
复地（集团）股份有限公司

公司债券年度报告

（2022 年）

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

本年度报告披露的重大风险较公司前次年度报告的重大风险无重大变化。

一、债券投资相关的风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于“20 复地 02”、“21 复地 01”债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于公司债券可能会出现在二级市场交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在债券存续期内，如果由于不可控制的因素如本公司所处的宏观经济环境、房地产行业、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响公司债券的本息按期兑付。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，最近三年不存在银行贷款延期偿付的状况，在与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为，严格执行经济合同，履行相关的合同义务。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和房地产行业的运行特点，在债券存续期内，如果市场环境发生不利变化，则本公司可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致本公司资信状况变差，进而影响债券本息的偿付。

（五）评级风险

债券评级机构中诚信评级评定本公司的主体信用等级为 AAA 级，评定债券 20 复地 02、21 复地 01 的信用等级为 AAA 级。在债券存续期间，若出现任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人主体信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、偿债风险

2020 年-2022 末，公司合并资产负债率分别为 70.50%、69.49%和 70.51%，剔除预收账款及合同负债后的资产负债率分别为 67.25%、67.50%和 68.24%，2022 年末合并资产负债率比 2021 年末上升 1.02%。公司最近三年的流动比率分别为 1.17、1.21 和 1.30，速动比率分别为 0.53、0.47 和 0.43。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力，同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司拟开发项目、在建项目和已完工项目市场需求稳定，产品质量高，变现能力较强，但如果市场整体供需发生重大不利变化，公司的项目可能发生销售迟滞进而导致存货周转不畅，给公司总资产的周转和短期偿债能力带来一定压力。

2、存货规模较大的风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。2020年-2022年末，公司计入流动资产和非流动资产的存货期末余额合计为668.56亿元、683.67亿元和778.11亿元，占资产总额的比重分别为36.96%、36.86%和42.45%。公司存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果公司在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对偿债能力和资金调配带来一定压力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，公司的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

3、受限资产的风险

截至2022年末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为591.16亿元，其中货币资金42.88亿元、存货为382.53亿元、投资性房地产为148.74亿元、无形资产为3.83亿元、固定资产为13.02亿元、应收账款为0.15亿元。公司受限存货主要为因向银行借款而需要抵押的土地及在建项目。若未来公司未能按时、足额偿付银行借款导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本次债券的还本付息。

4、销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，购房人以银行按揭方式购买商品房的，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在购房人办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性担保，直至购房人产权证办理完成。截至2022年末，公司合并口径累计按揭担保余额为65.86亿元。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

5、关联交易的风险

报告期内，公司关联方往来款项较多，其中2020年-2022年末，公司关联方其他应收款余额分别为52.55亿元、68.89亿元和27.94亿元，公司关联方其他应付款余额分别为73.72亿元、45.18亿元和87.17亿元。公司关联方往来款形成的原因主要是公司与项目公司之间的工程往来款以及股东借款。关联方往来款项较多，可能影响公司经营性和现金流量和偿债能力。

（二）经营风险

1、项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

2、销售风险

随着公司土地储备的不断扩大和公司开发实力的不断增强，公司推向市场的房地产销售数量持续增长。但由于市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能导致产品滞销。政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，会增加商品房交易成本，从而影响消费者购房心理。同时，购房按揭贷款政策的变化也会影响消费者购房欲望，加大公司的销售风险，如果进一步出台诸如征收房产税、提高首付款比例以及进一步提高贷款利率等措施，可能对公司销售带来不利影响。

3、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制订了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但如其中任何一方面出现纰漏，都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

4、市场竞争风险

公司在房地产开发、物业经营及租赁等板块均面临日益激烈的市场竞争。随着近年来购物中心、酒店、写字楼、城市综合体、商铺等市场供应增长，在商务地产开发、物业经营、物业租赁的竞争日趋激烈。各主营业务所在行业的竞争态势以及由此带来的竞争风险，将可能影响公司未来的经营业绩，并进而对公司的营业收入和盈利水平产生不利影响。

5、国际黄金价格波动风险

2022 年黄金珠宝销售实现营业收入 330.71 亿元，占公司营业收入的 58.58%，实现毛利润 28.43 亿元，占公司毛利额的比重为 25.30%。其中，黄金销售业务的主营业务成本主要为黄金原材料进货成本等。虽然目前公司通过黄金租赁和 T+D 延时交割等金融工具以规避黄金原材料价格波动对发行人利润波动的影响，但黄金价格一旦发生剧烈波动，仍可能影响黄金首饰消费需求、加大黄金租赁和 T+D 延时交割等金融工具成本，将可能会对公司的盈利稳定性及经营现金流产生不利的影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至 2022 年末，公司拥有控股子公司 644 家，对公司的管理能力要求较高。公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若公司下属子公司在执行力度方面未达到公司要求，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

2、人力资源管理风险

公司业务经营的开拓和发展在一定程度上依赖于核心经营管理人员。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略以适应房地产周期波动。公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司核心经营管理层出现波动，公司的业务管理与经营增长将可能受到影响。

3、跨区域管理风险

经过多年的布局与发展，公司已在北京、上海、武汉、南京等多个城市实现业务布局。虽然公司目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，公司在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。如果公司不能根据实际情况调整在不同区域的经营战略，则公司可能面临一定的跨区域管理风险。

（四）政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司房地产开发业务开展带来重大影响。

2、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动（如“营改增”政策）将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税（如开征房产税），将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

3、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，房地产企业融资可能受到限制，进而对公司盈利能力和健康发展造成负面影响。

4、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 发行人情况.....	10
一、 公司基本信息.....	10
二、 信息披露事务负责人.....	10
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	11
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	11
五、 公司业务和经营情况.....	12
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	23
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.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	28
七、 利润及其他损益来源情况.....	30
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.....	31
九、 对外担保情况.....	31
十、 重大诉讼情况.....	31
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
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.....	32
三、 发行人为绿色债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

复地/复地集团/发行人/公司/本公司	指	复地（集团）股份有限公司
中国	指	中华人民共和国
本报告	指	复地（集团）股份有限公司 2022 年公司债券年度报告
20 复地 01	指	复地（集团）股份有限公司于 2020 年 2 月公开发行的“复地（集团）股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”
20 复地 F1	指	复地（集团）股份有限公司于 2020 年 3 月非公开发行的“复地（集团）股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”
20 复地 02	指	复地（集团）股份有限公司于 2020 年 7 月公开发行的“复地（集团）股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）”
20 复地 F2	指	复地（集团）股份有限公司于 2020 年 11 月非公开发行的“复地（集团）股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）”
21 复地 01	指	复地（集团）股份有限公司于 2021 年 4 月公开发行的“复地（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
“20 复地 01”主承销商	指	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、申万宏源证券承销保荐有限责任公司、华泰联合证券有限责任公司、中山证券有限责任公司
“20 复地 F1”、“20 复地 02”及“20 复地 F2”主承销商	指	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和中山证券有限责任公司
“21 复地 01”主承销商	指	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司
“20 复地 01”、“20 复地 F1”“20 复地 02”、“20 复地 F2”、“21 复地 01”牵头主承销商	指	中信证券股份有限公司
“20 复地 01”联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、申万宏源证券承销保荐有限责任公司、华泰联合证券有限责任公司、中山证券有限责任公司
“20 复地 F1”、“20 复地 02”及“20 复地 F2”联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司和中山证券有限责任公司
“21 复地 01”联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行债券制作的募集说明书
资信评级机构、中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
债券持有人会议	指	由债券持有人集体行使权利的、即时召集的、临

		时性的议决机构
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项，尤其是关联方之间的此类款项
存续期	指	存续期
亿元、万元、千元、元	指	人民币亿元、人民币万元、人民币千元、人民币元
公司章程	指	复地集团公司章程
董事会	指	复地集团董事会
报告期	指	2022 年 1-12 月
公司控股股东/复星产投	指	上海复星产业投资有限公司
豫园股份	指	上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司
武汉复智慧	指	武汉复智房地产开发有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	复地（集团）股份有限公司
中文简称	复地集团
外文名称（如有）	Shanghai Forte Land Company Limited
外文缩写（如有）	Forte
法定代表人	王基平
注册资本（万元）	250,415.5034
实缴资本（万元）	250,415.5034
注册地址	上海市 普陀区曹杨路 510 号 9 楼
办公地址	上海市 黄浦区中山东二路 600 号外滩金融中心 S1 幢 11 楼
办公地址的邮政编码	200010
公司网址（如有）	www.forte.com.cn
电子信箱	不适用

二、信息披露事务负责人

姓名	张厚林
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事兼财务总监
联系地址	上海市黄浦区中山东二路 600 号外滩金融中心 S1 幢 11 楼
电话	021-23133775
传真	021-23155656
电子信箱	mengd@fosun.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：上海复星产业投资有限公司

报告期末实际控制人名称：郭广昌

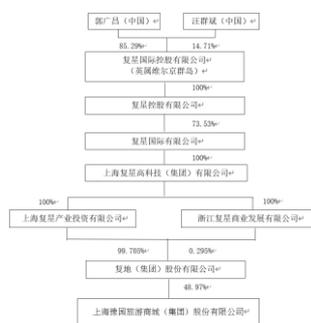
报告期末控股股东资信情况：报告期内，控股股东严格遵守证监会、交易所发布的各项法律法规及其他应当遵守的法律法规，控股股东诚信情况良好，并无相关的不诚信记录。

报告期末实际控制人资信情况：报告期内，实际控制人严格遵守证监会、交易所发布的各项法律法规及其他应当遵守的法律法规，实际控制人诚信情况良好，并无相关的不诚信记录。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况
无

（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

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定(议)时间或辞任生效时间	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

监事	杨启瑞	监事	离任	2022 年 9 月	2022 年 11 月
监事	谭朗	监事	任命	2022 年 9 月	2022 年 11 月

（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：1 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 10%。

（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：王基平

发行人的董事长或执行董事：王基平

发行人的其他董事：徐晓亮、龚平、张厚林、金华龙

发行人的监事：谭朗、王瑾、高敏

发行人的总经理：王基平

发行人的财务负责人：张厚林

发行人的其他非董事高级管理人员：吴君傲、刘明涛

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

发行人经营范围为房地产开发、经营、房地产投资、物业管理及以上相关行业的咨询服务。（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）。2018 年发行人收购豫园股份后新增黄金珠宝销售、餐饮及度假村板块。目前发行人各业务板块及其经营模式如下：

（1）房地产销售。房地产销售收入为公司重要收入来源之一。2013 年，发行人母公司复星集团提出了产城一体为核心的新型城市开发解决方案——“蜂巢城市”，通过将复星集团 22 年所积累的丰富产业资源和卓越的地产开发能力进行科学有效的嫁接，打造新型城市建设模式，并形成了以复星旗下产业为依托的大金融、大健康、大文化、大旅游、大物贸五大类蜂巢产品。发行人现如今逐渐转型，根据中国新型城镇化建设发展需求，不断深化“五大蜂巢”开发模式，将通过导入复星核心产业、衍生产业及相关生活服务功能，打造模块自由组合（如保险、旅游等）的新型城市建设模式，为城市升级和产业升级提供一站式解决方案，实现工作、生活、消费三位一体的城市空间。

（2）黄金珠宝销售。2018 年，发行人重组豫园股份完成，并在重组过程中整合了整个复星集团地产资源，同时将黄金、珠宝、餐饮、旅游等业务板块纳入业务范围内，能够更好的利用自身及集团资源为未来的地产业务赋能，在项目设计、开发、运营各环节同步引入各类蜂巢元素，提升项目核心竞争力。黄金珠宝业务的经营模式的特点：以直营店为核心，发展连锁加盟网络、打造品牌形象、拓展市场空间，以直营零售、批发为主要经营模式拓展连锁网络。

（3）物业管理。物业管理方面，发行人物业管理业务主要为子公司上海高地物业管理有限公司、武汉东湖高地物业管理有限公司、北京高地物业管理有限公司、长春高地物业服务有限责任公司等，针对房地产物业项目提供物业服务。主要盈利模式：为住宅、商业和写字楼等业态项目提供专业的物业管理服务与相关经营增值服务，以此收取物业管理费、物业经营服务费等收入获得盈利。

（4）物业出租。物业出租方面，公司在租物业主要为北京复星国际中心、天津湖滨广场、长沙星光天地及成都复城国际等。

（5）餐饮。2018年发行人收购豫园股份后新增餐饮板块，豫园股份各餐饮品牌核心门店多位于豫园商圈内，依靠豫园商圈大量的客流量，能对豫园股份餐饮板块企业经营形成较好的支撑，近年来豫园股份餐饮业务经营总体保持稳定。公司文化餐饮业务由公司旗下的老城隍庙餐饮（集团）有限公司负责运营。老城隍庙餐饮（集团）有限公司作为全国餐饮百强企业，经营休闲小吃、正餐和美食广场等多种业态，旗下拥有松鹤楼、绿波廊酒楼、上海老饭店、德兴馆、南翔馒头店、春风松月楼素菜馆、宁波汤团店、老城隍庙小吃广场等著名餐饮老字号，餐饮品牌资源较为丰富，其中绿波廊、上海老饭店、南翔馒头店等传统餐饮品牌在上海及长三角区域具有较高的认知度。公司同时通过苏州松鹤楼饮食文化公司持有百胜中国肯德基苏州业务战略股权，形成较好的业务协同和资源共享。

（6）度假村。2018年发行人收购豫园股份后新增度假村板块。2015年11月，豫园股份收购了日本星野 Resort Tomamu 公司的100%股权。日本星野 Resort Tomamu 公司主要资产为位于北海道 Tomamu 的滑雪场度假村。2016年6月豫园股份与全球连锁度假集团领导品牌 ClubMed 签约，ClubMed 在这一度假区设立它在日本的首个拥有“5Ψ”奢华空间的度假村——ClubMed TOMAMU，并于2017年滑雪季对外营业。签约的 ClubMed TOMAMU 度假村是多方优质产业、资源整合与机会、优势互补的案例。此次在 TOMAMU 度假区又引进 ClubMed 这样的全球知名运营品牌，将有力提升度假区的全球知名度和客源基础。

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

公司主营业务涉及的珠宝时尚等消费升级行业、商业零售行业、房地产行业，均属于市场化程度高、竞争十分激烈的行业。2022年，面对风高浪急的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，以习近平同志为核心的党中央团结带领全党全国各族人民迎难而上、沉着应对，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，加大宏观调控力度，有效应对超预期因素冲击，宏观经济大盘总体稳定，高质量发展取得新的成效，民生保障持续加强，经济社会大局保持稳定。以下是国家统计局、上海统计局的数据资料：

1. 2022年，全年国内生产总值1,210,207亿元，按不变价格计算，比上年增长3.0%。
2. 2022年，全年社会消费品零售总额439,733亿元，比上年下降0.2%。按消费类型分，商品零售395,792亿元，增长0.5%；餐饮收入43,941亿元，下降6.3%。
3. 2022年，全国网上零售额137,853亿元，比上年增长4.0%。其中，实物商品网上零售额119,642亿元，增长6.2%，占社会消费品零售总额的比重为27.2%。
4. 2022年，限额以上单位金银珠宝类商品零售额为3,014亿元，同比下降1.1%；限额以上单位化妆品类商品零售额为3,936亿元，同比下降4.5%。
5. 2022年，上海市社会消费品零售总额16,442.14亿元，同比下降9.1%。分行业看，批发和零售业零售额15,312.59亿元，同比下降7.9%；住宿和餐饮业零售额1,129.55亿元，下降22.4%。从零售业态看，2022年，上海市网上商店零售额3,461.40亿元，同比下降3.9%；占社会消费品零售总额的比重为21.1%，比上年提高2.5个百分点。
6. 2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%。商品房销售面积135,837万平方米，比上年下降24.3%。商品房销售额133,308亿元，下降26.7%。

（2）发行人行业地位

发行人拥有丰富的房地产行业经验，是中国著名的大型房地产开发企业集团，复星集团创始成员企业。凭借在企业规模、风险管理、盈利能力、成长潜力、运营绩效、创新能力和社会责任等多个维度的突出表现，历年来复地集团先后荣获全国和上海市行业评比的多项奖项，其中包括2015、2016中国房地产百强企业综合实力TOP10，位列2017、2018中国地

产企业百强榜第 34 和 56 位，以及位列 2019 中国房地产企业 500 强榜第 54 位，2020 年中国房地产企业 500 强第 57 位。

发行人依托于强大的集团实力，灵活融通市场资源。复地集团积极践行“蜂巢城市”理念，推动产城融合，助力中国新型城镇化建设，迄今实现上海、北京、广州、武汉、南京、成都、杭州、天津等国内约 20 余座重点城市的布局深耕。公司以城市文化名片和时尚地标作为场景载体，提升城市形象，通过广泛的城市布局，智造幸福消费场景，打通会员体系，链接更多的家庭客户和相应的产品和服务。同时要抓住高铁战略，长江经济带规划，粤港澳大湾区规划等战略，并围绕这些战略，布点公司的城市项目、产业。

发行人子公司豫园股份在行业中长期处于较为领先的地位，旗下拥有多个中华老字号品牌，如老庙黄金、亚一金店、童涵春堂、上海老饭店、南翔馒头店等，享誉全国，驰名中外。

“豫园股份”品牌自 2005 年首次入选世界品牌实验室编制的《中国 500 最具价值品牌》排行榜后，连续多年入选。2019 年《中国 500 最具价值品牌》排行榜中，“豫园股份”品牌以 663.85 亿元的品牌价值，位列排行榜第 76 位。

子公司豫园股份的珠宝时尚业务是豫园依托上海城市商业根基，培育壮大的支柱产业之一。旗下上海豫园珠宝时尚集团有限公司（简称“豫园珠宝时尚集团”）突出“老庙”和“亚一”的品牌优势，以直营零售、批发为主要经营模式拓展连锁网络，截止 2022 年末，“老庙”和“亚一”品牌连锁网点达到 4565 家。围绕珠宝时尚领域，豫园珠宝时尚集团战略投资收购比利时国际宝石学院 International Gemological Institute（简称“IGI”）80%股权，实现战略布局全球钻石产业链，更好地获得钻石领域专业知识及行业资源。总部位于比利时的 IGI 拥有 40 余年历史，是全球知名的宝石学培训及钻石鉴定组织，经过多年发展形成了布局全球的钻石、宝石和首饰专业鉴定以及宝石学培训课程等业务，广泛服务钻石相关领域的各类合作伙伴、包括知名钻石零售商。豫园珠宝时尚集团控股法国时尚珠宝品牌 DJULA，DJULA 是一个来自法国巴黎，以强设计为驱动，自带流量的年轻时尚珠宝品牌。

（3）发行人竞争优势

发行人在房地产行业如今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力归功于以下核心竞争优势：

发行人房地产开发项目围绕上海、北京等超大型国际都市扩展，并已经进入南京、天津、武汉、重庆、成都、杭州、长春、太原、长沙等区域重点城市，实力雄厚、资质优良、规模优势明显，在房地产开发领域有着成熟的经验。截至 2022 年末，发行人总资产 1,833.03 亿元，合并口径资产负债率 70.51%，财务状况保持健康水平。通过全面对接复星集团产业资源，发行人持续获取优质地块，提高产品溢价，从而提升整体盈利能力。同时发行人在深耕现有城市的基础上，实现同城多项目联动和集团内不同产业联动，有效地提高了产品的竞争力。

子公司豫园股份坚定践行“产业运营+产业投资”双轮驱动，持续构建“家庭快乐消费产业+城市产业地标+线上线下会员平台”的“1+1+1”战略，通过发展珠宝时尚、商业管理、文化饮食、美丽健康、国潮腕表、复合功能地产等优势产业，满足消费者丰富的、多元化的需求，为公司长期可持续增长奠定了基础。公司在众多优势产业发展基础之上，推动生态融通，打造生态共融，生态既是目标，又是发展路径，更是公司核心竞争力的重要支撑点。关于生态，公司提出了“六共”，产品共创、渠道共建、会员共营、人群共圈、科创共研、场景共赢，真正实现融通，打造价值链，提升生态的价值。

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

不适用

（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

是 否

（三） 主营业务情况**1. 分板块、分产品情况****(1) 业务板块情况**

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业开发与销售	152.63	102.33	32.96	27.04	199.44	118.91	40.38	35.79
珠宝时尚	330.71	302.28	8.60	58.58	274.48	249.31	9.17	49.25
餐饮管理与服务	6.47	2.35	63.59	1.15	7.61	2.64	65.31	1.36
食品、百货及工艺品销售	11.36	10.17	10.47	2.01	8.36	9.01	-7.78	1.50
医药	3.79	3.07	18.87	0.67	5.19	4.29	17.34	0.93
化妆品	4.23	1.69	59.95	0.75	4.87	2.07	57.49	0.87
时尚表业	6.71	4.50	32.98	1.19	8.61	6.25	27.41	1.55
物业经营管理与租赁	20.19	16.17	18.89	3.58	23.52	16.41	30.23	4.22
度假村	5.99	0.82	86.25	1.06	3.53	0.57	83.85	0.63
酒业	18.02	7.25	59.74	3.91	17.98	7.32	59.29	3.23
其他	4.42	1.46	66.99	0.78	3.68	0.21	94.29	0.66
合计	564.51	452.10	19.91	100	557.27	416.99	25.17	100

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	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 (%)
房地产	物业开	152.63	102.33	32.96	-23.47	-13.95	-18.38

销售	发与销售						
黄金珠宝销售	珠宝时尚	330.71	302.28	8.60	20.49	21.25	-6.24
合计	—	483.34	404.61	—	—	—	—

2. 收入和成本分析

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

食品、百货及工艺品销售：本期收入增长 35.93%、毛利率增加 234.64%，变动主要系由于公司食品业务业绩增长所致。

业经营管理与租赁：本期毛利率下降 34.20%，变动主要系人力成本上涨所致。

度假村：本期收入增长 69.70%、成本增长 44.54%，变动主要系由于本期海外地区业务恢复所致。

（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

近年来，房地产行业始终处于调控中，政策的变动和整个行业增长的放缓都正在给房地产企业经营发展带来更多的不确定性因素，也加重了购房者的观望情绪，市场短期内存在一定下行风险。但随着风险释放后市场回归理性，预计消费者信心也将逐步恢复。

截至 2022 年末，发行人持有豫园股份 48.97% 的股份。重组豫园股份后，公司融合豫园股份的珠宝时尚、文化餐娱、食品饮料、文化商业、美丽健康、智慧零售等产业，努力深耕产业运营、加快好产品打造，积极打造复合功能的地产旗舰平台。

面对日益复杂的市场环境，公司将持续践行蜂巢城市理论，成为产业资源整合先行者，并通过全球视野和互联网思维，整合自身及复星的各类全球产业资源，进一步创造产品和服务竞争优势，开发蜂巢地产项目。未来，公司将深耕一二线城市，加大对已进入城市的业务拓展力度，继续以城市文化名片和时尚地标作为场景载体，提升城市形象，通过广泛的城市布局，智造幸福消费场景，打通会员体系，链接更多的家庭客户和相应的产品和服务。

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

可能面临的风险：

（1）国际黄金价格波动的风险。

公司黄金饰品业务的主营业务成本为黄金原材料进货成本。国际黄金市场在近几年受到多重国际政治、经济因素影响，表现出较为震荡的格局，国际黄金价格的剧烈波动将对公司的主营业务成本形成一定影响。同时，国际黄金价格在短期内的剧烈波动也可能对整个黄金饰品市场短期需求产生较为明显的影响。以上影响国际黄金价格的不确定因素以及国际黄金价格本身，对于公司来说均是不可控制的外生性因素。

（2）公司业务多元化、组织层级增多可能引发的管理风险。

公司大力发展珠宝时尚、文化餐饮、美丽健康、国潮腕表、商业管理、复合功能地产等业务板块，各业务板块的外拓步伐、营销网络和销售规模不断扩大，使得公司内部管理的难度逐步加大。面临着专业人员数量不足、综合素质和管理能力还有待提高的问题。随着公司业务规模不断扩大，组织体系、层级越发复杂，无疑大大增加了公司管理的难度，同时对公司内部控制制度的实施提出了更高的要求。为配合公司战略升级，公司调整变革了组

织架构，但在运营过程中，仍可能存在一定的管理风险。

（3）政策风险

房地产行业规模趋于见顶，房地产行业宏观调控政策始终处于高压态势（诸如各种需求端的限购、限贷政策以及供给端的金融政策）都正在给房地产企业经营发展带来更多的不确定性因素。同时，随着商业物业投资的增加，竞争更趋激烈，商业物业运营的风险也正在逐步积累。商业物业投资对公司融资能力要求较高，公司融资能力也受到金融、货币政策的影响。

已采取或拟采取措施：

（1）公司使用黄金租赁及黄金 T+D 延期交易业务等金融工具来降低黄金价格波动对黄金存货带来的风险。

（2）发行人按照现代企业管理模式建立了较为健全的内部管理制度，包括会计核算制度、财务管理制度、对内担保制度和对外担保制度以及关联交易管理制度等。同时，发行人在内部管理和公司日常运营中严格遵守内部管理制度的相关规定。

（3）发行人将围绕集团经营发展目标，依托复星集团及复星体系的核心资源，聚焦蜂巢城市，建立房地产经营开发全程化、一体化的产品拿地、定位、设计、采购、施工、销售的标准体系，同时，发行人通过技术与资源的整合、研发与设计的融合，实现投资决策有依据、快速周转有支撑、销售去化有保障、计划利润有保障。同时公司将加强现金流管理，积极拓展多元融资渠道，降低融资成本，持续优化资产负债结构，强化抗风险能力。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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：

是

（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

公司关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，以维护公司和其他股东的利益为根本。公司依据有关法律、法规和规范性文件的规定，在《公司章程》、关联交易决策制度中对关联交易事宜作出了规定。

发行人遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。涉及上市公司的，各子公司按各上市交易所相关要求，履行必要的关联交易决策程序，并按规定进行公开信息披露。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，复地集团承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照公司章程、有关法律法规履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	1.57
出售商品/提供劳务	10.92
租赁（作为出租人）	0.38
租赁（作为承租人）	0.34

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息支出	0.67
利息收入	0.48

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 7.40 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

□适用 √不适用

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

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

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	复地（集团）股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20 复地 02
3、债券代码	163739
4、发行日	2020 年 7 月 16 日
5、起息日	2020 年 7 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	/

7、到期日	2023年7月17日
8、债券余额	0.0108
9、截止报告期末的利率(%)	7.42
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
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	面向合格机构投资者交易的债券（具体参照《公司债券发行与交易管理办法》）
15、适用的交易机制	根据《上海证券交易所债券交易规则》，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	不适用

1、债券名称	复地（集团）股份有限公司2021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	21复地01
3、债券代码	175947
4、发行日	2021年4月5日
5、起息日	2021年4月6日
6、2023年4月30日后的最近回售日	/
7、到期日	2024年4月6日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.95
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	符合《公司债券发行与交易管理办法》中所列示条件的专业投资者
15、适用的交易机制	根据《上海证券交易所债券交易规则》，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	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：163145

债券简称：20复地01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：166387

债券简称：20 复地 F1

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：163739

债券简称：20 复地 02

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：177056

债券简称：20 复地 F2

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：175947

债券简称：21 复地 01

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 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

第 1 项：发行人于 2022 年 01 月 10 日公告决定将本期债券票面利率上调为 5.60%。债券持有人于 2022 年 01 月 11 日至 2022 年 01 月 17 日登记本期债券回售。发行人于 2022 年 02 月 14 日支付本期债券回售资金 10.00 亿元，本期债券回售数量为 1,000,000 手。转售后本期债券最终留存金额为 0.30000 亿元。

第 2 项：发行人于 2022 年 02 月 21 日公告决定将本期债券票面利率上调为 7.50%。债券持有人于 2022 年 02 月 22 日至 2021 年 02 月 28 日登记本期债券回售。发行人于 2022 年 03 月 21 日支付本期债券回售资金 11.60 亿元，本期债券回售数量为 1,160,000 手。转售后本期债券最终留存金额为 11.60 亿元。

第 3 项：发行人于 2022 年 06 月 20 日公告决定将本期债券票面利率上调为 7.42%。债券持有人于 2022 年 06 月 21 日至 2022 年 06 月 27 日登记本期债券回售。发行人于 2022 年 07 月 18 日支付本期债券回售资金 29.99 亿元，本期债券回售数量为 2,998,920 手。转售后本期债券最终留存金额为 0.01 亿元。

第 4 项：发行人于 2022 年 10 月 10 日公告决定将本期债券票面利率上调为 7.47%。债券持有人于 2022 年 10 月 11 日至 2022 年 10 月 17 日登记本期债券回售。发行人于 2022 年 11 月 7 日支付本期债券回售资金 8.00 亿元，本期债券回售数量为 800,000.00 手。转售后本期债券最终留存金额为 0.00 元。

第 5 项：发行人于 2023 年 03 月 08 日公告决定不调整本期债券利率。债券持有人于 2023 年 03 月 09 日至 2023 年 03 月 15 日登记本期债券回售。发行人于 2023 年 04 月 06 日支付本期债券回售资金 5.00 亿元，本期债券回售数量为 500,000 手。

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

债券代码：163145

债券简称：20 复地 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、触发情形

发行人在本期公司债券存续期间约定下列约束事项，若发生下列约束条件，则触发投资者保护机制：本期债券存续期内，浙江复星、复地投资管理 16 名对象持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（简称“资产范围 A”）的经营情况出现重大不利变化导致资产范围 A 内的标的资产明显无法达到承诺业绩或受托管理人认为有必要时。

2、处置程序

（1）信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 3 个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

（2）通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人；

（3）救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得债券持有人会议决议豁免履行相关措施。

债券持有人有权决定是否豁免。

发行人应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。如果债券持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行该投资者保护措施：投资者选择性提前回售。

债券代码：166387

债券简称：20 复地 F1

债券约定的投资者保护条款名称：

1、触发情形

发行人在本期公司债券存续期间约定下列约束事项，若发生下列约束条件，则触发投资者保护机制：本期债券存续期内，浙江复星、复地投资管理 16 名对象持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（简称“资产范围 A”）的经营情况出现重大不利变化导致资产范围 A 内的标的资产明显无法达到承诺业绩或受托管理人认为有必要时。

2、处置程序

（1）信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 3 个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

（2）通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人；

（3）救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得债券持有人会议决议豁免履行相关措施。

债券持有人有权决定是否豁免。

发行人应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。如果债券持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行该投资者保护措施：投资者选择性提前回售。

债券代码：163739

债券简称：20 复地 02

债券约定的投资者保护条款名称：

1、触发情形

发行人在本期公司债券存续期间约定下列约束事项，若发生下列约束条件，则触发投资者保护机制：本期债券存续期内，浙江复星、复地投资管理等 16 名对象持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（简称“资产范围 A”）的经营情况出现重大不利变化导致资产范围 A 内的标的资产明显无法达到承诺业绩或受托管理人认为有必要时。

2、处置程序

（1）信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 3 个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

（2）通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人；

（3）救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得债券持有人会议决议豁免履行相关措施。

债券持有人有权决定是否豁免。

发行人应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。如果债券持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行该投资者保护措施：投资者选择性提前回售。

债券代码：177056

债券简称：20 复地 F2

债券约定的投资者保护条款名称：

1、触发情形

发行人在本期公司债券存续期间约定下列约束事项，若发生下列约束条件，则触发投资者保护机制：本期债券存续期内，浙江复星、复地投资管理等 16 名对象持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（简称“资产范围 A”）的经营情况出现重大不利变化导致资产范围 A 内的标的资产明显无法达到承诺业绩或受托管理人认为有必要时。

2、处置程序

（1）信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 3 个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

（2）通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人；

（3）救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得债券持有人会议决议豁免履行相关措施。

债券持有人有权决定是否豁免。

发行人应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。如果债券持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行该投资者保护措施：投资者选择性提前回售。

债券代码：175947

债券简称：21 复地 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、 触发情形

发行人在本期公司债券存续期间约定下列约束事项，若发生下列约束条件，则触发投资者保护机制：本期债券存续期内，浙江复星、复地投资管理等 16 名对象持有的标的资产中主要采用动态假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产（简称“资产范围 A”）的经营情况出现重大不利变化导致资产范围 A 内的标的资产明显无法达到承诺业绩或受托管理人认为有必要时。

2、 处置程序

（1）信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 3 个工作日内进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

（2）通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人；

（3）救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得债券持有人会议决议豁免履行相关措施。债券持有人有权决定是否豁免。

发行人应无条件接受债券持有人会议作出的上述决议。如果债券持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行该投资者保护措施：投资者选择性提前回售。

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

债券存续期内，资产范围 A 的经营情况未出现重大不利变化等导致资产范围 A 内的标的资产明显无法达到承诺业绩的情况，未触发投资者保护机制。

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前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

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 100 号环球金融中心 50 楼
签字会计师姓名	赵国豪、侯薇

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163145、166387、163739、177056
债券简称	20 复地 01、20 复地 F1、20 复地 02、20 复地 F2
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层
联系人	王康、黄应桥
联系电话	021-20262229

债券代码	175947
债券简称	21 复地 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市新闻路 669 号博华广场 33 层
联系人	熊毅、柳则宇
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	163145、163739、175947
债券简称	20 复地 01、20 复地 02、21 复地 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

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	开发成本，开发产品
投资性房地产	广州北塔，确诚豫泰商业广场

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√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（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	15.21	0.83	0.82	1,754.87
衍生金融资产	1.67	0.09	0.80	109.04
应收票据	0.08	0.00	0.15	-43.55
其他应收款	65.01	3.55	101.26	-35.79
其他流动资产	129.68	7.07	96.31	34.66
其他非流动金融资产	3.73	0.20	11.28	-66.94
开发支出	0	0	0.23	-100
商誉	11.96	0.65	30.10	-60.26
其他非流动资产	10.82	0.59	0.82	1,212.72

发生变动的原因：

交易性金融资产：增加主要系部分投资产品从其他非流动金融资产重分类至交易性金融资产所致；

衍生金融资产：增加主要系黄金业务规模上升，黄金 T+D 保证金较上期期末增加所致；

应收票据：减少主要系豫园应收票据减少所致；

其他应收款：减少主要系合营公司（武汉复智）本年转为并表公司所致；

其他流动资产：增加主要系合作公司的往来款较上期期末增加所致；

其他非流动金融资产：减少主要系部分投资产品从其他非流动金融资产重分类至交易性金融资产所致；

开发支出：减少主要系本年开发支出费用化所致；

商誉：减少主要系本年处置控股子公司金徽酒股权导致其不在并表所致；

其他非流动资产：增加主要系新增预付投资款所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	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	117.29	42.88		36.50
存货	778.11	382.53		49.16
投资性房地产	315.06	148.74	148.74	47.21
无形资产	52.91	3.83		7.24
固定资产及在建工程	87.34	13.02		14.91
应收账款	19.93	0.15		0.77
合计	1,370.64	591.16	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	778.11		382.53	取得金融机构借款	/
投资性房地产	315.06	148.74	148.74	取得金融机构借款	/

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

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	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
上海豫园旅游商城集团（集团）股份有限公司	1,283.73	396.10	501.18	48.97	41.53	取得金融机构借款
宁波星馨房地产开发	8.79	27.48	3.22	60.00	60.00	取得金融机构借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
有限公司						
上海汉辰表业集团有限公司	6.69	7.33	0.21	85.00	60.00	取得金融机构借款
如意情生物科技有限公司	7.42	8.81	1.90	55.50	55.50	取得金融机构借款
复星津美（上海）化妆品有限公司	6.61	14.72	0.37	88.59	74.93	取得金融机构借款
长春复远房地产开发有限公司	0.28	9.81	0.21	100.00	100.00	取得金融机构借款
佛山禅曦房地产开发有限公司	0.65	20.62	1.23	100.00	100.00	取得金融机构借款
合计	1,314.17	484.87	508.32	—	—	—

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：2.43 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：2.43 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：2.43 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：0.45%，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75.85亿元和16.89亿元，报告期内有息债务余额同比变动-77.73%。

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（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	16.89	0	0	16.89	100%
银行贷款	0	0	0	0	0	0
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0	0	0	0	0

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5.0108亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有0.0108亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为650.07亿元和565.65亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.99%。

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（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0	35.58	10.25	11.50	57.33	10.14%
银行贷款	0	81.78	59.50	298.18	439.45	77.69%
非银行金融机构贷款	0	23.00	22.00	0	45.00	7.96%
其他有息债务	0	9.06	9.38	5.42	23.86	4.22%

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 57.33 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 45.00 亿元，且共有 10.25 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

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 (%)
短期借款	82.55	6.39	61.77	33.64
应付票据	0.67	0.05	0.24	183.12
预收款项	0.76	0.06	3.71	-79.57
其他应付款	183.82	14.22	119.94	53.26
其他流动负债	11.84	0.92	27.30	-56.63
应付债券	11.50	0.89	75.24	-84.72
长期应付款	66.51	5.15	42.24	57.44
递延收益	1.69	0.13	1.13	49.09
其他非流动负债	4.94	0.38	14.53	-65.96

发生变动的的原因：

短期借款：增加主要系新增借款所致。

应付票据：增加主要系豫园应付票据增加所致。

预收款项：减少主要系预收提供服务相关款项减少所致。

其他应付款：增加主要系应付关联方往来款增加所致。

其他流动负债：减少主要系偿还短期融资券导致。

应付债券：减少主要系依据偿付期限重分类至一年内到期的非流动负债所致。

长期应付款：增加主要系应付关联方款项调整为长期所致。

递延收益：增加主要系与资产相关的政府补助收益增加所致。

其他非流动负债：减少主要系于一年内到期的中期票据重分类至一年内到期的非流动负债所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：53.53 亿元

报告期非经常性损益总额：36.42 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
投资收益	47.95	非流动资产处置损益	44.21	不可持续
公允价值变动损益	4.20	交易性金融资产公允价值变动	4.20	不可持续
资产减值损失	2.17	存货跌价准备	2.17	不可持续
营业外收入	0.58	(1) 罚款收入 (2) 违约金收入 (3) 其他	0.58	不可持续
营业外支出	1.00	(1) 违约金及赔偿款 (2) 对外捐款	1.00	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 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
上海松亭复地房地产开发有限公司	是	97.46	房地产开发	28.45	13.82	34.26	14.79
上海豫园珠宝时尚集团有限公司	是	100.00	商业零售、批发，投资管理	92.47	35.24	324.33	7.09
金徽酒股份有限公司	否	25.00	白酒生产销售	40.95	31.51	20.12	3.14
招金矿业股份有限公司	否	1.18	采矿业	458.87	200.47	78.86	11.92

（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

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：64.23 亿元

报告期末对外担保的余额：73.27 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：9.04 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：7.40 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为复地（集团）股份有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：复地（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	11,728,945,367.23	14,748,573,633.59
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,520,844,202.29	81,991,979.98
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	166,615,384.34	79,703,359.51
应收票据	8,302,368.93	14,707,060.54
应收账款	1,992,942,615.07	1,793,351,313.74
应收款项融资		
预付款项	840,361,553.68	920,874,661.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,501,485,472.93	10,125,743,073.58
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	72,911,530,128.25	57,939,952,979.40
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	12,968,392,964.55	9,630,655,822.65
流动资产合计	108,639,420,057.27	95,335,553,884.38
非流动资产：		
存货-非流动	4,899,099,656.23	10,427,343,738.65
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	16,597,011,438.08	18,907,088,346.71
其他权益工具投资	777,587,186.49	943,745,114.77
其他非流动金融资产	372,869,314.63	1,127,775,394.77
投资性房地产	31,505,815,313.70	32,845,423,007.09
固定资产	8,562,486,152.18	10,722,188,801.01
在建工程	171,677,212.45	206,486,189.60
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	728,512,594.54	595,006,785.74
无形资产	5,291,207,404.22	7,076,376,645.67
开发支出		22,773,867.35
商誉	1,196,014,694.04	3,007,475,310.73
长期待摊费用	328,962,849.28	276,942,181.43
递延所得税资产	3,150,102,923.45	3,907,487,006.52
其他非流动资产	1,081,917,255.28	82,417,789.08
非流动资产合计	74,663,263,994.57	90,148,530,179.12
资产总计	183,302,684,051.84	185,484,084,063.50
流动负债：		
短期借款	8,254,815,833.21	6,176,699,472.15
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	3,398,024,496.00	4,089,144,582.90
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	67,413,752.51	23,811,392.69
应付账款	10,478,003,621.22	10,678,699,621.91
预收款项	75,753,157.06	370,847,089.84
合同负债	13,042,582,256.15	10,993,646,750.71
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	753,817,427.93	745,913,885.04
应交税费	10,732,960,903.93	11,131,362,677.50
其他应付款	18,381,719,091.26	11,993,655,936.51
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	17,498,850,802.19	20,149,449,849.54
其他流动负债	1,184,167,144.63	2,730,285,698.71
流动负债合计	83,868,108,486.09	79,083,516,957.50
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	30,359,663,678.76	29,010,875,102.40
应付债券	1,150,000,000.00	7,524,143,588.12
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	398,117,423.20	405,941,948.97
长期应付款	6,650,588,837.16	4,224,281,293.81
长期应付职工薪酬	15,544,676.39	14,839,722.20
预计负债		
递延收益	169,009,720.37	113,363,654.85
递延所得税负债	6,141,962,511.91	7,059,792,402.07
其他非流动负债	494,440,189.15	1,452,540,354.47
非流动负债合计	45,379,327,036.94	49,805,778,066.89
负债合计	129,247,435,523.03	128,889,295,024.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,504,155,034.00	2,504,155,034.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,379,465,756.02	4,374,523,534.07
减：库存股		
其他综合收益	465,198,277.28	1,145,064,719.40
专项储备		
盈余公积	2,552,335,741.55	2,516,549,995.00
一般风险准备		
未分配利润	22,810,630,233.15	22,182,194,347.90
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	32,711,785,042.00	32,722,487,630.3
少数股东权益	21,343,463,486.81	23,872,301,408.74
所有者权益（或股东权益）合计	54,055,248,528.81	56,594,789,039.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	183,302,684,051.84	185,484,084,063.50

公司负责人：王基平 主管会计工作负责人：张厚林 会计机构负责人：李苏波

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位:复地(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	52,237,431.12	526,895,872.48
交易性金融资产	28,500,000.00	28,500,000.00
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,780,844.45	1,780,844.45
其他应收款	33,308,344,896.90	30,191,233,212.36
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	2,101,458.29	2,186,444.77
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	151,155,071.55	151,155,071.55
流动资产合计	33,544,119,702.31	30,901,751,445.61
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	4,121,328,263.46	4,825,114,133.57
其他权益工具投资	32,797,726.59	32,797,726.59
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,805,644.17	2,209,893.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		

商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	832,337.89	832,337.89
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,156,763,972.11	4,860,954,091.11
资产总计	37,700,883,674.42	35,762,705,536.72
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	21,544,174.09	21,544,174.09
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	18,081,945.94	21,242,145.51
应交税费	24,602,092.53	31,239,025.60
其他应付款	25,757,805,723.65	17,132,615,568.91
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,776,876,856.60	7,313,239,618.36
其他流动负债		
流动负债合计	27,598,910,792.81	24,519,880,532.47
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	0	498,709,588.12
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	0	498,709,588.12
负债合计	27,598,910,792.81	25,018,590,120.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,504,155,034.00	2,504,155,034.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,366,539,076.05	1,366,539,076.05
减：库存股		
其他综合收益	44,277,864.20	44,277,864.20
专项储备		
盈余公积	522,258,168.53	486,472,421.98
未分配利润	5,664,742,738.83	6,342,671,019.90
所有者权益（或股东权益）合计	10,101,972,881.61	10,744,115,416.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,700,883,674.42	35,762,705,536.72

公司负责人：王基平 主管会计工作负责人：张厚林 会计机构负责人：李苏波

合并利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	56,450,945,762.62	55,726,688,976.32
其中：营业收入	56,450,945,762.62	55,726,688,976.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	56,289,845,437.73	53,245,902,840.13
其中：营业成本	45,210,395,066.16	41,698,903,137.70
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	1,822,988,715.59	3,147,913,662.05
销售费用	2,931,446,271.68	2,695,013,468.52
管理费用	3,961,748,518.83	3,796,340,015.69
研发费用	169,067,890.00	94,918,553.38
财务费用	2,194,198,975.47	1,812,814,002.79
其中：利息费用	2,134,411,494.31	1,924,147,541.02
利息收入	117,327,897.58	386,772,108.93
加：其他收益	236,272,341.38	158,186,857.34
投资收益（损失以“-”号填列）	4,795,292,508.11	2,855,812,677.57
其中：对联营企业和合营企业	794,808,298.52	1,778,319,922.42

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）	419,886,501.13	247,590,325.45
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-107,869,412.88	-84,112,335.46
资产减值损失（损失以“-”号 填列）	-216,684,229.10	-69,759,386.29
资产处置收益（损失以“-” 号填列）	106,324,090.54	274,848,155.33
三、营业利润（亏损以“-”号填 列）	5,394,322,124.07	5,863,352,430.13
加：营业外收入	58,119,068.81	73,899,560.80
减：营业外支出	99,807,477.01	129,637,909.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填 列）	5,352,633,715.87	5,807,614,081.81
减：所得税费用	2,242,329,458.64	1,301,498,767.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,110,304,257.23	4,506,115,313.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	3,110,304,257.23	4,506,115,313.88
2.终止经营净利润（净亏损以 “-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 （净亏损以“-”号填列）	1,719,766,146.12	3,216,968,001.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号 填列）	1,390,538,111.11	1,289,147,312.01
六、其他综合收益的税后净额	-812,563,189.29	134,891,370.61
（一）归属母公司所有者的其他综 合收益的税后净额	-735,410,956.44	126,014,060.38
1.不能重分类进损益的其他综 合收益	-83,385,043.08	24,047,502.27
（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	-83,385,043.08	24,047,502.27

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	-652,025,913.36	101,966,558.11
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	10,325,069.13	240,211,014.48
(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	-613,255,812.00	226,470,831.48
(9) 其他	-49,095,170.49	-364,715,287.85
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-77,152,232.85	8,877,310.23
七、综合收益总额	2,297,741,067.94	4,641,006,684.49
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	984,355,189.68	3,342,982,062.25
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,313,385,878.26	1,298,024,622.24
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：王基平 主管会计工作负责人：张厚林 会计机构负责人：李苏波

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	0	68,385,270.73
减：营业成本	0	10,504,948.22
税金及附加	289,501.78	147,777.70
销售费用	0	3,584,905.70
管理费用	72,110,422.96	94,497,633.32
研发费用		

财务费用	228,870,829.73	3,131,171.20
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	124,537.63	3,286,738.92
投资收益（损失以“－”号填列）	659,211,941.98	1,109,689,098.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	914,129.89	570,601,817.39
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）	-333,651.98	-392,023.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-11,671.68	0
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	357,720,401.48	1,069,102,647.53
加：营业外收入	137,064.00	312.68
减：营业外支出	0	1,667.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	357,857,465.48	1,069,101,292.71
减：所得税费用	0	0
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	357,857,465.48	1,069,101,292.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		

(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	357,857,465.48	1,069,101,292.71
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：王基平 主管会计工作负责人：张厚林 会计机构负责人：李苏波

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	63,028,322,995.75	55,983,582,289.08
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	123,278,460.06	145,081,422.69
收到其他与经营活动有关的现金	15,189,999,123.15	10,145,495,231.81
经营活动现金流入小计	78,341,600,578.96	66,274,158,943.58
购买商品、接受劳务支付的现金	45,695,328,491.36	52,362,790,501.56
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	4,977,669,134.22	4,429,816,811.66
支付的各项税费	5,089,796,295.94	5,862,470,678.85
支付其他与经营活动有关的现金	16,615,773,463.52	8,265,226,649.82
经营活动现金流出小计	72,378,567,385.04	70,920,304,641.89
经营活动产生的现金流量净额	5,963,033,193.92	-4,646,145,698.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,223,479,681.45	4,546,912,183.40
取得投资收益收到的现金	357,180,741.34	1,147,983,207.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	640,732,583.44	8,697,197.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,403,888,626.34	153,802,826.70
收到其他与投资活动有关的现金	1,580,185.00	69,827,769.07
取得子公司收到的现金净额	87,541,926.51	0
投资活动现金流入小计	9,714,403,744.08	5,927,223,183.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	565,218,626.41	790,886,099.11
投资支付的现金	3,035,838,265.26	8,285,367,924.64
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	0	50,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	448,503,014.04	182,009,692.12
投资活动现金流出小计	4,049,559,905.71	9,308,263,715.87

投资活动产生的现金流量净额	5,664,843,838.37	-3,381,040,532.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行债券收到的现金	1,703,600,000.00	4,500,000,000.00
吸收投资收到的现金	47,335,430.00	22,882,624.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	47,335,430.00	22,882,624.02
取得借款收到的现金	21,413,042,997.32	18,198,599,847.17
收到其他与筹资活动有关的现金	89,935,097.89	1,167,479,662.52
筹资活动现金流入小计	23,253,913,525.21	23,888,962,133.71
偿还债务支付的现金	33,659,215,770.17	17,169,959,384.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,929,384,512.39	5,905,891,411.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	866,673,033.50	1,125,663,442.41
支付其他与筹资活动有关的现金	556,664,856.89	598,714,873.27
筹资活动现金流出小计	40,145,265,139.45	23,674,565,669.11
筹资活动产生的现金流量净额	-16,891,351,614.24	214,396,464.60
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	-5,263,474,581.95	-7,812,789,765.80
加：期初现金及现金等价物余额	12,704,636,392.01	20,517,426,157.81
六、期末现金及现金等价物余额	7,441,161,810.06	12,704,636,392.01

公司负责人：王基平 主管会计工作负责人：张厚林 会计机构负责人：李苏波

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	0	73,550,816.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,715,320,433.01	15,079,015,356.83
经营活动现金流入小计	10,715,320,433.01	15,152,566,173.44
购买商品、接受劳务支付的现金		

支付给职工及为职工支付的现金	14,490,671.97	35,469,598.73
支付的各项税费	289,501.78	1,695,156.64
支付其他与经营活动有关的现金	4,655,641,895.78	13,660,040,126.98
经营活动现金流出小计	4,670,422,069.53	13,697,204,882.35
经营活动产生的现金流量净额	6,044,898,363.48	1,455,361,291.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	326,560,000.00	620,107,280.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,000.00	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	429,742,040.00	510,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	756,340,040.00	920,617,280.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	5,300,000.00	0
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	5,300,000.00	0
投资活动产生的现金流量净额	751,040,040.00	920,617,280.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行债券收到的现金	1,182,647,155.16	670,700,000.00
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,182,647,155.16	670,700,000.00
偿还债务支付的现金	7,094,920,000.00	5,016,837,800.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,358,324,000.00	1,197,782,093.31
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	8,453,244,000.00	6,214,619,894.22
筹资活动产生的现金流量净额	-7,270,596,844.84	-5,543,919,894.22
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	-474,658,441.36	-3,167,941,322.50
加：期初现金及现金等价物余额	526,895,872.48	3,694,837,194.98
六、期末现金及现金等价物余额	52,237,431.12	526,895,872.48

公司负责人：王基平 主管会计工作负责人：张厚林 会计机构负责人：李苏波

