

景瑞地产（集团）有限公司

公司债券半年度报告

（2020 年）

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至本年度报告批准报出日，公司面临的风险因素与2019年年度报告所述没有重大变化

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	12
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	14
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	15
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 投资状况.....	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	17
四、 公司治理情况.....	17
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	18
第四节 财务情况.....	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.....	18
四、 主要会计数据和财务指标.....	18
五、 资产情况.....	20
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	25
九、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	26
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	26
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
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.....	26
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30

担保人财务报表..... 42

释义

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、景瑞地产	指	景瑞地产（集团）有限公司
16 景瑞 01	指	景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
19 景瑞 01	指	景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
国泰君安、债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
公司章程	指	《景瑞地产（集团）有限公司章程》
执行董事	指	景瑞地产（集团）有限公司执行董事
监事	指	景瑞地产（集团）有限公司监事
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	景瑞地产（集团）有限公司
中文简称	景瑞地产（集团）有限公司
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	徐海峰
注册地址	上海市 青云路 158 号 5 楼
办公地址	上海市 淞虹路 207 号明基商务广场 B 座 8 楼
办公地址的邮政编码	200335
公司网址	www.jingruis.com
电子信箱	investorrelations@jingruis.com

二、信息披露事务负责人

姓名	陈超
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	上海市淞虹路 207 号明基商务广场 B 座 8 楼
电话	021-52980000
传真	021-52981881
电子信箱	chenchao01@jingruis.com

三、信息披露网址及置备地

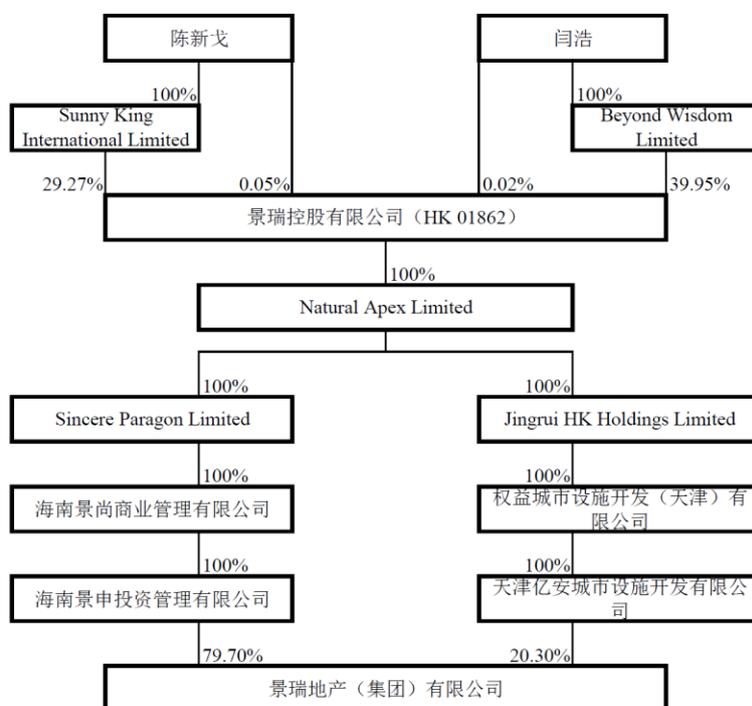
登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	上海市淞虹路 207 号明基商务广场 B 座 8 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：海南景申投资管理有限公司

报告期末实际控制人名称：闫浩、陈新戈

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）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136170、151925
债券简称	16 景瑞 01、19 景瑞 01

名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 36 楼
联系人	孙航
联系电话	021-38032125

（三）资信评级机构

债券代码	136170、151925
债券简称	16 景瑞 01、19 景瑞 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136170
2、债券简称	16 景瑞 01
3、债券名称	景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 3 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 3 月 18 日
7、到期日	2021 年 3 月 17 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	7
10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已于 2020 年 3 月 18 日支付 2019 年 3 月 17 日-2020 年 3 月 16 日期间利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	根据《景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的利率调整选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。本期债券在存续期的前 3 年（2016 年 3 月 17 日至 2019 年 3 月 16 日）票面年利率为 5.88%；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择上调票面利率 112 个基点，故本期债券将在后 2 个计息年度（2019 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 16 日）票面利率为 7.00%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	根据《景瑞地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》中设定的投资者回售选

	择权，债券持有人于回售登记期（2019年2月26日至2019年2月28日）内对其所持有的全部或部分“16景瑞01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16景瑞01”（债券代码：136170）回售有效期登记数量为819,999手，回售金额为819,999,000元。2019年3月18日，景瑞地产（集团）有限公司对本次有效登记回售的“16景瑞01”持有人实施回售。发行人已对本次回售部分债券在2019年3月19日-2019年4月16日期间进行转售，回售部分债券已全部完成转售。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本报告期未触发发行人赎回选择权
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	151925
2、债券简称	19景瑞01
3、债券名称	景瑞地产（集团）有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）
4、发行日	2019年8月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年8月7日
7、到期日	2024年8月7日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本报告期无需付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136170

债券简称	16 景瑞 01
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照《募集资金账户监管协议》的约定，设立了募集资金账户，募集资金账户运作规范，确保募集资金专款专用。
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2016 年度报告期末募集资金已全部使用完毕，全部用于置换前期债务。公司已按要求履行了本期公司债券募集资金使用的内部审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151925

债券简称	19 景瑞 01
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照《募集资金账户监管协议》约定，设立了募集资金账户，募集资金账户运作规范，确保募集资金专款专用。
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年度报告期末募集资金已全部使用完毕，偿还到期公司债。公司已按要求履行了本期公司债券募集资金使用的内部审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及	否

具体情况（如有）	
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、资信评级情况

（一）最新评级情况

适用 不适用

债券代码	136170
债券简称	16 景瑞 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果未变动，未对投资者适当性产生影响。

债券代码	151925
债券简称	19 景瑞 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果未变动，未对投资者适当性产生影响。

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制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情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

□适用 √不适用

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：136170

债券简称	16 景瑞 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括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、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：151925

债券简称	19 景瑞 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括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、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136170

债券简称	16 景瑞 01
偿债计划概述	公司将于债券起息日之后在存续期内每年支付一次，到期支付本金及最后一期利息。债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。报告期内，公司不存在未按时偿还债券本金或利息的情形。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151925

债券简称	19 景瑞 01
偿债计划概述	公司将于债券起息日之后在存续期内每年支付一次，到期支付本金及最后一期利息。债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。报告期内，公司不存在未按时偿还债券本金或利息的情形。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136170

债券简称	16 景瑞 01
账户资金的提取情况	公司严格按照《募集资金账户监管协议》的约定，为“16 景瑞 01”设立了专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证按时还本付息。报告期内，公司已严格按照要求通过该账户支付 2019 年 3 月 17 日-2020 年 3 月 16 日期间利息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一	一致

致情况	
-----	--

债券代码：151925

债券简称	19 景瑞 01
账户资金的提取情况	公司严格按照《募集资金账户监管协议》的约定，为“19 景瑞 01”设立了专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证按时还本付息。报告期内，本期债券无需还本付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136170、151925
债券简称	16 景瑞 01、19 景瑞 01
债券受托管理人名称	国泰君安
受托管理人履行职责情况	国泰君安作为本期债券受托管理人，报告期内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是。披露地址： www.sse.com.cn

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

景瑞地产（集团）有限公司是一家业务涵盖房地产开发、建筑装饰装修、城市更新、商业运营、资产运营及物业管理等业务的地产开发集团，致力成为“最懂建筑和生活资产管理引领者”。基于对市场发展的精准判断，秉承用户之心，全情投入，创造品质、温馨、多元、生长的生活空间，公司推出定制品牌「Spaceme」精彩家作为赋能平台，打通客户洞见、产品体系、选装销售、柔性供应链、数字工地及交付运维 6 大核心模块，在通

过不断积累、深度探索、提供全方位差异化定制的用心服务，满足客户参与感和个性化需求，为客户创造价值。

2020年，由于新冠疫情影响，房地产业在投资、销售、回款等各方面均受到了不同程度的影响。公司为在保证人员安全的前提下，尽早复工并积极应对疫情影响，一方面加强资金回流与融资力度，另一方面创新销售形式，以线上看房、直播带房等方式为公司降低了疫情造成的损失。公司在疫情后快速调整状态，并在今年上半年先后在重庆、上海、武汉、杭州及苏州共斩获5个地块，增加土储40余万平方米，为公司的恢复与发展注入了新动力。

此外，公司将公寓与办公平台整合成为景瑞不动产平台，聚焦核心城市与区域，提供优质的产品与服务，从而获得更优的溢价空间与投资回报。今年上半年虽然遭受疫情影响，但不动产项目均以最快速度恢复运营，截至6月末，办公出租率达到91.1%，公寓出租率达到93.6%，并且仍在逐步提高。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
售房收入	31.75	24.77	21.98	86.89	17.61	13.73	22.03	78.06
房租收入	1.11	0.35	68.47	3.04	0.85	0.45	47.06	3.77
物业管理收入	2.28	2.05	10.09	6.24	2.24	1.86	16.96	9.93
装修收入	0.01	0.01	0.00	0.03	0.77	0.29	62.34	3.41
其他	1.39	0.51	63.31	3.80	1.09	0.27	75.23	4.83
合计	36.54	27.69	24.22	100.00	22.56	16.60	26.42	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
售房收入	31.75	24.77	21.98	80.30	80.41	-0.05
房租收入	1.11	0.35	68.47	30.59	-22.22	21.41
物业管理收入	2.28	2.05	10.09	1.79	10.22	-6.87
装修收入	0.01	0.01	0.00	-98.70	-96.55	-62.34
其他	1.39	0.51	63.31	27.52	88.89	-11.92
合计	36.54	27.69	24.22	61.97	66.81	-2.20

不适用的理由：适用

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

2020年上半年，公司售房收入较上年同期增长较大，主要和项目交房时间安排相关，若干体量大的项目在上半年实现交房结转。房租收入增长，主要是长租公寓项目均开业且出租

率提升所致。装修收入较去年同期下降，主要受装修进度安排不同所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 6,675.96 万元，占报告期内销售总额 1.83%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 54,845.02 万元，占报告期内采购总额 37.17%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
浙江龙太建设有限公司	建筑安装工程	22,257.21
上海锦惠建设集团有限公司	建筑安装工程	14,314.14
湖北地矿建设工程承包集团有限公司	建筑安装工程	12,318.1
上海集栋装饰工程有限公司	建筑安装工程	3,029.28
杭州德绵土石方工程有限公司	建筑安装工程	2,925.88

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

公司将持续保证现金流的绝对安全，保证流动性满足经营投资需要，在此基础上，将继续通过招挂拍、收并购等方式积极获取优质土地和项目，满足公司日常经营与发展的需求，提升公司在房地产业的竞争力与影响力。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东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） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

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

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司经营过程中发生的与其经营业务相关的往来款和资金拆借属于经营性往来款，其他与经营业务不相关的往来款和资金拆借属于非经营性往来款。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

无

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，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

（四） 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

第四节 财务情况

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

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	4,817,874.95	4,538,672.65	6.15	-
2	总负债	3,438,503.85	3,191,646.98	7.73	-
3	净资产	1,379,371.10	1,347,025.67	2.40	-
4	归属母公司股东的净资产	734,009.65	688,788.59	6.57	-
5	资产负债率（%）	71.37	70.32	1.49	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	71.75	70.72	1.46	-
7	流动比率	1.51	1.53	-1.31	-
8	速动比率	0.78	0.76	2.63	-
9	期末现金及现金等价物余额	967,778.80	880,826.69	9.87	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	365,418.06	225,565.39	62.00	注1
2	营业成本	276,898.62	165,951.97	66.85	注2
3	利润总额	60,285.33	42,290.56	42.55	注3
4	净利润	46,148.31	35,275.45	30.82	注4
5	扣除非经常性损益后净利润	29,337.78	28,714.55	2.17	-
6	归属母公司股东的净利润	42,917.54	26,329.50	63.00	注5
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	67,526.90	55,042.57	22.68	-
8	经营活动产生的现金流净额	39,069.72	-8,426.47	463.65	注6
9	投资活动产生的现金流净额	-61,496.01	-81,444.94	24.49	-
10	筹资活动产生的现金流净额	109,063.19	115,837.16	-5.85	-
11	应收账款周转率	13.24	9.84	34.55	注7
12	存货周转率	0.15	0.09	66.67	注8
13	EBITDA全部债务比	0.07	0.04	75.00	注9
14	利息保障倍数	1.69	1.10	53.64	注10
15	现金利息保障倍数	1.79	1.62	10.18	-
16	EBITDA利息倍数	1.17	1.43	-18.18	-
17	贷款偿还率（%）	100	100	0	-
18	利息偿付率（%）	100	100	0	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：营业收入

报告期内，公司营业收入较上年同期上涨 62%，主要是因为上半年公司回款率大幅提升，结转金额增加所致。

注 2：营业成本

报告期内，公司营业成本较上年同期上涨 66.85%，主要是因为本期结转金额增加所致。

注 3：利润总额

报告期内，公司利润总额较上年同期上涨 42.55%，主要是因为本期结转金额增加所致。

注 4：净利润

报告期内，公司利润总额较上年同期上涨 30.82%，主要是因为本期结转金额增加所致。

注 5：归属母公司股东的净利润

报告期内，归属母公司股东的净利润较上年同期上涨 63%，主要是因为上半年公司回款率提升，结转金额增加，权益占比逐渐提升所致。

注 6：经营活动产生的现金流净额

报告期内，公司经营活动产生的现金流净额较上年同期上涨 563.65%，主要是因为公司相较去年，新获取项目并表权增加，通过股东往来支付给项目的运营资金合并层面抵消，所以支付的其他与经营活动有关的现金下降所致。

注 7：应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率较上年同期上涨 34.55%，主要是由于公司加大回款力度，回款率提升所致。

注 8：存货周转率

报告期内，公司存货周转率较上年同期上涨 66.67%，主要是由于公司加大存量房去化力度取得较好效果。

注 9：EBITDA 全部债务比

报告期内，公司 EBITDA 全部债务比较上年同期上涨 75%，主要是由于公司年度内利润上涨，借款规模稳定所致。

注 10：利息保障倍数

报告期内，公司利息保障倍数较上年同期上涨 53.64%，一方面由于报告期可结转收入增加使得利润增加，另一方面公司上半年调结构，控负债，取得较好效果，利息下降所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	110.36	117.57	-6.13	-
交易性金融资产	8.48	8.76	-3.20	-
应收账款	3.43	2.09	64.11	注 1
预付款项	2.80	5.46	-48.72	注 2
其他应收款	80.03	47.25	69.38	注 3
存货	190.91	184.24	3.62	-
持有待售资产	0.01	0.01	0.00	-
一年内到期的非流动资产	0.14	0.14	0.00	-
其他流动资产	5.99	9.68	-38.12	注 4
流动资产小计	402.15	375.2	7.18	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
债权投资	0.10	0.10	0.00	-
长期股权投资	22.15	21.64	2.36	-
其他权益工具投资	4.69	4.81	-2.49	-
其他非流动金融资产	4.15	4.14	0.24	-
投资性房地产	44.40	42.81	3.71	-
固定资产	0.19	0.22	-13.64	-
在建工程	0.00	1.15	-100.00	注5
无形资产	0.04	0.02	100.00	注6
商誉	2.53	2.53	0.00	-
长期待摊费用	0.50	0.35	42.86	注7
递延所得税资产	0.89	0.9	-1.11	-
非流动资产小计	79.64	78.67	1.23	-
总资产合计	481.79	453.87	6.15	-

2.主要资产变动的的原因

注1：应收账款

报告期内，公司应收账款较上年末增加64.11%，主要是受疫情影响，物业服务板块给与业主物业费适当延缓缴纳政策。

注2：预付账款

报告期内，公司预付账款较上年末降低48.72%，主要是因为预付账款获取发票后结转至存货。

注3：其他应收款

报告期内，公司其他应收款较上年末上涨69.38%，一方面是非并表项目的经营性往来资金增加，另一方面是并表项目和少数股东的经营性往来资金的增长。

注4：其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产较上年末下降38.12%主要是由于委贷本金的收回。

注5：在建工程

报告期内，公司在建工程较上年末下降100%，主要是因为持有型项目陆续完工并开业，在建工程转投资性房地产。

注6：无形资产

报告期内，公司无形资产较上年末增加100%，主要是公司加大了信息化系统的研发投入，研发管理系统，提高工作效率。

注7：长期待摊费用

报告期内，公司长期待摊费用较上年末上涨42.86%，主要是持有项目随着开业项目增多，运营成本按照权责发生制计入长期待摊费用。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金（保证金）	0.13	-	集团内子公司	工程、按揭保证金
货币资金（存单）	13.45	-	控股母公司	借款抵押

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
质押)				
存货	5.61	-	集团内子公司	借款抵押
土地	58.77	-	集团内子公司	借款抵押
投资性房地产	24.60	27.31	集团内子公司	借款抵押
合计	102.56	27.31	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
上海景祥置业有限公司	6.10	0.08	100	100	借款质押
北京天安华峰旅游投资有限责任公司	0	0.05	50	100	借款质押
天津瑞盛房地产开发有限责任公司	14.43	3.26	100	100	借款质押
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	5.80	0	51	100	借款质押
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	9.51	0	30	100	借款质押
上海兆量广告有限公司	4.52	0.07	100	100	借款质押
上海煊耀企业管理咨询有限公司	1.36	0	100	100	借款质押
重庆九睿鑫贸易有限责任公司	3.29	0	100	100	借款质押
上海璟域丰企业管理有限责任公司	2.28	0	100	100	借款质押
上海熠晟物业管理有限公司	0.19	0	100	100	借款质押
上海翊晖物业管理有限公司	0.20	0	100	100	借款质押
上海烜漾物业管理有限公司	0.10	0	100	100	借款质押
上海昀晔物业管理有限公司	0.24	0	100	100	借款质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
上海昀垚物业管理有限公司	0.26	0	100	100	借款质押
上海偲喆物业管理有限公司	0.15	0.04	100	100	借款质押
上海偲悠物业管理有限公司	0.10	0	100	100	借款质押
上海偲邑物业管理有限公司	0.07	0.02	100	100	借款质押
宁波景心置业有限公司	27.25	0	37	100	借款质押
合计	75.85	3.52	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	3.59	21.70	-83.46	注1
应付票据	0.80	0.80	0.00	-
应付账款	35.90	43.84	-18.11	-
预收款项	77.11	67.53	14.19	-
应付职工薪酬	0.34	0.34	0.00	-
应交税费	10.28	12.17	-15.53	-
其他应付款	116.92	89.80	30.20	注2
一年内到期的非流动负债	21.81	8.68	151.27	注3
流动负债合计	266.75	244.86	8.94	-
长期借款	59.89	40.57	47.62	注4
应付债券	4.97	20.05	-75.21	注5
递延所得税负债	12.24	13.69	-10.53	-
非流动负债合计	77.10	74.31	3.75	-
负债合计	343.85	319.17	7.73	-

2.主要负债变动的原因

注1：短期借款

报告期内，公司短期借款较上年末下降83.46%，主要是由于公司调整融资结构，置换短期借款，增加长期借款，使得公司借款长短期比率更加良性发展。

注2：其他应付款

报告期内，公司其他应付款较上年同期上涨30.20%，主要是因为上半年新增的项目，合作方股东通过股东借款增加经营性往来。

注3：一年内到期的非流动负债

报告期内，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加 151.27%，主要是因为 2021 年到期的 15 亿公司债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

注 4：长期借款

报告期内，公司长期借款较上年末增加 47.62%，主要是因为公司优化借款结构取得一定的效果。

注 5：应付债券

报告期内，公司应付债券较上年末减少 75.21%，主要是因为 2021 年到期的债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末借款总额 90.26 亿元，其中短期借款 25.40 亿元；上年末借款总额 91.00 亿元，其中短期借款 30.38 亿元；借款总额同比变动-0.81%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（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：

不适用

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

公司按既定的融资计划进行资金安排，整体债务规模适当，期限结构良好。公司下半年无大额债务到期，公司现金流充裕，项目一直保持较高的回款率，项目层面的借款，由项目产生的经营性现金流对应还款。公司目前业务开展及盈利情况良好，融资渠道畅通，日常经营产生的现金流及收益能够为到期债务的顺利偿付提供坚实的保证。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业银行	20.00	0.00	20.00
中国建设银行	20.20	5.00	15.20
平安银行	21.60	13.50	8.10
中国银行	21.21	4.10	17.11
上海银行	20.00	9.72	10.28
厦门国际银行	4.03	3.74	0.29
上海华瑞银行	4.50	3.89	0.61

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行	8.30	5.91	2.39
北京银行	1.68	1.61	0.08
民生银行	35.81	19.08	16.73
广发银行	1.00	0.00	1.00
宁波通商银行	7.50	6.90	0.60
温州银行	2.00	2.00	0.00
江苏银行	0.61	0.61	0.00
华夏银行	12.00	6.47	5.53
大连银行	3.50	1.89	1.61
东亚银行	2.85	2.81	0.04
中国工商银行	100.00	8.16	91.84
招商银行	50.00	0.00	50.00
合计	336.79	-	241.40

上年末银行授信总额度：358.53 亿元，本报告期末银行授信总额度 336.79 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-21.74 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

0

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：6.03 亿元

报告期非经常性损益总额：1.68 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

- 1、股东借款、可持续
- 2、合作项目销售回款、可持续
- 3、土拍保证金退回、不可持续

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：23.38 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-2.18 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：21.2 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 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、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为景瑞地产(集团)有限公司2020年公司债券半年报盖章页)

景瑞地产(集团)有限公司

2020年8月27日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：景瑞地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	11,035,941,796.96	11,756,646,256.46
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	848,012,252.23	876,012,252.23
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	342,659,845.01	209,453,117.20
应收款项融资		
预付款项	280,076,069.63	545,594,731.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,003,048,230.33	4,725,207,907.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,090,773,677.85	18,423,755,445.15
合同资产		
持有待售资产	1,313,091.19	1,313,091.19
一年内到期的非流动资产	14,070,555.57	14,073,333.32
其他流动资产	598,834,418.14	967,505,039.67
流动资产合计	40,214,729,936.91	37,519,561,174.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	10,000,000.00	10,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,214,566,786.81	2,163,789,763.86
其他权益工具投资	468,989,571.16	481,097,979.06
其他非流动金融资产	415,182,303.34	414,596,303.34
投资性房地产	4,440,000,000.00	4,280,800,000.00
固定资产	19,339,040.32	21,929,828.34
在建工程	120,543.26	115,029,330.81

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,463,021.81	2,312,986.02
开发支出		
商誉	253,095,775.58	253,095,775.58
长期待摊费用	50,008,361.14	34,949,074.77
递延所得税资产	89,254,176.81	89,564,290.25
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,964,019,580.23	7,867,165,332.03
资产总计	48,178,749,517.14	45,386,726,506.55
流动负债：		
短期借款	358,522,032.05	2,170,200,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	80,456,795.79	80,043,098.81
应付账款	3,589,820,070.74	4,383,609,924.12
预收款项	7,710,591,930.74	6,753,501,838.77
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	34,427,056.96	34,208,100.90
应交税费	1,027,938,665.19	1,216,817,808.74
其他应付款	11,691,753,223.54	8,979,611,572.65
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,181,168,512.46	867,975,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	26,674,678,287.47	24,485,967,343.99
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,989,078,860.76	4,056,924,055.76
应付债券	497,673,466.72	2,004,941,979.18
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	1,223,607,866.98	1,368,636,425.52
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,710,360,194.46	7,430,502,460.46
负债合计	34,385,038,481.93	31,916,469,804.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,621,079,046.00	1,621,079,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	560,034,027.73	560,034,027.73
减：库存股		
其他综合收益	208,297,821.69	185,262,566.09
专项储备		
盈余公积	171,869,592.82	171,869,592.82
一般风险准备		
未分配利润	4,778,816,021.71	4,349,640,645.50
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,340,096,509.95	6,887,885,878.14
少数股东权益	6,453,614,525.27	6,582,370,823.96
所有者权益（或股东权益）合计	13,793,711,035.22	13,470,256,702.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,178,749,517.15	45,386,726,506.55

法定代表人：徐海峰 主管会计工作负责人：陈超 会计机构负责人：徐丹

母公司资产负债表

2020年6月30日

编制单位：景瑞地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,141,991,036.31	876,825,526.35
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,640,840.98	1,008,295.14

其他应收款	27,044,581,339.58	26,164,408,105.46
其中：应收利息		
应收股利	549,882,249.63	549,882,249.63
存货	168,000.00	168,000.00
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		
流动资产合计	28,188,381,216.87	27,042,409,926.95
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,059,706,393.98	2,059,706,393.98
其他权益工具投资		12,108,407.90
其他非流动金融资产	36,000,000.00	36,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	2,449,741.59	2,794,974.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,358,023.13	1,442,646.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	30,483,766.53	30,483,766.53
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,129,997,925.23	2,142,536,189.43
资产总计	30,318,379,142.10	29,184,946,116.38
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	228,516.99	228,516.99
预收款项	120,000.00	120,000.00
合同负债		
应付职工薪酬		3,554,456.30
应交税费	228,394.54	3,129,385.36
其他应付款	25,490,315,136.40	24,243,054,264.48
其中：应付利息	97,136,986.30	97,136,986.30

应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,507,268,512.46	
其他流动负债		
流动负债合计	26,998,160,560.39	24,250,086,623.13
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	497,673,466.72	2,004,941,979.18
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	497,673,466.72	2,004,941,979.18
负债合计	27,495,834,027.11	26,255,028,602.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,621,079,046.00	1,621,079,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	391,265,862.06	391,265,862.06
减：库存股		
其他综合收益	43,804,384.19	43,804,384.19
专项储备		
盈余公积	171,422,158.41	171,422,158.41
未分配利润	594,973,664.33	702,346,063.41
所有者权益（或股东权益）合计	2,822,545,114.99	2,929,917,514.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,318,379,142.10	29,184,946,116.38

法定代表人：徐海峰 主管会计工作负责人：陈超 会计机构负责人：徐丹

合并利润表
2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业总收入	3,654,180,616.55	2,255,653,922.46
其中：营业收入	3,654,180,616.55	2,255,653,922.46

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,245,500,985.03	2,067,075,055.25
其中：营业成本	2,768,986,190.12	1,659,519,681.25
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	145,666,163.07	34,525,644.17
销售费用	120,549,564.30	140,551,168.59
管理费用	200,464,591.31	225,241,875.20
研发费用	1,554,522.00	1,556,741.26
财务费用	8,279,954.23	5,679,944.78
其中：利息费用	66,144,747.24	118,423,650.99
利息收入	-69,761,144.17	-115,043,912.64
加：其他收益	3,544,332.94	2,228,034.84
投资收益（损失以“-”号填列）	146,059,374.48	34,604,578.78
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（损失以“-”号填列）		
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）	28,200,000.00	202,566,330.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	12,111,913.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	922,266.17	462,260.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	956,296.32	8,889.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	600,473,814.64	428,448,960.87
加：营业外收入	10,102,560.79	5,453,620.26
减：营业外支出	7,723,086.19	10,996,951.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	602,853,289.24	422,905,629.81

列)		
减：所得税费用	141,370,184.51	70,151,129.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	461,483,104.73	352,754,500.7
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	461,483,104.73	352,754,500.70
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）	429,175,376.21	263,295,028.37
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	32,307,728.52	89,459,472.32
六、其他综合收益的税后净额	23,035,255.60	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	23,035,255.60	
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	23,035,255.60	
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他	23,035,255.60	
（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	484,518,360.33	352,754,500.70
归属于母公司所有者的综合收益总	452,210,631.81	263,295,028.37

额		
归属于少数股东的综合收益总额	32,307,728.52	89,459,472.33
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.28	0.22
（二）稀释每股收益(元/股)	0.28	0.22

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：徐海峰 主管会计工作负责人：陈超 会计机构负责人：徐丹

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	24,771,131.67	213,387,995.47
减：营业成本		
税金及附加	253,070.35	2,457,768.77
销售费用		
管理费用	30,223,365.41	33,384,873.27
研发费用		
财务费用	110,004,342.53	75,274,755.56
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	92,435.33	
投资收益（损失以“-”号填列）	8,409,247.23	
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（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）	-58,774.70	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-107,266,738.76	102,270,597.87
加：营业外收入	116,609.07	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-107,150,129.69	102,270,597.87

列)		
减：所得税费用	222,269.39	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-107,372,399.08	102,270,597.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-107,372,399.08	102,270,597.87
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-107,372,399.08	102,270,597.87
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.07	0.06
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.07	0.06

法定代表人：徐海峰 主管会计工作负责人：陈超 会计机构负责人：徐丹

合并现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019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	4,372,680,661.10	5,352,490,012.99
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	12,652,579.62	6,467,408.68
收到其他与经营活动有关的现金	7,056,650,539.96	6,637,677,280.12
经营活动现金流入小计	11,441,983,780.68	11,996,634,701.79
购买商品、接受劳务支付的现金	2,432,211,191.64	1,984,064,564.21
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	237,951,155.02	268,244,781.27
支付的各项税费	581,578,133.57	796,360,977.02
支付其他与经营活动有关的现金	7,799,546,123.61	9,032,229,051.90
经营活动现金流出小计	11,051,286,603.84	12,080,899,374.40
经营活动产生的现金流量净额	390,697,176.84	-84,264,672.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	378,254,465.90	315,356,693.56
取得投资收益收到的现金	33,659,535.75	35,651,575.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162,100.00	232,176.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	115,602,988.14	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	527,679,089.79	351,240,444.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,084,426.98	43,403,567.08
投资支付的现金	1,118,554,800.00	1,122,286,227.81
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	1,142,639,226.98	1,165,689,794.89
投资活动产生的现金流量净额	-614,960,137.19	-814,449,350.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	814,240,000.00	885,720,313.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	814,240,000.00	885,720,313.00
取得借款收到的现金	3,854,106,032.05	3,289,328,350.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,048,379,309.43	324,473,156.05
筹资活动现金流入小计	6,716,725,341.48	4,499,521,819.05
偿还债务支付的现金	3,817,704,195.00	2,645,876,337.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	376,679,309.56	385,595,484.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,747,884.83	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,431,709,962.45	309,678,350.00
筹资活动现金流出小计	5,626,093,467.01	3,341,150,172.05
筹资活动产生的现金流量净额	1,090,631,874.47	1,158,371,647.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,152,115.74	5,869.85
五、现金及现金等价物净增加额	869,521,029.86	259,663,494.18
加：期初现金及现金等价物余额	8,808,266,947.03	11,756,035,664.59
六、期末现金及现金等价物余额	9,677,787,976.89	12,015,699,158.77

法定代表人：徐海峰 主管会计工作负责人：陈超 会计机构负责人：徐丹

母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	38,603,094,959.12	35,222,255,625.30
经营活动现金流入小计	38,603,094,959.12	35,222,255,625.30
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	10,999,686.74	10,558,298.79
支付的各项税费	3,691,078.49	25,473,699.22
支付其他与经营活动有关的现金	38,238,381,089.06	35,714,767,318.50
经营活动现金流出小计	38,253,071,854.29	35,750,799,316.51
经营活动产生的现金流量净额	350,023,104.83	-528,543,691.21
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	12,108,407.90	
取得投资收益收到的现金	8,409,247.23	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	160,000.00	
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	20,677,655.13	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	530,000.00	35,000.00
投资支付的现金		750,000.00
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	530,000.00	785,000.00
投资活动产生的现金流量净额	20,147,655.13	-785,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	116,880,000.00	
筹资活动现金流入小计	116,880,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,005,250.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,012,610,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,117,615,250.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,000,735,250.00	
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	-630,564,490.04	-529,328,691.21
加：期初现金及现金等价物余额	759,945,526.35	1,099,346,377.90
六、期末现金及现金等价物余额	129,381,036.31	570,017,686.69

法定代表人：徐海峰 主管会计工作负责人：陈超 会计机构负责人：徐丹

担保人财务报表

适用 不适用