
景瑞地产（集团）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。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者仔细阅读。

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
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
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.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
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.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
六、 负债情况.....	28
七、 利润及其他损益来源情况.....	30
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	31
九、 对外担保情况.....	31
十、 重大诉讼情况.....	31
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	32
十二、 向普通投资者披露的信息.....	32
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	32
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	32
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	32
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	33
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	33
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	33
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	33
八、 科技创新债或者双创债.....	33
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	33
十、 纾困公司债券.....	33
十一、 中小微企业支持债券.....	33
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	33
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	33
第六节 备查文件目录.....	34
财务报表.....	36
附件一： 发行人财务报表.....	36

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
景瑞控股	指	景瑞控股有限公司
H19 景瑞 1	指	原 19 景瑞 01，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	指	原 21 景瑞 01，景瑞地产（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
资信评级机构、联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
公司章程	指	《景瑞地产（集团）有限公司章程》
执行董事	指	景瑞地产（集团）有限公司执行董事
监事	指	景瑞地产（集团）有限公司监事
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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	<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

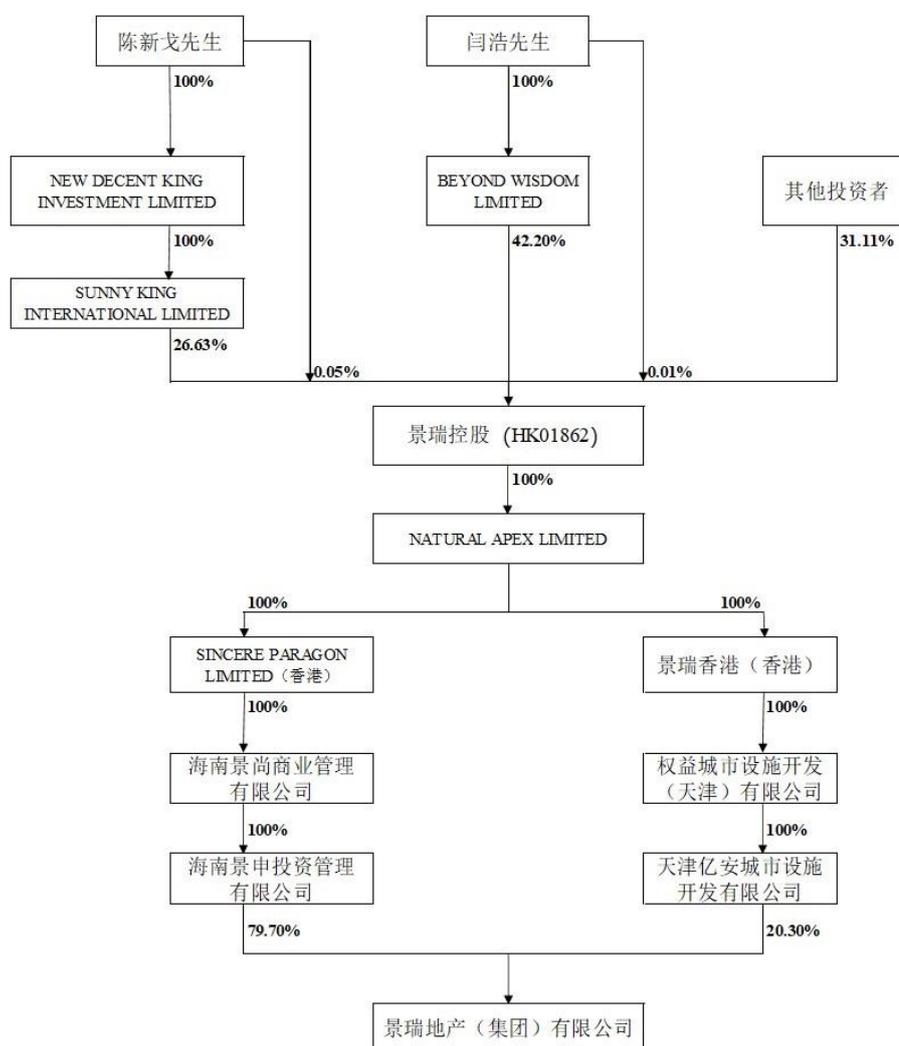
报告期末控股股东资信情况：良好

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

¹均包含股份，下同。

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未受限。

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

闫浩先生、陈新戈先生除通过 Beyond Wisdom Limited 和 Snunny King International Limited 控制景瑞控股、景瑞地产及其控制的公司外，无其他实际控制的公司。

（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 年度，公司的合约销售额约 37.87 亿元人民币，已销售的总合约建筑面积约 21.05 万平方米。合约销售额主要来自江苏区域及直辖市区域，分别占总合约销售额的 48.20%和 24.10%。截至 2023 年 12 月末，本公司的土地储备合计约 220.69 万平方米，权益面积约为 133.89 万平方米。

景瑞不动产：2023 年度，景瑞不动产在持项目均正常运营。截至 2023 年 12 月 31 日，公寓项目时点出租率 92.60%，办公项目时点出租率 43.20%。2023 年，景瑞不动产出售了上

海景瑞□中信大厦项目的全部股权，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12月31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，全球经济增速放缓，全球经济在多重阴影中慢复苏、弱复苏，各国分化日益扩大。根据联合国《2024年世界经济形势与展望》中的预测，全球经济增长率将从2023年的2.7%降至2024年的2.4%，全球经济总体下行是大概率事件。

面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，中国政府坚持稳中求进工作总基调，经济持续恢复。据初步核算，2023年全年国内生产总值（GDP）人民币1,260,582亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%，成为引领世界经济恢复的重要力量。但同时，2023年，国内经济周期性和结构性矛盾迭加，总需求不足矛盾凸显，部分企业经营困难，一些领域风险隐患较多。

回顾2023年，中国房地产市场继续底部调整。中央政策力度前稳后松，以7月中央政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”，需求端——降首付、降利率、认房不认贷措施接连落地，支持居民按揭购房；供给端——三个不低于、一视同仁支持融资等保主体措施相继实施，以缓解房企资金压力。地方政策松绑加力提速，273省市622次政策松绑，从三四线到核心一二线反向传导。但从房地产市场整体层面来看，2023年，市场修复进度不如预期，房地产市场景气度仍在持续下降，整体还处在调整之中。2023年第一季度经历低位拉升之后，第二季度开始动能不足回落，下半年一直处于低位徘徊，行业百强房企累计业绩继续呈现负增长。企业方面，百强房企格局分化持续，央国企销售表现显著好于混合所有制房企和民营房企，民营房企整体销售困境最严峻。

据统计，2023年，全国房地产开发投资人民币110,913亿元，比上年下降9.6%；其中住宅投资人民币83,820亿元，下降9.3%。全国房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。全国商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。全国商品房销售额人民币116,622亿元，比上年下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2023年末，全国商品房待售面积67,295万平方米，比上年增长19.0%。其中，住宅待售面积增长22.2%。除了商品房待售面积增长外，其他投资和销售数据较2022年都有所下滑，房地产行业政策放开后，市场供需端的信心重建仍需时日，房地产企业的经营仍面临巨大压力。

本公司目前的土地储备集中在长三角周边重点城市以及重点省会城市及直辖市。截至2023年12月31日，本公司所拥有的土地储备合计总建筑面积约为221万平方米，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

公司所处房地产行业正在经历变革，由原来粗放扩张式发展逐渐向健康稳健发展过渡。每一次变革，行业都难免遭受冲击。房地产行业目前仍然是资金密集型行业，而对于地产行业的调控政策使得按揭收紧，授信审批收紧，对地产行业影响较大，地产公司纷纷出现了财务危机。景瑞集团虽然一直秉承稳健原则，但也很难在此次调控浪潮中独善其身。

2023年，公司签约销售额较上年同期下滑46%，但签约单价较上年同期上涨8.60%，完成交付项目18个，合计8,114户，各项目公司运营正常，未发生重大不利变化。景瑞地产处于存续期内的H19景瑞1、H景瑞01两只公司债券已分别召集持有人会议并表决通过《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，一定程度缓解了公司的债务压力。

（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 (%)
地产	61.58	59.99	2.58	86.15	65.58	62.35	4.93	84.03
不动产租赁	1.79	0.90	49.72	2.50	2.32	1.42	38.79	2.97
不动产出售	-	-	-	-	1.86	3.05	-63.98	2.38
物业	7.75	6.48	16.39	10.84	7.94	5.98	24.69	10.17
装修	-	-	-	-	0.02	0.05	-150	0.03
其他	0.36	0.36	-	0.50	0.32	0.02	93.75	0.41
合计	71.48	67.73	5.25	100.00	78.04	72.87	6.62	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

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	地产	61.58	59.99	2.58	-6.10	-3.79	-2.35

租赁	不动产	1.79	0.90	49.72	-22.84	-36.62	10.93
物管	物业	7.75	6.48	16.39	-2.39	8.36	-8.30
合计	—	71.12	67.37	—	-6.22	-3.41	—

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。

2022 年度，公司处置一副三线城市闲置土地，产生较大亏损。2023 年度无该类业务。

报告期内，公司不动产租赁业务营业成本同比下降 36.62%，使得毛利率同比上升 10.93 个百分点，主要原因一方面为不动产租赁经营规模缩减，导致运营成本减少，另一方面是因为不动产租赁经营的特性，项目运营初期改造成本较大，随着项目的成熟运营，运营成本逐渐减少。

（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，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 2024 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，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。

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

（1）政策风险

2023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，全年实现国内生产总值人民币1,260,582亿元，同比增长5.2%，经济延续复苏态势，但同时，2023年，国内经济周期性和结构性矛盾迭加，总需求不足矛盾凸显，部分企业经营困难，一些领域风险隐患较多。

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难以达到防风险的目标，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。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。

虽然未来存在一定的政策风险，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。

（2）市场风险

根据国家统计局的数据，2023 年商品房销售面积 111,735 万平方米，同比下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额人民币 116,622 亿元，同比下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，全国商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。房地产开发企业房屋新开工面积 838,364 万平方米，同比下降 7.2%；虽然 2023 年的房地产政策放松，但市场的回暖尚需时日。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，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 12 月，本公司所拥有的土地储备的合计总建筑面积约为 221 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。

（3）流动性风险

截至 2023 年 12 月 31 日，公司的房地产行业“三道红线”相关指标分别为：净负债率约 119.66%，现金短债比为 0.17 倍，剔除预收款后的资产负债率 59.98%，触发两条红线，属于“橙档”房企，公司面临一定的现金流压力和兑付风险。

截至本报告报出日，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 96.94 亿人民币已全部到期。景瑞控股已发布公告，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
提供劳务	0.28

2. 其他关联交易

适用 不适用

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 51.02 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

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

1、《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。

2、《上海证券交易所纪律处分决定书》（【2023】98 号）

根据《证券法》、《信息披露管理办法》、《上市规则》、《挂牌规则》等相关规定，债券发行人应当于 2022 年 8 月 31 日之前披露 2022 年中期报告，但景瑞地产直至 2023 年 3 月 16 日才完成披露。

另外，景瑞地产曾因未按时披露 2021 年年度报告被上海证券交易所予以通报批评，但未能及时对相关信息披露违规进行整改，并再次发生同类型违规情形，违规情节严重，构成《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》规定的从重处分情形。

基于上述违规事实和情节，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，《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2021 年修订）》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》的有关规定，上海证券交易所作出如下纪律处分决定：对景瑞地产予以公开谴责。

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。

（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	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、2024 年 4 月 30 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、2024 年 4 月 30 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	<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）	<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>

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	<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）	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	<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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</p>

	<p>债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</p> <p>（八）约定违约责任及具体承担方式</p> <p>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。</p> <p>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；</p> <p>2、相关的违约事件已得到救济或被豁免；</p> <p>3、债券持有人会议同意的其他措施。</p> <p>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。</p> <p>（九）公司其他偿债保障措施</p> <p>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：</p> <p>1、不向股东分配利润；</p> <p>2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；</p> <p>4、主要责任人不得调离。</p>
<p>债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况</p>	<p>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</p>
<p>投资者保护条款是否触发或执行</p>	<p>是</p>
<p>投资者保护条款的触发和执行情况</p>	<p>上述条款在报告期内均得到有效执行</p>
<p>债券代码</p>	<p>151925</p>
<p>债券简称</p>	<p>H19 景瑞 1</p>
<p>债券约定的投资者保护条款名称</p>	<p>（一）设立偿债保障金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理</p> <p>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。</p> <p>（二）加强对募集资金的管理</p>

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

	<p>率上浮 20%。</p> <p>（九）公司其他偿债保障措施</p> <p>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：</p> <p>1、不向股东分配利润；</p> <p>2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；</p> <p>4、主要责任人不得调离。</p>
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

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

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	<p>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：</p> <p>（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”。</p> <p>（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”。</p>
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</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）	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。

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	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室
签字会计师姓名	卜文漪、乔卫华

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188191、151925
债券简称	H 景瑞 01、H19 景瑞 1
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 36 楼
联系人	赵雨佳
联系电话	021-38677773

（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

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
188191、151925	资信评级机构	联合资信评估股份有限	-	2023 年 6 月 15	公司自身情况	已根据《公司	对投资者无重

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
		公司		日	及业务发展需要	《公司法》及《公司章程》的相关规定，经公司内部审批程序通过	大不利影响

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	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	截至 2023 年 12 月 31 日景瑞集团货币资金账面余额 6.16 亿元；金融有息负债账面余额 73.51 亿元，其中短期借款 0.87 亿元、一年内到期非流动金融负债 35.16 亿元，长期借款及应付债券 37.48 亿元，其中金融机构涉诉金额 11.17 亿元。其他 100 万以上诉讼事项 29 起，涉及各类工程类、营销类，涉案金额合计 0.73 亿元。且 2023 年净利润-29.55 亿元，已经连续两年出现重大亏损。上述情况表明存在可能导致对景瑞集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	<p>鉴于上述事项，公司已制定以下计划及措施以减轻流动资金压力及改善其现金流量状况：</p> <p>（一）公司将持续采取措施，加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加快收取销售所得款项及其他应收款项。近期有关放宽预售规定的政策，已为公司带来明显的客户到访量及销售量。公司将继续积极调整销售及预售活动，以应对不断变化的市场环境，加快销售速度和回款速度；</p> <p>（二）公司将持续与主承建商及供货商保持持续沟通并达成一致意见，安排向该等供应商付款及按期完成施工进度，确保项目交付；</p> <p>（三）公司将持续积极与相关银行及其他金融机构沟通，以保证能够及时取得用于合格项目开发之贷款；</p> <p>（四）公司将持续根据融资情况调整土地收购计划，以确保各现有项目能够按照预期开发及销售，不出现任何重大中断；</p> <p>（五）公司将持续采取积极措施控制三项费用，减</p>

	少不必要开支； （六）公司将在必要情况下出售若干自持物业，以补充营运资金； （七）公司控股股东已委任钟港资本有限公司为财务顾问，以评估整体资本结构并计划控股股东境外美元债的重组方案，缓解当前流动资金问题。
--	--

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
扬州恒宇置业有限公司	房地产开发	-	32.27	-1.32	减少	丧失控制权

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

上述事项对生产经营和偿债能力并未产生重大影响。

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	6.16	14.95	-58.80	注 1
交易性金融资产	2.09	2.23	-6.11	
应收账款	6.36	5.69	11.85	
预付款项	2.27	2.11	7.30	
其他应收款	56.85	83.43	-31.86	注 2
存货	161.87	235.74	-31.33	注 3
一年内到期的非流动资产	-	0.04	-100.00	注 4
其他流动资产	3.98	5.40	-26.32	
长期股权投资	15.48	12.54	23.46	
其他权益工具投资	4.20	4.30	-2.28	
其他非流动金融资产	4.01	3.39	18.07	

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
投资性房地产	32.43	38.43	-15.60	
固定资产	0.22	0.24	-8.65	
使用权资产	0.81	0.98	-17.09	
无形资产	0.01	0.02	-56.22	注 5
商誉	1.04	1.54	-32.49	注 6
长期待摊费用	0.29	0.35	-16.78	
递延所得税资产	5.24	6.76	-22.40	

变动情况分析：

注 1：报告期内，公司货币资金较上年下降 58.80%，主要系公司 2023 年销售不及预期，回款较上年同期大幅减少，以及偿还到期债务所致。

注 2：报告期内，公司其他应收款较上年下降 31.86%，主要系公司预估其他应收款回收的可能性，从严计提了减值准备。

注 3：报告期内，公司存货较上年同期下降 31.33%，主要系公司项目竣工，从存货结转至主营业务成本，但同时公司本年支付的开发成本较上年减少所致。

注 4：报告期内，公司一年内到期的非流动资产下降 100.00%，系一笔 400 万委贷到期偿还，但绝对值较小，对财务状况基本不产生影响。

注 5：报告期内，公司无形资产较上年同期下降 56.22%，但绝对值较小，对财务状况基本不产生影响。

注 6：报告期内，公司商誉较上年同期下降 32.49%，主要系公司根据项目实际情况，对商誉进行了减值测试，计提了商誉减值。

（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	6.16	3.02	-	49.03
存货	161.87	76.32	-	47.15
投资性房地产	32.43	24.88	24.88	76.72
合计	200.46	104.22	—	—

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	161.87	-	76.32	借款抵押受限	暂无重大影响
投资性房地产	32.43	32.43	24.88	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	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有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	2.85	0.38	0.08	100.00	100.00	借款质押
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	33.68	0.30	9.00	40.00	100.00	借款质押
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	7.49	0.05	7.53	50.00	100.00	借款质押
天津瑞华房地产开发有限责任公司	0.86	-	-	100.00	100.00	借款质押
天津瑞盛房地产开发有限责任公司	6.08	1.02	0.01	100.00	100.00	借款质押
天津瑞明房地产开发有限公司	12.70	-0.30	18.34	100.00	100.00	借款质押
宁波景程置业有限公司	8.13	-0.11	-	100.00	100.00	借款质押
扬州景骁置业有限公司	3.14	-0.45	0.35	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	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
司						
重庆九睿鑫贸易有限责任公司	10.56	1.03	1.65	100.00	100.00	借款质押
武汉博通世融房地产开发有限公司	6.92	-0.32	-	100.00	100.00	借款质押
常州景荣置业有限公司	34.03	-1.43	-	100.00	100.00	借款质押
成都世纪春秋置业有限公司	4.81	0.72	7.62	90.00	100.00	借款质押
成都亚庆贸易有限责任公司	10.12	-0.53	-	80.00	100.00	借款质押
金华景熙置业有限公司	14.13	-0.25	-	100.00	100.00	借款质押
合计	155.50	0.11	44.58	—	—	—

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20.36亿元，报告期内有息债务余额同比变动6.32%。

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	-	-	1.14	19.22	20.36	100.00
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	1.14	19.22	20.36	—

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20.36亿元，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1.14亿元公司信用类债券在2024年5至12月内到期或回售偿付。2024年内，发行人公司债券实际应兑付本息合计2.46亿元，而财务核算口径2024年度应付债券利息摊销1.32亿元，故2024年到期金额为1.14亿元。

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95.18亿元和73.51亿元，报告期内有息债务余额同比变动-22.77%。

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	-	-	1.14	19.22	20.36	27.70
银行贷款	8.07	4.12	7.65	16.45	36.29	49.37
非银行金融机构贷款	5.35	4.01	3.93	-	13.29	18.08
其他有息债务	-	-	1.75	1.82	3.57	4.85

合计	13.42	8.13	14.47	37.49	73.51	—
----	-------	------	-------	-------	-------	---

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 20.36 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 1.14 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。2024 年内，发行人公司债券实际应兑付本息合计 2.46 亿元，而财务核算口径 2024 年度应付债券利息摊销 1.32 亿元，故 2024 年到期金额为 1.14 亿元。

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
项目开发贷款	武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	银行	5.19	本金逾期	借款投资建设项目的销售情况不及预期, 未能在借款到期前通过销售回款归集足够的偿债资金	5.07	诉讼中
项目开发贷款	武汉市耀之泰置业有限公司	银行	3.00	本息均逾期		3.00	诉讼中
信托借款	金华景熙置业有限公司	非银金融机构	4.49	本息均逾期		4.49	沟通协商中
信托借款	天津瑞华房地产开发有限公司	非银金融机构	0.85	本金逾期		0.85	沟通协商中

截至 2023 年 12 月 31 日，景瑞地产合并口径逾期金额超过 1,000 万元的有息债务合计 13.41 亿元，均为与住宅类项目相关的银行开发贷款或非银金融机构信托借款逾期。债务人武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司、武汉市耀之泰置业有限公司、金华景熙置业有限公司和天津瑞华房地产开发有限公司均为景瑞地产并表子公司。上述债务的逾期原因为受行业周期性下行的不利影响，借款投资建设项目的销售情况不及预期，未能在借款到期前通过销售回款归集足够的偿债资金。景瑞地产已就相关情况通过临时报告进行披露。

景瑞地产及相关子公司正在调整相关项目销售策略，加速项目销售去化，尽快压降金融机构贷款余额，同时与债权人及潜在的新金融机构沟通，沟通展期或融资置换的可能性。

（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	0.87	4.58	-81.01	注 1
应付票据	0.09	0.16	-42.05	注 2

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
应付账款	24.88	28.89	-13.89	
预收款项	0.42	0.82	-48.72	注 3
合同负债	65.10	103.39	-37.03	注 4
应付职工薪酬	0.48	0.37	28.53	
应交税费	18.33	15.87	15.51	
其他应付款	50.18	59.71	-15.96	
一年内到期的非流动负债	35.16	50.30	-30.10	注 5
其他流动负债	5.78	9.26	-37.60	注 6
长期借款	18.27	35.14	-48.01	注 7
应付债券	19.21	5.16	272.45	注 8
租赁负债	0.74	0.90	-17.14	
递延所得税负债	7.52	7.90	-4.79	

变动原因分析：

注 1：报告期内，公司短期借款较上年同期下降 81.01%，主要系公司偿还到期债务所致。

注 2：报告期内，公司应付票据较上年同期下降 42.05%，主要系公司偿还到期票据所致。

注 3：报告期内，公司预收账款较上年同期下降 48.72%，主要系公司预收租金和物业费确认为收入所致；

注 4：报告期内，公司合同负债较上年同期下降 37.03%，主要系公司销售不及预期，资金回笼大幅下降所致。

注 5：报告期内，公司一年内到期的非流动负债较上年同期下降 30.10%，主要系公司两只公司债券进行展期，从一年内到期的非流动负债重分类至应付债券所致。

注 6：报告期内，公司其他流动负债较上年同期下降 37.60%，主要系公司回款不及预期，产生的待转销项税减少所致。

注 7：报告期内，公司长期借款较上年同期下降-48.01，主要系公司长期借款陆续邻近到期，按照到期时间分类至一年内到期的非流动负债；

注 8：报告期内，公司应付债券较上年同期上涨 272.45%，主要系公司两只公司债券进行展期，从一年内到期的非流动负债重分类至应付债券所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-27.47 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.22 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，公司净利润为-29.55 亿元，但公司经营性现金净流量为 11.29 亿元，主要原因是本期计提了较大的坏账准备，坏账准备的计提不影响现金流。且本期公司控制各项成本费用的开支，经营性支出减少，故经营性净现金流为正数。

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：10.68 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.25 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：0.60 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
华夏银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行	武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司、武汉瑞乾商务咨询有限公司、景瑞地产（集团）有限公司	金融借款合同纠纷	2023 年 11 月 23 日	湖北省武汉市中级人民法院	5.19 亿元	本案尚未开庭审理
中国民生银行股份有限公司武汉分行	武汉市耀之泰置业有限公司、景瑞地产（集团）有限公司、中	金融借款合同纠纷	2023 年 12 月 4 日	湖北省武汉市中级人民法院	3.22 亿元	本案尚未开庭审理

	法文产置 业（武 汉）有 限公 司、武 汉博通 融房地 产开发 有限公 司、武 汉瑞轩 房地产 开发有 限公 司、武 汉市经 夏源房 地产开 发有限 公司、武 汉衍沆 管理咨 询有限 公司、武 汉瑞骠 房地产 投资有 限公司					
--	---	--	--	--	--	--

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

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

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为景瑞地产（集团）有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2023年12月31日

编制单位：股份有限公司

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	615,813,218.45	1,494,578,102.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	209,089,668.41	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	636,320,466.55	568,904,442.12
应收款项融资		
预付款项	226,690,429.49	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	5,685,462,802.51	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	16,187,218,841.60	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	397,557,055.73	539,608,269.49
流动资产合计	23,958,152,482.74	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	1,547,599,208.51	1,253,527,156.01
其他权益工具投资	420,000,000.00	429,796,124.49

其他非流动金融资产	400,539,303.34	339,239,303.34
投资性房地产	3,243,300,360.52	3,842,898,084.42
固定资产	22,223,014.31	24,326,328.34
在建工程	236,986.79	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	81,052,082.68	97,760,459.78
无形资产	1,082,448.21	2,472,449.10
开发支出		
商誉	104,095,665.90	154,195,426.83
长期待摊费用	28,916,223.78	34,747,997.28
递延所得税资产	524,302,401.21	675,661,869.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,373,347,695.25	6,854,625,199.27
资产总计	30,331,500,177.99	41,813,037,448.50
流动负债：		
短期借款	86,990,000.00	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	9,387,787.88	16,200,641.88
应付账款	2,487,965,571.46	2,889,383,368.18
预收款项	42,045,766.28	81,995,731.18
合同负债	6,509,929,472.44	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	47,695,432.11	37,109,273.58
应交税费	1,833,121,877.83	1,586,978,498.12
其他应付款	5,017,691,628.99	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	3,515,814,883.25	5,029,862,244.48
其他流动负债	577,580,136.70	925,552,238.55
流动负债合计	20,128,222,556.94	27,334,984,644.06

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,826,951,353.68	3,513,804,684.77
应付债券	1,921,186,973.40	515,828,968.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	74,242,742.95	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	752,209,869.45	790,012,894.10
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,574,590,939.48	4,909,247,173.82
负债合计	24,702,813,496.42	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	369,491,973.33	362,135,891.08
减：库存股		
其他综合收益	199,517,341.73	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	230,405,786.78	2,834,479,334.05
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,592,363,740.66	5,099,831,205.68
少数股东权益	3,036,322,940.91	4,468,974,424.94
所有者权益（或股东权益）合计	5,628,686,681.57	9,568,805,630.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,331,500,177.99	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12月31日

编制单位：股份有限公司

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	115,579.67	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	7,810,837.86	1,063,612.88
其他应收款	27,449,969,285.31	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	27,458,063,702.84	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	2,449,982,252.06	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
投资性房地产		
固定资产	849,816.45	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	86,415.24	213,892.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	31,898,342.35	32,841,418.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,482,816,826.10	2,525,449,642.13
资产总计	29,940,880,528.94	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	656,335.37	-
应交税费	-6,743.48	892,085.52
其他应付款	27,597,620,548.79	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	114,711,627.48	1,399,315,404.82
其他流动负债		
流动负债合计	27,713,330,285.15	30,468,051,524.49
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,921,186,973.40	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	1,921,186,973.40	515,828,968.92
负债合计	29,634,517,258.55	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	-1,921,208,180.27	-292,784,863.99
所有者权益（或股东权益）合计	306,363,270.39	1,934,786,586.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,940,880,528.94	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—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	7,147,970,378.92	7,803,411,780.96
其中：营业收入	7,147,970,378.92	7,803,411,780.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	6,772,927,753.13	7,286,402,998.92
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	74,361,373.11	274,066,994.09
销售费用	262,990,154.02	382,412,638.02
管理费用	271,151,961.28	365,536,525.32
研发费用	1,524,367.11	1,767,580.86
财务费用	414,463,319.10	35,218,820.00
其中：利息费用	397,106,399.62	175,274,149.96
利息收入	17,997,989.58	172,529,180.22
加：其他收益	4,635,813.46	10,201,047.81
投资收益（损失以“-”号填列）	-95,478,712.75	-200,254,666.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-142,214,448.81	-4,316,173.26
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)	-31,268,289.86	-205,349,896.58
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,638,964,808.64	-85,916,109.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-311,329,682.30	-1,339,077,854.91
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	19,911.15	220,945.01
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-2,721,834,317.78	-2,362,170,310.70
加: 营业外收入	14,377,157.42	15,684,340.54
减: 营业外支出	39,285,620.41	7,656,171.56
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-2,746,742,780.77	-2,354,142,141.72
减: 所得税费用	208,664,157.82	-356,944,273.13
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,955,406,938.60	-1,997,197,868.59
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,955,406,938.60	-1,997,197,868.59
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)	-2,604,073,547.27	-1,769,809,810.19
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-351,333,391.33	-227,388,058.40
六、其他综合收益的税后净额	89,250,000.00	-77,367,702.94
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	89,250,000.00	-77,367,702.94
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	89,250,000.00	-3,750,000.00
(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	89,250,000.00	-3,750,000.00
(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	-	-73,617,702.94
(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		-73,617,702.94
（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	-2,866,156,938.59	-2,074,565,571.53
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,514,823,547.26	-1,847,177,513.13
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-351,333,391.33	-227,388,058.40
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：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—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	16,977,655.08	23,446,267.06
减：营业成本		
税金及附加	101,441.69	280,266.92
销售费用		47,143.85
管理费用	31,339,222.87	52,083,322.80
研发费用		
财务费用	120,395,349.26	122,466,355.28
其中：利息费用	120,405,349.64	138,289,374.07
利息收入	20,435.96	15,846,071.75
加：其他收益	21,949.10	
投资收益（损失以“－”号填	4,640,673.25	13,788,690.21

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）	-1,497,140,756.28	-3,846,834.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-111,194.67	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,627,447,687.34	-141,488,965.88
加：营业外收入	1,100.00	200,982.51
减：营业外支出	33,652.31	8,785.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,627,480,239.65	-141,296,768.77
减：所得税费用	943,076.63	-1,189,974.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,628,423,316.28	-140,106,794.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,628,423,316.28	-140,106,794.50
（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	-1,628,423,316.28	-140,106,794.50
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—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	4,812,909,407.59	7,993,318,432.32
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	110,809,009.40	193,515,333.26
收到其他与经营活动有关的现金	170,956,279.48	729,422,496.53
经营活动现金流入小计	5,094,674,696.47	8,916,256,262.11
购买商品、接受劳务支付的现金	2,745,347,210.01	4,244,912,283.07

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	522,964,181.77	601,125,933.08
支付的各项税费	271,404,573.06	451,219,523.40
支付其他与经营活动有关的现金	425,702,526.50	1,321,796,738.38
经营活动现金流出小计	3,965,418,491.34	6,619,054,477.93
经营活动产生的现金流量净额	1,129,256,205.13	2,297,201,784.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,250,000.00	18,542,400.02
取得投资收益收到的现金	9,246,950.04	18,668,294.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,012,371.74	41,396,073.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	125,729,576.48	43,780,567.28
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	145,238,898.26	122,387,335.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,688,980.50	12,800,625.95
投资支付的现金	23,094,352.29	1,257,535,347.16
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	-	107,250,535.66
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	35,783,332.79	1,377,586,508.77
投资活动产生的现金流量净额	109,455,565.47	-1,255,199,173.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	990,000.00	7,350,000.00
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	500,053,997.63	1,988,986,654.77
收到其他与筹资活动有关的现金	1,238,777,320.54	-
筹资活动现金流入小计	1,739,821,318.17	1,996,336,654.77
偿还债务支付的现金	1,842,487,478.69	3,959,734,279.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	352,279,848.82	763,543,401.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		76,023,160.64
支付其他与筹资活动有关的现金	1,282,570,890.76	681,678,433.44
筹资活动现金流出小计	3,477,338,218.27	5,404,956,114.17
筹资活动产生的现金流量净额	-1,737,516,900.10	-3,408,619,459.40
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	-498,805,129.51	-2,366,616,848.69
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	314,094,539.47	812,899,668.98

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—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	17,996,314.39	24,853,043.35
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	93,485.06	16,047,054.26
经营活动现金流入小计	18,089,799.45	40,900,097.61
购买商品、接受劳务支付的现金		1,256,176.36
支付给职工及为职工支付的现金	11,239,256.13	16,154,338.47
支付的各项税费	964,940.49	2,734,390.13
支付其他与经营活动有关的现金	27,124,195.53	53,851,347.87
经营活动现金流出小计	39,328,392.15	73,996,252.83
经营活动产生的现金流量净额	-21,238,592.70	-33,096,155.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,920,000.00	51,000,000.00

取得投资收益收到的现金	4,640,673.25	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,403.84	
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	9,570,077.09	51,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,805.31	64,424.78
投资支付的现金		83,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		876,202,672.00
投资活动现金流出小计	13,805.31	959,267,096.78
投资活动产生的现金流量净额	9,556,271.78	-908,267,096.78
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	8,468,238.08	984,400,000.00
筹资活动现金流入小计	8,468,238.08	984,400,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-348,877.50	134,545,863.79
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-348,877.50	134,545,863.79
筹资活动产生的现金流量净额	8,817,115.58	849,854,136.21
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	-2,865,205.34	-91,509,115.79
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	115,579.67	2,980,785.01

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

