,775.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	97,551,938.53	25,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,188,194.20	192,462,511.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	579,792.30	269,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,983,077.84
收到其他与投资活动有关的现金	5,903,599,450.35	10,024,007,677.00

投资活动现金流入小计	6,015,919,375.38	10,254,722,866.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,770,409.83	32,329,657.49
投资支付的现金	2,162,876,287.50	123,470,000.00
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	16,839,046.80	524,090,896.51
支付其他与投资活动有关的现金	6,994,373,205.69	13,997,651,068.21
投资活动现金流出小计	9,210,858,949.82	14,677,541,622.21
投资活动产生的现金流量净额	-3,194,939,574.44	-4,422,818,755.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,021,419,000.00	13,068,911,701.28
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,521,419,000.00	7,108,884,450.00
取得借款收到的现金	29,887,338,985.34	26,293,829,445.89
收到其他与筹资活动有关的现金	10,075,152,435.82	28,382,628,516.77
筹资活动现金流入小计	49,983,910,421.16	67,745,369,663.94
偿还债务支付的现金	19,301,092,033.69	13,792,111,028.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,523,619,477.34	1,951,838,828.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,978,189.53	-
支付其他与筹资活动有关的现金	20,275,718,929.16	28,439,492,850.84
筹资活动现金流出小计	42,100,430,440.19	44,183,442,707.74
筹资活动产生的现金流量净额	7,883,479,980.97	23,561,926,956.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22,187,574.09	-332,097.12
五、现金及现金等价物净增加额	-13,687,928,992.85	3,214,106,327.87
加：期初现金及现金等价物余额	50,509,836,906.97	33,284,087,523.13
六、期末现金及现金等价物余额	36,821,907,914.12	36,498,193,851.00

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司现金流量表

2022年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	1,358,694.00	15,384,727.33
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	200,374,623,454.38	127,056,645,740.37
经营活动现金流入小计	200,375,982,148.38	127,072,030,467.70
购买商品、接受劳务支付的现金	167,458.01	2,385,958,334.01
支付给职工及为职工支付的现金	42,254,602.28	142,151,246.00
支付的各项税费	84,161,998.68	50,268,135.79
支付其他与经营活动有关的现金	205,200,367,892.84	127,107,406,573.13
经营活动现金流出小计	205,326,951,951.81	129,685,784,288.93
经营活动产生的现金流量净额	-4,950,969,803.43	-2,613,753,821.23
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,650,000,000.00	4,250,000,000.00
取得投资收益收到的现金	519,886,027.04	570,811,742.32
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	144,387,082,593.54	88,688,554,178.12
投资活动现金流入小计	146,556,968,620.58	93,509,365,920.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,716,357.37	11,380,021.53
投资支付的现金	12,558,540,000.00	7,728,404,545.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		476,922,675.00
支付其他与投资活动有关的现金	134,526,071,347.32	88,791,827,241.52
投资活动现金流出小计	147,088,327,704.69	97,008,534,483.05
投资活动产生的现金流量净额	-531,359,084.11	-3,499,168,562.61
三、筹资活动产生的现金流		

量:		
吸收投资收到的现金	2,500,000,000.00	4,970,000,000.00
取得借款收到的现金	9,010,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		4,330,000,000.00
筹资活动现金流入小计	11,510,000,000.00	9,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,649,999,000.00	2,600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,156,440,763.33	733,840,378.22
支付其他与筹资活动有关的现金	11,566,144.24	20,868,750.00
筹资活动现金流出小计	5,818,005,907.57	3,354,709,128.22
筹资活动产生的现金流量净额	5,691,994,092.43	5,945,290,871.78
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	209,665,204.89	-167,631,512.06
加：期初现金及现金等价物余额	650,166,124.52	828,339,058.00
六、期末现金及现金等价物余额	859,831,329.41	660,707,545.94

公司负责人：郑永达 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

