景瑞地产（集团）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。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对债券偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

本报告期重大风险与上期披露的风险因素无重大变化。

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....5
第一节 发行人情况.....6
一、 公司基本信息.....6
二、 信息披露事务负责人.....6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....8
五、 公司业务和经营情况.....8
六、 公司治理情况.....12
第二节 债券事项.....14
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....15
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、 公司债券募集资金情况.....19
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.....19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....20
第三节 报告期内重要事项.....21
一、 财务报告审计情况.....21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....21
三、 合并报表范围调整.....21
四、 资产情况.....21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....25
六、 负债情况.....25
七、 利润及其他损益来源情况.....27
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.....28
九、 对外担保情况.....28
十、 重大诉讼情况.....28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....28
十二、 向普通投资者披露的信息.....28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....29
一、 发行人为可交换债券发行人.....29
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.....29
三、 发行人为绿色债券发行人.....29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....29
五、 发行人为扶贫债券发行人.....29
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....29
七、 发行人为一带一路债券发行人.....29
八、 科技创新债或者双创债.....29
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....29
十、 纾困公司债券.....29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....30
第六节 备查文件目录.....31
财务报表.....33
附件一： 发行人财务报表.....33

释义

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、景瑞地产、景瑞集团	指	景瑞地产（集团）有限公司
H19 景瑞 1、19 景瑞 01	指	景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
H 景瑞 01、21 景瑞 01	指	景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
公司章程	指	《景瑞地产（集团）有限公司章程》
执行董事	指	景瑞地产（集团）有限公司执行董事
监事	指	景瑞地产（集团）有限公司监事
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	景瑞地产（集团）有限公司
中文简称	景瑞地产
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	倪洪梅
注册资本（万元）	162,107.90
实缴资本（万元）	162,107.90
注册地址	上海市 虹口区青云路 158 号 5 楼
办公地址	上海市 长宁区淞虹路 207 号 B 座 8 楼
办公地址的邮政编码	200335
公司网址（如有）	www.jingruis.com
电子信箱	investorrelations@jingruis.com

二、信息披露事务负责人

姓名	陈超
在公司所任职务类型	□董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	上海市长宁区淞虹路 207 号 B 座 8 楼
电话	021-52980000
传真	021-52981881
电子信箱	chenchao01@jingruis.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：海南景申投资管理有限公司

报告期末实际控制人名称：闫浩、陈新戈

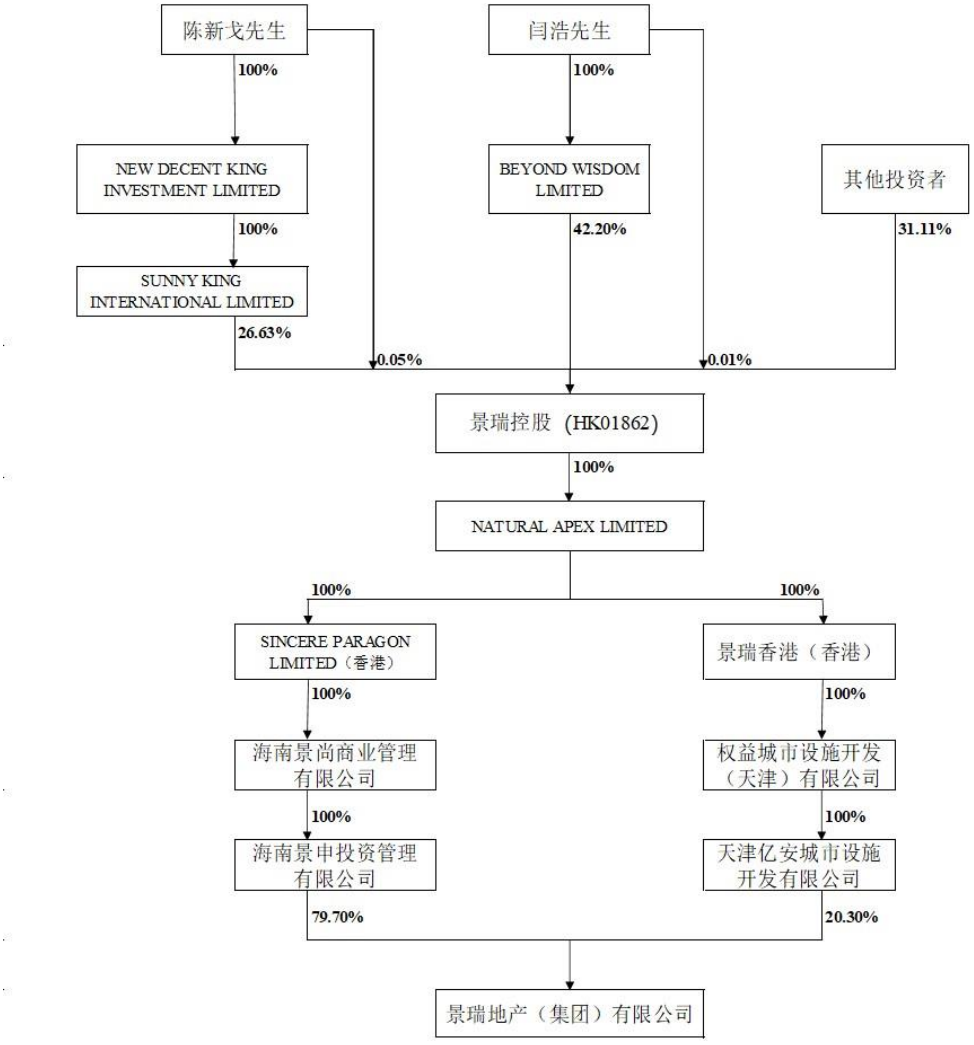
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权[1]受限情况：79.70%，未受限

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：68.89%，未受限

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

□适用 √不适用

实际控制人为自然人

[1]均包含股份，下同。

√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

不受限

（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

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（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：倪洪梅
发行人的董事长或执行董事：倪洪梅
发行人的其他董事：不适用
发行人的监事：蒋冰弦
发行人的总经理：倪洪梅
发行人的财务负责人：陈超
发行人的其他非董事高级管理人员：不适用

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

房地产业务：2023 年上半年，公司的合约销售额约人民币 24.62 亿元，已销售的总合约建筑面积约 135,565 平方米。合约销售额主要来自江苏区域，占总合约销售额的 47.60%。截至 2023 年 6 月末，本公司的土地储备合计约 2,620,110 平方米，权益面积约为 1,559,592 平方米。

景瑞不动产：景瑞不动产基于“大资管”发展战略，是景瑞集团旗下致力于租赁式公寓和办公楼投资、开发、改造、运营的悦樘公寓和锴瑞办公整合升级，组建成立的景瑞不动产平台。景瑞不动产致力于长租公寓及办公物业持有、管理运营，以实现有质量的资产管理规模为导向，聚焦城市更新及适配土地，为投资者提供端到端的服务。2023年上半年，景瑞不动产所有项目均正常运营。截至2023年6月30日，公寓项目时点出租率94.8%，办公项目时点出租率65.1%。2023年3月，景瑞不动产出售了上海景瑞·申信大厦项目的全部股权，出售事项所得款项用于补充营运资金，有助于缓解本公司的流动资金问题。

景瑞服务：随着经济发展和消费升级，服务行业的价值在近年来得到了资本市场的高度认

可，2020年3月，景瑞集团成立了以景瑞物业为载体的「景瑞服务」业务平台。景瑞服务秉承“专注理想生活”的管理理念，以做“中国城市理想生活的推动者”为发展目标，树立精品意识，打造精品小区，追求管理服务水平的持续提升，以积极热情的态度去满足客户不断增长的需求，为客户提供高水平、定制化的物业管理服务。截至2023年6月30日，景瑞服务的业务版图遍布上海、浙江、江苏、安徽、湖南、天津、重庆等50余个城市，合同管理面积逾5,000万平方米，服务对象涵盖住宅、商业综合体、写字楼、园区、学校、银行、医院、政府公建项目等多种物业类型。景瑞服务专注业主实际需求，务实向新，不断迭代升级服务模式，用服务力和执行力把“坚守质量的阳光服务运营商”愿景融入全业态、全生命周期的服务中。

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

2023年上半年，随着经济社会逐渐恢复常态化运行，宏观政策显效发力，经济增长动能持续增强，我国宏观经济运行总体运行平稳，上半年实现国内生产总值人民币593,034亿元，同比增长5.5%，经济延续复苏态势，但环比增速有所放缓，国内经济增长动力不足问题逐渐凸显。延续2021年以来房地产行业发展及房地产企业经营持续下滑的态势，房地产行业增长乏力。

2023年上半年，景瑞地产商品房销售面积59,515万平方米，同比下降5.3%，其中住宅销售面积下降2.8%；商品房销售额人民币63,092亿元，同比增长1.1%，其中住宅销售额增长3.7%；房地产开发企业房屋新开工面积49,880万平方米，同比下降24.3%；房屋竣工面积33,904万平方米，同比增长19.0%。

在房地产政策方面，2023年政府对房地产行业的调控重点是“防风险、稳市场”，单纯依靠对房企的金融支持已经无法达到防风险的目标，必须结合并依靠房地产销售端的恢复，支持“刚性和改善性住房需求”，来实现市场稳定。中国人民银行于2022年11月发布的“金融十六条”政策中，有适用期限的两条政策获得延期，并未对救助内容扩充，同时，中央政治局会议及各部委均发声支持“刚性和改善性”住房需求，而在实际落地层面，与楼市调控主基调一致，未出台强刺激楼市的政策，主要政策调整是下调房贷利率（贷款市场报价利率（LPR）降低0.1%）、推进“带押过户”优化二手房交易流程。

在防范房地产风险仍然严峻的背景下，监管方对优质房企及项目的支持将延续，但很难释放更大力度的救助政策。2023年第二季度的房地产销售数据的恢复不及预期，房地产企业的经营仍面临巨大压力。

本公司继续秉承深耕长三角地区的发展策略，并积极拓展长三角周边重点城市以及成渝地区的优质项目。于 2023 年 6 月 30 日，本公司所拥有土地储备合计总建筑面积约为 262 万平方米，预期土地储备可以满足本公司未来两年的开发需要。

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

2023 年上半年，公司签约销售额较上年同期下滑 33%，但签约单价较上年同期上涨 15%，上半年完成交付项目 10 个，合计 5216 户，各项目公司运营正常，未发生重大不利变化。截至本报告披露日，发行人控股母公司景瑞控股有限公司境外债券遭遇兑付困难，已发布公告暂停支付美元债本息，目前正同投资人商讨债务重组方案。景瑞地产处于存续期内的 H19 景瑞 1、H 景瑞 01 两支公司债券已分别通过《关于调整债券本息兑付安排的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整，较大程度缓解了公司兑付压力。

截至本报告披露日，住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局三部门推动落实首套房“认房不认贷”，支持刚性和改善型住房需求，预计有望促进房地产市场稳健发展。

（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（%）
房地产	24.50	23.41	4.45	83.11	18.68	18.05	3.37	79.32
物业服务	3.92	3.20	18.37	13.31	3.79	2.99	21.11	16.09
不动产	0.95	0.76	20.00	3.24	0.99	0.79	20.20	4.20
其他	0.11	0.02	81.82	0.37	0.10	0.01	90.00	0.42
合计	29.48	27.39	7.09	100.00	23.55	21.85	7.22	100.00

(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（%）
售房	房地产	24.50	23.41	4.45	31.16	29.70	1.08
物业管理	物业服务	3.92	3.20	18.37	3.43	7.02	-2.74
合计	—	28.42	26.61	—	26.48	26.47	—

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。

报告期内，公司房地产业务板块的售房业务收入较上年同期上涨 31.16%，毛利率上升 1.08 个百分点，主要原因是产品类型的差异，具体表现为报告期内所售房产多以洋房为主，售价较高。

（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 年上半年，在促进房地产市场平稳健康发展和“房住不炒”的政策主基调下，政府与监管机构多管齐下，多个城市自第二季度起密集式出台稳经济和稳楼市政策，并下调贷款基准利率，各地方政府也积极响应制定相关鼓励政策以支持楼市复苏，比如降低首付比例、加大引才力度、实行购房补贴、放松公积金贷款、下调房贷利率等多方面放松政策

等，但房地产市场供需两端均未出现明显恢复，销售持续下滑。虽然房地产行业整体监管趋严，但同时中央政府亦出台多项政策，鼓励发展保障性租赁住房，积极推进新型城镇化和城乡融合发展，在践行“房住不炒”的同时，为行业发展指明方向。

预计 2023 下半年，市场会坚持“房住不炒”基调不变，支持和鼓励“刚需和改善型住房”需求，核心一二线城市特别是核心二线城市，政策优化空间较大。随着房地产“第三支箭”正式落地，短期企业融资通道打开；支持房地产企业的合理融资需求，融资链条和资金面有望得到逐步改善；房地产企业首要任务应是抓住融资窗口，积极作为，最大限度补充流动性。整体来看，2023 年房地产市场仍将处于“去库存”阶段，“保交楼”仍然是侧重点，专项借款及配套资企加快落地，有望取得更多实质性进展，共同促进购房者预期好转。

公司将顺应市场趋势与国家政策导向，面对目前的流动性困境，积极维护客户、供货商以及投资人等各利益相关方的权益，盘活存量资产，深耕价值城市，将“保交楼”作为目前工作的核心，着力打造企业的交付力，赢得政府、购房者、金融机构及投资人等各方的信任，重回良性发展的道路。

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

政策方面

2023年上半年，随着经济社会逐渐恢复常态化运行，宏观政策显效发力，经济增长动能持续增强，我国宏观经济运行总体运行平稳，上半年实现国内生产总值人民币593,034亿元，同比增长5.5%，经济延续复苏态势，但环比增速有所放缓，国内经济增长动力不足问题逐渐凸显。延续2021年以来房地产行业发展及房地产企业经营持续下滑的态势，房地产行业增长乏力。

在房地产政策方面，2023 年对房地产行业的调控重点是“防风险、稳市场”，单纯依靠对房企的金融支持已经无法达到防风险的目标，必须结合并依靠房地产销售端的恢复，支持“刚性和改善性住房需求”，来实现市场稳定。中国人民银行于 2022 年 11 月发布的“金融十六条”政策中，有适用期限的两条政策获得延期，并未对救助内容扩充，同时，中央政治局会议及各部委均发声支持“刚性和改善性”住房需求，推动落实“认房不认贷”，促进房地产行业良性循环和健康发展，各地土地及楼市调控机制也将越发完善和精准，房地产市场总体仍将保持平稳运行。

虽然未来政策风险依旧很大，但公司仍有 2 年左右的开发货值储备，市场要保持平稳运行，回归健康发展，仍然需要一批财务状况较为稳健、质量卓越的企业。因此，公司作为一家一直将“客户第一”作为文化之一的企业，预测未来也将拥有更多发展机会。

市场方面

根据国家统计局的数据，2023年上半年商品房销售面积59,515万平方米，同比下降5.3%，其中住宅销售面积下降2.8%。商品房销售额人民币63,092亿元，同比增长1.1%，其中住宅销售额增长3.7%。房地产开发企业房屋新开工面积49,880万平方米，同比下降24.3%；房屋竣工面积33,904万平方米，同比增长19.0%。虽然2023年的房地产政策趋于放松，但市场的回暖尚需时日。虽然个人贷款所有松动，但购房者观望者心态仍存在，合约销售尚未出现明显增速。

2023年上半年，公司销售额明显下降。在土地储备方面，公司坚持深耕一二线核心城市与都市圈的战略规划，积极提升核心城市群的土储数量，为本公司未来发展补充优质的土地储备。截至2023年6月30日，本公司所拥有的土地储备的合计总建筑面积约为262万平方米，我们预期土地储备可以满足本公司未来两年的开发需要。

现金流方面

截至 2023 年 6 月 30 日，公司的房地产行业“三道红线”相关指标分别为：净债务资本比率约 76.63%，现金短借比为 0.60，扣预收后的资产负债率 51.24%，触发一条红线，属于“黄档”房企，公司面临一定的现金流压力和兑付风险。

景瑞控股有限公司境外美元债余额为 13.69 亿美元，由于美元汇率的不断上涨，折合人民币已达 98.88 亿人民币。其中到期未兑付的本金为 7.73 亿美金，控股股东已发布公告，暂停境外美元债本息的支付，目前正在和投资人讨论重组方案。

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：

公司成立以来，严格按照《公司法》和公司章程规范运作，逐步建立健全法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等各方面与控股股东严格分开，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力，具有独立的供应、生产和销售系统。

1、业务独立情况

公司已建立了较为科学完整的职能部门架构，拥有独立的采购、成本、供应商评估、费用和销售系统，能够独立开展业务。公司与公司股东之间不存在影响公司业务独立性的重大关联交易。

2、资产独立情况

公司独立拥有生产经营所需的资产，能够以自己拥有的资产独立开展业务，独立运营；公司的资产与控股股东的资产严格分开，其权属完全归本公司所有；不存在以资产为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立情况

公司高级管理人员及财务人员没有在控股股东中担任行政职务，也没有在控股股东处领薪；不存在股东干预公司董事会已经做出的人事任免决定的情况；公司全部员工均与公司签订了劳动合同，公司在劳动、人事及工资管理上独立运行。

4、机构独立情况

公司各机构均独立于公司股东，依法行使各自职权。公司生产、办公场所与控股股东的办公机构及生产经营场所分开，不存在与控股股东混合经营、合署办公的情况。

5、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，已建立独立的会计核算体系；开设了独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与控股股东混合纳税的情况；公司建立了规范的财务会计制度和财务管理制度；公司没有为股东单位提供担保，也不存在将以公司名义取得的借款、授信额度转借给股东单位的情况；公司对所拥有资产有完全控制支配权，不存在股东占用公司资产而损害公司利益的情况。

（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

为确保公司关联交易正常开展，保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和出资人的合法权益，发行人根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，并及时履行信息披露义务。

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。发行人采取有效措施防止关联方以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动遵循商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

发行人在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的基本原则和采取的具体措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是必要时聘请专业服务机构发表独立意见和报告。

（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

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

1、《关于对景瑞地产（集团）有限公司采取责令改正措施的决定》（沪证监决【2022】134 号）

景瑞地产于 2022 年 9 月 7 日收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的《关于对景瑞地产（集团）有限公司采取责令改正措施的决定》（沪证监决【2022】134 号），根据决定书内容：

（1）公司 2021 年半年度报告信息披露不准确

《景瑞地产（集团）有限公司债券半年度报告（2021 年）》中披露公司报告期末受限现金账面价值为 22.06 亿元，未将 2021 年 2 月至 5 月公司合并范围内子公司上海瑞策投资有限公司、上海友茂建筑材料有限公司被质押的银行存款共计 4.5 亿元包含在内，造成受限现金资产信息披露不准确。

公司上述行为违反了《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 180 号）第四条的规定。

（2）公司 2021 年年度报告未披露

截至本决定书出具日，公司仍未披露 2021 年年度报告。

上述行为不符合《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行 中华人民共和国国家发展和改革委员会 中国证券监督管理委员会公告【2020】第 22 号）第十六条第（一）项、《证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（上证发【2022】59 号）第 3.2.1 条、第 3.2.2 条的规定，《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第 180 号）第五十条、第五十一条第一款的规定。

2、《上海证券交易所纪律处分决定书》（【2023】28 号）

根据《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称《信息披露管理办法》）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称《上市规则》）、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（以下简称《挂牌规则》）等相关规定，债券发行人应当于 2022 年 4 月 30 日前披露 2021 年年度报告。但景瑞地产未能按时披露，直至 2023 年 3 月 16 日才予以披露。

鉴于上述行为的性质及情节，经上海证券交易所纪律处分委员会审核通过，根据《上市规则》第 1.8 条、第 6.2 条、第 6.4 条，《挂牌规则》第 1.8 条、第 7.2 条、第 7.4 条，《持续信息披露指引》第 7.2 条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法（2019 年修订）》的有关规定，上海证券交易所作出如下纪律处分决定：对景瑞地产（集团）有限公司予以通报批评。

景瑞地产及全体董事、监事、高级管理人员等对上述监管措施高度重视，并将以此为戒，对违法违规行为进行反省，积极整改，切实履行公司债券信息披露义务，保护债券持有人的合法权益。景瑞地产已于 2023 年 3 月 16 日披露了 2021 年年度报告和 2022 年中期报告。

（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	景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	H 景瑞 01（原 21 景瑞 01）
3、债券代码	188191
4、发行日	2021 年 5 月 31 日
5、起息日	2021 年 5 月 31 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 5 月 31 日
8、债券余额	13.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	根据《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，2023 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 26 日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
2、债券简称	H19 景瑞 1（原 19 景瑞 01）
3、债券代码	151925
4、发行日	2019 年 8 月 7 日
5、起息日	2019 年 8 月 7 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	根据《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人

	会议的通知》及《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，2023 年 7 月 27 日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
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	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含选择权条款 √本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	188191
债券简称	H 景瑞 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）	（一）根据《景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在 H 景瑞 01 存续期的第 2 个计息年度末调整其存续期后 1 个计息年度的票面利率。2023 年 4 月 27 日，公司发布《景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）票面利率不调整公告》，不调整 H 景瑞 01 存续期后 1 个计息年度的票面利率。 （二）根据《景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》设定的投资者回售选择权，投资者有权选择在 H 景瑞 01 第 2 个计息年付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给公司。2023 年 5 月 11 日，公司发布《景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）回售实施结果公告》，在 H 景瑞 01 回售登记期内未有投资者选择回售。 （三）根据公司发布的《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本息兑付安排已进行调整。

债券代码	151925

债券简称	H19 景瑞 1
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）	根据公司发布的《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本息兑付安排已进行调整。

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	188191
债券简称	H 景瑞 01
债券约定的投资者保护条款名称	（一）设立偿债保障金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理 公司开立偿债资金账户作为专项偿债账户，用于偿还本次债券本金、利息的资金。 （二）加强对募集资金的管理 公司制定了专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照规定使用。 （三）设立专门的偿付工作小组 在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。 （四）制定并严格执行资金管理计划 本次债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等等，保证资金按计划调度。 （五）制定《债券持有人会议规则》 公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。 （六）充分发挥债券受托管理人的作用 本次债券采用债券受托管理人制度，债券受托管理人有权代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，有权代表债券持有人采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。 公司严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通

	知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。 （七）严格进行信息披露 公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。 （八）约定违约责任及具体承担方式 如果《受托管理协议》项下的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。 1、向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）债券受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利； 2、相关的违约事件已得到救济或被豁免； 3、债券持有人会议同意的其他措施。 如果发生违约事件，债券受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。 （九）公司其他偿债保障措施 根据公司股东会决议，公司股东会授权执行董事或执行董事授权人士，在本次发行的公司债券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情况时，将至少作出如下决议并采取如下保障措施： 1、不向股东分配利润； 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、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	公司在本期债券《募集说明书》中对上述条款进行了充分披露
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	上述条款在报告期内均得到有效执行

债券代码	151925
债券简称	H19 景瑞 1

债券约定的投资者保护条款名称	（一）设立偿债保障金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理 公司开立了偿债资金账户作为专项偿债账户，用于偿还本次债券本金、利息的资金。 （二）加强对募集资金的管理 公司制定了专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金按照规定使用。 （三）制定并严格执行资金管理计划 本次债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等等，保证资金按计划调度。 （四）设立专门的偿付工作小组 在利息和到期本金偿付日之前的 45 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。 （五）充分发挥债券受托管理人的作用 本次债券采用债券受托管理人制度，债券受托管理人有权代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，有权代表债券持有人采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。 公司严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。 （六）制定《债券持有人会议规则》 公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。 （七）严格进行信息披露 公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。 （八）约定违约责任及具体承担方式 公司保证按照本次债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

	公司承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果公司不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率上浮 20%。 （九）公司其他偿债保障措施 根据公司股东会决议，在本次发行的公司债券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情况时，将至少采取如下保障措施： 1、不向股东分配利润； 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、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	公司在本期债券《募集说明书》中对上述条款进行了充分披露
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	上述条款在报告期内均得到有效执行

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）	188191、151925
债券简称（如有）	H 景瑞 01、H19 景瑞 1
报告期初评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	无
报告期初评级结果的评级出具时间	2022 年 9 月 16 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 15 日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	-
报告期初债项评级（如有）	AA
报告期末债项评级（如有）	-
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
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）	否
评级结果变化的原因	因公司自身情况及业务需要，现已决定不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行评

	级，且不再支付评级费用。2023 年 6 月 14 日，联合资信评估股份有限公司收到公司发送的《关于申请终止委托评级工作的函》。根据有关法规、监管规定、自律规则及联合资信评估股份有限公司《终止评级制度》，其决定终止对景瑞地产、H19 景瑞 1 及 H 景瑞 01 的信用评级，原评级有效期截至 2023 年 6 月 15 日止，上述评级将不再更新。

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：188191、151925

债券简称	H 景瑞 01、H19 景瑞 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	相关债券均为无担保债券。公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划和其他偿债保障措施。 偿债计划及其他偿债保障措施内容如下： （一）H 景瑞 01：本次债券的起息日为 2021 年 5 月 31 日。本次债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 5 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本次债券到期一次还本。本次债券的本金支付日为 2024 年 5 月 31 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金。其他偿债保障措施详见本节之“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”。 （二）H19 景瑞 1：本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日期为 2024 年 8 月 7 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 8 月 7 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。本次债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 7 日，如投资者行使回售权，则回售部分债券每年的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 7 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。债券本金及利息的支付通过登记机构和有关机构办理。其他偿债保障措施详见本节之“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”。
变更原因	为保障债券持有人利益，公司调整相关债券的本息兑付安排。
变更取得有权机构批准情况	已经债券持有人会议审议表决通过。
变更对债券持有人利益的影响	相关偿债计划的变更对债券持有人无不利影响。

（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：188191、151925

债券简称	H 景瑞 01、H19 景瑞 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	报告期内，H 景瑞 01 偿债计划发生变更。报告期后，H19 景瑞 1 偿债计划发生变更，为保障本节信息的一致性和连贯性，故公司一并进行披露。 公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行变更前、变更后的偿债计划和其他偿债保障措施。 （一）H 景瑞 01：根据公司发布的《关于召开景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本息兑付安排已进行调整。 （二）H19 景瑞 1：根据公司发布的《关于召开景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本息兑付安排已进行调整。
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）	相关偿债计划的变更对债券持有人无不利影响。
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	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

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	合联营公司运营资金往来，关联方往来，项

	目开发相关的各类押金、保证金、暂付款等
存货	土地支出和房地产建筑安装成本

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
货币资金	12.87	14.95	-13.91	
交易性金融资产	2.14	2.23	-4.04	
应收账款	6.42	5.69	12.83	
预付款项	2.32	2.11	9.95	
其他应收款	82.50	83.43	-1.11	
存货	225.96	235.74	-4.15	
一年内到期的非流动资产	0.00	0.04	-100.00	注 1
其他流动资产	6.52	5.40	20.74	
长期股权投资	12.54	12.54	0.00	
其他权益工具投资	4.27	4.30	-0.70	
其他非流动金融资产	3.39	3.39	-	
投资性房地产	37.12	38.43	-3.41	
固定资产	0.25	0.24	4.17	
使用权资产	0.98	0.98	-	
无形资产	0.02	0.02	-	
商誉	1.54	1.54	-	
长期待摊费用	0.31	0.35	-11.43	
递延所得税资产	6.73	6.76	-0.44	

变动原因：

注 1：一年内到期的非流动资产

报告期内，公司一年内到期的非流动资产较年初减少-100%，主要系一笔 400 万元委贷到期收回所致。

（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	12.87	6.28		48.80
存货	225.96	126.16		55.83
投资性房地产	37.12	26.02		70.01
合计	275.95	158.56	—	—

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	37.34		37.34	借款抵押受限	暂无重大影响
投资性房地产	12.75		12.75	借款抵押受限	暂无重大影响

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

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子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
上海申实置业有限公司	2.80	0.35	0.04	100.00	100.00	借款质押
上海兆量广告有限公司	11.28	1.89	0.05	100.00	100.00	借款质押
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	34.31	2.33	-	40.00	100.00	借款质押
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	8.85	1.19	6.88	50.00	100.00	借款质押
天津瑞华房地产开发有限责任公司	2.82	-0.11	-	100.00	100.00	借款质押
天津瑞盛房地产开发有限责任公司	1.49	0.98	-	100.00	100.00	借款质押
天津瑞	23.83	-0.43	-	100.00	100.00	借款质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	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子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
明房地产开发有限公司						
宁波景程置业有限公司	5.35	-0.09	-	100.00	100.00	借款质押
扬州景骁置业有限公司	3.09	-0.22	0.35	100.00	100.00	借款质押
重庆九睿鑫贸易有限责任公司	9.71	1.68	-	100.00	100.00	借款质押
武汉博通世融房地产开发有限公司	6.13	-0.21	-	100.00	100.00	借款质押
常州景荣置业有限公司	21.01	-0.75	-	100.00	100.00	借款质押
成都世纪春秋置业有限公司	7.29	-0.36	-	90.00	100.00	借款质押
成都亚庆贸易有限责任公司	6.44	-0.52	-	80.00	100.00	借款质押
金华景熙置业有限公司	5.47	-0.22	-	100.00	100.00	借款质押
合计	149.86	5.50	7.32	—	—	—

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：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

公司无非经营性往来占款和资金拆借行为，不存在违反募集说明书相关约定和承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：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 19.15 亿元和 19.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.78%。

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	-	-	-	19.81	19.81	23.33%
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	19.81	19.81	—

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 19.81 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 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 95.17 亿元和 84.91 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.78%。

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
	已逾期	6 个月以内	6 个月（不	超过 1 年		

		（含）	含）至 1 年（含）	（不含）		占比
公司信用类债券	-	-	-	19.81	19.81	23.33
银行贷款	-	10.45	5.33	27.40	43.18	50.85
非银行金融机构贷款	-	5.36	-	7.93	13.29	15.65
其他有息债务	-	-	0.17	8.46	8.63	10.16
合计	-	15.81	5.50	63.59	84.91	—

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 19.81 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 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

（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
短期借款	3.70	4.58	-19.21	
应付票据	0.05	0.16	-68.75	注 1
应付账款	19.54	28.89	-32.36	注 2
预收款项	0.23	0.82	-71.95	注 3
合同负债	103.90	103.39	0.49	
应付职工薪酬	0.25	0.37	-32.43	注 4
应交税费	17.87	15.87	12.60	
其他应付款	66.37	59.71	11.15	
一年内到期的非流动负债	17.62	50.30	-64.97	注 5
其他流动负债	10.31	9.26	11.34	
长期借款	43.79	35.14	24.62	
应付债券	19.81	5.16	283.91	注 6
租赁负债	0.90	0.90	-	
递延所得税负债	7.56	7.90	-4.30	

变动原因：

注 1：应付票据

报告期内，公司应付票据余额同比下降 68.75%，系到期应付票据受偿所致；

注 2：应付账款

报告期内，公司应付账款余额同比下降 32.36%，系支付工程款所致；

注 3：预收账款

报告期内，公司预收账款余额同比下降 71.95%，主要系物业预收款根据权责发生制转主营业务收入所致；

注 4：应付职工薪酬
报告期内，公司应付职工薪酬同比下降 32.43%，主要系人数的变化导致职工薪酬的计提金额有所减少；
注 5：一年内到期的非流动负债
报告期内，公司一年内到期的非流动负债同比下降 64.97%，主要原因包括借款的到期偿还，以及 H 景瑞 01 报告期内由于未发生回售并展期造成的分类调整；
注 6：应付债券
报告期内，公司应付债券同比上升 283.91%，主要系 H 景瑞 01 报告期内由于未发生回售并展期，从一年内到期的非流动负债重分类至应付债券科目。

（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：-1.61 亿元

报告期非经常性损益总额：0.15 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

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
重庆景焕金置业有限公司	是	51%	地产开发与销售	5.25	0.36	4.16	0.54
杭州隽恒置业有限公司	是	100%	地产开发与销售	4.06	3.60	0.28	0.49
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	是	30%	地产开发与销售	8.85	1.19	6.88	0.26
常熟市江南中盈房地产置业有限公司	是	34%	地产开发与销售	7.59	3.03	5.83	0.05

（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，公司净利润为-1.61 亿元，但公司经营性现金净流量为 10.23 亿元，主要是因为公司在销售不及预期的困难时期，依然加大回款力度，回款率较高，同时严控成本费

用支出，减少现金流支出，所以经营性净现金流量为正，同时，因为房地产行业的行业性质，本期结转通常是前几年产生的预售，故时间性上也会有较大差异。

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：5.43 亿元

报告期末对外担保的余额：5.25 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.18 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：4.09 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

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中期报告、半年度财务信息。

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

（以下无正文）

（以下无正文，为景瑞地产（集团）有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页）

景瑞地产（集团）有限公司

2023 年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位: 股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,287,192,728.71	1,494,578,102.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	213,964,421.42	222,687,547.16
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	641,667,931.24	568,904,442.12
应收款项融资		
预付款项	232,040,086.84	211,267,605.99
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,249,616,201.56	8,343,279,924.16
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,596,492,714.85	23,574,086,357.89
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		4,000,000.00
其他流动资产	652,167,805.45	539,608,269.49
流动资产合计	33,873,141,890.07	34,958,412,249.23
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	1,253,527,156.01	1,253,527,156.01
其他权益工具投资	427,468,714.08	429,796,124.49
其他非流动金融资产	339,239,303.34	339,239,303.34
投资性房地产	3,712,172,106.26	3,842,898,084.42
固定资产	24,592,089.92	24,326,328.34
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	97,760,459.78	97,760,459.78
无形资产	1,692,887.65	2,472,449.10
开发支出		
商誉	154,195,426.83	154,195,426.83
长期待摊费用	31,189,053.31	34,747,997.28
递延所得税资产	673,352,213.37	675,661,869.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,715,189,410.55	6,854,625,199.27
资产总计	40,588,331,300.62	41,813,037,448.50
流动负债：		
短期借款	369,601,520.00	458,101,520.00
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	4,803,445.00	16,200,641.88
应付账款	1,953,898,852.11	2,889,383,368.18
预收款项	23,037,735.07	81,995,731.18
合同负债	10,390,055,888.95	10,338,904,878.63
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	24,917,596.54	37,109,273.58
应交税费	1,786,768,153.32	1,586,978,498.12
其他应付款	6,636,931,013.37	5,970,896,249.46
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	1,762,150,338.74	5,029,862,244.48
其他流动负债	1,030,546,220.56	925,552,238.55
流动负债合计	23,982,710,763.66	27,334,984,644.06
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,378,734,328.72	3,513,804,684.77
应付债券	1,980,701,086.07	515,828,968.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	89,600,626.03	89,600,626.03
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	755,579,330.86	790,012,894.10
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,204,615,371.68	4,909,247,173.82
负债合计	31,187,326,135.34	32,244,231,817.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,621,079,046.00	1,621,079,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	371,093,161.80	362,135,891.08
减：库存股		
其他综合收益	110,267,341.73	110,267,341.73
专项储备		
盈余公积	171,869,592.82	171,869,592.82
一般风险准备		
未分配利润	2,658,438,923.02	2,834,479,334.05
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,932,748,065.37	5,099,831,205.68
少数股东权益	4,468,257,099.91	4,468,974,424.94
所有者权益（或股东权益）合计	9,401,005,165.28	9,568,805,630.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,588,331,300.62	41,813,037,448.50

公司负责人：倪洪梅　　主管会计工作负责人：陈超　　会计机构负责人：陈超

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位:股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,044,796.35	2,980,785.01
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		
应收款项融资		
预付款项	4,944,152.72	1,063,612.88
其他应收款	30,329,151,519.33	30,389,005,040.06
其中：应收利息		
应收股利		
存货	168,000.00	168,000.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		

流动资产合计	30,337,308,468.40	30,393,217,437.95
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	2,454,982,252.06	2,454,982,252.06
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	36,000,000.00	36,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	1,180,529.90	1,412,078.65
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	150,153.84	213,892.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	32,841,418.98	32,841,418.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,525,154,354.78	2,525,449,642.13
资产总计	32,862,462,823.18	32,918,667,080.08
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	228,516.99	228,516.99
预收款项	120,000.00	120,000.00
合同负债		
应付职工薪酬	572,197.84	
应交税费	495,063.66	892,085.52
其他应付款	29,009,441,541.97	29,067,495,517.16
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		1,399,315,404.82
其他流动负债		
流动负债合计	29,010,857,320.46	30,468,051,524.49
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,980,701,086.07	515,828,968.92
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	1,980,701,086.07	515,828,968.92
负债合计	30,991,558,406.53	30,983,880,493.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,621,079,046.00	1,621,079,046.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	391,265,862.06	391,265,862.06
减：库存股		
其他综合收益	43,804,384.19	43,804,384.19
专项储备		
盈余公积	171,422,158.41	171,422,158.41
未分配利润	-356,667,034.01	-292,784,863.99
所有者权益（或股东权益）合计	1,870,904,416.65	1,934,786,586.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,862,462,823.18	32,918,667,080.08

公司负责人：倪洪梅　　主管会计工作负责人：陈超　　会计机构负责人：陈超

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	2,948,437,677.69	2,355,421,164.37
其中：营业收入	2,948,437,677.69	2,355,421,164.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,124,906,627.86	2,820,979,164.83
其中：营业成本	2,739,055,748.70	2,184,675,577.53
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	21,114,626.39	64,943,451.76
销售费用	128,953,988.65	231,710,896.92
管理费用	123,097,849.74	202,349,151.52
研发费用	2,026,426.59	1,390,006.65

财务费用	110,657,987.79	135,910,080.45
其中：利息费用	102,452,229.84	183,675,022.33
利息收入	9,597,282.52	60,733,641.22
加：其他收益	1,557,433.23	4,189,634.79
投资收益（损失以“－”号填列）	28,875,732.51	3,574,531.89
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）		-2,856,567.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	73,494.23	-2,915,019.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	27,129.02
资产处置收益（损失以“－”号填列）	137,211.88	8,047.96
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-145,825,078.32	-463,530,244.04
加：营业外收入	8,736,297.02	7,399,496.20
减：营业外支出	23,808,648.03	3,485,358.06
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-160,897,429.33	-459,616,105.90
减：所得税费用	15,860,306.73	16,229,192.11
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-176,757,736.06	-475,845,298.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-176,757,736.06	-475,845,298.00
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）	-176,040,411.03	-513,779,729.20
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-717,325.03	37,934,431.20
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	-176,757,736.06	-475,845,298.00
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-176,040,411.03	-513,779,729.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-717,325.03	37,934,431.20
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.11	-0.29
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.11	-0.29

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：倪洪梅　　主管会计工作负责人：陈超　　会计机构负责人：陈超

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	16,219,585.38	6,893,767.73
减：营业成本		
税金及附加	101,368.79	283,217.57
销售费用	14,807,097.73	16,408,481.28
管理费用		
研发费用		
财务费用	65,203,580.44	84,286,399.63
其中：利息费用	65,556,712.33	99,196,986.29
利息收入	11,678.37	14,921,072.99
加：其他收益		
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）	-63,892,461.58	-94,084,330.75
加：营业外收入	22,049.10	47,860.51
减：营业外支出	11,757.54	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-63,882,170.02	-94,036,470.24
减：所得税费用	-	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-63,882,170.02	-94,036,470.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-63,882,170.02	-94,036,470.24
（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	-63,882,170.02	-94,036,470.24

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：倪洪梅　　主管会计工作负责人：陈超　　会计机构负责人：陈超

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	2,496,282,006.85	4,080,282,272.43
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	1,270,155.59	81,976,981.73
收到其他与经营活动有关的现金	1,670,603,444.68	1,175,533,129.39
经营活动现金流入小计	4,168,155,607.12	5,337,792,383.55
购买商品、接受劳务支付的现金	1,664,694,779.81	2,296,382,158.41
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	204,984,591.37	336,127,681.86
支付的各项税费	167,042,970.37	255,352,183.27
支付其他与经营活动有关的现金	1,108,874,513.00	3,912,433,882.65
经营活动现金流出小计	3,145,596,854.55	6,800,295,906.19
经营活动产生的现金流量净额	1,022,558,752.57	-1,462,503,522.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	45,777,410.41	26,946,029.44
取得投资收益收到的现金	9,385,676.03	15,379,085.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-83,160.63	170,327.89
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		13,550,000.83
投资活动现金流入小计	55,079,925.81	56,045,444.01

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	491,270.17	1,568,828.85
投资支付的现金	37,200,000.00	842,099,291.06
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	-	30,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,060.09	5,921,413.13
投资活动现金流出小计	37,692,330.26	849,619,533.04
投资活动产生的现金流量净额	17,387,595.55	-793,574,089.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	119,309,643.95	1,197,227,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	31,687,588.28	7,958,250,551.25
筹资活动现金流入小计	151,997,232.23	9,155,477,751.25
偿还债务支付的现金	1,190,823,523.67	1,939,591,480.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,510,657.59	412,784,498.04
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	40,002,074.00	5,753,349,713.87
筹资活动现金流出小计	1,345,336,255.26	8,105,725,692.14
筹资活动产生的现金流量净额	-1,193,339,023.03	1,049,752,059.11
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	-153,392,674.91	-1,206,325,552.56
加：期初现金及现金等价物余额	812,899,668.98	3,179,516,517.67
六、期末现金及现金等价物余额	659,506,994.07	1,973,190,965.11

公司负责人：倪洪梅　　主管会计工作负责人：陈超　　会计机构负责人：陈超

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	10,539,598.51	17,576,566.88
收到的税费返还	21,949.10	47,844.51
收到其他与经营活动有关的现金	6,084,574.68	449,928.71
经营活动现金流入小计	16,646,122.29	18,074,340.10
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	2,005,140.92	6,107,002.16
支付的各项税费	1,260,868.39	2,967,716.79
支付其他与经营活动有关的现金	13,300,501.64	2,853,948.23
经营活动现金流出小计	16,566,510.95	11,928,667.18
经营活动产生的现金流量净额	79,611.34	6,145,672.92
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	15,600.00	
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	15,600.00	
投资活动产生的现金流量净额	-15,600.00	
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		97,204,860.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		97,204,860.00
筹资活动产生的现金流量净额		-97,204,860.00
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	64,011.34	-91,059,187.08
加：期初现金及现金等价物余额	2,980,785.01	94,489,900.80
六、期末现金及现金等价物余额	3,044,796.35	3,430,713.72

公司负责人：倪洪梅　　主管会计工作负责人：陈超　　会计机构负责人：陈超