
正荣地产控股有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者仔细阅读。

本公司于2023年6月28日披露了《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》，公司分别于2023年8月2日、2023年9月7日、2023年12月5日、2024年1月4日披露了《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》，公司分别于2023年10月11日、2023年11月3日、2024年2月1日、2024年4月3日披露了《正荣地产控股有限公司相关主体被列为失信被执行人、董事高级管理人员被限制高消费的公告》，公司于2024年3月6日披露了《正荣地产控股有限公司相关主体被列为失信被执行人、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》，分别于2023年8月29日、2023年4月10日披露了《正荣地产控股有限公司关于子公司未能清偿到期债务的公告》，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》、于2023年11月2日披露了《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进展的公告》、分别于2024年3月8日、2024年4月17日披露了《正荣地产控股有限公司关于间接控股股东境外债务相关事项的公告》，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
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
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.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
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.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	21
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.....	26
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
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.....	32
九、 对外担保情况.....	33
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	33
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.....	33
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	33
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	33
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	34
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	34
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	34
八、 科技创新债或者双创债.....	34
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	34
十、 纾困公司债券.....	34
十一、 中小微企业支持债券.....	34
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	37

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》
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 1-12 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

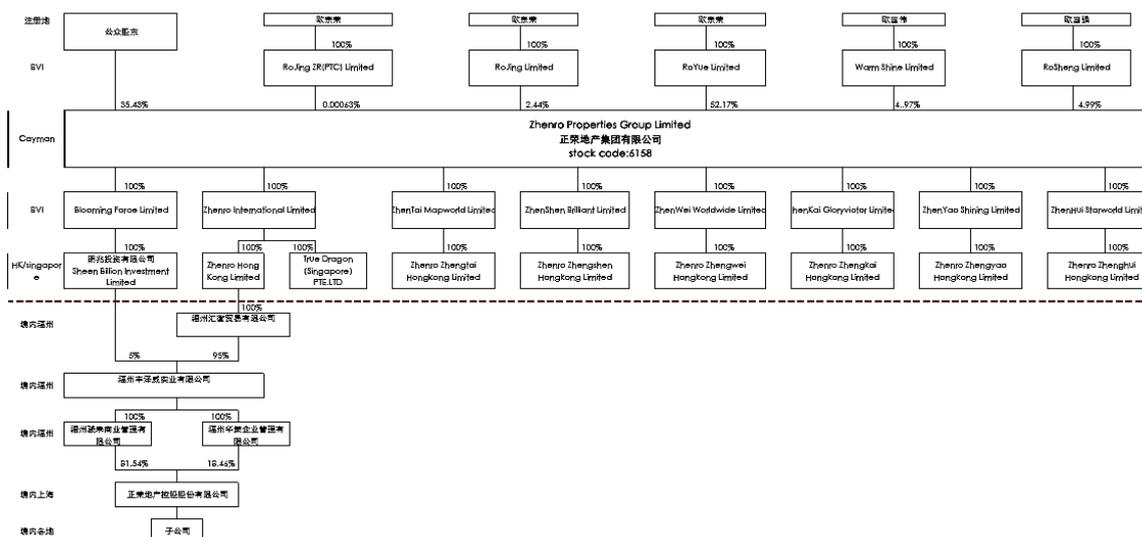
报告期末控股股东资信情况：公司控股股东为福州骏泰商业管理有限公司，目前不存在严重处罚及不良记录；公司间接控股股东为正荣地产集团有限公司，该公司境外美元债已发生逾期未兑付事项，资信情况存在重大不利变化。

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，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、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控股股东为自然人

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 2024 年 4 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，也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 2024 年 4 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

¹均包含股份，下同。

公司股权数额合计 75,615.244776 万元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。

（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：冯水汉

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）业务开展情况

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 (%)
销售商品房收入	407.20	395.98	2.76	99.69	242.19	243.14	-0.39	99.24
租赁收入	0.83	0.07	91.92	0.20	0.90	0.02	98.22	0.37
项目管理服务收入	0.43	0.17	61.11	0.10	0.95	0.72	24.67	0.39
物业管理服务收入	0.02	0.0008	95.21	0.004341	0.001	0	100.00	0.000437
合计	408.47	396.21	3.00	100.00	244.05	243.87	0.07	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(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。

本期销售商品房收入同比增加 68.13%，主要系本年房地产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；

本期租赁业务成本同比大幅增加 316.63%，主要系运营成本增加所致；

本期项目管理收入同比减少 55.34%，主要系项目盈利下降所致，成本也相应减少，因市场出现一定程度的回暖故毛利率有所提升；

本期物业管理服务收入同比大幅增加 1561.28%，主要系物业管理业务增加所致。

（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

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）梳理合作项目，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：

（一）业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：1、拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业；2、拥有从事业务经营所需的相应资质；3、拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；4、与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在显失公平的关联交易。

综上所述，发行人的业务独立于控股股东及其控制的其他企业，与控股股东及其控制的其他企业间不存在实质性同业竞争或显失公平的关联交易。

（二）资产独立

在资产方面，公司拥有独立、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、联（合）营公司中所持的股权资产等。公司与实际控制人控制的其他企业之间的资产产权关系清晰，公司的资产完全独立于实际控制人控制的其他企业。公司目前没有以资产和权益为实际控制人控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被实际控制人控制的其他企业违法占用而害公司利益的情形。

（三）人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

公司的董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过公司股东会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越公司股东会作出人事任免决定的情形。

（四）机构独立

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。公司的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

（五）财务独立

公司设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。发行人在银行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司资金使用的状况。此外，公司作为独立纳税人，单独办理税务登记，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

（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
采购商品/接受劳务	0.42
出售商品/提供劳务	0.27
关联租赁（作为出租方）	0.74

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
关联方应收	55.33
关联方应付	120.92

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 23.41 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 100%以上

□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	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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 23 日
8、债券余额	13.1736
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、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年1月27日
8、债券余额	9.98
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

施	
---	--

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、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2027年3月14日
8、债券余额	9.93
9、截止报告期末的利率(%)	5.45
10、还本付息方式	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9月14日起42个月；②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9月14日（不含）未偿还债券本金的0.10%及对应利息；③截至2023年9月14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9月14日（含）至2024年9月14日（不含）的利息于2025年3月14日、2025年9月14日、2026年3月14日分别支付20%、30%、50%；；本期债券自2024年9月14日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025年12月14日、2026年3月14日、2026年6月14日、2026年9月14日、2026年12月14日、2027年3月14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	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	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	调整票面利率选择权：发行人选择不调整票面利率。 回售选择权：回售登记期为2023年7月10日至2023年7月12日，回售金额为249,728,000.00元，原定回售资金兑付日为2023年7月24日，已通过持有人会议调整本息兑付安排。

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	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	调整票面利率选择权：发行人选择不调整票面利率。 回售选择权：回售登记期为2023年7月13日至2023年7月17日，回售金额为220,000,000.00元，原定回售资金兑付日为2023年7月27日，已通过持有人会议调整本息兑付安排。

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

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	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	持有人会议已豁免
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	持有人会议已豁免
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	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	持有人会议已豁免
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、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

- 适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用 不适用

债券代码：188420.SH

债券简称	H21 正荣 1
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>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》。</p> <p>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”。</p> <p>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。</p>

	<p>三、偿债应急保障方案</p> <p>1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道</p> <p>四、偿债保障措施</p> <p>（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>执行情况：按约定执行</p>
变更原因	<p>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》，关于调整本期债券本息兑付安排及追加增信保障措施的议案表决通过。</p>
变更取得有权机构批准情况	<p>已获持有人会议表决通过</p>
变更对债券持有人利益的影响	<p>鉴于发行人经营现状，为稳妥推进本期债券的本息兑付工作，调整本息偿付安排并追加增信保障措施，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>

债券代码：163782.SH

债券简称	<p>H20 正荣 2</p>
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>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》。</p> <p>一、偿债计划</p> <p>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”。</p> <p>二、偿债资金来源</p> <p>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。</p> <p>三、偿债应急保障方案</p> <p>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>执行情况：按约定执行</p>
变更原因	<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(第一期)(品种二)2023年第二次债券持有人会议结果的公告》，关于调整本期债券本息兑付安排及追加增信保障措施的议案表决通过。</p>

变更取得有权机构批准情况	已获持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	鉴于发行人经营现状，为稳妥推进本期债券的本息兑付工作，调整本息偿付安排并追加增信保障措施，已获持有人会议表决通过，对持有人利益无重大不利影响。

债券代码：175097.SH

债券简称	H20 正荣 3
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>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》。</p> <p>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。本期债券还本方案有调整，调整后的方案见《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(第二期)(品种一) 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”。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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>执行情况：按约定执行</p>
变更原因	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) 2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，关于调整本期债券本息兑付安排及追加增信保障措施的议案表决通过。
变更取得有权机构批准情况	已获持有人会议表决通过
变更对债券持有人利益的影响	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。

（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	增信机制：

<p>偿债保障措施内容</p>	<p>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》。</p> <p>发行人以其或其指定主体（具体为直接或间接持有标的股权的一方或多方，以下简称“增信方”）所持有的下述股权对应的股权收益权（简称“增信资产”）为拟增信债券（H21 正荣 1 和 H20 正荣 2）提供偿付保障措施，具体包括：（1）江西省正荣房地产开发有限公司、正荣正泰（香港）有限公司持有的“南京正荣中心 Mall 及写字楼部分”合计 100%的股权收益权；（2）正鼎（佛山）置业发展有限公司、正荣正恒（香港）有限公司持有的“佛山张槎季华正荣府项目”合计 100%的股权收益权；（3）武汉正襄企业管理咨询咨询有限公司持有的“武汉光谷正荣府项目”100%的股权收益权；（4）江西省正荣房地产开发有限公司、南昌正腾置业有限公司持有的“宜春悦玲珑二期项目”合计 100%的股权收益权；（5）南昌世欧房地产开发有限公司穿透持有的“东投正荣府项目”40%的股权收益权；（6）南昌正荣（新加坡）置业有限公司、南昌正鼎置业有限公司穿透持有的“南昌青云宸院项目”合计 51%的股权收益权。拟增信债券的债券持有人在权利实现时属于同一顺位，按各期拟增信债券剩余未偿本金余额的比例共同对新增增信资产享有权利。</p> <p>一、偿债计划</p> <p>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。</p> <p>二、偿债资金来源</p> <p>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。</p> <p>三、偿债应急保障方案</p> <p>1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道</p> <p>四、偿债保障措施</p> <p>（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</p>
-----------------	---

	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）	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：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	<p>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》。发行人以其或其指定主体（具体为直接或间接持有标的的股权的一方或多方，以下简称“增信方”）所持有的下述股权对应的股权收益权（简称“增信资产”）为拟增信债券（H21 正荣 1 和 H20 正荣 2）提供偿付保障措施，具体包括：（1）江西省正荣房地产开发有限公司、正荣正泰（香港）有限公司持有的“南京正荣中心 Mall 及写字楼部分”合计 100%的股权收益权；（2）正鼎（佛山）置业发展有限公司、正荣正恒（香港）有限公司持有的“佛山张槎季华正荣府项目”合计 100%的股权收益权；（3）武汉正襄企业管理咨询咨询有限公司持有的“武汉光谷正荣府项目”100%的股权收益权；（4）江西省正荣房地产开发有限公司、南昌正腾置业有限公司持有的“宜春悦玲珑二期项目”合计 100%的股权收益权；（5）南昌世欧房地产开发有限公司穿透持有的“东投正荣府项目”40%的股权收益权；（6）南昌正荣（新加坡）置业有限公司、南昌正鼎置业有限公司穿透持有的“南昌青云宸院项目”合计 51%的股权收益权。拟增信债券的债券持有人在权利实现时属于同一顺位，按各期拟增信债券剩余未偿本金余额的比例共同对新增增信资产享有权利。</p> <p>一、偿债计划 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</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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>
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）	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	<p>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》。</p> <p>发行人以其或其指定主体（具体为直接或间接持有标的股权的一方或多方，以下简称“增信方”）所持有的下述股权对应的股权收益权（简称“增信资产”）提供偿付保障措施，具体包括：（1）西安荣璟熙置业发展有限公司持有的“西安北辰天樾 79 亩项目”合计 34%的股权收益权；（2）厦门市正冠置业有限公司持有的“翔安正荣府项目”合计 100%的股权收益权。</p> <p>一、偿债计划 ①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 9 月 14 日起 42 个月；②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 9 月 14 日（不含）未偿还债券本金的 0.10%及对应利息；③截至 2023 年 9 月 14 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 9 月 14 日（含）至 2024 年 9 月 14 日（不含）的利息于 2025 年 3 月 14 日、2025 年 9 月 14 日</p>

	<p>、2026年3月14日分别支付20%、30%、50%；；本期债券自2024年9月14日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025年12月14日、2026年3月14日、2026年6月14日、2026年9月14日、2026年12月14日、2027年3月14日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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>执行情况：按约定执行</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）	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

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	上会会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	上海市静安区威海路755号25层
签字会计师姓名	柏勇、宋红龙

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188420.SH、163782.SH、175097.SH
债券简称	H21 正荣 1、H20 正荣 2、H20 正荣 3
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦18楼
联系人	中山证券正荣项目组
联系电话	021-50801138

（三） 资信评级机构

□适用 √不适用

（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

会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	如财务报表附注“二、财务报表的编制基础 2、持续经营”所述，正荣控股 2023 年度净亏损人民币 13,170,536,405.03 元。截至 2023 年 12 月 31 日，正荣控股的计息银行及其他借款、公司债券、资产支持证券总额为人民币 35,845,462,045.93 元，其中人民币 28,952,543,273.61 元将在未来十二个月内到期偿还，其现金及现金等价物余额为人民币 1,273,336,574.88 元。此外，如财务报表附注“十三、承诺及或有事项 2、或有事项”所述，正荣控股因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，上述情况表明可能存在导致对正荣控股持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性。正荣控股已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础 2、持续经营”中披露管理层改善正荣控股财务状况和减轻流动资金压力的多项措施，这些改善措施是否能够落实存在不确定性。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	对公司生产经营和偿债能力产生不利影响

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

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
货币资金	49.67	91.12	-45.49	主要系现金和银行存款减少所致
应收账款	5.46	7.14	-23.52	不适用
预付款项	11.70	12.97	-9.79	不适用
其他应收款	210.97	251.83	-16.23	不适用
存货	850.83	1,214.73	-29.96	不适用
其他流动资产	65.14	69.81	-6.69	不适用
长期股权投资	58.29	76.31	-23.61	不适用
投资性房地产	80.24	86.27	-6.99	不适用
固定资产	4.15	4.27	-2.73	不适用
在建工程	8.28	8.28	0.00	不适用
使用权资产	0.14	0.33	-55.89	主要系使用权资产本期终止和计提折旧所致
无形资产	2.33	2.46	-5.30	不适用
长期待摊费用	0.01	0.03	-72.34	主要系装修费摊销所致
递延所得税资产	0.59	6.29	-90.64	主要系本期将以前年度确认的预售房款相关的递延所得税资产转回所致

（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	受限资产的账面价值（非受限价值）	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	49.67	36.94	-	74.37
存货	850.83	356.98	-	41.96
投资性房地产	80.24	38.08	-	47.46
合计	980.74	432.00	—	—

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	49.67	-	36.94	保证金及监管资金	可能产生不利影响
存货	850.83	-	356.98	融资抵押	可能产生不利影响
投资性房地产	80.24	-	38.08	融资抵押	可能产生不利影响

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 73.09 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 9.38%。

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				37.66	37.66	51.53%

类债券						
银行贷款						
非银行金融机构贷款						
其他有息债务	11.88	9.90		13.65	35.43	48.47%
合计	11.88	9.90	-	51.31	73.09	100.00%

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 33.12 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 亿元公司信用类债券在 2024 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 366.12 亿元和 358.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.82%。

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				37.66	37.66	10.51%
银行贷款	56.21	73.11	56.16	27.23	212.71	59.34%
非银行金融机构贷款	50.67	1.82			52.49	14.64%
其他有息债务	22.75	31.61	0.86	0.37	55.59	15.51%
合计	129.63	106.54	57.02	65.26	358.45	—

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 33.12 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 亿元公司信用类债券在 2024 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 2024 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

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	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
非银行金融机构贷款	南京正亭置业发展有限公司	信托	2.67	本息均逾期	未到期支付	2.67	沟通协商中
银行贷款	南京正康置业发展有限公司	银行	0.68	本息均逾期	未到期支付	0.68	沟通协商中
银行贷款	南京正康置业发展有限公司	银行	1.98	本息均逾期	未到期支付	1.98	沟通协商中
银行贷款	南京正康置业发展有限公司	银行	0.54	本息均逾期	未到期支付	0.54	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	6.50	本息均逾期	未到期支付	6.50	沟通协商中
非银行金融机构贷款	宿迁正项置业发展有限公司	信托	4.97	本息均逾期	未到期支付	4.97	沟通协商中
银行贷款	南京正紫置业发展有限公司	银行	1.71	本息均逾期	未到期支付	1.71	沟通协商中
银行贷款	南京正紫置业发展有限公司	银行	3.59	本息均逾期	未到期支付	3.59	沟通协商中
银行贷款	南京弘正房地产开发有限公司	银行	3.93	本息均逾期	未到期支付	3.93	沟通协商中
银行贷款	南京弘正房地产开发有限公司	银行	1.78	本息均逾期	未到期支付	1.78	沟通协商中
其他有息债务	南京正紫置业发展有限公司	投资公司	0.73	本息均逾期	未到期支付	0.73	沟通协商中
银行贷款	正荣御天（上海）置业发展有限公司	银行	3.51	本息均逾期	未到期支付	3.51	沟通协商中
银行贷款	正荣御天（上海）置业发展有限公司	银行	2.18	本息均逾期	未到期支付	2.18	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	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	力潮（苏州）商业管理有限公司	投资公司	0.82	本息均逾期	未到期支付	0.82	沟通协商中
非银行金融机构贷款	苏州正诺房地产开发有限公司	信托	2.15	本息均逾期	未到期支付	2.15	沟通协商中
非银行金融机构贷款	华悦（苏州）商业管理有限公司	私募基金	0.95	本息均逾期	未到期支付	0.95	沟通协商中
银行贷款	合肥荣丰房地产开发有限公司	银行	0.41	本息均逾期	未到期支付	0.41	沟通协商中
银行贷款	合肥荣瑞房地产开发有限公司	银行	0.83	本息均逾期	未到期支付	0.83	沟通协商中
银行贷款	合肥荣森房地产开发有限公司	银行	0.70	本息均逾期	未到期支付	0.70	沟通协商中
银行贷款	合肥兴裕房地产开发有限公司	银行	0.68	本息均逾期	未到期支付	0.68	沟通协商中
银行贷款	合肥兴裕房地产开发有限公司	银行	0.12	本息均逾期	未到期支付	0.12	沟通协商中
非银行金融机构贷款	合肥正建置业发展有限公司	私募基金	0.21	本息均逾期	未到期支付	0.21	沟通协商中
非银行金融机构贷款	合肥正源置业发展有限公司	私募基金	5.90	本息均逾期	未到期支付	5.90	沟通协商中
其他有息债务	福州恒瑞华升投资发展有限公司	投资公司	1.19	本息均逾期	未到期支付	1.19	沟通协商中
非银行金融机构贷款	闽侯正宏置业发展有限公司	信托	8.36	本息均逾期	未到期支付	8.36	沟通协商中
银行贷款	南昌正泽置业有限公司	银行	1.00	本息均逾期	未到期支付	1.00	沟通协商中
其他有息债务	南昌正泽置业有限公司	担保公司	2.54	本息均逾期	未到期支付	2.54	沟通协商中
非银行金融机构贷款	厦门市正鹭置业有限公司	私募基金	2.58	本息均逾期	未到期支付	2.58	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	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	泉州正耀置业有限公司	银行	0.49	本息均逾期	未到期支付	0.49	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	0.23	本息均逾期	未到期支付	0.23	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	2.15	本息均逾期	未到期支付	2.15	沟通协商中
其他有息债务	南京正得置业发展有限公司	投资公司	4.39	本息均逾期	未到期支付	4.39	沟通协商中
银行贷款	郑州新荣桂置业有限公司	银行	7.65	本息均逾期	未到期支付	7.65	沟通协商中
非银行金融机构贷款	荣璟（郑州）置业发展有限公司	信托	0.41	本息均逾期	未到期支付	0.41	沟通协商中
银行贷款	郑州荣熙置业发展有限公司	银行	2.00	本息均逾期	未到期支付	2.00	沟通协商中
非银行金融机构贷款	郑州正庆置业发展有限公司	信托	1.79	本息均逾期	未到期支付	1.79	沟通协商中
非银行金融机构贷款	郑州正驰置业发展有限公司	信托	2.00	本息均逾期	未到期支付	2.00	沟通协商中
非银行金融机构贷款	郑州正景置业发展有限公司	信托	4.35	本息均逾期	未到期支付	4.35	沟通协商中
银行贷款	重庆正珏置业发展有限公司	银行	0.99	本息均逾期	未到期支付	0.99	沟通协商中
银行贷款	重庆正弘朗源置业发展有限公司	银行	1.48	本息均逾期	未到期支付	1.48	沟通协商中
银行贷款	正惠程成都置业有限公司	银行	1.48	本息均逾期	未到期支付	1.48	沟通协商中
银行贷款	成都正芭泰置业有限公司	银行	3.33	本息均逾期	未到期支付	3.33	沟通协商中

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	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
非银行金融机构贷款	成都正芭泰置业有限公司	信托	3.10	本息均逾期	未到期支付	3.10	沟通协商中
银行贷款	武汉正本置业发展有限公司	银行	1.35	本息均逾期	未到期支付	1.35	沟通协商中
非银行金融机构贷款	武汉正硕企业管理咨询有限公司	信托	5.25	本息均逾期	未到期支付	5.25	沟通协商中
其他有息债务	正晖(广州)置业发展有限公司	投资公司	4.39	本息均逾期	未到期支付	4.39	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	1.33	本息均逾期	未到期支付	1.33	沟通协商中
银行贷款	湖南秀山丽水置业有限公司	银行	2.04	本息均逾期	未到期支付	2.04	沟通协商中
银行贷款	正荣(长沙)置业有限公司	银行	3.58	本息均逾期	未到期支付	3.58	沟通协商中
其他有息债务	正荣地产控股有限公司	债权融资计划	11.88	本息均逾期	未到期支付	11.88	沟通协商中

（三） 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年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的, 说明原因
短期借款	19.99	20.44	-2.23	不适用
应付票据	0.00	12.55	-100.00	主要系本期支付商业承兑汇票所致
应付账款	156.31	149.76	4.37	不适用
预收款项	0.00	0.002	-100.00	主要系预收售房款计入合同负债所致
合同负债	416.33	721.08	-42.26	主要系本期物业销售预收款减少所致
应付职工薪酬	0.91	1.25	-27.07	不适用
应交税费	40.49	35.48	14.11	不适用
其他应付款	203.70	161.87	25.84	不适用
一年内到期的非流动负债	269.68	236.43	14.06	不适用

负债项目	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
其他流动负债	31.15	63.80	-51.18	主要系本期结转待转销项税额所致
长期借款	26.91	122.68	-78.07	主要系长期借款一年内到期，转入一年内到期的非流动负债所致。
应付债券	37.66	0.00	不适用	主要系报告期内实现债券展期
租赁负债	0.10	0.13	-19.79	不适用
长期应付款	4.36	18.09	-75.88	主要系信托等其他借款减少所致
递延所得税负债	5.59	7.15	-21.80	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：-125.87 亿元

报告期非经常性损益总额：-8.38 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

2023 年度，公司经营活动产生的现金净流量为 15.84 亿元，净利润为-131.71 亿元，主要系公司计提了大额的信用减值损失和资产减值损失。

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

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2023 年度，发行人净利润-131.71 亿元，亏损额占 2022 年末净资产 281.11 亿元的 46.85%。出现亏损原因为：2023 年度行业周期下行压力持续，公司计提了大额的信用减值损失和资

产减值损失。

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：27.03 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-12.96 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：23.41 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可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

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

2024 年 1 月 10 日，发行人披露了《正荣地产控股有限公司关于中介机构发生变更的公告》，发行人会计师事务所由中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）变更为上会会计师事务所(特殊普通合伙)。

2024 年 2 月 1 日，发行人披露了《正荣地产控股有限公司关于监事变更的公告》，发行人监事由李长亮变更为冯水汉。公司作为发行人、原始权益人及实际融资人，于 2023 年通过持有人会议实现公司债券及 ABS 展期并追加增信保障措施，提供项目公司股权收益权增信，截至报告期末，项目均处在建设阶段，尚未收到收益分配。

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，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 年年度报告》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12月31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12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,967,210,194.53	9,111,853,231.54
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	545,941,383.79	713,835,621.71
应收款项融资		
预付款项	1,169,573,714.18	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	21,096,772,903.46	25,183,378,284.65
其中：应收利息		
应收股利	88,149,113.64	88,149,113.64
买入返售金融资产		
存货	85,082,680,855.01	121,473,392,309.08
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	6,514,199,122.16	6,981,006,112.15
流动资产合计	119,376,378,173.13	164,760,033,505.74
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	5,828,949,400.70	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	8,024,200,000.00	8,627,400,000.00
固定资产	415,346,147.83	427,004,794.30
在建工程	827,741,283.37	827,741,283.37
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,459,080.36	32,775,906.73
无形资产	232,772,971.68	245,808,136.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	797,650.01	2,883,400.78
递延所得税资产	58,844,617.01	628,518,860.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,403,111,150.96	18,423,123,435.66
资产总计	134,779,489,324.09	183,183,156,941.40
流动负债：		
短期借款	1,998,798,007.10	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		1,255,139,457.79
应付账款	15,630,831,131.83	14,975,963,994.64
预收款项		185,349.27
合同负债	41,632,680,230.83	72,108,280,762.23
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	91,478,733.28	125,440,861.09
应交税费	4,048,858,866.91	3,548,284,183.27
其他应付款	20,369,692,203.09	16,187,146,130.71
其中：应付利息	1,668,734,877.41	226,298,681.08
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	26,967,771,362.47	23,642,746,947.00
其他流动负债	3,114,725,221.02	6,379,518,425.00
流动负债合计	113,854,835,756.53	140,267,143,797.24

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,690,744,977.94	12,268,404,986.73
应付债券	3,765,969,141.51	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,292,868.43	12,832,702.31
长期应付款	436,204,652.87	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	558,885,164.76	714,679,577.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,462,096,805.51	14,804,714,632.50
负债合计	121,316,932,562.04	155,071,858,429.72
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	2,196,350,727.40	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	5,318,734.71	5,318,734.71
一般风险准备		
未分配利润	-11,944,429,814.85	-1,155,175,416.39
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-836,034,168.25	9,954,552,387.96
少数股东权益	14,298,590,930.30	18,156,746,123.72
所有者权益（或股东权益）合计	13,462,556,762.05	28,111,298,511.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	134,779,489,324.09	183,183,156,941.40

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12月31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12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	4,474,943.90	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
应收款项融资		
预付款项	6,593,441.30	10,757,637.38
其他应收款	81,777,034,609.11	77,732,644,804.48
其中：应收利息		
应收股利	79,218,202.23	79,218,202.23
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	10,412,242.04	5,511,936.29
流动资产合计	81,798,515,236.35	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	264,258.21	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	6,191,767,673.48	6,191,884,519.78
资产总计	87,990,282,909.83	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	9,618,231.43	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	357,668.00	339,128.00
应交税费	161,513,759.62	162,147,771.08
其他应付款	71,810,710,337.45	67,638,062,332.62
其中：应付利息		241,626,873.13
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,214,551,046.04	6,682,358,441.90
其他流动负债		
流动负债合计	75,196,751,042.54	74,482,907,673.60
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,765,969,141.51	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	328,370,014.86	
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	4,094,339,156.38	
负债合计	79,291,090,198.92	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	-1,059,943,523.29	-24,947,834.53
所有者权益（或股东权益）合计	8,699,192,710.91	9,734,188,399.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	87,990,282,909.83	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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	40,846,624,245.98	24,404,563,544.67
其中：营业收入	40,846,624,245.98	24,404,563,544.67
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	44,221,750,926.41	27,427,201,967.80
其中：营业成本	39,621,069,536.89	24,387,179,903.16
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	726,064,271.30	333,017,137.46
销售费用	1,433,735,630.91	1,020,085,545.99
管理费用	708,035,726.64	792,746,019.65
研发费用		
财务费用	1,732,845,760.67	894,173,361.54
其中：利息费用	1,784,279,236.18	959,059,279.98
利息收入	55,532,591.38	114,986,142.22
加：其他收益	11,438,646.70	13,955,869.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-791,373,019.81	-905,341,797.75
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		
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)	-627,118,940.89	-351,832,194.22
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,976,571,075.68	-1,536,662,146.13
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-5,752,129,197.48	-8,395,500,229.46
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	984,740.37	233,121.30
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-12,509,895,527.22	-14,197,785,799.54
加: 营业外收入	12,523,876.90	20,007,037.90
减: 营业外支出	89,486,557.35	25,844,061.30
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-12,586,858,207.67	-14,203,622,822.94
减: 所得税费用	583,678,197.36	192,574,573.67
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-13,170,536,405.03	-14,396,197,396.61
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-13,170,536,405.03	-14,396,197,396.61
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)	-10,789,254,398.46	-11,405,093,739.32
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-2,381,282,006.57	-2,991,103,657.29
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		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,789,254,398.46	-11,405,093,739.32
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,381,282,006.57	-2,991,103,657.29
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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入		67,310,206.56
减：营业成本		
税金及附加	4,250.09	8,400.00
销售费用		
管理费用	171,595,584.50	175,158,339.15
研发费用		
财务费用	869,386,186.09	677,092,989.17
其中：利息费用	869,333,874.84	678,280,775.53
利息收入	11,187.74	1,328,084.70
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填		13,495,971.64

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）	-1,040,986,020.68	-771,453,550.12
加：营业外收入	5,990,331.92	11,866,572.14
减：营业外支出		0.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,034,995,688.76	-759,586,977.99
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,034,995,688.76	-759,586,977.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,034,995,688.76	-759,586,977.99
（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	-1,034,995,688.76	-759,586,977.99
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	9,060,137,051.85	20,742,830,220.74
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		636,137,152.69
收到其他与经营活动有关的现金	3,967,440,758.86	18,168,387,726.95
经营活动现金流入小计	13,027,577,810.71	39,547,355,100.38

购买商品、接受劳务支付的现金	8,780,653,325.26	12,910,670,990.98
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	677,553,924.02	972,118,006.03
支付的各项税费	937,562,351.54	2,252,989,957.72
支付其他与经营活动有关的现金	1,048,072,264.78	29,703,285,895.78
经营活动现金流出小计	11,443,841,865.60	45,839,064,850.51
经营活动产生的现金流量净额	1,583,735,945.11	-6,291,709,750.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,054,107,596.67	244,611,591.75
取得投资收益收到的现金	122,553,666.40	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-9,240,785.30	1,887,061.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	109,001,678.18	
收到其他与投资活动有关的现金		50,851,367.72
投资活动现金流入小计	1,276,422,155.95	297,350,020.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,616,579.57	42,824,238.14
投资支付的现金	12,000,000.00	147,400,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		1,474,710,454.16
投资活动现金流出小计	37,616,579.57	1,664,934,692.30
投资活动产生的现金流量净额	1,238,805,576.38	-1,367,584,671.41
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	798,573,763.45	1,094,424,114.80
收到其他与筹资活动有关的现金		10,561,781.97
筹资活动现金流入小计	798,573,763.45	1,104,985,896.77
偿还债务支付的现金	3,727,504,570.75	16,734,854,311.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	668,689,906.25	760,128,792.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	191,554,572.87	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,204,844,804.26	118,790,377.22
筹资活动现金流出小计	5,601,039,281.26	17,613,773,481.31
筹资活动产生的现金流量净额	-4,802,465,517.81	-16,508,787,584.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,398.73	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,979,925,395.05	-24,168,082,006.08
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	1,273,336,574.88	3,253,261,969.93

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	277,422,281.22	9,328,242,733.98
经营活动现金流入小计	277,422,281.22	9,328,242,733.98
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	93,103,136.00	71,231,811.79
支付的各项税费	4,904,555.84	13,707,037.59
支付其他与经营活动有关的现金	175,288,717.22	9,285,361,827.42
经营活动现金流出小计	273,296,409.06	9,370,300,676.80

经营活动产生的现金流量净额	4,125,872.16	-42,057,942.82
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		
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		
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		
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	3,320,000.00	151,799,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,844,185.61	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	6,164,185.61	151,799,100.00
筹资活动产生的现金流量净额	-6,164,185.61	-151,799,100.00
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	-2,038,313.45	-193,857,042.82
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	2,826,730.30	4,865,043.75

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

