
景瑞地产（集团）有限公司

公司债券中期报告

（2024 年）

二〇二四年八月

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（如有）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.....	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.....	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.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
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.....	29
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	30
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
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）
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	2024 年 1 月 1 日至 2024 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（集团）有限公司
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

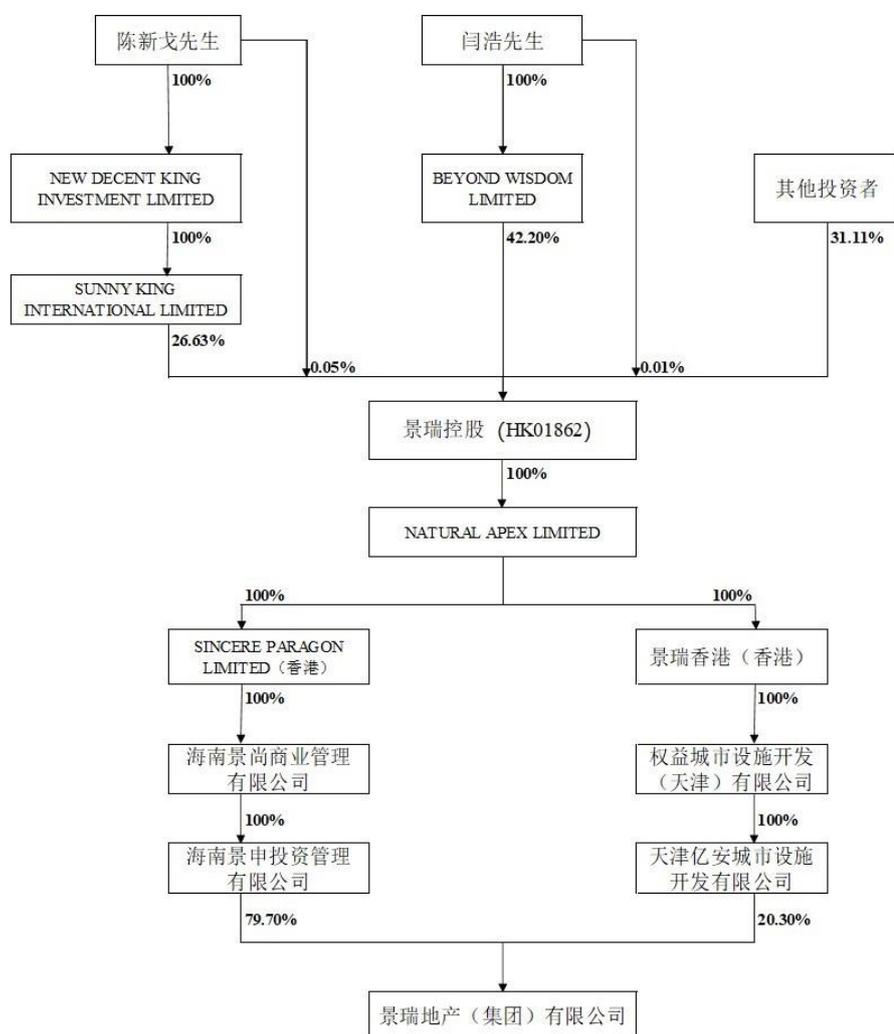
报告期末控股股东资信情况：良好

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，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

¹均包含股份，下同。

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 Sunny 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

（四） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

是 否

（五） 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%。

（六） 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：倪红梅

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

（七） 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:2024年上半年度，公司的合约销售额约为9.16亿元，销售面积约5.71万平方米。报告期内，合约销售额主要来自江苏区域及直辖市区域，分别约为5.11亿元及2.27亿元（不包含车位），分别占总合约销售额的55.7%及24.7%。截至2024年6月末，公司的土地储备合计约183.24万平方米，权益面积为约111.32万平方米。

景瑞不动产:景瑞不动产是景瑞旗下致力于租赁式公寓和办公楼投资、开发、改造、运营的不动产平台。2024年上半年度，景瑞不动产所有项目均正常运营。截至2024年6月末，公寓

项目时点出租率93.8%，办公项目时点出租率76%。

景瑞服务:随着经济发展和消费升级，服务价值在近年来得到了资本市场的高度认可，2020年3月，景瑞成立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。随着行业价值回归理性，景瑞服务更注重有质量发展，截至2024年6月末，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个城市，合同面积近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。景瑞服务专注客户实际需求，为客户打造有质量的空间服务，秉承“用心服务·创造美好”的理念，以做“中国城市美好生活的推动者”为发展目标，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、全场景、全生命周期中。

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

2024年上半年度，宏观政策显效发力，经济增长动能持续增强，国内宏观经济总体运行平稳，上半年实现国内生产总值人民币616,836亿元，同比增长5%，保持了总体平稳、稳中有进的态势，高质量发展取得了新进展。

2024年以来，房地产行业整体呈现出在低迷中寻求复苏的态势，但整体下行压力依然不容忽视。2024年上半年商品房销售面积47,916万平方米，同比下降19%，其中住宅销售面积下降21.9%；新建商品房销售额人民币47,133亿元，同比下降25.0%，其中住宅销售额下降26.9%。房地产开发商房屋新开工面积43,733万平方米，同比下降23.2%，房屋竣工面积30,017万平方米，同比增长19.0%。

在房地产政策方面，2024年中央政府对房地产行业的调控重点是在于稳定市场、构建新发展模式、稳妥化解风险以及推进城市更新和城中村改造等方面。这些措施旨在促进房地产市场的平稳健康发展，满足人民群众的居住需求，推动经济高质量发展。主要体现在以下几个方面：

稳定房地产市场。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；继续强调房地产的居住属性，抑制投机炒房行为，保持房地产市场的平稳健康发展，因城施策、精准施策；赋予各城市政府房地产市场调控自主权，允许各地根据当地实际情况调整房地产政策，满足刚性和改善性住房需求；优化房地产政策，通过调整首套和二套房首付比例、房贷利率等措施，降低民众购房门坎和成本，促进住房消费；持续抓好保交楼保民生保稳定工作，加强对预售资金的监管，推动房企按时按质完成项目建设，保障购房者权益，维护社会稳定。

构建房地产发展新模式。加快建立租购并举的住房制度，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，同时支持城乡居民多样化改善性住房需求；完善房地产相关基础性制度，包括土地供应、金融财税、行业规制等各项制度，形成有机循环的健康系统；推动房企转型升级，鼓励房企由开发商向服务商转型，发展代建、城市更新、保障房、长租公寓、商业投资运营等领域，形成多元化发展格局；探索房地产金融发展新模式，支持房企通过不动产私募投资基金、ABS、私募REITs、公募REITs等多层次、全链条投资模式解决资金问题，提升产品流动性。

稳妥化解房地产风险。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展；加强房企风险处置，稳妥处置房企债务风险，防止风险进一步传导和扩大；完善预售制度，加强预售资金监管，探索现房销售模式，降低预售风险。

推进城市更新和城中村改造。稳步实施城市更新行动，推进「平急两用」公共基础设施建设和城中村改造，提升城市质量和居民生活质量；加强无障碍、适老化设施建设，打造宜居、智慧、韧性城市，提高精细化管理和服务水平。

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，国内宏观经济总体运行平稳，各地政府根据当地情况适时出台各项房地产政策，公司在2024年上半年度顺利完成交付项目3个，给了业主满意的答卷。截至目前，公司正在开发项目9个，均在正常建设预售阶段，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01两期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，2024年6月，H景瑞01顺利完成再次展期，一定程度上缓解了公司的债务压力。

（八） 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

适用 不适用

（九） 主营业务情况

1. 分板块情况

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	20.02	18.27	8.74	81.65	24.50	23.41	4.45	83.11
物业	3.75	3.33	11.20	15.29	3.92	3.20	18.37	13.31
不动产	0.59	0.47	20.34	2.41	0.95	0.76	20.00	3.24
其他	0.16	-	100.00	0.65	0.11	0.02	81.82	0.37
合计	24.52	22.07	9.99	100.00	29.48	27.39	7.09	100.00

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

变动原因：

- 1、不动产营业收入和营业成本下降幅度较大，分别为37.89%和38.16%，主要系不动产租赁经营规模缩减所致。
- 2、其他类营业收入主要为个别合作项目提供技术管理咨询的咨询费收入，和项目结算周期匹配，未产生相关成本支出。其他类业务数据虽然同比变动幅度较大，但绝对值较低，故未产生重大影响。

（十） 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

2024 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，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

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，经济延续复苏态势，但同时，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，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，预期未来也将拥有更多发展机会。

（2）市场风险

虽然历经过去两年的房地产政策放松，但市场的整体回暖仍尚需时日。2024 年上半年度，公司的合约销售额约仅为 9.16 亿元，较上年同期出现下滑。截至 2024 年 6 月末，公司的土地储备合计约 183.24 万平方米，权益面积为约 111.32 万平方米，预期土地储备可以满足本公司未来 1-2 年的开发需要。

（3）流动性风险

截至 2024 年 6 月 30 日，公司的房地产行业“三道红线”相关指标分别为：净负债率约 133.10%，现金短债比为 0.09 倍，剔除预收款后的资产负债率 62.44%，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。

截至目前，公司控股股东景瑞控股有限公司境外美元债余额为 13.69 亿美元，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

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

是 否

（十二） 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。

（十三） 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。

（十四） 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

（十五） 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

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 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 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	<p>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）2024 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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，2024 年 6 月 25 日至 2024 年 6 月 28 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如下：</p> <p>（一）本金的兑付：本次债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2026 年 5 月 31 日起的 36 个月内，在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，直至第 36 个月累计付清本期债券全部本金。相应本金兑付安排设置如下：2027 年 7 月 31 日，兑付 1% 的本金；2027 年 9 月 30 日，兑付 6% 的本金；2027 年 11 月 30 日，兑付 6% 的本金；2028 年 1 月 31 日，兑付 6% 的本金；2028 年 3 月 31 日，兑付 6% 的本金；2028 年 5 月 31 日，兑付 6% 的本金；2028 年 7 月 31 日，兑付 10% 的本金；2028 年 9 月 30 日，兑付 10% 的本金；2028 年 11 月 30 日，兑付 10% 的本金；2029 年 1 月 31 日，兑付 13% 的本金；2029 年 3 月 31 日，兑付 13% 的本金；2029 年 5 月 31 日，兑付 13% 的本金。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。</p> <p>（二）利息的兑付：兑付日调整期间维持本次债券原</p>

	有票面利率 7.2% 不变，2022 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日期间的利息随每期本金偿付金额同时支付，不计复利。兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。
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 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	<p>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如下：</p> <p>（一）本金的兑付：本次债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2023 年 8 月 7 日起的 36 个月内，在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，直至第 36 个月累计付清本期债券全部本金。相应本金兑付安排设置如下：2024 年 10 月 7 日，兑付 1% 的本金；2024 年 12 月 7 日，兑付 6% 的本金；2025 年 2 月 7 日，兑付 6% 的本金；2025 年 4 月 7 日，兑付 6% 的本金；2025 年 6 月 7 日，兑付 6% 的本金；2025 年 8 月 7 日，兑付 6% 的本金；2025 年 10 月 7 日，兑付 10% 的本金；2025 年 12 月 7 日，兑付 10% 的本金；2026 年 2 月 7 日，兑付 10% 的本金；2026 年 4 月 7 日，兑付 13% 的本金；2026 年 6 月 7 日，兑付 13% 的本金；2026 年 8 月 7 日，兑付 13% 的本金。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。</p> <p>（二）利息的兑付：兑付日调整期间维持本次债券原</p>

	有票面利率 7.0% 不变，2022 年 8 月 7 日至 2023 年 8 月 6 日期间的利息随每期本金偿付金额同时支付，不计复利。兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。
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	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）	<p>报告期内，H 景瑞 01 的选择权条款未触发或执行。</p> <p>过往期间，H 景瑞 01 选择权条款触发执行情况如下：</p> <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>
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	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）	<p>报告期内，H19 景瑞 1 的选择权条款未触发或执行。过往期间，H19 景瑞 1 选择权条款触发执行情况如下：</p> <p>（一）根据《景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（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 H19 景瑞 1 存续期的第 3 个计息年度末调整其存续期后 2 个计息年度的票面利率。2022 年 7 月 11 日，公司发布《景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）票面利率不调整公告》，不调整 H19 景瑞 1 存续期后 2 个计息年度的票面利率。</p> <p>（二）根据《景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（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 H19 景瑞 1 第 3 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。2022 年 7 月 15 日，公司发布《景瑞地产（集团）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）回售实施结果公告》，在 H19 景瑞 1 回售登记期内未有投资者选择回售。</p>

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 usage 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。</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</p>

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：

	<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

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	<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 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）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>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（七）严格进行信息披露</p>

	<p>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。</p> <p>（八）约定违约责任及具体承担方式</p> <p>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。</p> <p>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%。</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> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<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>

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

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

债券简称	H 景瑞 01
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：本次债券无增信机制。</p> <p>偿债计划：</p> <p>（一）本金的兑付：本次债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2023 年 5 月 31 日起的 36 个月内，在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，直至第 36 个月累计付清本期债券全部本金。相应本金兑付安排设置如下：2024 年 7 月 31 日，兑付 1% 的本金；2024 年 9 月 30 日，兑付 6% 的本金；2024 年 11 月 30 日，兑付 6% 的本金；2025 年 1 月 31 日，兑付 6% 的本金；2025 年 3 月 31 日，兑付 6% 的本金；2025 年 5 月 31 日，兑付 6% 的本金；2025 年 7 月 31 日，兑付 10% 的本金；2025 年 9 月 30 日，兑付 10% 的本金；2025 年 11 月 30 日，兑付 10% 的本金；2026 年 1 月 31 日，兑付 13% 的本金；2026 年 3 月 31 日，兑付 13% 的本金；2026 年 5 月 31 日，兑付 13% 的本金。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前 2 个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。</p> <p>（二）利息的兑付：兑付日调整期间维持本次债券原有票面利率 7.2% 不变，2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日期间的利息随每期本金偿付金额同时支付，不计复利。兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。</p> <p>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，经过本次债券 2024 年第一次债券持有人会议审议表决通过，公司调整本次债券的本息兑付安排。
变更取得有权机构批准情况	经本次债券 2024 年第一次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

债券简称	H 景瑞 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本次债券无增信机制。</p> <p>偿债计划：</p> <p>（一）本金的兑付：本次债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自 2026 年 5 月 31 日起的 36 个月内，在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，直至第 36 个月累计付清本期债券全部本金。相应本金兑付安排设置如下：2027 年 7 月 31 日，兑付 1% 的本金；2027 年 9 月 30 日，兑付 6% 的本金；2027 年 11 月 30 日，兑付 6% 的本金；2028 年 1 月 31 日，兑付 6% 的本金；2028 年 3 月 31 日，兑付 6% 的本金；2028 年 5 月 31 日，兑付 6% 的本金</p>

	<p>；2028年7月31日，兑付10%的本金；2028年9月30日，兑付10%的本金；2028年11月30日，兑付10%的本金；2029年1月31日，兑付13%的本金；2029年3月31日，兑付13%的本金；2029年5月31日，兑付13%的本金。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前2个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。</p> <p>（二）利息的兑付：兑付日调整期间维持本次债券原有票面利率7.2%不变，2022年5月31日至2026年5月30日期间的利息随每期本金偿付金额同时支付，不计复利。兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。</p> <p>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>
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	正常执行。

债券代码：151925

债券简称	H19 景瑞 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本次债券无增信机制。</p> <p>偿债计划：</p> <p>（一）本金的兑付：本次债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为自2023年8月7日起的36个月内，在兑付日调整期间，定期兑付一定的本金，直至第36个月累计付清本期债券全部本金。相应本金兑付安排设置如下：2024年10月7日，兑付1%的本金；2024年12月7日，兑付6%的本金；2025年2月7日，兑付6%的本金；2025年4月7日，兑付6%的本金；2025年6月7日，兑付6%的本金；2025年8月7日，兑付6%的本金；2025年10月7日，兑付10%的本金；2025年12月7日，兑付10%的本金；2026年2月7日，兑付10%的本金；2026年4月7日，兑付13%的本金；2026年6月7日，兑付13%的本金；2026年8月7日，兑付13%的本金。（上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。）上述款项应在相应的兑付日前2个交易日划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。</p> <p>（二）利息的兑付：兑付日调整期间维持本次债券原有票面利率7.0%不变，2022年8月7日至2023年8月6日期间的利息随每期本金偿付金额同时支付，不计复利。兑付日调整期间的新增利息，随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。</p> <p>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>
增信机制、偿债计划及其他	不适用。

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）	
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	正常执行。

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	合营联营项目的往来，各类押金保证金，代收代付款
存货	房地产开发建设成本
投资性房地产	位于北京上海的持有型物业

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	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	3.97	6.16	-35.55	注 1
交易性金融资产	2.01	2.09	-3.83	
应收账款	4.17	6.36	-34.43	注 2
预付款项	1.71	2.27	-24.67	

资产项目	本期末余额	2023年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应收款	49.05	56.85	-13.72	
存货	143.32	161.87	-11.46	
其他流动资产	4.80	3.98	20.60	
长期股权投资	13.5	15.48	-12.79	
其他权益工具投资	4.20	4.20	-	
其他非流动金融资产	4.01	4.01	-	
投资性房地产	30.14	32.43	-7.06	
固定资产	0.22	0.22	0.00	
使用权资产	0.04	0.81	-95.06	注3
无形资产	0.01	0.01	0.00	
商誉	1.04	1.04	-	
长期待摊费用	0.17	0.29	-41.38	注4
递延所得税资产	5.78	5.24	10.31	

变动原因：

注1：货币资金

报告期内，公司货币资金较年初下降35.55%，主要系公司销不及预期，回款降低所致；

注2：应收账款

报告期内，公司应收账款较期初降低34.43%，主要系公司物业服务平台由原来的权责发生制调整为收付实现制，冲回了部分应收账款。

注3：使用权资产

报告期内，公司使用权资产较年初下降95.06%，主要系轻资产项目退租所致。

注4：报告期内，长期待摊费用较年初下降41.38%，主要系不动产经营规模缩减，待摊销费用加速摊销所致。

（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 非受限部分价值)	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	3.97	1.12	-	28.21
存货	143.31	77.22	-	53.88
投资性房地产	30.14	23.25	23.25	77.14
合计	177.42	101.59	—	—

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	143.31	-	77.22	借款抵押	暂无重大影响
投资性房地产	30.14	30.14	23.25	借款抵押	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的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	2.91	0.39	0.04	100	100	借款质押
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	24.97	0.13	-	40	100	借款质押
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	7.23	0.05	-	50	100	借款质押
天津瑞华房地产开发有限责任公司	0.05	-	-	100	100	借款质押
天津瑞盛房地产开发有限责任公司	1.55	1.03		100	100	借款质押
天津瑞明房地产开发有限公司	6.33	0.02	1.3	100	100	借款质押
宁波景程置业有限公司	6.61	-0.12		100	100	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的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
司						
扬州景骁置业有限公司	2.81	-0.46	-0.17	100	100	借款质押
重庆九睿鑫贸易有限责任公司	7.84	1.53	1.95	100	100	借款质押
武汉博通世融房地产开发有限公司	6.42	-0.32		100	100	借款质押
常州景荣置业有限公司	34.95	-1.50	-	100	100	借款质押
成都世纪春秋置业有限公司	1.09	0.67		90	100	借款质押
成都亚庆贸易有限责任公司	1.58	1.14	7.08	80	100	借款质押
金华景熙置业有限公司	6.16	-0.27		100	100	借款质押
无锡景屹置业有限公司	2.81	1.37	0.48	100	100	借款质押
合计	113.31	3.66	10.68	—	—	—

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 20.36 亿元和 21.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.54%。

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 个月以上		
公司信用类债券		0.35	20.73	21.08	100.00
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		0.35	20.73	21.08	—

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 21.08 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 0.35 亿元公司信用类债券在 2024 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 73.51 亿元和 72.74 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.05%。

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 个月以上		
公司信用类		0.35	20.73	21.08	28.98

债券					
银行贷款	7.92	3.36	14.00	25.28	34.75
非银行金融机构贷款	5.34	12.51	7.20	25.05	34.44
其他有息债务			1.33	1.33	1.83
合计	13.26	16.22	43.26	72.74	—

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 21.08 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 0.35 亿元公司信用类债券在 2024 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 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
项目开发贷款	武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	银行	4.92	本金逾期	借款投资建设项目的销售情况不及预期，未能于借款到期前通过销售回款归集足够的偿债资金	4.92	展期协商中
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	非银行金融机构	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	非银行金融机构	0.85	本金逾期		0.85	沟通协商中

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.86	0.87	-1.15	
应付票据	0.1	0.09	11.11	

负债项目	本期末余额	2023年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付账款	22.18	24.88	-10.85	
预收款项	0.46	0.42	9.52	
合同负债	49.05	65.1	-24.65	
应付职工薪酬	0.37	0.48	-22.92	
应交税费	20.74	18.33	13.15	
其他应付款	39.21	50.18	-21.86	
一年内到期的非流动负债	45.51	35.16	29.44	
其他流动负债	4.4	5.78	-23.88	
长期借款	6.43	18.27	-64.81	注1
应付债券	19.94	19.21	3.80	
递延所得税负债	7.24	7.52	-3.72	

变动原因：

注1：报告期内，长期借款较上年同期下降64.81%，主要系公司长期借款陆续邻近到日期，按照到期时间分类至一年内到期的非流动负债。

（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：-3.67亿元

报告期非经常性损益总额：-3.02亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-0.42	子公司处置	-0.42	不可持续
公允价值变动损益	-2.29	投资性房地产评估减值	-2.29	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.09	政府补偿等	0.09	不可持续
营业外支出	-0.40	赔偿款等	-0.40	不可持续
合计	-3.02	-	-3.02	-

（二）投资状况分析

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

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

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：10.68 亿元

报告期末对外担保的余额：10.21 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.47 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发行人合并口径报告期末净资产 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	4.92 亿元	正在协 商 签 订 调 解 协 议
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 法文 产置 业 (武 汉) 有 限公 司、武 汉博 通世 融房 地 产 开 发 有 限公 司、武 汉瑞 轩房 地 产 开 发 有 限公 司	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	一审已 判 决， 作 为 共 同 被 告 的 合 作 方 股 东 已 提 起 上 诉

	司、武汉市江夏源房地产开发有限公司、武汉衍沅管理咨询有限公司、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

适用 不适用

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 专项品种债券应当披露的其他事项

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 2024 年公司债券中期报告盖章页)



景瑞地产（集团）有限公司

2024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

2024年06月30日

编制单位： 景瑞地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年06月30日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	397,292,290.07	615,813,218.45
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	201,089,224.87	209,089,668.41
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	417,168,560.16	636,320,466.55
应收款项融资		
预付款项	171,436,445.86	226,690,429.49
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,904,652,087.98	5,685,462,802.51
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,331,595,842.32	16,187,218,841.60
其中：数据资源		
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	480,137,568.91	397,557,055.73
流动资产合计	20,903,372,020.17	23,958,152,482.74
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	1,350,431,381.75	1,547,599,208.51

其他权益工具投资	420,000,000.00	420,000,000.00
其他非流动金融资产	400,539,303.34	400,539,303.34
投资性房地产	3,013,956,614.39	3,243,300,360.52
固定资产	21,948,198.49	22,223,014.31
在建工程	462,728.26	236,986.79
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,475,183.80	81,052,082.68
无形资产	670,610.21	1,082,448.21
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	104,095,665.90	104,095,665.90
长期待摊费用	16,991,455.67	28,916,223.78
递延所得税资产	577,913,097.37	524,302,401.21
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,911,484,239.18	6,373,347,695.25
资产总计	26,814,856,259.35	30,331,500,177.99
流动负债：		
短期借款	85,990,000.00	86,990,000.00
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	9,737,787.88	9,387,787.88
应付账款	2,217,591,521.29	2,487,965,571.46
预收款项	45,676,944.74	42,045,766.28
合同负债	4,904,774,756.08	6,509,929,472.44
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	37,372,897.84	47,695,432.11
应交税费	2,073,946,776.00	1,833,121,877.83
其他应付款	3,921,040,150.02	5,017,691,628.99
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	4,550,999,761.18	3,515,814,883.25
其他流动负债	440,310,871.57	577,580,136.70
流动负债合计	18,287,441,466.60	20,128,222,556.94
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	643,323,500.00	1,826,951,353.68
应付债券	1,993,625,937.76	1,921,186,973.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	-	74,242,742.95
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	723,955,779.93	752,209,869.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,360,905,217.69	4,574,590,939.48
负债合计	21,648,346,684.29	24,702,813,496.42
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	369,491,973.33
减：库存股		
其他综合收益	199,517,341.73	199,517,341.73
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	-137,102,722.98	230,405,786.78
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,224,855,230.90	2,592,363,740.66
少数股东权益	2,941,654,344.16	3,036,322,940.91
所有者权益（或股东权益）合计	5,166,509,575.06	5,628,686,681.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,814,856,259.35	30,331,500,177.99

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

2024年06月30日

编制单位：景瑞地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年06月30日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	64,699.46	115,579.67
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	1,108,260.64	7,810,837.86
其他应收款	27,626,256,167.19	27,449,969,285.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货	168,000.00	168,000.00
其中：数据资源		
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	27,627,597,127.29	27,458,063,702.84
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	2,449,982,252.06
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	669,234.69	849,816.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	23,416.02	86,415.24
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	31,898,342.35	31,898,342.35
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,482,573,245.12	2,482,816,826.10
资产总计	30,110,170,372.41	29,940,880,528.94
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	329,414.41	656,335.37
应交税费	-341,848.10	-6,743.48
其他应付款	27,783,925,539.57	27,597,620,548.79
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	114,215,227.10	
其他流动负债		
流动负债合计	27,898,476,849.97	27,598,618,657.67
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,993,625,937.76	2,035,898,600.88
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	1,993,625,937.76	2,035,898,600.88
负债合计	29,892,102,787.73	29,634,517,258.55
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	-2,009,503,865.98	-1,921,208,180.27
所有者权益（或股东权益）合计	218,067,584.68	306,363,270.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,110,170,372.41	29,940,880,528.94

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
2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、营业总收入	2,452,288,439.12	2,948,437,677.69
其中：营业收入	2,452,288,439.12	2,948,437,677.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,539,210,518.28	3,059,349,915.53
其中：营业成本	2,207,431,209.33	2,739,055,748.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	64,431,312.04	21,114,626.39
销售费用	53,864,097.53	128,953,988.65
管理费用	107,301,303.23	123,097,849.74
研发费用	-1,456,521.02	2,026,426.59
财务费用	107,639,117.17	45,101,275.46
其中：利息费用	113,810,593.34	36,895,517.51
利息收入	7,285,950.64	9,597,282.52
加：其他收益	844,408.93	1,557,433.23
投资收益（损失以“－”号填列）	-41,554,150.12	28,875,732.51
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）	-229,000,000.00	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-11,205,436.23	73,494.23
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	32,239,206.74	137,211.88
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-335,598,049.85	-80,268,365.99
加：营业外收入	8,580,354.02	8,736,297.02
减：营业外支出	40,245,330.85	23,808,648.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-367,263,026.68	-95,340,717.00
减：所得税费用	-34,417,768.19	15,860,306.73
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-332,845,258.49	-111,201,023.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-332,845,258.49	-111,201,023.73
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）	-367,508,509.76	-110,483,698.70
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	34,663,251.28	-717,325.03
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	-332,845,258.49	-111,201,023.73
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-367,508,509.76	-110,483,698.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	34,663,251.28	-717,325.03
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

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	111,653.77	6,893,767.73
减：营业成本	-	
税金及附加	792.90	283,217.57
销售费用		
管理费用	16,445,690.14	16,408,481.28
研发费用	-	
财务费用	71,947,114.37	84,286,399.63
其中：利息费用	71,942,563.98	99,196,986.29

利息收入	107.51	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）	-88,281,943.64	-94,084,330.75
加：营业外收入	21,100.60	47,860.51
减：营业外支出	34,842.67	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-88,295,685.71	-94,036,470.24
减：所得税费用	-	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-88,295,685.71	-94,036,470.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-88,295,685.71	-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	-88,295,685.71	-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

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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	733,659,691.19	2,496,282,006.85
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	301,327.99	1,270,155.59
收到其他与经营活动有关的现	1,039,397,381.17	1,670,603,444.68

金		
经营活动现金流入小计	1,773,358,400.35	4,168,155,607.12
购买商品、接受劳务支付的现金	591,193,442.99	1,664,694,779.81
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	88,750,386.92	204,984,591.37
支付的各项税费	51,874,636.74	167,042,970.37
支付其他与经营活动有关的现金	1,069,924,805.49	1,108,874,513.00
经营活动现金流出小计	1,801,743,272.14	3,145,596,854.55
经营活动产生的现金流量净额	-28,384,871.79	1,022,558,752.57
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
取得投资收益收到的现金		9,385,676.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,731.00	-83,161.80
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	-	1.17
投资活动现金流入小计	34,731.00	55,079,925.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	227,746.38	491,270.17
投资支付的现金		37,200,000.00
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	-	1,060.09
投资活动现金流出小计	227,746.38	37,692,330.26
投资活动产生的现金流量净额	-193,015.38	17,387,595.55
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	98,264,515.11	119,309,643.95
收到其他与筹资活动有关的现金		31,687,588.28
筹资活动现金流入小计	98,264,515.11	151,997,232.23
偿还债务支付的现金	210,426,660.63	1,190,823,523.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,679,135.27	114,510,657.59
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	112,548,937.56	40,002,074.00
筹资活动现金流出小计	400,654,733.46	1,345,336,255.26
筹资活动产生的现金流量净额	-302,390,218.35	-1,193,339,023.03
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	-330,968,105.52	-153,392,674.91
加：期初现金及现金等价物余额	615,813,218.45	812,899,668.98
六、期末现金及现金等价物余额	284,845,112.93	659,506,994.07

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

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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
收到的税费返还	-	21,949.10
收到其他与经营活动有关的现金	10,552,582.10	6,084,574.68
经营活动现金流入小计	10,552,582.10	16,646,122.29
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	1,013,392.93	2,005,140.92
支付的各项税费	183,115.28	1,260,868.39
支付其他与经营活动有关的现金	9,406,954.10	13,300,501.64

经营活动现金流出小计	10,603,462.31	16,566,510.95
经营活动产生的现金流量净额	-50,880.21	79,611.34
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	-50,880.21	64,011.34
加：期初现金及现金等价物余额	115,579.67	2,980,785.01
六、期末现金及现金等价物余额	64,699.46	3,044,796.35

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

