

---

中山城市建设集团有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

## 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（如有）已对中期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

投资者在评价和购买公司已发行公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	18
四、 公司债券募集资金情况.....	18
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

## 释义

发行人、公司、中山城建	指	中山城市建设集团有限公司
中山城投	指	中山市城市建设投资集团有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
公司章程	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2024 年 1-6 月
报告期末	指	2024 年 6 月末

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	中山城市建设集团有限公司
中文简称	中山城建
外文名称（如有）	Zhongshan City Construction Group Company Limited
外文缩写（如有）	ZHONGSHAN CITY CONSTRUCTION
法定代表人	陈武兵
注册资本（万元）	423,198.802875
实缴资本（万元）	423,198.802875
注册地址	广东省中山市 东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
办公地址	广东省中山市 东区中山三路三号岐华大厦 12-13A 层
办公地址的邮政编码	528403
公司网址（如有）	<a href="https://www.zscjgt.com/">https://www.zscjgt.com/</a>
电子信箱	1071350251@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	黄佩怡
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	副总经理
联系地址	中山市东区中山三路三号岐华大厦 12-13A 层
电话	0760-88871102
传真	0760-88820696
电子信箱	1071350251@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：中山市人民政府

报告期末实际控制人名称：中山市人民政府

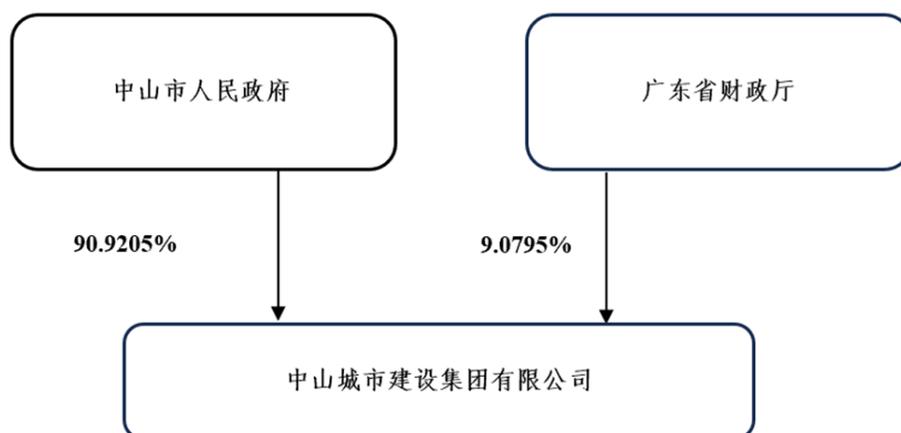
报告期末控股股东资信情况：中山市人民政府资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：中山市人民政府资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：截至报告期末，中山人民政府持有发行人 90.9205%股份，中山市人民政府持有发行人的股权不存在质押或其他受限制情形。

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：截至报告期末，中山人民政府持有发行人 90.9205%股份，中山市人民政府持有发行人的股权不存在质押或其他受限制情形。

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 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

是 否

##### （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、高级管理人员总人数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：陈武兵

发行人的董事长或执行董事：陈武兵

发行人的其他董事：闫文静、黄健、王坚、刘庆苗

发行人的监事：张立军、林剑龙、麦燕鸣、赵丹

发行人的总经理：-

发行人的财务负责人：黄佩怡

发行人的其他非董事高级管理人员：刘敏铿、张秋瑜、黄佩怡、姚锡棠

#### 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

公司业务范围：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业管理、车辆停放管理服务。

###### （1）物业租赁业务

公司管理的物业主要为公司2008年5月接收原中山市城区公房管理所管辖的公房物业、公司成立后筹资建设的物业、购买财政物业、合并中山城投而纳入合并范围的其下辖物业。公司持有物业按物业性质分为以下四类：商业及行政事业类物业、公建配套类物业、住宅租赁类物业和其他类物业。报告期内，公司租赁业务营业收入为10,291.41万元，营业成本为6,823.37万元，毛利率为33.70%。

###### 1) 商业及行政事业类物业

公司目前管理的商业类物业主要位于中山市孙文西路、孙文中路、太平路、民生路、民生中路、民族路、烟墩区凤鸣路等中心城区商圈，地段好、收益高、物业升值潜力大。其中，孙文西路文化旅游步行街商铺是公司重要的商业类物业，孙文西路文化旅游步行街有着一百多年的历史，现已发展成中山市繁华的商业中心。发行人制定了《中山城市建设集团有限公司经营性物业租赁管理办法》，对经营性资产（尤其是商铺物业）实行市场化经营管理。经营业物业租赁的主要经营管理模式和措施如下：一是发行人各职能部门及下属公司在各自职能范围内负责物业出租相关工作；二是注重商铺物业租赁价格制定的科学性，实行集体定价制度；三是通过公开拍租、协议租赁等多种方式招租，保证租金收益。商铺物业的租期一般为三年，租期内租金保持不变，租金按月支付，预计未来几年公司商业物业租赁收入能保持稳定增长的态势。

公司目前管理的行政事业类物业主要包括中山市档案信息中心、中山市委市府机关大院、市政府民生办公大楼、中山市安全监督管理局、中山市劳动和社会保障局等单位的行政办公楼，自2005年成立以来，中山城投亦投资建设了中山投资大厦、汽车客运大楼、竹商业城、人才大楼、人民医院公交站等多处物业资产，均位于中山市发展的核心区域。发行人与上述租赁主体签署合同，上述租赁主体按照合同约定支付租金，租金收入稳定。

## 2) 公建配套类物业

公司目前管理的公建配套类物业主要包括私立幼儿园、公办及私立学校、居委会、配套公寓楼等住宅小区的公建配套物业，如朗晴轩幼儿园、雍景园小学、纪中雅居乐凯茵学校、蓝波水岸华庭公寓楼、美林春天花园配套物业等。

## 3) 住宅租赁类物业

公司目前管理的住宅租赁类物业主要包括原公租房、市场化住宅、周转房等物业，主要分布在旧城区、东明花园、永怡花园、蓝波湾、月湾路小区等，其中普通住宅平均月租金约为12元/平方米，公租房月租金为3~5元/平方米，周转房平均月租金约为7元/平方米，租金收入全部归公司。

### (2) 土地指标业务

土地指标是指用于建设用地的配套指标，中山城投的土地指标服务即公司通过易地开发的方式有偿取得补充耕地指标，并将所取得的指标销售的行为。根据《关于开垦整理补充耕地项目主体问题的批复》（中府办复〔2008〕426号），公司是中山市开垦整理补充耕地的主体。截至目前，中山城投是中山市唯一具有该业务资格的实施主体。土地指标服务业务是中山市政府赋予中山城投的一项专有职能，是中山城投承担城市基础设施建设项目的一种重要补偿方式，由中山城投本部负责运营。报告期内，公司土地指标业务营业收入为1,357.24万元，营业成本为517.52万元，毛利率为61.87%。

### (3) 公共交通业务

公共交通业务板块主要由中山城投的全资子公司中山市公共交通运输集团有限公司经营。中山公交成立于1975年10月，具有国家道路旅客运输二级资质，在中山市的公交客运企业中，是唯一一家国有法人独资的经营主体。中山公交主要负责中山市内公交客运、包车客运、县级班车客运、出租客运、机动车车辆修理、广告设计制作与发布以及公司停车场内停车服务等。

2010年以来，中山公交先后完成了对城区客货、古镇永安、三角现代、南朗汽运、沙溪隆都、三乡平安、火炬开发区7家民营农村客运企业的收购和整合，组建中山市北部公共汽车有限公司，负责西北部区域公交运营服务；组建中山市中南公共汽车有限公司，负责南部区域公交运营服务，实现了对全市公交资源的统一规划、统一管理和统一服务（除了小榄镇的公交运输服务），目前，中山公交已完成对全市客运资源的整合与收购（除小榄镇外），2015年已实现“公交一盘棋”计划。报告期内，公司公交客运业务收入为8,445.30万元，营业成本为45,192.91万元，毛利率为-435.13%。

### (4) 土地开发业务

发行人的土地开发业务分为两种模式，第一种模式是发行人与中山市镇级政府合作的一级土地开发，并通过中山市土地储备中心公开出让，简称“一级土地开发整理出让业务”；第二种模式是在一级市场上竞拍成功或二级市场上直接买入有证土地，再向有土地需求方转让或根据中山市区域整体开发计划及自身经营需要，发行人名下土地被中山市政府征收或收回等，简称“土地转让业务”。报告期内，公司暂未实现土地转让收入。

### (5) 基础设施建造业务

发行人的基础设施建设项目主要以中山市城区保障房及部分行政办公楼等项目建设为主，合并中山城投后，该业务的区域垄断性进一步增强。以开发模式划分，发行人建设项目可分为政府回购、委托代建和自主开发三种。

政府回购为发行人早期项目采取的业务模式，目前不再通过政府回购方式进行项目建设。该业务模式下发行人通过自主融资、投资进行项目开发，发行人与中山市政府签订合同约定回购费用和利率，项目竣工后由中山市政府分期支付给发行人以进行回购。政府回购项目的使用人均中山市法院、学校等政府行政单位或事业单位。项目回购费用按“建设成本+资金费用+固定费用”计算，固定费用（即管理费用）为建设成本的2%，一般在项目进入回购期的前两年均分支付，不计利息；建设成本和资金费用以分期付款的方式支付，在回购期内政府按月向公司还本付息，利率按发行人同期银行贷款利率确定，利率每年调整一次，年度回购费用于每年初按合同约定利率具体计算确定。

委托代建项目方面，发行人受中山市政府委托进行项目建设并从中收取代建管理费，管理费率一般为投资成本（含资本金）的2%，管理费按照施工进度确认；项目建设所需资金和土地一般统一由中山市人民政府根据项目进展进行划拨，目前未出现项目资金拨付不到位的情况。报告期内，公司代建业务收入为439.95万元，营业成本为0.00万元，毛利率为100.00%。

自营项目，即发行人通过自主融资、投资进行项目开发，竣工后发行人直接对该物业进行经营和管理的工程开发模式。发行人自主开发项目主要由公司本部和中山城投负责，中山城投具有房地产开发三级资质，其工程开发用地主要为自有储备土地。目前公司本部的自营项目均已完工。

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

### （1）行业情况

#### 1) 商业物业租赁业

近年来，我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍然是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为商业地产的发展奠定了良好的基础。全年商业地产迎来了更为高涨的发展热潮，首先就表现在写字楼和商铺租金的提升。从北上广深等一线城市来看，受惠于旺盛的租赁需求，租金普遍上涨。在空置率方面，共享办公的加速跑马圈地，对写字楼的空置去化起到了积极作用，也是推高写字楼租金的原因之一。从市场优秀企业频繁资本运作来看，共享办公行业已经逐步迈入了深度整合以及产业升级的新阶段。

#### 2) 交通运输业

交通运输业是国民经济的基础产业和社会可持续发展的必要条件，交通运输业的持续、快速发展有利于国民经济的持续、快速增长，因此，交通运输业投资和建设一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2024年上半年，我国交通运输经济运行总体平稳，投资规模持续高位运行，货运量、港口货物吞吐量实现较快增长，客运结构持续调整。中山市大力推进交通运输行业绿色发展，提升交通运输行业地毯发展管理能力，全力助推国家低碳城市试点建设。

#### 3) 土地指标服务业

土地指标是指用于建设用地的配套指标，土地指标服务是指通过易地开发的方式有偿取得补充耕地指标，并将所取得的指标销售出去的行为。土地是社会经济发展的基础和保障，国家政策对该行业的发展起着绝对的主导作用。根据《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，中山将开启全面建设社会主义

现代化新征程，建设更具实力、更富活力、更有魅力的国际化现代化创新型城市，奋力打造“湾区枢纽、精品中山”，努力建设珠江东西两岸融合发展的支撑点、沿海经济带的枢纽城市、粤港澳大湾区的重要一极。可以预见，深中通道带来的同城效应，将为土地指标服务业的发展提供广阔空间。

#### 4) 土地开发整理行业

土地整理行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得城市土地整理行业能够持续稳定地发展。

#### 5) 城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。中山境内基建方面也迎来新进展，譬如三旧改造项目、东区经济总部区、石岐总部经济区、岐江新城等多个项目正处规划和动工，规范移动通信基站及其配套设施建设，推进电信基础设施共建共享。

#### (2) 行业地位

发行人是中山市市属公建物业最为主要的经营管理企业，在行政办公楼、商业办公、商铺等物业经营管理领域具有一定的区域垄断地位。公司持有的商业物业、公建配套物业地理位置优越，大多是通过政府注资或是低价购入取得，具备较大的升值盈利空间。公司持有的优质出让土地大多为位于南朗、翠亨等交通便利地段，未来商业价值升值潜力较大。此外，发行人于 2020 年合并中山城投，中山城投是中山市城市基础设施和市政公用事业项目的投资及建设主体，主要业务包括基础设施建设、土地一级开发业务、土地指标服务业务、物业租赁业务及公共交通服务业务等，合并后成为公司收入和利润的重要来源。中山城投是中山市城市基础设施建设的重要主体，是中山市政府指定的城市基础设施建设主体，在土地指标服务业务、公共交通运输领域处于行业垄断地位。

整体看来，公司主营业务明确，公司作为中山市政府指定的城市基础设施建设主体，在土地指标服务业务、公共交通运输领域处于行业垄断地位，在租赁和物流服务领域具有广阔的发展前景。

### 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

报告期内未发生重大变化。

#### (二) 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者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

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

2024年1-6月，公司新增园区开发收入10,031.07万元，营业成本7,829.62万元，毛利率为21.95%。本年新增园区开发收入主要为中山市城科智能装备有限责任公司开发的板芙科创园一期项目，该项目于2021年12月开始实施，项目主要是对园区进行投资建设管理，本年项目逐渐竣备，因此确认已出售厂房的收入。该业务板块与公司的主营业务高度关联。

### （三） 主营业务情况

#### 1. 分板块情况

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 (%)
租赁业务	10,291.41	6,823.37	33.70	27.99	9,839.96	5,750.46	41.56	32.25
指标业务	1,357.24	517.52	61.87	3.69	3,408.71	750.17	77.99	11.17
资产处置	1,484.31	1,062.56	28.41	4.04	-	-	-	-
公交客运	8,445.30	45,192.91	-435.13	22.97	8,827.48	45,637.54	-416.99	28.93
广告业务	111.79	128.80	-15.21	0.30	352.30	36.12	89.75	1.15
设计测绘	1,434.67	1,202.93	16.15	3.90	1,239.61	1,086.14	12.38	4.06
保税物流	1,162.54	835.29	28.15	3.16	1,123.97	713.43	36.53	3.68
代建业务	439.95	0.00	100.00	1.20	-	-	-	-
园区开发	10,031.07	7,829.62	21.95	27.29	-	-	-	-
其他收入	751.40	754.61	-0.43	2.04	742.71	78.30	89.46	2.43
其他业务收入	1,253.46	270.18	78.45	3.41	4,980.56	409.67	91.77	16.32
合计	36,763.14	64,617.80	-75.77	100.00	30,515.32	54,461.81	-78.47	100.00

#### 2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

（1）指标业务营业收入较上年同期减少60.18%，营业成本较上年同期减少31.01%，主要系本年土地指标需求减少所致。

（2）广告业务营业收入较上年同期减少68.27%，主要系公交集团根据工作要求，全面清理影响市容广告和翻新候车亭，暂停空置候车亭广告招商工作，导致广告收入大幅下降所致。营业成本较上年同期增加256.62%，主要系与广告收入相匹配的成本主要为刚性成本，且为优化调整公交设施仍需增加开支所致。毛利率较上年同期下降116.95%，主要系广告业务暂停并对330多座候车亭进行翻新整改所致。

（3）设计测绘业务毛利率较上年同期增加30.47%，主要系收入有所增加所致。

（4）代建业务营业收入较上年同期增加100.00%，主要系上半年科创园公司确认代建费收

入所致。

（5）资产处置业务营业收入和成本较上年同期增加 100.00%，主要系新增莲冠花园销售等收入所致。

（6）园区开发业务营业收入和成本较上年同期增加 100.00%，主要系城科公司园区项目竣备，本年新增开发收入所致。

（7）土地转让业务营业收入和成本较上年同期减少 100.00%，主要是本年暂无土地转让业务收入所致。

（8）其他业务营业收入较上年同期增加 440.63%，营业成本较上年同期增加 100%，主要是孙文西路的拆迁补偿所致。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人围绕服务大局、服务城市、服务产业、服务民生，立足城市建设投资管理服务运营商的核心定位，聚焦城市综合开发、产业园区投资建设运营、基础设施建设三大主业，围绕“策划规划、融资投资、施工建设、运营服务”的核心价值链环节，构建城市建设与发展的全业态、全链条的商业模式与管理能力，争当中山市经济发展排头兵、基础设施建设主力军与城市优质公共服务提供者，服务城市发展，共享发展红利。

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

风险及影响：2024年1-6月，公司整体业务表现不佳，总营业毛利润为-2.79亿元，较上年同期减少了0.39亿元。主要系指标业务收入、土地转让收入较同期有所降低。

措施：公司将聚焦主营业务板块，加快市场化、产业化、实体化转型，把握市场需求变化，优化收益管理，强化成本控制，积极寻求增利空间。

## 六、公司治理情况

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

是 否

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

1、业务独立情况

公司是中山市国资委履行出资人职责的有限责任公司，具有独立的企业法人资格，以其全部法人资产自主经营，自负盈亏，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，独立核算。

2、资产独立情况

公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与出资人之间的产权关系明晰，公司资产账实相符，且由公司控制与使用。公司不存在出资人违规占用资金、资产及其他资源情况。

3、机构独立情况

公司具有健全的公司组织机构和较为完善的法人治理机构，各职能机构均独立于出资人；公司的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形。

4、人员独立情况

公司拥有独立于实际控制人的劳动、人事和工资管理体系；董事、监事和高级管理人员均

严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

#### 5、财务独立情况

公司建立了独立的财务核算系统及规范的财务会计制度和子公司的财务管理制度，能够独立做出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在财务人员在本公司和出资人双重任职的情况，也不存在出资人干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资人。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

#### 1、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

公司财务部是关联交易管理的归口部门，主要负责关联人的分析确认、关联交易合规审查及重大关联交易决策的组织工作。公司财务部负责关联交易的会计记录、核算、报告及统计分析工作。财务部对关联交易情况进行整理、分析，并按照本制度的规定，保证关联交易决策程序的履行。

公司制定了《中山城市建设集团有限公司关联交易管理制度》。制度规定，公司的关联交易应当遵循以下基本原则：（1）符合诚实信用的原则；（2）符合公平、公开、公允原则；（3）关联方如享有股东大会表决权，除特殊情况外，应当回避表决；（4）与关联方有任何利害关系的总经理办公会成员，在总经理办公会就该事项进行表决时应当回避；确实无法回避的，应征得有关部门同意；（5）总经理办公会应根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问进行审计。

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

#### 2、信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

发行人承诺，将按照上交所以及深交所业务要求及时披露本息兑付安排。

### （四） 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

### （五） 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、公司信用类债券情况

#### 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	中山城市建设集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券(第一期)
2、债券简称	20 香建 01
3、债券代码	163318.SH
4、发行日	2020 年 3 月 19 日
5、起息日	2020 年 3 月 24 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 24 日
8、债券余额	0.01
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	本期债券采取单利按年计息，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一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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	中山城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第一期)
2、债券简称	22 香建 01
3、债券代码	149893.SZ
4、发行日	2022 年 4 月 20 日
5、起息日	2022 年 4 月 22 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 4 月 22 日
7、到期日	2027 年 4 月 22 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.19
10、还本付息方式	本期债券采取单利按年计息，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一起支付。
11、交易场所	深交所

12、主承销商	中信证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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	中山城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 香建 02
3、债券代码	148106.SZ
4、发行日	2022 年 10 月 26 日
5、起息日	2022 年 10 月 28 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 10 月 28 日
7、到期日	2027 年 10 月 28 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.77
10、还本付息方式	本期债券采取单利按年计息，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一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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	中山城市建设集团有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 香建 01
3、债券代码	188434.SH
4、发行日	2021 年 7 月 22 日
5、起息日	2021 年 7 月 27 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 27 日
8、债券余额	3.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	本期债券采取单利按年计息，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一起支付。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	国信证券股份有限公司
13、受托管理人	国信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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	163318.SH
债券简称	20 香建 01
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	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）	-

债券代码	188434.SH
债券简称	21 香建 01
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）	2024 年 7 月 29 日，本期债券回售金额 0.30 亿元，完成转售金额 0.30 亿元，剩余存续债券余额为 3.50 亿元。发行人将本期债券后两年票面利率调整为 2.40%。

债券代码	149893.SZ
债券简称	22 香建 01
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）	-

债券代码	148106.SZ
债券简称	22 香建 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）	-

### 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调整情况

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：163318.SH

债券简称	20 香建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券本金及利息的支付将通过证券登记托管机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的本息偿付公告中加以说明。发行人将根据债券本息未来到期支付

	<p>情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源为日常经营所产生的现金流、流动资产变现等。</p> <p>其他偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。</p>
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	按照募集说明书的相关约定执行

债券代码：188434.SH

债券简称	21 香建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：本期债券本金及利息的支付将通过证券登记托管机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的本息偿付公告中加以说明。发行人将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源为日常经营所产生的现金流、流动资产变现等。</p> <p>其他偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。</p>
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	按照募集说明书的相关约定执行

债券代码：149893.SZ

债券简称	22 香建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。</p>

	其他偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。
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	按照募集说明书的相关约定执行

债券代码：148106.SZ

债券简称	22 香建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：按时还本付息。 其他偿债保障措施：公司业务稳步增长，通过自身良好的营收状况、丰富的融资渠道以及流动资产变现等，能够保证按时偿还到期的本期债券的本金及利息。公司各项贷款均按时还本付息，经人行征信系统查询不存在逾期借款记录，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。公司良好的还贷纪录以及各银行积极给予授信额度表明公司具有良好的财务管理能力和债务还款意愿。综合公司目前经营、财务及银行授信情况，公司集中偿付年度的偿付资金安排较为合理，还款来源较有保障，具备较强的还本付息能力。
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	按照募集说明书的相关约定执行

### 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）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	主要是包含开发成本 44.88 亿元；库存商品 35.15 亿元。
其他应收款	主要是外部应收款项，包含应收交通运输局的补贴款，土储中心的收储款等。
投资性房地产	主要是包含房屋、建筑物 40.72 亿元；土地使用权 0.25 亿元。

##### 2. 主要资产情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
存货	800,428.15	796,217.43	0.53	-
在建工程	41,075.60	22,380.04	83.54	主要是本年增加石岐商服山姆)项目 1.28 亿元等。
一年内到期的非流动资产	0.00	4,599.74	-100.00	主要是该科目调整至其他收款核算所致。

#### （二）资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 (包含该类别资产非受限部分价值)	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值 (如有)	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例 (%)
存货	800,428.15	23,769.66	-	2.97
固定资产	125,118.77	42,212.88	-	33.74
投资性房地产	409,718.34	118,863.82	-	29.01
合计	1,335,265.26	184,846.36	—	—

##### 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：4,480 万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 万元，收回：0 万元；

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

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4,480 万元，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 万元。

### （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：0.60%，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 65.02 亿元和 71.72 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.31%。

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	6 个月以内 (含)	6 个月以上		
公司信用类债券	-	3.50	10.00	13.50	18.82%
银行贷款	-	8.43	47.42	55.84	77.86%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	0.00	2.38	2.38	3.32%
合计	-	11.92	59.80	71.72	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 13.50 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 0.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 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 99.82 亿元和 116.07 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 16.28%。

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	6 个月以内 (含)	6 个月以上		
公司信用类债券	-	3.50	10.00	13.50	11.63%
银行贷款	-	10.72	89.34	100.06	86.21%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	0.13	2.38	2.51	2.16%
合计	-	14.35	101.72	116.07	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 13.50 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 0.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 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 2024 年 9 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) 主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	134,801.84	66,631.93	102.31	主要是增加短期负债用于偿还到期债务
合同负债	10,609.76	18,482.66	-42.60	主要是由于城科公司本年项目逐渐竣备，结转合同负债至收入
一年内到期的非流动负债	125,168.48	220,886.94	-43.33	主要是一年内到期的应付债券和一年内到期的长期借款减少所致

负债项目	本期末余额	2023年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付债券	85,048.33	135,648.26	-37.30	主要是本年应付债券到期，用短期借款进行置换
租赁负债	6,363.13	4,596.14	38.45	主要是公交集团的租赁负债
长期借款	790,589.99	645,507.99	22.48	-

**（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：-12,460.15 万元

报告期非经常性损益总额：2,048.02 万元

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：万元 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
投资收益	43.70	权益法核算的长期股权投资收益等	0.00	可持续
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	2,111.61	罚款收入、非流动资产处置利得、其他收入等	1,984.43	不可持续
营业外支出	63.59	非流动资产处置损失、对外捐赠支出、赔偿款等	63.59	不可持续
其他收益	38,422.29	政府补助收益	0.00	可持续

**（二） 投资状况分析**

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
中山市城	是	100%	投资城市建设项目；建	103.72	27.79	2.43	-0.32

市建设集团 投资有限公司			筑业；受政府委托的公有物业的出租、转让，及其他政府授权经营管理的项目；国内贸易；房地产开发、物业管理。				
中山岐江新城 开发有限公司	是	100%	建筑业；房地产开发经营；房产租赁、转让；物业管理；车辆停放管理服务；房地产项目投资及其投资业务咨询、信息服务；投资项目策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。	14.17	-0.06	0.09	-0.35

a

#### 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：10.43 亿元

报告期末对外担保的余额：11.23 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 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：0 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发行人合并口径报告期末净资产 10%：是 否

#### 十、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

适用 不适用

#### 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 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

不存在需要披露的其他事项

## 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，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《中山城市建设集团有限公司公司债券中期报告（2024年）》  
之盖章页)



中山城市建设集团有限公司

2024年8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06月30日

编制单位： 股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年06月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,435,697,282.11	1,309,217,852.25
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	136,332,602.75	106,550,151.16
应收款项融资		
预付款项	1,661,480,952.63	1,660,706,451.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,405,403,160.44	1,986,789,558.35
其中：应收利息	29,176,353.67	27,175,344.71
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,004,281,497.63	7,962,174,323.65
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		45,997,371.23
其他流动资产	78,554,330.73	65,789,107.86
流动资产合计	13,721,749,826.29	13,137,224,816.28
<b>非流动资产：</b>		
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	151,345,574.96	151,345,574.96
长期股权投资	630,453,958.96	638,159,335.09

其他权益工具投资	869,914,800.00	869,914,800.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,097,183,385.99	4,075,577,343.89
固定资产	1,251,187,703.05	1,335,317,446.80
在建工程	410,756,010.38	223,800,390.15
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	56,200,754.34	68,984,768.59
无形资产	315,011,593.37	320,772,639.88
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	73,452,793.35	89,525,580.39
递延所得税资产	37,364,886.65	36,662,779.59
其他非流动资产	6,162,310.00	6,162,310.00
非流动资产合计	7,899,033,771.05	7,816,222,969.34
资产总计	21,620,783,597.34	20,953,447,785.62
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,348,018,403.97	666,319,279.50
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	612,928,378.60	588,099,009.19
预收款项	709,416.24	709,416.24
合同负债	106,097,610.45	184,826,565.15
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	96,672,044.38	126,309,053.38
应交税费	156,279,498.09	178,030,897.50
其他应付款	1,102,988,581.07	918,959,431.72
其中：应付利息	26,299,593.95	43,716,944.68
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	1,251,684,821.92	2,208,869,431.43
其他流动负债	20,156,159.11	19,945,761.68
流动负债合计	4,695,534,913.83	4,892,068,845.79
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	7,905,899,947.59	6,455,079,865.43
应付债券	850,483,310.51	1,356,482,576.87
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	63,631,286.32	45,961,363.96
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	7,423,066.00	7,423,066.00
递延收益	595,914,360.17	675,151,633.64
递延所得税负债	78,182,057.05	77,692,425.61
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,501,534,027.64	8,617,790,931.51
负债合计	14,197,068,941.47	13,509,859,777.30
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	4,231,988,028.75	4,231,988,028.75
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,418,338,804.40	1,318,338,804.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	1,080,372.20	390,063.09
盈余公积	58,326,918.00	58,326,918.00
一般风险准备		
未分配利润	1,327,701,924.22	1,462,237,440.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,037,436,047.57	7,071,281,254.25
少数股东权益	386,278,608.30	372,306,754.07
所有者权益（或股东权益）合计	7,423,714,655.87	7,443,588,008.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,620,783,597.34	20,953,447,785.62

公司负责人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

### 母公司资产负债表

2024年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年06月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	448,875,798.70	315,287,066.55
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	11,120,867.27	16,991,844.54
应收款项融资		
预付款项	1,661,056,963.40	1,659,504,730.40
其他应收款	4,205,794,860.12	3,858,581,311.92
其中：应收利息	119,410,528.32	86,027,103.12
应收股利		
存货	275,252,833.00	275,207,700.00
其中：数据资源		
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	21,921,958.69	20,191,224.43
流动资产合计	6,624,023,281.18	6,145,763,877.84
<b>非流动资产：</b>		
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	3,598,940,286.19	3,474,940,286.19
其他权益工具投资	321,428,800.00	321,428,800.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,132,968,037.58	3,087,527,876.97
固定资产	40,597,322.66	40,890,754.80
在建工程	31,994,008.53	24,106,868.01
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,549,044.74	2,036,373.99
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用	8,218,510.85	10,304,261.09
递延所得税资产	5,473,125.37	5,473,125.37
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,141,169,135.92	6,966,708,346.42
资产总计	13,765,192,417.10	13,112,472,224.26
<b>流动负债：</b>		
短期借款	992,500,000.00	410,000,000.00
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	3,137,293.59	12,339,133.83
预收款项		
合同负债	2,366,561.51	5,946,140.89
应付职工薪酬	5,965,461.70	20,147,734.27
应交税费	29,532,734.39	41,645,138.45
其他应付款	857,877,291.22	688,004,715.54
其中：应付利息	23,144,547.30	34,841,481.38
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	547,784,821.92	1,360,517,100.00
其他流动负债	4,728,445.23	4,523,411.43
流动负债合计	2,443,892,609.56	2,543,123,374.41
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	4,543,660,146.59	3,324,595,927.59
应付债券	850,483,310.51	1,356,482,576.87
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	14,052,742.65	8,700,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,408,196,199.75	4,689,778,504.46
负债合计	7,852,088,809.31	7,232,901,878.87
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	4,231,988,028.75	4,231,988,028.75
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	1,442,521,416.83	1,342,521,416.83
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	58,326,918.00	58,326,918.00
未分配利润	180,267,244.21	246,733,981.81
所有者权益（或股东权益）合计	5,913,103,607.79	5,879,570,345.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,765,192,417.10	13,112,472,224.26

公司负责人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

**合并利润表**  
2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、营业总收入	367,631,416.65	305,153,179.07
其中：营业收入	367,631,416.65	305,153,179.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	897,372,962.25	768,975,285.87
其中：营业成本	646,177,970.25	544,618,127.24
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	12,015,178.14	14,844,533.03
销售费用	2,185,667.72	1,965,981.62
管理费用	98,812,031.01	84,119,699.77
研发费用		
财务费用	138,182,115.13	123,426,944.21
其中：利息费用	174,055,713.75	173,472,150.82
利息收入	42,555,551.56	50,559,052.28
加：其他收益	384,222,879.98	399,200,850.27
投资收益（损失以“－”号填列）	436,976.90	1,406,581.46
其中：对联营企业和合营企业	436,976.90	1,406,581.46

的投资收益		
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）		
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产处置收益（损失以“-” 号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填 列）	-145,081,688.72	-63,214,675.07
加：营业外收入	21,116,098.56	28,030,777.94
减：营业外支出	635,879.93	820,134.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填 列）	-124,601,470.09	-36,004,032.07
减：所得税费用	977,931.31	385,533.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-125,579,401.40	-36,389,565.18
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	-125,579,401.40	-36,389,565.18
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）	-134,535,515.79	-34,968,245.14
2.少数股东损益（净亏损以“-” 号填列）	8,956,114.39	-1,421,320.04
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	-125,579,401.40	-36,389,565.18
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-134,535,515.79	-34,968,245.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	8,956,114.39	-1,421,320.04
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

### 母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	55,525,139.83	118,187,599.70
减：营业成本	37,836,906.91	42,959,726.23
税金及附加	6,328,719.07	9,851,867.04
销售费用		
管理费用	30,790,258.93	25,864,555.29

研发费用		
财务费用	46,487,396.72	42,824,507.33
其中：利息费用	110,105,317.26	92,692,455.89
利息收入	66,333,463.66	50,197,626.39
加：其他收益	76,762.09	
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
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）	-65,841,379.71	-3,313,056.19
加：营业外收入	5,196.18	641,974.11
减：营业外支出	630,554.07	538,035.42
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-66,466,737.60	-3,209,117.50
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-66,466,737.60	-3,209,117.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-66,466,737.60	-3,209,117.50
（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	-66,466,737.60	-3,209,117.50
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：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

### 合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	322,357,548.57	417,096,752.34
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	6,744,837.08	6,946,689.32
收到其他与经营活动有关的现金	110,068,020.74	944,477,341.43
经营活动现金流入小计	439,170,406.39	1,368,520,783.09
购买商品、接受劳务支付的现金	114,311,284.89	117,502,539.79
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	365,383,528.92	332,826,285.45
支付的各项税费	62,021,258.53	34,581,428.07
支付其他与经营活动有关的现金	152,278,651.20	254,821,023.90
经营活动现金流出小计	693,994,723.54	739,731,277.21
经营活动产生的现金流量净额	-254,824,317.15	628,789,505.88
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	8,142,353.03	39,352,934.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	410,296,089.60	100,447,188.00
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	5,580,416.00	151,997.11
投资活动现金流入小计	424,018,858.63	139,952,119.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	633,527,768.94	779,539,691.77
投资支付的现金		52,628,800.00
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	203.00	

投资活动现金流出小计	633,527,971.94	832,168,491.77
投资活动产生的现金流量净额	-209,509,113.31	-692,216,372.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	100,000,000.00	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,253,403,093.43	2,030,693,374.71
收到其他与筹资活动有关的现金	203,700,305.15	404,605,928.73
筹资活动现金流入小计	3,557,103,398.58	2,635,299,303.44
偿还债务支付的现金	2,362,095,513.69	1,699,326,958.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,111,372.80	252,314,035.53
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	377,083,651.77	-88,589,628.13
筹资活动现金流出小计	2,966,290,538.26	1,863,051,366.25
筹资活动产生的现金流量净额	590,812,860.32	772,247,937.19
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	126,479,429.86	708,821,070.45
加：期初现金及现金等价物余额	1,309,217,852.25	1,059,244,564.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,435,697,282.11	1,768,065,634.78

公司负责人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

#### 母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	51,243,733.66	76,745,948.07
收到的税费返还		30,738.35
收到其他与经营活动有关的现金	755,095,530.88	21,487,476.65
经营活动现金流入小计	806,339,264.54	98,264,163.07
购买商品、接受劳务支付的现金	14,916,737.26	9,634,872.54

支付给职工及为职工支付的现金	39,995,312.38	28,512,367.09
支付的各项税费	25,787,867.15	13,665,051.31
支付其他与经营活动有关的现金	949,384,685.11	149,224,743.45
经营活动现金流出小计	1,030,084,601.90	201,037,034.39
经营活动产生的现金流量净额	-223,745,337.36	-102,772,871.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		35,552,833.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,277,724.60	442,600.00
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		
投资活动现金流入小计	10,277,724.60	35,995,433.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,356,607.14	12,292,606.33
投资支付的现金	124,000,000.00	52,628,800.00
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	132,356,607.14	64,921,406.33
投资活动产生的现金流量净额	-122,078,882.54	-28,925,973.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	100,000,000.00	200,000,000.00
取得借款收到的现金	2,120,996,120.00	824,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	202,835,737.05	1,358,299,321.32
筹资活动现金流入小计	2,423,831,857.05	2,382,799,321.32
偿还债务支付的现金	1,441,346,139.89	909,570,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,380,714.53	125,378,952.41
支付其他与筹资活动有关的现金	372,692,050.58	1,272,787,576.50
筹资活动现金流出小计	1,944,418,905.00	2,307,736,528.91
筹资活动产生的现金流量净额	479,412,952.05	75,062,792.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		

五、现金及现金等价物净增加额	133,588,732.15	-56,636,052.18
加：期初现金及现金等价物余额	315,287,066.55	330,514,506.55
六、期末现金及现金等价物余额	448,875,798.70	273,878,454.37

公司负责人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

