

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券半年度报告 (2024 年)

2024 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2024 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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。

截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

1、公司目前受限资产账面价值合计 1,251,782 万元，占报告期末净资产比例为 152%，主要受限资产类型为存货和投资性房地产，分别占净资产比例 22%和 113%，存货受限主要受限原因为借款抵押和收益权留置，投资性房地产受限原因主要为借款抵押，其余各项受限资产主要作为保证金和借款抵押，公司受限资产比重较高。虽然相关抵质押存在合理商业理由，但较高抵质押率可能会导致资产流动性减弱，从而对债券偿付产生影响。

2、报告期内发行人各业务收入合计 218,145 万元，同比增长 68.33%；净利润合计-42,501 万元，净利润为负，主要为投资性房地产公允价值变动产生较大亏损。公司整体盈利能力存在一定的不稳定性。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	10
七、公司业务及经营情况	10
第二节 公司信用类债券基本情况	12
一、公司债券基本信息	12
二、公司债券募集资金情况	14
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	16
四、增信措施情况	17
第三节 重大事项	18
一、审计情况	18
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	18
三、合并报表范围变化情况	18
四、资产情况	18
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	20
六、负债情况	20
七、重要子公司或参股公司情况	22
八、报告期内亏损情况	22
九、对外担保情况	23
十、重大未决诉讼情况	24
十一、信息披露事务管理制度变更情况	24
第四节 向普通投资者披露的信息	25
第五节 财务报告	26
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	47
第七节 备查文件	48
附件一、担保人财务报告	50
附件二、其他附件	54

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、正兴隆	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司
21 绿景 01	指	正兴隆房地产(深圳)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
21 绿景 02	指	正兴隆房地产(深圳)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
本报告、年度报告	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2024 半年度报告
募集说明书	指	《正兴隆房地产(深圳)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》
募集资金专项账户	指	正兴隆在监管银行开立的专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划付的银行账户
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《正兴隆房地产（深圳）有限公司章程》
报告期	指	2024 年 1-6 月
元	指	如无特别说明，指人民币元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司
中文简称	正兴隆房地产
外文名称（如有）	ZHENG XING LONG REAL ESTATE (SHENZHEN) CO., LTD.
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	黄敬舒
注册资本（万元）	4,000
实缴资本（万元）	4,263
注册地址	深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦 55 层 A1 单元
办公地址	深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 55 层
邮政编码	518031
公司网址（如有）	无
电子信箱	mteng@lvgem-china.com

注：正兴隆房地产（深圳）有限公司注册资本为 4,000 万港元。

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	呼勇
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位	财务总监
联系地址	深圳市福田区深南大道 6011 号 NEO 大厦 A 座 55 层
电话	0755-23625393

传真	0755-23625001
电子信箱	HuYong@lvgem-china.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

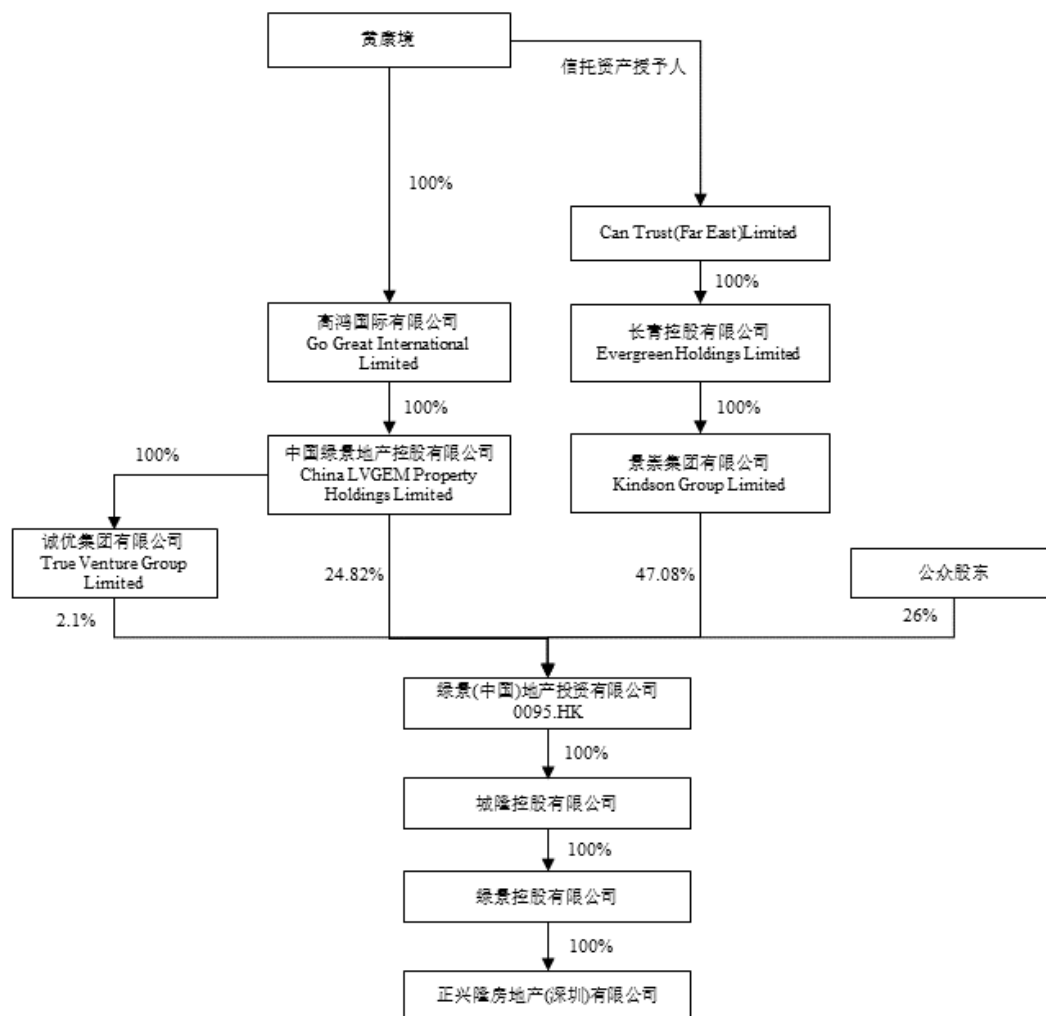
币种：人民币

名称	绿景控股有限公司
主要业务	投资控股业务
资信情况	绿景控股有限公司为境外投资平台，主要持股发行人股权，未持有其他公司股权
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	0
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无其他主要资产

2. 实际控制人基本信息

姓名	黄康境
资信情况	正常
对发行人的持股比例（%）	74%
相应股权（股份）受限情况	0
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无质押受限

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



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
------	----	------

人员姓名	职务	职务类型
黄敬舒	董事长	董事
叶兴安	总经理、董事	董事、高级管理人员
李荣	董事	董事
胡丽芳	董事	董事
何苑祯	监事	监事
呼勇	财务总监	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

（一）公司独立性情况

公司具有独立的法人资格，具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，具有完备的公司治理结构，自主经营，自负盈亏。公司的独立性表现在以下五个方面：

1、资产独立

公司及其控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

2、人员独立

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，均履行合法的程序。公司设有独立行政管理机构，有一套完整、系统的管理制度、规章。

3、机构独立

公司法人治理结构完善，董事会、监事和管理层依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

4、财务独立

公司建立了独立的财务核算体系，拥有独立的银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，依法独立纳税。公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。公司最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、业务独立

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。公司业务管理独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（二）关联交易的决策权限及决策程序

1、公司与关联自然人发生的单笔交易金额或者在连续十二个月内发生的交易标的相关的同类交易的累计金额超过 3,000 万元的，由董事会批准；

2、公司与关联法人发生的单笔交易金额或者在连续十二个月内发生的交易标的相关的同类交易的累计金额超过 3,000 万元且占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上的，由董事会批准；

3、公司与关联方发生的单笔交易金额或者在连续十二个月内发生的交易标的相关的同类交易（获赠现金资产和提供担保除外）的累计金额超过 30,000 万元且占集团最近一期经审计净资产 5%以上的，提交股东会审议；

4、公司为关联方提供担保的，参照上述 1、2、3 条的规定。

公司依据有关法律、法规、规范性文件及公司信息披露制度的规定，如实披露关联人、关联交易事项等相关信息。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

公司主营业务为商品房销售、租赁以及物业管理、酒店等综合服务业务，是深圳知名的综合性房地产开发商与商业物业运营商。公司成立于 1995 年，是深圳公认知名的综合性房地产开发及商业物业运营商，拥有物业开发与销售、商用物业投资与经营、综合服务三大业务板块。成功运营二十余年，公司紧跟国家战略发展步伐，聚焦粤港澳大湾区，积极拓展长三角区域，发展成为“深耕核心城市、精专城市更新、开发与运营并重”的特色地产开发运营商和区域领先企业。

公司运营历史稳健，拥有多元化的土地获取途径、优秀的项目资源、优异的客户服务与良好的品牌形象，是中国城市更新的先锋，产品涵盖了城市精品住宅、高端公寓、CBD 都市综合体、国际商业购物中心、地标性超甲级国际商务建筑群、高级商务酒店等物业类型。连续多年蝉联深圳市房地产综合实力前十强榜单，成为华南品牌企业前十强。公司拥有住建部颁发的房地产开发企业国家二级资质证书。

公司的业务活动主要集中在中国经济最繁荣的地区之一——粤港澳大湾区。公司的主要项目包括城市精品住宅、佐岭中心、NEO 都市商务综合体。公司持有并运营的大部分商业物业主要用作长期投资，包括佐岭中心、NEO 都市商务综合体和其他商铺。公司持有其商业物业用作资本增值，并出租以获得租

金收入。此外，公司还向其住宅及商业物业的客户及租户提供综合服务，包括物业管理服务、酒店运营及其他。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块（产品/服务）	收入	收入同比变动比例（%）	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例（%）	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例（%）	毛利占比（%）
商品房销售收入	165,919.97	115.35	76.06	162,753.38	160.26	88.52	1.91	-16.92	9.24
租金收入	25,035.75	-6.71	11.48	2,364.91	89.20	1.29	90.55	-4.79	66.12
综合服务收入	27,189.58	5.77	12.46	18,741.29	6.80	10.19	31.07	-0.78	24.64
合计	218,145.3	68.34	100.00	183,859.58	126.06	100.00	15.72	-21.54	100.00

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

公司合并报表营业收入同比上升 68.34%，营业成本同比上升 126.06%，同比变动超过 30%。公司主营业务分为商品房销售、租金收入及综合服务三部分。

商品房销售方面，2024 年上半年，公司实现商品房销售收入 165,919.97，同比较上升 115.35%，主要包括虹湾商业出售，产生收入 77,511.43 万元；尚悦府 2024 年 4 月开始交付，产生收入 66,594.01 万元。公司 2024 年 1-6 月房地产合约销售金额 31,402 万元、合约销售面积 52,020.37 平方米，主要销售项目为化州国际花城等。公司房地产销售毛利率为 1.91%，同比下降 16.92 个百分点，主要系红树湾壹号二期（尚悦府）的住宅有约九成为返迁房，所以红树湾壹号二期（尚悦府）分摊到可售单位的建造成本相对较高，拉低了上半年结转收入的房地产开发业务的毛利率。

租金收入方面，2024 年上半年，公司实现租金收入 25,035.75 万元，毛利率为 90.55%。主要在营运物业包括 NEO 企业大厦、香颂佐岭、佐岭花城、红树林佐岭等，平均出租率 88.96%，平均租金 114 元/月/平方米，公司物业区位良好，整体租赁情况较好。

综合服务主要系管理费、停车费、推广费、广告费、多经收入等，2024 年上半年，公司实现综合服务收入 27,189.58 万元，同比上升 5.77%，毛利率为 31.07%。

2. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	21 绿景 01
债券代码	149565.SZ
债券名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2021 年 08 月 13 日
起息日	2021 年 08 月 17 日
最近回售日	2024 年 08 月 17 日
到期日	2026 年 08 月 17 日
债券余额（亿元）	8.4643
票面利率（%）	8.50
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
最新主体评级	AA
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司
受托管理人/债权代理人	华泰联合证券有限责任公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	竞买成交、协商成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	21 绿景 02
债券代码	149566.SZ
债券名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
发行日	2021 年 08 月 13 日
起息日	2021 年 08 月 17 日
最近回售日	2025 年 08 月 17 日
到期日	2026 年 08 月 17 日
债券余额（亿元）	1.3
票面利率（%）	8.80
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
最新主体评级	AA
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	华泰联合证券有限责任公司
受托管理人/债权代理人	华泰联合证券有限责任公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	竞买成交、协商成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	21 绿景 01
债券代码	149565.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	14
募集资金约定用途	公司拟将募集资金用于偿还到期或回售公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	14
募集资金的实际使用情况（按用途分类，	用于偿还公司债券

不含临时补流)	
募集资金用于偿还公司债券金额 (亿元)	14
截至报告期末募集资金未使用余额 (亿元)	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内, 募集资金专户按照《监管协议》约定正常运作
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种: 人民币

债券简称	21 绿景 02
债券代码	149566. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额 (亿元)	2
募集资金约定用途	公司拟将募集资金用于偿还到期或回售公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额 (亿	2

元)	
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	2
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专户按照《监管协议》约定正常运作
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

四、增信措施情况

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 绿景 01
债券代码	149565. SZ
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	本期债券由绿景（中国）地产投资有限公司（以下简称“绿景中国”，0095. HK）提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	按约定执行
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容的变化情况及对债券投资者合法权益的影响	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否

债券简称	21 绿景 02
债券代码	149566. SZ
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	本期债券由绿景（中国）地产投资有限公司（以下简称“绿景中国”，0095. HK）提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	按约定执行
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容的变化情况及对债券投资者合法权益的影响	未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否

第三节 重大事项

一、审计情况

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

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	关联方往来款项，保证金等
存货	开发物业产生的拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品等
投资性房地产	公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产

截至报告期末，发行人合并报表范围不存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目。

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	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	981,389,219	780,896,634.62	-	79.57%
其他应收款	6,138,273,987.69	92,235,782.97	-	1.50%
存货	7,151,868,512.49	1,806,311,015.55	-	25.26%
其他权益工具投资	413,969,556.00	413,969,556.00	-	100.00%
投资性房地产	13,664,810,000.00	9,317,740,252.36	-	68.19%
固定资产	356,508,297.58	106,665,392.14	-	29.92%

受限资产类别	受限资产账面价值	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 (%)
合计	28,706,819,572.76	12,517,818,633.64	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：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	7,151,868,512.49	-	1,806,311,015.55	借款抵押	相关存货受金 融机构监管
投资性房地产	13,664,810,000	-	9,317,740,252.36	借款抵押	相关资产受金 融机构监管

直接或者间接持有的重要子公司股权存在权利受限的情况：

单位：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
正兴隆房地 产（珠海） 有限公司	2,737,691,036.92	1,629,735,916.23	42,628,545.08	100%	100%	借款质押
东莞市绿景 房地产开发 有限公司	392,180,131.06	-179,575,208.14	3,279,878.00	100%	100%	借款质押
深圳市黎盛 实业有限公	1,385,596,458.05	283,130,546.65	0.00	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子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
司						
合计	4,515,467,626.03	1,733,291,254.74	45,908,423.08	——	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元；报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，收回 0 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款和资金拆借总额为 0 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

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 217,302 万元和 215,393 万元，报告期内有息债务余额同比变动-0.88%。

具体情况如下：

单位：万元 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）		
银行贷款	0	0	22,750	0	22,750	10.56%
公司信用类债券	0	0	0	97,643	97,643	45.33%
非银行金融	0	45,000	0	50,000	95,000	44.11%

机构贷款						
其他有息债务	0	0	0	0	0	0.00%
合计	0	45,000	22,750	147,643	215,393	100.00%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 97,643 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 9 月至 2024 年 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 723,376 万元 和 674,702 万元，报告期内有息债务余额同比变动-6.73%。

具体情况如下：

单位：万元 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)		
银行贷款	0	0	121,375	354,684	476,059	70.56%
公司信用类债券	0	0	0	97,643	97,643	14.47%
非银行金融机构贷款	0	45,000	6,000	50,000	101,000	14.97%
其他有息债务	0	0	0	0	0	0.00%
合计	0	45,000	127,375	502,327	674,702	100.00%

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 97,643 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 9 月至 2024 年

12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2024 年 9 月至 2024 年 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

（三）负债变动情况

截至报告期末，公司不存在余额变动比例超过 30%的主要负债项目。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	深圳市绿景房地产开发有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	房地产销售、商业运营、资产管理等	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	2,110,436,124.64	1,254,188,143.78
主营业务利润	205,144,294.27	325,779,099.78
净资产	7,672,148,116.57	8,645,543,961.78
总资产	22,394,773,087.27	24,816,994,528.41

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 42,501.34 万元，占上年末净资产比例为 4.94%，未超过 10%。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 1,823,192.67 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 1,890,152.81 万元，占报告期末净资产比例为 229.24%。

其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 1,890,152.81 万元。

公司存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形：

单位：万元 币种：人民币

被担保人名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信情况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
绿景（中国）地产投资有限公司	本公司之母公司之股东	30,000.00	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	111,000.00	2024 年 08 月 30 日	无不利影响
深圳市绿景天盛实业有限公司	最终受同一股东控制	415,000.00	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	1,614,570.25	2027 年 10 月 28 日	绿景天盛为白石洲房地产项目开发主体，本担保为白石洲项目担保，属于正常业务开展范畴
珠海市绿景东桥投资有限公司	最终受同一股东控制	322,980.16	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	57,612.00	2026 年 01 月 31 日	绿景东桥为东桥（玺悦湾）房地产项目开发主体，本担保为玺悦湾项目担保，属于正常业务开展范畴
珠海市绿景东桥投资有限公司	最终受同一股东控制	322,980.16	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	95,765.00	2026 年 07 月 04 日	绿景东桥为东桥（玺悦湾）房地产项目开

被担保人名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信情况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
							日	发主体，本担保为玺悦湾项目担保，属于正常业务开展范畴
合计	—	—	—	—	—	1,878,947.25	—	—

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	981,389,219.00	807,102,744.86
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,263.27	10,263.27
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	46,359,007.70	40,066,177.01
应收款项融资		
预付款项	429,404,896.72	139,486,296.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,138,273,987.69	5,557,031,007.83
其中：应收利息		
应收股利	71,845,956.00	45,616,480.00
买入返售金融资产		
存货	7,151,868,512.49	7,257,170,894.98
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	0.00	336,484,593.35
其他流动资产	364,151,852.53	305,624,945.11
流动资产合计	15,111,457,739.40	14,442,976,922.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	523,529,042.83	523,556,275.58
长期股权投资	636,390,408.86	636,390,408.86
其他权益工具投资	413,969,556.00	340,412,982.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	13,664,810,000.00	14,828,950,000.00
固定资产	356,508,297.58	370,308,220.47
在建工程	0.00	1,642,421.30
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	137,596,095.49	167,676,700.58
无形资产	1,932,100.82	816,330.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	150,598,450.42	115,580,011.93
递延所得税资产	504,497,390.79	10,137,178.07
其他非流动资产		

非流动资产合计	16,389,831,342.79	16,995,470,529.03
资产总计	31,501,289,082.19	31,438,447,451.50
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	70,076,712.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,653,837,090.68	2,288,878,677.34
预收款项	9,795,391.33	5,689,747.98
合同负债	1,119,519,394.97	1,390,426,384.39
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	30,047,739.03	53,957,675.01
应交税费	2,374,400,592.95	2,193,311,854.51
其他应付款	7,196,686,664.08	6,980,431,463.28
其中：应付利息		
应付股利	385,263,157.89	385,263,157.89
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	2,206,758,987.41	1,987,816,327.11
其他流动负债	100,335,612.46	119,172,340.06
流动负债合计	15,751,381,472.91	15,089,761,181.68
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,615,745,335.31	4,189,003,013.2
应付债券	974,679,676.80	974,290,577.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	175,477,289.74	178,836,035.76
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	2,738,698,106.48	2,409,792,583.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,504,600,408.33	7,751,922,210.15
负债合计	23,255,981,881.24	22,841,683,391.83
所有者权益：		
实收资本（或股本）	42,632,000.00	42,632,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		

减：库存股		
其他综合收益	1,618,000,302.69	1,544,443,728.69
专项储备		
盈余公积	21,316,000.00	21,316,000.00
一般风险准备		
未分配利润	6,561,735,961.24	6,986,760,629.85
归属于母公司所有者权益合计	8,243,684,263.93	8,595,152,358.54
少数股东权益	1,622,937.02	1,611,701.13
所有者权益合计	8,245,307,200.95	8,596,764,059.67
负债和所有者权益总计	31,501,289,082.19	31,438,447,451.50

法定代表人：黄敬舒主管会计工作负责人：吴劭馨会计机构负责人：周妃妃

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	625,423,426.30	285,317,972.65
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,148,882.21	1,409,193.02
应收款项融资		
预付款项	1,240,000.00	1,240,000.00
其他应收款	7,093,862,054.97	7,238,808,587.24
其中：应收利息		

应收股利	71,845,956.00	45,616,480.00
存货	17,446,181.34	17,446,181.34
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	0.00	336,484,593.35
其他流动资产	317,050.83	8,395,456.69
流动资产合计	7,740,437,595.65	7,889,101,984.29
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,264,300,000.00	2,264,300,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,289,190,000.00	1,289,190,000.00
固定资产	11,351,888.84	11,747,224.22
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,585.49	31,168.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	6,630,000.00	0.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,571,481,474.33	3,565,268,393.04
资产总计	11,311,919,069.98	11,454,370,377.33
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,350,078.20	445,801,943.16
预收款项	26,605.06	9,884.10
合同负债		
应付职工薪酬	42,816.05	237,095.00
应交税费	89,883,890.33	89,902,540.02
其他应付款	7,626,086,903.36	7,352,116,421.94
其中：应付利息		
应付股利	385,263,157.89	385,263,157.89
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	772,362,327.38	508,527,626.83
其他流动负债		
流动负债合计	8,490,752,620.38	8,396,595,511.05
非流动负债：		
长期借款	500,000,000.00	722,500,000.00
应付债券	974,679,676.8	974,290,577.73

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	303,131,441.30	296,501,441.30
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,777,811,118.1	1,993,292,019.03
负债合计	10,268,563,738.48	10,389,887,530.08
所有者权益：		
实收资本（或股本）	42,632,000.00	42,632,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	21,316,000.00	21,316,000.00
未分配利润	979,407,331.50	1,000,534,847.25
所有者权益合计	1,043,355,331.50	1,064,482,847.25
负债和所有者权益总计	11,311,919,069.98	11,454,370,377.33

(三) 合并利润表

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	2,181,453,032.95	1,295,890,084.54
其中：营业收入	2,181,453,032.95	1,295,890,084.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,313,005,396.96	1,269,401,584.65
其中：营业成本	1,838,595,830.69	813,032,194.83
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	104,413,401.46	97,192,599.83
销售费用	17,739,497.27	25,218,620.44
管理费用	111,227,821.78	134,846,992.27
研发费用		
财务费用	241,028,845.76	199,111,177.28
其中：利息费用	213,245,423.75	194,839,065.63

利息收入	-3,439,809.10	-13,501,999.55
加：其他收益	437,531.28	3,916,665.92
投资收益（损失以“-”号填列）	26,229,476.03	22,814,041.90
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）	-482,536,094.34	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	2,000,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	601,141.11	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-586,820,309.93	55,219,207.71
加：营业外收入	9,889,089.37	1,158,496.84
减：营业外支出	10,719,113.44	8,815,291.15
四、利润总额（亏损总额以“-”	-587,650,334.00	47,562,413.40

”号填列)		
减：所得税费用	-162,636,901.28	23,354,989.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	-425,013,432.72	24,207,423.93
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	-425,013,432.72	24,207,423.93
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. 归属于母公司所有者的净利润	-425,024,668.61	24,234,950.35
2. 少数股东损益	11,235.89	-27,526.42
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
5. 其他		
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
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	-425,013,432.72	24,207,423.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	-425,024,668.61	24,234,950.35
归属于少数股东的综合收益总额	11,235.89	-27,526.42
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		

（二）稀释每股收益		
-----------	--	--

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：黄敬舒主管会计工作负责人：吴劭馨会计机构负责人：周妃妃

（四） 母公司利润表

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	28,388,363.23	30,573,307.68
减：营业成本	348,549.48	290,457.90
税金及附加	181,162.64	185,178.20
销售费用	63,876.43	111,013.80
管理费用	1,307,862.54	886,803.81
研发费用	0.00	0.00
财务费用	47,615,064.51	16,970,674.47
其中：利息费用	98,770,361.35	75,386,354.37
利息收入	-2,550,850.19	-7,433,655.16
加：其他收益	432.28	-214.57
投资收益（损失以“-”号填列）	26,229,476.03	0.00
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（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）	-482,536,094.34	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	601,141.11	-2,000,000.00
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）	-21,127,720.09	14,128,964.93
加：营业外收入	208.40	2,508.67
减：营业外支出	4.06	3,158,789.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-21,127,515.75	10,972,684.14
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,127,515.75	10,972,684.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,127,515.75	10,972,684.14
（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		
5. 其他		
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		

六、综合收益总额	-21,127,515.75	10,972,684.14
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

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	1,129,644,135.77	822,070,939.34
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	31,649.78	3,271,201.12
收到其他与经营活动有关的现金	461,701,279.91	3,712,306,783.22
经营活动现金流入小计	1,591,377,065.46	4,537,648,923.68
购买商品、接受劳务支付的现金	333,063,647.33	1,134,946,158.01
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	165,860,744.38	178,139,777
支付的各项税费	67,958,595.02	90,428,582
支付其他与经营活动有关的现金	1,377,280,532.97	2,768,299,241.61
经营活动现金流出小计	1,944,163,519.70	4,171,813,758.62
经营活动产生的现金流量净额	-352,786,454.24	365,835,165.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	6,100,365.76

取得投资收益收到的现金	0.03	5,436.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	813,870,000.00	890.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	310,000,000.00	129,824,276.20
投资活动现金流入小计	1,123,870,000.03	135,930,968.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,704.88	877,436.35
投资支付的现金	0.00	1,100,000.00
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	4,108.71	0.00
投资活动现金流出小计	11,813.59	1,977,436.35
投资活动产生的现金流量净额	1,123,858,186.44	133,953,531.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	0.00	1,733,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	0.00	1,733,000,000.00
偿还债务支付的现金	457,084,581.69	1,126,366,118.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	123,192,399.71	1,634,442,100.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	379,899,998.15	36,591,547.19
筹资活动现金流出小计	960,176,979.55	2,797,399,766.79
筹资活动产生的现金流量净额	-960,176,979.55	-1,064,399,766.79
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	-189,105,247.35	-564,611,069.98
加：期初现金及现金等价物余额	389,597,831.73	1,209,228,105.81
六、期末现金及现金等价物余额	200,492,584.38	644,617,035.83

(六) 母公司现金流量表

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	25,517,095.65	29,216,824.89
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现	2,616,813,296.57	11,392,935,907.45

金		
经营活动现金流入小计	2,642,330,392.22	11,422,152,732.34
购买商品、接受劳务支付的现金	-9,263.19	148,419.80
支付给职工以及为职工支付的现金	762,310.07	610,391.02
支付的各项税费	1,552,633.43	1,531,794.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,585,706,274.97	13,342,002,894.40
经营活动现金流出小计	2,588,011,955.28	13,344,293,499.96
经营活动产生的现金流量净额	54,318,436.94	-1,922,140,767.62
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	0.00	2,861,500,000.00
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	0.00	2,861,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支		

付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	15,687,402.26
投资活动现金流出小计	0.00	15,687,402.26
投资活动产生的现金流量净额	0.00	2,845,812,597.74
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	19,094,617.00	30,532,154.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,118,366.29	1,538,420,726.87
支付其他与筹资活动有关的现金	40,086,169.94	19,072,602.74
筹资活动现金流出小计	64,299,153.23	1,588,025,484.35
筹资活动产生的现金流量净额	-64,299,153.23	-1,588,025,484.35
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	-9,980,716.29	-664,353,654.23
加：期初现金及现金等价物余额	17,586,848.50	768,500,073.81
六、期末现金及现金等价物余额	7,606,132.21	104,146,419.58

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☒适用 ☐不适用

一、关于资产出售的情况

2024 年 3 月 7 日，发行人之全资子公司深圳市绿景房地产开发有限公司与买方订立协议，深圳市绿景房地产开发有限公司以现金代价人民币 8.14 亿元出售虹湾购物中心至买方。本次交易标的为虹湾购物中心，位于中国广东省深圳市福田区北环大道、梅林路之虹湾花园北区。该标的物业包括(i)该等商业单位，即虹湾购物中心之 59 个商业单位，建筑面积约为 33,188.61 平方米；(ii)该等车位，即位于虹湾购物中心地库一层及地下之 426 个车位；及(iii)物业设施，即该等商业单位及该等车位之装潢、陈设及配套设备。该交易已于 2024 年 4 月 17 日完成。具体情况请参考《正兴隆房地产（深圳）有限公司关于资产出售的公告》。

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	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
2	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
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	发行人及主承销商处
具体地址	深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座
查阅网站	www.szse.com

（本页无正文，为《正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券半年度报告（2024 年）》盖章页）

正兴隆房地产（深圳）有限公司

2024 年 08 月 30 日

本页以下空白

附件一、担保人财务报告

1st Proof • (Q:\01. Ann\A2024-07-146_LVGEM (IRA)\A2024-07-146_C_LVGEM_IRA) • (15:53 30/08/2024) • (JeryLEUNGKH) • (Client) • P.1

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

L.gem 綠景(中國)地產投資有限公司**LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績**業績**

綠景(中國)地產投資有限公司(「本公司」或「綠景(中國)」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同二零二三年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,942,823	1,344,909
銷售成本		(1,505,091)	(759,800)
毛利		437,732	585,109
其他收入		35,326	49,200
其他收益及虧損		(21,905)	176,015
銷售開支		(59,726)	(54,934)
行政開支		(206,673)	(202,476)
投資物業的公允價值變動		(951,714)	(197,063)
融資成本	4	(833,526)	(802,207)
除稅前虧損	5	(1,600,486)	(446,356)
所得稅開支	6	(9,933)	(134,033)
期內虧損		(1,610,419)	(580,389)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司股東		(1,528,224)	(680,956)
非控股權益		(82,195)	100,567
		(1,610,419)	(580,389)
		人民幣分 (未經審核)	人民幣分 (未經審核)
本公司股東應佔期內每股虧損	8		
—基本(人民幣分)		(29.98)	(13.36)
—攤薄(人民幣分)		(29.98)	(13.36)

1st Proof • (Q:\01. Ann\A2024-07-146_LVGEM (IRA)\A2024-07-146_C_LVGEM_IRA) • (15:53 30/08/2024) • (JeryLEUNGKH) • (Client) • P.2

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(1,610,419)</u>	<u>(580,389)</u>
其他全面(開支)收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌產生的換算差額	(24,882)	(173,277)
不會重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之股本工具		
投資之公允價值變動(扣除稅項)	<u>55,168</u>	<u>(6,843)</u>
期內其他全面收益(開支)	<u>30,286</u>	<u>(180,120)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(1,580,133)</u></u>	<u><u>(760,509)</u></u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(1,497,373)	(861,610)
非控股權益	<u>(82,760)</u>	<u>101,101</u>
	<u><u>(1,580,133)</u></u>	<u><u>(760,509)</u></u>

1st Proof • (Q:\01. Ann\A2024-07-146_LVGEM (IRA)\A2024-07-146_C_LVGEM_IRA) • (15:53 30/08/2024) • (JeryLEUNGKH) • (Client) • P.3

簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		39,626,822	40,827,347
物業、廠房及設備		787,630	816,941
商譽		231,602	231,602
於一間合營公司的權益		6,051	6,051
應收一間合營公司款項		522,318	522,318
按公允價值計入其他全面收益之股本工具		443,631	370,074
受限制銀行存款及抵押銀行存款		2,380,474	2,286,517
遞延稅項資產		503,466	493,963
		44,501,994	45,554,813
流動資產			
發展中待售物業		47,535,201	46,947,897
待售物業		5,292,175	4,756,369
其他存貨		898	1,231
應收賬款	9	66,924	54,537
已付按金、預付款項及其他應收款項		5,621,483	6,411,542
可收回稅款		54,231	56,048
受限制銀行存款及抵押銀行存款		1,077,647	1,243,776
銀行結餘及現金		812,350	486,345
		60,460,909	59,957,745
流動負債			
應付賬款	10	3,195,334	5,020,886
應計費用、已收按金及其他應付款項		8,493,478	8,121,633
合同負債		5,800,213	4,186,927
租賃負債		24,687	19,178
稅項負債		2,541,429	2,436,286
借貸		16,081,211	18,041,658
境內公司債券		844,913	844,575
可換股債券債務部分		126,794	119,898
可換股債券衍生工具部分		404	2,479
其他流動負債		=	585,960
		37,108,463	39,379,480
流動資產淨值		23,352,446	20,578,265
總資產減流動負債		67,854,440	66,133,078
非流動負債			
借貸		18,543,622	16,214,154
境內公司債券		129,767	129,716
租賃負債		351,866	182,265
遞延稅項負債		3,805,194	3,984,379
其他非流動負債		17,215,100	16,233,540
		40,045,549	36,744,054
資產淨值		27,808,891	29,389,024
股本及儲備			
股本		42,465	42,465
儲備		21,638,590	23,135,963
本公司股東應佔權益		21,681,055	23,178,428
非控股權益		6,127,836	6,210,596
權益總額		27,808,891	29,389,024

附件二、其他附件

合并资产负债表

单位：元

项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额
流动资产：			负债和所有者权益（股东权益）		
货币资金	981,389,219.00	807,102,744.86	短期借款	60,000,000.00	70,076,712.00
交易性金融资产	10,263.27	10,263.27	交易性金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据及应收账款	46,359,007.70	40,066,177.01	应付票据及应付账款	2,653,837,090.68	2,288,878,677.34
预付款项	429,404,896.72	139,486,296.06	预收款项	9,795,391.33	5,689,747.98
其他应收款	6,138,273,987.69	5,557,031,007.83	合同负债	1,119,519,394.97	1,390,426,384.39
存货	7,151,868,512.49	7,257,170,894.98	应付职工薪酬	30,047,739.03	53,957,675.01
合同资产	-	-	应交税费	2,374,400,592.95	2,193,311,854.51
持有待售资产	-	-	其他应付款	7,196,686,664.08	6,980,431,463.28
一年内到期的非流动资产	-	-	持有待售负债	-	-
其他流动资产	364,151,852.53	336,484,593.35	一年内到期的非流动负债	2,206,758,987.41	1,987,816,327.11
流动资产合计	15,111,457,739.40	14,442,976,922.47	其他流动负债	100,335,612.46	119,172,340.06
非流动资产：			流动负债合计	15,751,381,472.91	15,089,761,181.68
长期股权投资	-	-	非流动负债：		
其他债权投资	-	-	长期借款	3,615,745,335.31	4,189,003,013.20
长期应收款	523,529,042.83	523,556,275.58	应付债券	974,679,676.80	974,290,577.73
长期股权投资	636,390,408.86	636,390,408.86	其中：优先股	-	-
其他权益工具投资	413,969,556.00	340,412,982.00	永续债	-	-
其他非流动金融资产	-	-	租赁负债	175,477,289.74	178,836,035.76
投资性房地产	13,664,810,000.00	14,828,950,000.00	长期应付款	-	-
固定资产	356,508,297.58	370,308,220.47	预计负债	-	-
在建工程	-	1,642,421.30	递延收益	-	-
生产性生物资产	-	-	递延所得税负债	2,738,698,106.48	2,409,792,583.46
油气资产	-	-	其他非流动负债	-	-
使用权资产	-	-	非流动负债合计	7,504,600,408.33	7,751,922,210.15
无形资产	137,596,095.49	167,676,700.58	负债合计	23,255,981,881.24	22,841,683,391.83
开发支出	1,932,100.82	816,330.24	所有者权益（或股东权益）		
商誉	-	-	实收资本	42,632,000.00	42,632,000.00
长期待摊费用	150,598,450.42	115,580,011.93	其他权益工具	-	-
递延所得税资产	504,497,390.79	10,137,178.07	其中：优先股	-	-
其他非流动资产	-	-	永续债	-	-
	-	-	资本公积	-	-
	-	-	减：库存股	-	-
	-	-	其他综合收益	1,618,000,302.69	1,544,443,728.69
	-	-	专项储备	-	-
	-	-	盈余公积	21,316,000.00	21,316,000.00
	-	-	一般风险准备	-	-
	-	-	未分配利润	6,561,735,961.24	6,986,760,629.85
	-	-	归属于母公司股东权益合计	8,243,684,263.93	8,595,152,358.54
	-	-	少数股东权益	1,622,937.02	1,611,701.13
非流动资产合计	16,389,831,342.79	16,995,470,529.03	所有者权益合计	8,245,307,200.95	8,596,764,059.67
资产总计	31,501,289,082.19	31,438,447,451.50	负债和所有者权益总计	31,501,289,082.19	31,438,447,451.50



编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司合并 2024年6月30日

会企02表

合并利润表

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司合并

2024年6月30日

单位：元

项目	本期发生数金额	本年累计数金额
一、营业收入	184,518,121.10	2,181,453,032.95
其中：房地产业	93,193,209.88	884,085,427.38
工业	-	-
管理咨询	754,509.51	4,869,508.50
物资贸易、投资业	-	-
酒店服务业	3,899,307.11	25,862,912.12
物业管理	31,053,122.27	166,348,566.04
租赁	37,964,457.55	250,357,475.93
其他	17,653,514.78	849,929,142.98
减：营业成本	453,254,384.30	1,838,595,830.69
其中：房地产业	74,681,242.05	945,929,901.59
工业	-	-
管理咨询	-	-84.91
物资贸易、投资业	-	-
酒店服务业	473,222.35	828,749.02
物业管理	30,873,420.53	153,928,917.91
租赁	11,708,835.97	23,649,140.97
其他	335,517,663.40	714,259,206.11
减：税金及附加	3,429,810.12	104,413,401.46
销售费用	1,906,674.58	17,739,497.27
管理费用	16,494,665.78	111,227,821.78
研发费用	-	-
财务费用	83,443,331.27	241,028,845.76
其中：利息费用	89,249,438.90	213,245,423.75
利息收入	-712,358.50	-3,439,809.10
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
加：其他收益	-97,943.99	437,531.28
投资收益（损失以“-”号填列）	26,229,476.00	26,229,476.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
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）	327,710,000.00	-482,536,094.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	601,141.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-20,169,212.94	-586,820,309.93
加：营业外收入	9,703,785.70	9,889,089.37
减：营业外支出	770,367.23	10,719,113.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-11,235,794.47	-587,650,334.00
减：所得税费用	3,053,030.63	-162,636,901.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,288,825.10	-425,013,432.72
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,288,825.10	-425,013,432.72
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	11,235.89
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-425,024,668.61
五、其他综合收益的税后净额	-	-
归属母公司股东的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、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-
5、现金流量套期储备	-	-
6、外币财务报表折算差额	-	-
7、其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-14,288,825.10	-425,013,432.72
归属于母公司股东的综合收益总额	-	-425,024,668.61
归属于少数股东的综合收益总额	-	11,235.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

会企03表

合并现金流量表

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司合并

2024年6月30日

单位：元

项目	本期数	本年累计
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		1,129,644,135.77
收到的税费返还		31,649.78
收到的其他与经营活动有关的现金		461,701,279.91
经营活动现金流入小计		1,591,377,065.46
购买商品，接受劳务支付的现金		333,063,647.33
支付给职工以及为职工支付的现金		165,860,744.38
支付的各项税费		67,958,595.02
支付的其他与经营活动有关的现金		1,377,280,532.97
经营活动现金流出小计		1,944,163,519.70
经营活动产生的现金流量净额		-352,786,454.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		0.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金		813,870,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金		-
收到的其他与投资活动有关的现金		310,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,123,870,000.03
购建固定资产，无形资产和其他长期资产所支付的现金		7,704.88
投资所支付的现金		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		4,108.71
投资活动现金流出小计		11,813.59
投资活动产生的现金流量净额		1,123,858,186.44
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
偿还债务所支付的现金		457,084,581.69
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		123,192,399.71
支付的其他与筹资活动有关的现金		379,899,998.15
筹资活动现金流出小计		960,176,979.55
筹资活动产生的现金流量净额		-960,176,979.55
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-189,105,247.35
期初现金及现金等价物余额		389,597,831.73
期末现金及现金等价物余额		200,492,584.38

合并资产负债表

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司

2024年6月30日

单位：元

项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额
流动资产：			负债和所有者权益（股东权益）		
货币资金	625,423,426.30	285,317,972.65	短期借款	-	-
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据及应收账款	2,148,882.21	1,409,193.02	应付票据及应付账款	2,350,078.20	445,801,943.16
预付款项	1,240,000.00	1,240,000.00	预收款项	26,605.06	9,884.10
其他应收款	7,093,862,054.97	7,238,808,587.24	合同负债	-	-
存货	17,446,181.34	17,446,181.34	应付职工薪酬	42,816.05	237,095.00
合同资产	-	-	应交税费	89,883,890.33	89,902,540.02
持有待售资产	-	-	其他应付款	7,626,086,903.36	7,352,116,421.94
一年内到期的非流动资产	-	-	一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动资产	317,050.83	8,395,456.69	其他流动负债	772,362,327.38	508,527,626.83
流动资产合计	7,740,437,595.65	7,889,101,984.29	流动负债合计	8,490,752,620.38	8,396,595,511.05
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资	-	-	长期借款	500,000,000.00	722,500,000.00
其他债权投资	-	-	应付债券	974,679,676.80	974,290,577.73
长期应收款	-	-	其中：优先股	-	-
长期股权投资	2,264,300,000.00	2,264,300,000.00	永续债	-	-
其他权益工具投资	-	-	租赁负债	-	-
其他非流动金融资产	-	-	长期应付款	-	-
投资性房地产	1,289,190,000.00	1,289,190,000.00	预计负债	-	-
固定资产	11,351,888.84	11,747,224.22	递延收益	-	-
在建工程	-	-	递延所得税负债	303,131,441.30	296,501,441.30
生产性生物资产	-	-	其他非流动负债	-	-
油气资产	-	-	非流动负债合计	1,777,811,118.10	1,993,292,019.03
使用权资产	-	-	负债合计	10,268,563,738.48	10,389,887,530.08
无形资产	9,585.49	31,168.82	所有者权益（或股东权益）		
开发支出	-	-	实收资本	42,632,000.00	42,632,000.00
商誉	-	-	其他权益工具	-	-
长期待摊费用	-	-	其中：优先股	-	-
递延所得税资产	6,630,000.00	-	永续债	-	-
其他非流动资产	-	-	资本公积	-	-
	-	-	减：库存股	-	-
	-	-	其他综合收益	-	-
	-	-	专项储备	-	-
	-	-	盈余公积	21,316,000.00	21,316,000.00
	-	-	一般风险准备	-	-
	-	-	未分配利润	979,407,331.50	1,000,534,847.25
	-	-	归属于母公司股东权益合计	1,043,355,331.50	1,064,482,847.25
	-	-	少数股东权益	-	-
非流动资产合计	3,571,481,474.33	3,565,268,393.04	所有者权益合计	1,043,355,331.50	1,064,482,847.25
资产总计	11,311,919,069.98	11,454,370,377.33	负债和所有者权益总计	11,311,919,069.98	11,454,370,377.33

会企02表

合并利润表

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司本部

2024年6月30日

单位：元

项目	本期发生数金额	本年累计数金额
营业收入	4,648,865.21	28,388,363.23
其中：房地产业	-	-
工业	-	-
管理咨询	-	-
物资贸易、投资业	-	-
酒店服务业	-	-
物业管理	-	-
租赁	336,806.76	2,014,958.33
其他	3,508,963.82	24,772,149.27
减：营业成本	803,094.63	1,601,255.63
其中：房地产业	-	348,549.48
工业	-	-
管理咨询	-	-
物资贸易、投资业	-	-
酒店服务业	-	-
物业管理	-	-
租赁	-	-
其他	-	348,549.48
减：税金及附加	41,521.88	181,162.64
销售费用	23,031.13	63,876.43
管理费用	81,633.32	1,307,862.54
研发费用	-	-
财务费用	50,620,471.01	47,615,064.51
其中：利息费用	57,598,638.42	98,770,361.35
利息收入	-415,370.42	-2,550,850.19
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
加：其他收益	-	432.28
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	-	-
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）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-46,117,792.13	-21,127,720.09
加：营业外收入	2.58	208.40
减：营业外支出	-	4.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-46,117,789.55	-21,127,515.75
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-46,117,789.55	-21,127,515.75
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-46,117,789.55	-21,127,515.75
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
归属母公司股东的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、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-
5、现金流量套期储备	-	-
6、外币财务报表折算差额	-	-
7、其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	-46,117,789.55	-21,127,515.75
归属于母公司股东的综合收益总额	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

会企03表

合并现金流量表

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司本部

2024年6月30日

单位：元

项目	本期数	本年累计
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		25,517,095.65
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		2,616,813,296.57
经营活动现金流入小计		2,642,330,392.22
购买商品，接受劳务支付的现金		-9,263.19
支付给职工以及为职工支付的现金		762,310.07
支付的各项税费		1,552,633.43
支付的其他与经营活动有关的现金		2,585,706,274.97
经营活动现金流出小计		2,588,011,955.28
经营活动产生的现金流量净额		54,318,436.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金		-
收到的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所支付的现金		-
投资所支付的现金		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额		-
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
偿还债务所支付的现金		19,094,617.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		5,118,366.29
支付的其他与筹资活动有关的现金		40,086,169.94
筹资活动现金流出小计		64,299,153.23
筹资活动产生的现金流量净额		-64,299,153.23
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-9,980,716.29
期初现金及现金等价物余额		17,586,848.50
期末现金及现金等价物余额		7,606,132.21