
正荣地产控股有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、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。

本公司于 2023 年 6 月 28 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司关于名称变更的公告》，公司更名为正荣地产控股有限公司。

重大风险提示

- 1、公司分别于 2023 年 1 月 12 日、2023 年 2 月 27 日、2023 年 4 月 6 日、2023 年 6 月 6 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司关于子公司被列为失信被执行人的公告》，公司于 2023 年 7 月 10 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股有限公司被列为失信被执行人的公告》，公司于 2023 年 8 月 2 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股有限公司及相关主体被列为失信执行人、董事高级管理人员被限制高消费的公告》，密切关注可能对投资者利益有重大影响的事项。
- 2、公司于 2023 年 4 月 21 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司及有关责任人被通报批评的公告》，于 2023 年 4 月 28 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司关于发生重大损失及未能清偿到期债务的公告》、《正荣地产控股股份有限公司关于重大诉讼进展的公告》，密切关注可能对投资者利益有重大影响的事项。
- 3、公司分别于 2023 年 7 月 14 日、2023 年 8 月 2 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股有限公司关于终止信用评级情况的公告》，密切关注可能对投资者利益有重大影响的事项。
- 4、公司于 2023 年 8 月 11 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股有限公司关于间接控股股东境外整体债务管理方案及财务情况的公告》，密切关注可能对投资者利益有重大影响的事项。

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.....	9
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金情况.....	16
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.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	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.....	20
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.....	25
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.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
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.....	28
三、 发行人为绿色债券发行人.....	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	28
八、 科技创新债或者双创债.....	28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	28
十、 纾困公司债券.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

本公司、公司、发行人、正荣地控	指	正荣地产控股有限公司
正荣地产	指	正荣地产集团有限公司，系港股上市公司（6158.HK）
公司章程	指	《正荣地产控股有限公司章程》
本报告	指	公司根据有关法律法规、要求披露的《正荣地产控股有限公司公司债券2023年半年度报告》
20 正荣 02/H20 正荣 2	指	正荣地产控股股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
20 正荣 03/H20 正荣 3	指	正荣地产控股股份有限公司2020年公开发行公司债券(第二期)(品种一)
21 正荣 01/H21 正荣 1	指	正荣地产控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
中山证券	指	中山证券有限责任公司
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
报告期	指	2023年1-6月
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特殊说明，指人民币

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	正荣地产控股有限公司	
中文简称	正荣地控	
外文名称（如有）	无	
外文缩写（如有）	无	
法定代表人	金明捷	
注册资本（万元）		820,000
实缴资本（万元）		820,000
注册地址	上海市 闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室	
办公地址	上海市 闵行区申虹路 666 弄虹桥正荣中心 7 号楼	
办公地址的邮政编码	200336	
公司网址（如有）	http://www.zhenrodc.com/	
电子信箱	yuxz1@zhenro.com	

二、信息披露事务负责人

姓名	宋喜娥
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
联系地址	上海市闵行区申虹路 666 弄虹桥正荣中心 7 号楼
电话	021-61253299
传真	021-61273919
电子信箱	yuxz1@zhenro.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：福州骏泰商业管理有限公司

报告期末实际控制人名称：欧宗荣、欧国强、欧国伟

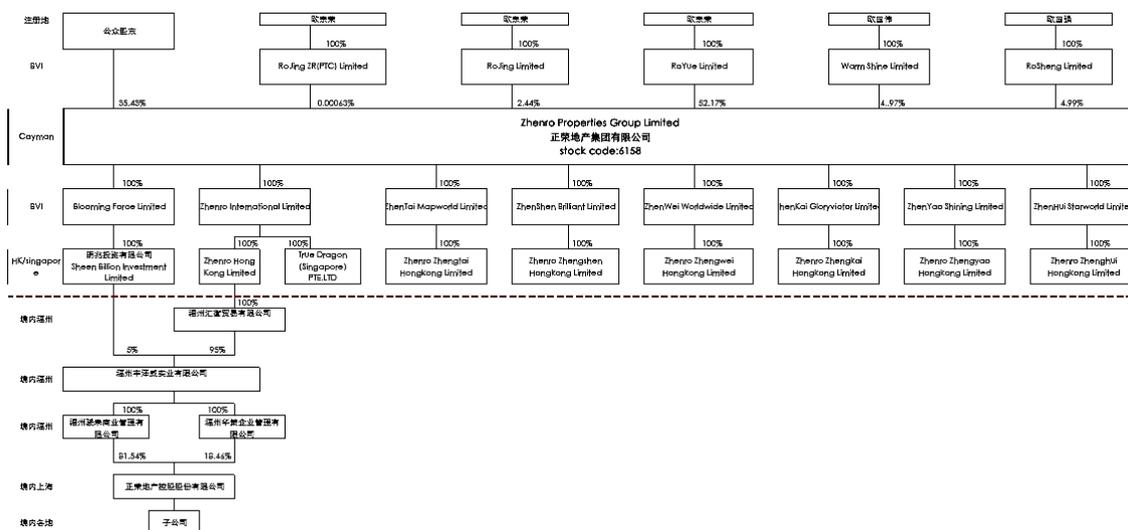
报告期末控股股东资信情况：公司控股股东为福州骏泰商业管理有限公司，目前不存在严重处罚及不良记录；公司间接控股股东为正荣地产集团有限公司，该公司境外美元债已发生逾期未兑付事项，资信情况存在重大不利变化。

报告期末实际控制人资信情况：截至报告期末，欧宗荣、欧国强、欧国伟先生无重大违法违规行为。

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：持股比例为 81.54%，股权受限比例为 0

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：持股比例为 64.57%，股权受限比例为 0

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

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2023 年 8 月末，发行人控股股东福州骏泰商业管理有限公司不存在其他主要资产受限情况。

实际控制人为自然人

适用 不适用

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

截至 2023 年 8 月末，发行人实际控制人欧宗荣先生除发行人股权外，持有的正荣集团有限公司股权数额为 40,000 万人民币的股权被冻结，除此之外，发行人实际控制人不存在其他主要资产受限情况。

¹均包含股份，下同。

（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	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	刘伟亮	董事长	离任	2023.6	2023.6
董事	欧国伟	董事	离任	2023.6	2023.6
董事	李洋	董事	离任	2023.6	2023.6
董事	赵大鹏	董事	离任	2023.6	2023.6
监事	曾红毅	监事会主席	离任	2023.6	2023.6
监事	宋喜娥	监事	离任	2023.6	2023.6
高级管理人员	宋喜娥	财务负责人	现任	2023.6	2023.6
高级管理人员	康宏	财务负责人	离任	2023.6	2023.6

（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：7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 77.78%。

（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：金明捷

发行人的董事长或执行董事：金明捷

发行人的其他董事：无

发行人的监事：李长亮

发行人的总经理：金明捷

发行人的财务负责人：宋喜娥

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司的经营范围为：对房地产业、贸易业的投资，房地产开发经营，投资咨询服务，企业资产管理，物业管理，企业管理咨询服务，企业形象策划服务，从事货物及技术的进出口业务。公司主营房地产开发业务，公司项目主要分布在南京、福州、武汉、苏州等。

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

报告期内，行业周期性下行压力持续，市场信心不足，市场整体的供求和成交都没有明显转暖的迹象。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况发生了重大变化，2021年下半年以来市场下行，行业风险渐渐暴露，2023年以来市场整体的供求和成交都没有明显转暖的迹象，对公司生产经营和偿债能力产生了重大不利影响。

（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 (%)
销售商品房	164.34	152.11	7.44	99.64	123.48	112.19	9.14	99.25
租赁收入	0.43	0.02	95.35	0.26	0.54	0.11	79.63	0.43
项目管理服务收入	0.17	0.12	29.41	0.10	0.40	0.08	80.00	0.32
合计	164.94	152.25	7.69	100.00	124.41	112.38	9.67	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

发行人为房地产企业。

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。

2023年1-6月，公司销售商品房收入同比增加33.09%，主要系本期房地产行业市场出现一定程度的回暖，商品房销售增加，营业成本也相应增加；

2023年1-6月，公司租赁成本同比下降81.82%，主要系租赁业务变更为整租为主，减少管理成本；

2023年1-6月，公司项目管理服务收入同比下降57.50%，主要系项目盈利下降所致，成本同比上升50.00%，主要系运营成本增加。

（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

2023年，公司的整体经营工作规划如下：

公司将持续在恢复经营、项目转让、债务展期及控本降费方面持续努力：

（1）集中力量策略性的加速接近可盘活节点的项目，有效盘活受限资金，在保交付的同时，努力增加公司现金流入，恢复经营；

（2）公司已着手经梳理第二批合作项目，积极与合作方商讨股权转让，争取处置现金流的回笼；

（3）定期持续维持与机构及投资人的沟通，沟通反馈公司情况，以期获得投资人的继续支持；

（4）着手推动到期融资的展期，力争妥善缓释债务到期风险；

（5）持续精简架构，控本降费，节衣缩食，以保存现金，解决阶段性的流动性问题。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）政策风险

公司的核心业务为房地产开发业务，国家对房地产开发业务相关政策出台与调整将对公司的经营产生负面影响。

应对措施：公司持续关注国家和各地政府的相关政策，在产业投入时进行充分的调研和论证，并及时调整业务投入，降低政策波动带来的不确定性影响；适时引入外部资本，实现优势互补，分担投资风险。

（2）筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，行业参与者对资金一直存在较大需求。借助充裕的资金支持，房地产企业能够通过持续投资、开发及销售，不断做大业务规模，推进全国布局，并充分降低经营风险。公司主要通过自有资金、信托借款、银行借款及发行债券等方式进行筹资，但目前公司融资渠道已受到限制，导致公司自有资金和商品房预（销）售回笼的资金同项目建设进度要求不匹配，对公司财务状况的稳健性构成了不利影响。

应对措施：公司积极通过评估整体资金投入规模，在保证公司正常运营的基础上，再对后续项目开发进行资金投入。

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

1、决策权限、决策程序

发行人关联交易的内部控制遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和股东的利益。按照有关法律法规、部门规章等有关规定，明确划分公司股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。公司及控股子公司在发生交易活动时，相关责任人仔细查阅关联方名单，审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

关联交易决策权限：

（1）公司及控股子公司与关联方拟发生的占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应当在董事会审议通过后提交股东大会审议；

（2）公司与关联方拟发生的交易金额在 600 万元以上、3000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上、5%以下的关联交易，须经董事会审议批准；

（3）公司及控股子公司发生的未达到公司股东大会、董事会审议标准的关联交易由公司管理层审批。

公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。

2、定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

发行人制定了关于关联交易的管理制度。公司的关联交易应当遵循诚实信用、平等、公正、公平、公开等原则。关联交易价格应于关联人每一类交易事项所签订的关联交易协议中明确，并按协议中约定的方式和时间支付。

3、信息披露安排

发行人在年度报告中披露其与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的金额。报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的，应当披露交易对方名称、交易类型及报告期内各类交易累计发生额。

（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

第二节 债券事项

一、公司债券情况（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	正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	H20 正荣 3
3、债券代码	175097.SH
4、发行日	2020 年 9 月 10 日
5、起息日	2020 年 9 月 14 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 9 月 14 日
8、债券余额	9.95
9、截止报告期末的利率（%）	5.45
10、还本付息方式	根据《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一) 2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，议案通过后的 10 个工作日内（具体为 2022 年 12 月 1 日）兑付 500 万元未偿本金及该等未偿本金自 2021 年 9 月 14 日（含）至 2022 年 12 月 1 日（不含）期间的对应利息，剩余未偿本息展期至 2023 年 9 月 14 日兑付，即 2023 年 9 月 14 日兑付剩余未偿本金（即 99,500 万元）及该等未偿本金自 2021 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 13 日期间的对应利息，利随本清。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司,申万宏源证券承销保荐有限责任公司,中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	正荣地产控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	H21 正荣 1
3、债券代码	188420.SH
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 23 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 23 日
8、债券余额	13.20
9、截止报告期末的利率（%）	6.30

10、还本付息方式	根据《关于召开正荣地产控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券还本付息方案有调整。①本期债券的本金兑付期限调整为自2023年7月23日起42个月；②拟于议案表决通过之日后50个工作日及议案表决通过之日后半年末分别支付截至2023年7月23日（不含）未偿还债券本金的0.10%及对应利息；③截至2023年7月23日（不含）未偿还债券本金的99.80%的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自2023年7月23日（含）至2024年7月23日（不含）的利息于2025年1月23日、2025年7月23日、2026年1月23日分别支付20%、30%、50%；；本期债券自2024年7月23日（不含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025年10月23日、2026年1月23日、2026年4月23日、2026年7月23日、2026年10月23日、2027年1月23日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司,申万宏源证券承销保荐有限责任公司,中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	正荣地产控股股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	H20 正荣2
3、债券代码	163782.SH
4、发行日	2020年7月23日
5、起息日	2020年7月27日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年1月27日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.75
10、还本付息方式	根据《关于召开正荣地产控股股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)(品种二)2023年第二次债券持有人会议结果的公告》，本期债券还本付息方案有调整。①本期债券的本金兑付期限调整为自2023年7月27日起42个月；②拟于议案表决通过之日后50个工作日及议案表决通过之日后半年末分别支付截至2023年7月27日（不含）未偿还债券本金的0.10%及对应利息；③截至2023年7月27日（不含）未偿还债券本金的99.80%的应计未付利息计入每张债券单价，不单独派发利息；本期债券自2023年7月27日（含）

	至2024年7月27日（不含）的利息于2025年1月27日、2025年7月27日、2026年1月27日分别支付20%、30%、50%；本期债券自2024年7月27日（不含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025年10月27日、2026年1月27日、2026年4月27日、2026年7月27日、2026年10月27日、2027年1月27日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司,申万宏源证券承销保荐有限责任公司,中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	175097.SH
债券简称	H20 正荣3
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）	报告期内未触发执行

债券代码	188420.SH
债券简称	H21 正荣1
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）	报告期内未触发执行

债券代码	163782.SH
债券简称	H20 正荣 2
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）	报告期内未触发执行

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	175097.SH
债券简称	H20 正荣 3
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按约定进行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	188420.SH
债券简称	H21 正荣 1
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按约定进行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	163782.SH
债券简称	H20 正荣 2
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按约定进行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

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

债券代码（如有）	175097.SH
债券简称（如有）	H20 正荣 3
报告期初评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期末评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2022 年 9 月 28 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 7 月 27 日已终止评级
报告期初主体评级（如有）	AAA
报告期末主体评级（如有）	无
报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	无
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	是
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	无
评级结果变化的原因	2023 年 7 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任公司公告终止对正荣地产控股有限公司主体信用评级及“H20 正荣 2”、“H20 正荣 3”和“H21 正荣 1”的跟踪评级报告的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

债券代码（如有）	188420.SH
债券简称（如有）	H21 正荣 1
报告期初评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期末评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2022 年 9 月 28 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 7 月 27 日已终止评级
报告期初主体评级（如有）	AAA
报告期末主体评级（如有）	无
报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	无
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	是

报告期末是否列入信用观察名单（如有）	无
评级结果变化的原因	2023年7月27日，中诚信国际信用评级有限责任公司公告终止对正荣地产控股有限公司主体信用评级及“H20 正荣 2”、“H20 正荣 3”和“H21 正荣 1”的跟踪评级报告的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

债券代码（如有）	163782.SH
债券简称（如有）	H20 正荣 2
报告期初评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期末评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2022年9月28日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023年7月27日已终止评级
报告期初主体评级（如有）	AAA
报告期末主体评级（如有）	无
报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	无
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	是
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	无
评级结果变化的原因	2023年7月27日，中诚信国际信用评级有限责任公司公告终止对正荣地产控股有限公司主体信用评级及“H20 正荣 2”、“H20 正荣 3”和“H21 正荣 1”的跟踪评级报告的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

债券代码（如有）	163782.SH
债券简称（如有）	H20 正荣 2
报告期初评级机构	大公国际资信评估有限公司
报告期末评级机构	大公国际资信评估有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2022年8月31日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023年6月25日已终止评级
报告期初主体评级（如有）	AAA
报告期末主体评级（如有）	无
报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	无
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否

报告期末是否列入信用观察名单（如有）	无
评级结果变化的原因	2023年6月25日，大公国际资信评估有限公司公告终止对正荣地控主体及相关债项的信用评级，大公将不再更新正荣地控及“H20 正荣 2”的信用评级结果。

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：188420.SH

债券简称	H21 正荣 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司出具《承诺函》。一、偿债计划本期债券在存续内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券2022年度付息方案有调整，调整后的付息方案见《关于召开正荣地产控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022年第三次债券持有人会议结果的公告》之“三、会议审议事项”之“议案 2”。二、偿债资金来源本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。三、偿债应急保障方案 1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道四、偿债保障措施（一）切实做到专款专用（二）设立专门的偿付工作小组（三）制定并严格执行资金管理计划（四）充分发挥债券受托管理人的作用（五）制定《债券持有人会议规则》（六）严格履行信息披露义务（七）发行人承诺：根据本公司董事会决议并经股东会通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：1、不向股东分派利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。
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）	根据《关于召开正荣地产控股股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022年第三次债券持有人会议结果的公告》，变更H21 正荣 1付息方案的议案表决通过，发行人承诺追加提供如下增信措施，发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司出具《承诺函》。鉴于地产行业整体形势和公司目前的经营情况，为稳妥推进本期债券的本息兑付工作，变更本期债券的本息兑付安排并追加增信措施，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计	按约定执行

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：163782.SH

债券简称	H20 正荣 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司出具《承诺函》。一、偿债计划本期债券在存续内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券 2022 年度付息方案有调整，调整后的付息方案见《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) 2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》之“三、会议审议事项”之“议案 2”。二、偿债资金来源本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。三、偿债应急保障方案 1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道四、偿债保障措施（一）切实做到专款专用（二）设立专门的偿付工作小组（三）制定并严格执行资金管理计划（四）充分发挥债券受托管理人的作用（五）制定《债券持有人会议规则》（六）严格履行信息披露义务（七）发行人承诺：根据本公司董事会决议并经股东会通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：1、不向股东分派利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。
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）	根据《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，变更 H20 正荣 2 付息方案的议案表决通过，发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司出具《承诺函》。鉴于地产行业整体形势和公司目前的经营情况，为稳妥推进本期债券的本息兑付工作，变更本期债券的本息兑付安排并追加增信措施，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无重大不利影响。
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	按约定执行

债券代码：175097.SH

债券简称	H20 正荣 3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司、合肥正茂置业发展有限公司、武汉正舟置业发展有限公司就本期债券本息兑付出具《承诺函》。一、偿债计划本期债券在存续内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。二、偿债资金来源本期债券的偿债资金

	<p>将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。三、偿债应急保障方案 1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道四、偿债保障措施（一）切实做到专款专用（二）设立专门的偿付工作小组（三）制定并严格执行资金管理计划（四）充分发挥债券受托管理人的作用（五）制定《债券持有人会议规则》（六）严格履行信息披露义务（七）发行人承诺：根据本公司董事会决议并经股东会通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：1、不向股东分派利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。</p>
<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）</p>	<p>根据《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，调整本期债券本息兑付安排的议案表决通过，发行人承诺追加提供如下增信措施，由正荣地控项目公司——正荣御天（上海）置业发展有限公司、合肥正茂置业发展有限公司、武汉正舟置业发展有限公司就本期债券本息兑付出具《承诺函》。鉴于地产行业整体形势和公司目前的经营情况，为稳妥推进本期债券的本息兑付工作，变更本期债券的本息兑付安排并追加增信措施，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无重大不利影响。</p>
<p>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</p>	<p>按约定执行</p>

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
其他应收款	资金往来款、联合营公司往来款
存货	开发产品、开发成本

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应收款	251.27	251.83	-0.22	不适用
存货	1,126.86	1,232.69	-8.59	不适用

（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（包含该类别资产非受限部分）	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（%）
货币资金	77.82	61.41	—	78.91
存货	1,126.86	581.53	—	51.61
投资性房地产	85.21	61.02	—	71.61
合计	1,289.89	703.96	—	—

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
货币资金	77.82	—	61.41	保证金及监管资金	可能对偿债能力产生不利影响
存货	1,126.86	—	581.53	融资抵押	可能对偿债能力产生不利影响
投资性房地	85.21	85.21	61.02	融资抵押	可能对偿债

产					能力产生不利影响
---	--	--	--	--	----------

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 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：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

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 66.82 亿元和 68.17 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.02%。

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	—	34.84	—	—	34.84	51.11%
银行贷款	—	—	—	—	—	—
非银行金融机构贷款	—	—	—	—	—	—
其他有息债务	10.95	—	19.17	3.21	33.33	48.89%
合计	10.95	34.84	19.17	3.21	68.17	—

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 33.15 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 9.95 亿元公司信用类债券在 2023 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 366.12 亿元和 354.15 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.27%。

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	—	34.84	—	—	34.84	9.84%
银行贷款	22.43	49.42	56.55	70.93	198.93	56.17%
非银行金融机构贷款	20.91	22.77	9.60	2.88	59.29	16.74%
其他有息债务	20.66	2.94	23.55	16.67	61.09	17.25%
合计	64.00	109.97	89.70	90.48	354.15	—

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 33.15 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 9.95 亿元公司信用类债券在 2023 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 2023 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

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	合肥荣丰房地产开发有限公司	银行	0.83	本息均逾期	未到期支付	0.83	沟通协商中
银行贷款	合肥荣瑞房地产开发有限公司	银行	0.70	本息均逾期	未到期支付	0.7	沟通协商中

债务名称 （如为公司信用类债券的， 则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（ 本金逾期/ 利息逾期/ 本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还 余额	处置进展 及未来处 置计划
银行贷款	合肥荣森房地产开发有限公司	银行	0.69	本息均逾期	未到期支付	0.69	沟通协商中
银行贷款	重庆正珏置业发展有限公司	银行	3.33	本息均逾期	未到期支付	3.33	沟通协商中
其他有息 债务	南京正得置业发展有限公司	股权投资管理公司	2.73	本息均逾期	未到期支付	2.73	沟通协商中
非银行金 融机构贷 款	厦门市正奔置业有限公司	信托	4.51	本息均逾期	未到期支付	4.51	沟通协商中
非银行金 融机构贷 款	厦门市荣璐置业有限公司	信托	7.65	本息均逾期	未到期支付	7.65	沟通协商中
银行贷款	郑州荣熙置业发展有限公司	银行	4.35	本息均逾期	未到期支付	4.35	沟通协商中
银行贷款	南京正紫置业发展有限公司	银行	5.31	本息均逾期	未到期支付	5.31	沟通协商中
非银行金 融机构贷 款	武汉正荣正升置业有限公司	信托	0.49	本息均逾期	未到期支付	0.49	沟通协商中
其他有息 债务	正荣地产控股股份有限公司	债权融资计划	10.95	本息均逾期	未到期支付	10.95	沟通协商中
银行贷款	湖南秀山丽水置业有限公司	银行	5.86	本息均逾期	未到期支付	5.86	沟通协商中
银行贷款	南昌筑正房地产开发有限公司	银行	0.96	本息均逾期	未到期支付	0.96	沟通协商中
其他有息 债务	正晖（广州）置业发展有限公司	股权投资公司	4.50	本息均逾期	未到期支付	4.5	沟通协商中
非银行金 融机构贷 款	正坤（广州）置业发展有限公司	信托	3.35	本息均逾期	未到期支付	3.35	沟通协商中
非银行金 融机构贷 款	正鑫（广州）置业发展有限公司	信托	0.35	本息均逾期	未到期支付	0.35	沟通协商中

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型 (本金逾期/利息逾期/本息均逾期)	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
其他有息债务	南京正泰置业发展有限公司	股权投资公司	0.10	本息均逾期	未到期支付	0.1	沟通协商中
非银行金融机构贷款	南京正亭置业发展有限公司	信托	0.09	本息均逾期	未到期支付	2.93	沟通协商中
非银行金融机构贷款	南京正高置业发展有限公司	信托	3.62	本息均逾期	未到期支付	6.5	沟通协商中
非银行金融机构贷款	启致(苏州)商业管理有限公司	信托	0.85	本息均逾期	未到期支付	0.85	沟通协商中
其他有息债务	力潮(苏州)商业管理有限公司	企业管理公司	2.38	本息均逾期	未到期支付	2.38	沟通协商中
银行贷款	武汉正荣正升置业有限公司	银行	0.40	本息均逾期	未到期支付	0.4	沟通协商中

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的, 说明原因
应付账款	149.68	149.76	-0.05	不适用
合同负债	597.72	708.52	-15.64	不适用
其他应付款	170.65	169.28	0.81	不适用
一年内到期的非流动负债	233.31	205.20	13.70	不适用

（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: -6.27 亿元

报告期非经常性损益总额: -1.87 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的:

适用 不适用

（二）投资状况分析

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

（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

存在重大差异的原因

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量为1.37亿元，净利润为-9.71亿元，主要系公司资产减值损失、信用减值损失及公允价值亏损金额较大。

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：39.99亿元

报告期末对外担保的余额：30.91亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-9.08亿元

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：30.91亿元

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

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程 序
浙江稠州 商业银行 股份有限 公司上海 分行（简 称“稠州银 行”）	上海葛西 贸易有限 公司（简 称“上海葛 西”）、正 荣集团有 限公司 （简称“正 荣集团”）、发 行人	稠州银行 诉上海葛 西、正荣 集团、正 荣地控金 融借款合 同纠纷一 案，该案 所涉融资 项目（流 动资金借 款）应于 2022年11	2023年1 月17日	上海金融 人民法院	2亿元	二审尚未 开庭

		<p>月 11 日到期，稠州银行以正荣地产股价波动为由要求提前收贷，向上海金融法院提起诉讼（案号：（2022）沪 74 民初 722 号），请求上海葛西退还借款本金人民币 2 亿元，并支付利息 31.89 万元，正荣集团对上述借款在最高本金 2 亿元内承担连带责任，正荣地控对上述债权及相关费用承担连带责任。</p>				
--	--	--	--	--	--	--

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

截至报告日，若干交易方已对正荣地产控股有限公司及子公司提起诉讼，以解决未偿还借贷、未付工程款及日常运营应付款项，个别项目延期交付等事项。董事会已评估上述诉讼

事项对截至 2023 年 6 月 30 日止六个月的财务报表之影响并已计入本集团财务报表减值准备。正荣地产控股有限公司及子公司也积极与相关债权人协商及寻求解决该等诉讼的各种措施。董事会认为该等诉讼均不会（个别或共同）对正荣地产控股有限公司及子公司现阶段的经营表现、现金流量及财务状况带来重大不利影响。

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，其他文件查阅地址为公司及受托管理人处。

（以下无正文）

(本页无正文，为《正荣地产控股有限公司公司债券 2023 年中期报告》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位：正荣地产控股有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,782,125,078.87	9,111,853,231.57
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	728,740,947.25	713,835,621.71
应收款项融资		
预付款项	974,124,971.95	1,296,567,946.61
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	25,126,909,988.99	25,183,378,284.63
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	112,685,540,001.79	123,268,516,927.07
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	6,819,793,760.21	6,981,006,112.15
流动资产合计	154,117,234,749.06	166,555,158,123.74
非流动资产：		
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	6,636,093,390.63	7,630,991,053.76
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,521,400,000.00	8,627,400,000.00
固定资产	657,081,582.23	672,764,576.14
在建工程	832,924,066.01	827,741,283.37
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	32,775,906.73	32,775,906.73
无形资产	29,772.74	48,354.39
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,868,641.13	2,883,400.78
递延所得税资产	2,720,336,123.73	3,038,712,623.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	19,402,509,483.20	20,833,317,198.29
资产总计	173,519,744,232.26	187,388,475,322.03
流动负债：		
短期借款	2,171,594,686.24	2,044,437,686.24
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	779,599,926.70	1,255,139,457.79
应付账款	14,967,938,268.10	14,975,963,994.64
预收款项	379,708.27	185,349.27
合同负债	59,771,787,915.19	70,852,284,868.44
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	48,219,590.68	125,440,861.09
应交税费	6,281,424,482.75	6,004,201,040.29
其他应付款	17,065,431,935.90	16,927,961,282.38
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	23,331,413,620.71	20,520,123,195.37
其他流动负债	6,131,711,779.86	6,379,518,425.00
流动负债合计	130,549,501,914.40	139,085,256,160.51

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,811,317,134.40	12,268,404,986.73
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,832,702.31	12,832,702.31
长期应付款	2,129,612,050.83	1,808,797,365.88
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	654,707,158.02	714,679,577.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,608,469,045.56	14,804,714,632.50
负债合计	141,157,970,959.96	153,889,970,793.01
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,200,000,000.00	8,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,197,682,885.15	2,197,682,885.15
减：库存股		
其他综合收益	706,726,184.49	706,726,184.49
专项储备		
盈余公积	1,511,729,388.72	1,511,729,388.72
一般风险准备		
未分配利润	-1,805,351,754.31	-945,843,619.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,810,786,704.05	11,670,294,838.43
少数股东权益	21,550,986,568.25	21,828,209,690.59
所有者权益（或股东权益）合计	32,361,773,272.30	33,498,504,529.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	173,519,744,232.26	187,388,475,322.03

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：宋喜娥 会计机构负责人：宋喜娥

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：正荣地产控股有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	4,869,342.07	4,865,043.75
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	271,432,131.59	271,432,131.59
应收款项融资		
预付款项	10,757,637.38	10,757,637.38
其他应收款	77,627,485,939.87	77,732,644,804.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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	6,696,739.08	5,511,936.29
流动资产合计	77,921,241,789.99	78,025,211,553.49
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	6,191,503,415.27	6,191,503,415.27
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	162,176.33	381,104.51
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		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,191,665,591.60	6,191,884,519.78
资产总计	84,112,907,381.59	84,217,096,073.27
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		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	353,078.00	339,128.00
应交税费	156,039,179.83	162,147,771.08
其他应付款	67,597,203,088.97	67,638,062,332.62
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	6,496,087,463.28	6,682,358,441.90
其他流动负债		
流动负债合计	74,249,682,810.08	74,482,907,673.60
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	321,252,050.83	
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	321,252,050.83	
负债合计	74,570,934,860.91	74,482,907,673.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,200,000,000.00	8,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,553,817,499.49	1,553,817,499.49
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	5,318,734.71	5,318,734.71

未分配利润	-217,163,713.52	-24,947,834.53
所有者权益（或股东权益）合计	9,541,972,520.68	9,734,188,399.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	84,112,907,381.59	84,217,096,073.27

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：宋喜娥 会计机构负责人：宋喜娥

合并利润表
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	16,494,185,622.72	12,441,344,752.71
其中：营业收入	16,494,185,622.72	12,441,344,752.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,653,318,297.04	12,514,144,649.95
其中：营业成本	15,224,782,469.61	11,237,965,899.24
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	231,837,152.16	172,252,442.72
销售费用	422,989,630.09	484,413,804.87
管理费用	350,094,190.09	382,342,408.79
研发费用		
财务费用	423,614,855.09	237,170,094.33
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	7,055,981.50	2,084,248.92
投资收益（损失以“-”号填列）	-63,653,049.97	205,115,965.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,573,137.80	139,773,021.20
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)	-121,183,046.13	-266,240,966.59
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-96,821,110.87	-694,245,370.97
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-170,251,419.76	-881,977,651.62
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	1,550,617.85	710,932.22
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-602,434,701.70	-1,707,352,739.67
加: 营业外收入	5,243,416.16	10,978,537.71
减: 营业外支出	29,750,513.33	9,671,212.38
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-626,941,798.87	-1,706,045,414.34
减: 所得税费用	343,561,057.85	287,401,216.53
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-970,502,856.72	-1,993,446,630.87
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-970,502,856.72	-1,993,446,630.87
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)	-859,508,134.38	-2,148,093,161.27
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-110,994,722.34	154,646,530.40
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	-970,502,856.72	-1,993,446,630.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-859,508,134.38	-2,148,093,161.27
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-110,994,722.34	154,646,530.40
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：金明捷 主管会计工作负责人：宋喜娥 会计机构负责人：宋喜娥

母公司利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入		47,873,659.56
减：营业成本		
税金及附加	3,050.09	8,400.00
销售费用		
管理费用	62,886,384.30	81,172,029.07
研发费用		
财务费用	134,995,595.52	18,101,949.97
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	3,690,000.00	
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）	-194,195,029.91	-51,408,719.48
加：营业外收入	1,979,150.92	202,733.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-192,215,878.99	-51,205,986.48
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-192,215,878.99	-51,205,986.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-192,215,878.99	-51,205,986.48
（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	-192,215,878.99	-51,205,986.48
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：金明捷 主管会计工作负责人：宋喜娥 会计机构负责人：宋喜娥

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	6,635,453,404.83	14,015,842,199.24
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		
收到其他与经营活动有关的现金	512,493,756.66	3,210,009,717.42
经营活动现金流入小计	7,147,947,161.49	17,225,851,916.66

购买商品、接受劳务支付的现金	5,486,709,244.54	11,110,685,026.35
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	423,302,074.94	834,646,900.07
支付的各项税费	498,099,045.68	883,600,865.32
支付其他与经营活动有关的现金	602,254,238.24	4,225,255,238.67
经营活动现金流出小计	7,010,364,603.40	17,054,188,030.41
经营活动产生的现金流量净额	137,582,558.09	171,663,886.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,834,149.13	998,448.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		755,782,421.44
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,834,149.13	756,780,870.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,084,865.67	51,204,978.93
投资支付的现金		
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		283,336,189.74
投资活动现金流出小计	22,084,865.67	334,541,168.67
投资活动产生的现金流量净额	-19,250,716.54	422,239,701.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	419,600,000.00	1,262,494,445.18
收到其他与筹资活动有关的现金		2,118,342,656.65
筹资活动现金流入小计	419,600,000.00	3,380,837,101.83
偿还债务支付的现金	1,617,425,742.04	10,498,628,674.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	366,228,400.00	1,446,037,341.79
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	166,228,400.00	5,855,053,145.77
筹资活动现金流出小计	2,149,882,542.04	17,799,719,161.81
筹资活动产生的现金流量净额	-1,730,282,542.04	-14,418,882,059.98
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	-1,611,950,700.49	-13,824,978,472.34
加：期初现金及现金等价物余额	3,253,261,969.93	27,421,343,976.01
六、期末现金及现金等价物余额	1,641,311,269.44	13,596,365,503.67

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：宋喜娥 会计机构负责人：宋喜娥

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	12,295,086.08	30,435,581.16
经营活动现金流入小计	12,295,086.08	30,435,581.16
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	58,009,056.92	105,954,519.73
支付的各项税费	9,516,253.02	16,028,434.04
支付其他与经营活动有关的现金	15,113,948.18	26,645,874.55
经营活动现金流出小计	82,639,258.12	148,628,828.32

经营活动产生的现金流量净额	-70,344,172.04	-118,193,247.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	966,190.00	
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	966,190.00	
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		
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		
投资活动产生的现金流量净额	966,190.00	
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	80,411,692.97	865,196,026.48
筹资活动现金流入小计	80,411,692.97	865,196,026.48
偿还债务支付的现金		147,275,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		112,614,747.01
支付其他与筹资活动有关的现金	11,029,412.61	680,898,063.68
筹资活动现金流出小计	11,029,412.61	940,788,210.69
筹资活动产生的现金流量净额	69,382,280.36	-75,592,184.21
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	4,298.32	-193,785,431.37
加：期初现金及现金等价物余额	4,865,043.75	198,722,086.57
六、期末现金及现金等价物余额	4,869,342.07	4,936,655.20

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：宋喜娥 会计机构负责人：宋喜娥

