正荣地产控股股份有限公司

公司债券年度报告

（2021 年）

二〇二二年七月

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。

中瑞诚会计师事务所（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，请投资者注意阅读。

受新冠肺炎疫情及更换会计师事务所的影响，本公司延期披露 2021 年年度报告，本公司就相关事项已于 2022 年 4 月 29 日和 2022 年 6 月 28 日发布的公告中说明。

20 正荣 02、21 正荣 01 自 2022 年 7 月 28 日起转特定债券进行后续转让，债券简称更新为 H20 正荣 2、H21 正荣 1。

重大风险提示

1、为切实保护投资者利益，公司于 2022 年 2 月 14 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司关于“20 正荣 02”,“20 正荣 03”,“21 正荣 01”投资者适当性管理安排调整的公告》。

2、公司于 2022 年 3 月 11 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司关于信用评级发生调整的公告》、《正荣地产控股股份有限公司关于涉及影响偿债能力事项的公告》及《正荣地产控股股份有限公司关于间接控股股东征求豁免海外债务与海外票据交换要约及同意征求的公告》，密切关注对投资者利益有重大影响的事项进展并采取积极的应对措施。

3、公司于 2022 年 4 月 15 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司关于中介机构发生变更的公告》，及时披露公司审计机构变更情况。

4、公司分别于 2022 年 4 月 25 日、2022 年 5 月 24 日、2022 年 6 月 13 日在上海证券交易所相关网站披露了《正荣地产控股股份有限公司关于近期重大事项的临时公告》，密切关注对投资者利益有重大影响的事项进展并采取积极的应对措施。

5、中山证券分别于 2022 年 7 月 21 日、2022 年 7 月 25 日在上海证券交易所相关网站披露了《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一) 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，通过了关于同意调整“21 正荣 01”付息方案的议案，关于同意调整“20 正荣 02”付息方案的议案。

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、 报告期内控股股东、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 7
五、 公司业务和经营情况 8
六、 公司治理情况 11
第二节 债券事项 12
一、 公司信用类债券情况 12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况 14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况 15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况 16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况 16
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况 16
七、 中介机构情况 18
第三节 报告期内重要事项 20
一、 财务报告审计情况 20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 20
三、 合并报表范围调整 20
四、 资产情况 20
五、 负债情况 22
六、 利润及其他损益来源情况 23
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十 24
八、 非经营性往来占款和资金拆借 24
九、 对外担保情况 24
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况 24
十一、 向普通投资者披露的信息 24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项 25
一、 发行人为可交换债券发行人 25
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 25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人 25
四、 发行人为可续期公司债券发行人 25
五、 其他特定品种债券事项 25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项 25
第六节 备查文件目录 26
财务报表 28
附件一： 发行人财务报表 28

释义

本公司、公司、发行人、正荣地控、正荣地产控股	指	正荣地产控股股份有限公司
正荣地产	指	正荣地产集团有限公司，系港股上市公司（6158.HK）
股东大会	指	本公司股东大会
执行董事	指	本公司执行董事
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《正荣地产控股股份有限公司章程》
本报告	指	公司根据有关法律法规、要求披露的《正荣地产控股股份有限公司公司债券年度报告（2021 年）》
20 正荣 02/H20 正荣 2	指	正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
20 正荣 03	指	正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)
21 正荣 01/H21 正荣 1	指	正荣地产控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
中山证券	指	中山证券有限责任公司
评级机构、资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2021 年 1-12 月
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特殊说明，指人民币

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	正荣地产控股股份有限公司
中文简称	正荣地产
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	金明捷
注册资本（万元）	820,000
实缴资本（万元）	820,000
注册地址	上海市 闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室
办公地址	上海市 闵行区申虹路 666 弄虹桥正荣中心 7 号楼
办公地址的邮政编码	200336
公司网址（如有）	http://www.zhenrodc.com/
电子信箱	shijk@zhenro.com

二、信息披露事务负责人

姓名	康宏
在公司所任职务类型	□董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	上海市闵行区申虹路 666 弄虹桥正荣中心 7 号楼
电话	021-61253299
传真	021-61273919
电子信箱	shijk@zhenro.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（二） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

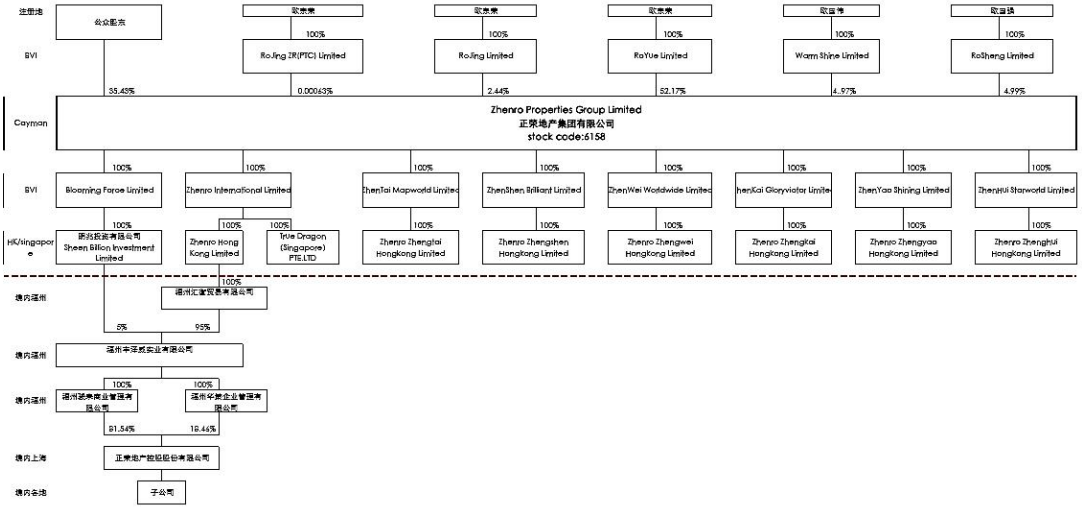
（三） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：福州骏泰商业管理有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：欧宗荣、欧国强、欧国伟

公司与控股股东、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、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

公司控股股东为福州骏泰商业管理有限公司，目前不存在严重处罚及不良记录；公司实际控制人为欧宗荣、欧国强、欧国伟，目前不存在严重处罚及不良记录；公司间接控股股东为正荣地产集团有限公司，该公司境外美元债已发生逾期未兑付事项，资信情况存在重大不利变化。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2022 年 7 月末，发行人控股股东福州骏泰商业管理有限公司、实际控制人欧宗荣、欧国强、欧国伟不存在其他主要资产股权受限情况。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	欧国强	董事	2021/1/27	2021/1/27
董事	林朝阳	董事	2021/1/27	2021/1/27

（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：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数20%。

（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：
发行人董事长：刘伟亮
发行人的其他董事：欧国伟、李洋、陈坚
发行人的监事：王星明、周江、李长亮
发行人的总经理：金明捷
发行人的财务负责人：康宏
发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司的经营范围为：对房地产业、贸易业的投资，房地产开发经营，投资咨询服务，企业资产管理，物业管理，企业管理咨询服务，企业形象策划服务，从事货物及技术的进出口业务。

公司作为正荣地产集团有限公司国内房地产发展业务的独家平台，是一家中国大型综合性房地产开发商，专注于开发住宅物业以及开发、运营和管理商业及综合用途物业，并致力于发展成为国内最具发展质量的均好型房地产开发企业。正荣地产集团有限公司于 2018 年 1 月 16 日在香港联交所挂牌上市，股票代码 6158.HK。

公司凭借正荣地产在地产行业多年的发展经验，在明确区域战略地位、巩固区域城市价值的同时，基于对城市群的理解及前瞻性，秉持“聚焦城市群发展、坚持城市深耕”的战略，目前已投资布局长三角、环渤海、中部、西部、海西、珠三角等 6 大区域，进入上海、南京、苏州、合肥、天津、济南、武汉、长沙、郑州、西安、成都、福州、南昌、佛山等 32 多座城市，开发运营精品项目 200 多个，土地储备面积约 2,930 万平方米。

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

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.35%，增速比上年回落 2.65 个百分点。随着行业政策调整和金融去杠杆进程，房地产行业将告别高速发展阶段，成交规模将逐步下降并趋于平稳。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况发生了重大变化，2021 年下半年市场下行，行业风险渐渐暴露，房地产开发商面临债务违约和信贷进一步萎缩，房地产市场销售呈现前高后低走势，对公司生产经营和偿债能力产生了重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

□是 √否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1)各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
销售商品房	362.08	310.25	14.32%	99.08%	351.07	283.62	19.21%	98.68%
租赁收入	1.11	0.25	77.50%	0.30%	1.30	0.22	83.04%	0.36%
项目管理服务收入	1.73	0.47	72.85%	0.47%	2.51	0.69	72.36%	0.71%
物业管理服务收入	0.53	0.35	33.94%	0.14%	0.88	0.52	41.30%	0.25%
合计	365.46	311.32	14.81%	100.00%	355.76	285.05	19.87%	100.00%

(2)各业务板块分产品（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），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但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（%）
销售商品房	销售商品房	362.08	310.25	14.32%	3.14%	9.39%	-25.49%
租赁收	租赁收	1.11	0.25	77.50%	-14.37%	13.64%	-6.68%

入	入						
项目管理服务收入	项目管理服务收入	1.73	0.47	72.85%	-31.07%	-32.29%	0.67%
物业管理服务收入	物业管理服务收入	0.53	0.35	33.94%	-40.05%	-32.55%	-17.80%
合计	—	365.46	311.32	—	2.72%	9.21%	—

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。

2021 年度，公司项目管理服务收入较上一年度下降 31.07%，对应营业成本较上一年度下降 32.11%，主要系管理服务项目数量减少所致；物业管理服务收入较上一年度下降 40.05%，对应营业成本较上一年度下降 32.32%，主要系公司处置商业管理公司所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

从未来发展目标来看，公司致力于成为中国最大的房地产之一，为实现这一目标，公司拟实施以下战略：

从区域战略来看，公司将加强在现有市场的领先地位，同时战略进军中国其他具有潜力的市场。为实现“聚焦城市群发展、坚持城市深耕”战略，公司目前正扩大在该区域及城市的经济规模和市场份额。公司基于现有的地理位置和对房地产市场的增长潜力的判断，以其深耕战略、品牌效益、成熟经验有选择性地进军新城市，如北京、合肥、郑州等。从主营业务的发展来看，公司将利用平衡及有条理的方式发展房地产项目，并同时关注该增长的素质。公司将确保大盘资金安全稳健的前提下，储备充裕的货币资金，以具有竞争力的成本取得更多优质地块；同时改进内部土地收购与评估程序，并进一步改善目标市场研究分析能力。公司将根据严格的内部审核程序开展全面深入的市场研究、可行性研究和预测后，方可作出土地收购决定。同时，公司将利用多元化的投资策略物色新增长机会。例如通过合营企业与其他第三方开发商合作或通过收购拥有土地使用权公司的股权向第三方收购土地。此外，公司拟进一步扩大商业及多功能房地产开发，并有选择地增加投资物业组合，以维持均衡全面的业务组合。

从财务政策来看，公司将继续致力于审慎的财务政策及优化资本结构。公司计划继续坚持本身及行业财务政策以及审慎的财务及成本管理措施，致力于更有效地利用公司运营资金。公司已采纳并致力于改善各项措施，以控制成本并监控现金流量。公司将继续坚持营运方面所建立的动态可实现市场价值的库存管理办法，通过检讨资本负债比例及杠杆比率，更加密切地检查公司资本及负债水平。总的来看，公司已经拥有了较为成熟的运营模式，并制定了清晰的战略规划，依托其自身运营能力以及多元化的合作，公司有望逐步实现上述规划。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

(1) 政策风险

公司的核心业务为房地产开发业务，国家对房地产开发业务相关政策出台与调整将对公司的经营产生负面影响。

应对措施：公司持续关注国家和各地政府的相关政策，在产业投入时进行充分的调研和论证，并及时调整业务投入，降低政策波动带来的不确定性影响；适时引入外部资本，实现优势互补，分担投资风险。

(2) 筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，行业参与者对资金一直存在较大需求。借助充裕的资金支持，房地产企业能够通过持续投资、开发及销售，不断做大业务规模，推进全国布局，并充分降低经营风险。公司主要通过自有资金、信托借款、银行借款及发行债券等方式进行筹资，但目前公司融资渠道已受到限制，导致公司自有资金和商品房预（销）售回笼的资金同项目建设进度要求不匹配，对公司财务状况的稳健性构成了不利影响。

应对措施：公司积极通过评估整体资金投入规模，在保证公司正常运营的基础上，再对后续项目开发进行资金投入。

六、公司治理情况

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

□是 √否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、决策权限、决策程序

发行人关联交易的内部控制遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害公司和股东的利益。按照有关法律法规、部门规章等有关规定，明确划分公司股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。公司及控股子公司在发生交易活动时，相关责任人仔细查阅关联方名单，审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

关联交易决策权限：

（1）公司及控股子公司与关联方拟发生的占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，应当在董事会审议通过后提交股东大会审议；

（2）公司与关联方拟发生的交易金额在 600 万元以上、3000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上、5%以下的关联交易，须经董事会审议批准；

（3）公司及控股子公司发生的未达到公司股东大会、董事会审议标准的关联交易由公司管理层审批。

公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。

2、定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

发行人制定了关于关联交易的管理制度。公司的关联交易应当遵循诚实信用、平等、公正、公平、公开等原则。关联交易价格应于关联人每一类交易事项所签订的关联交易协议中明确，并按协议中约定的方式和时间支付。

3、信息披露安排

发行人在年度报告中披露其与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的金额。报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的，应当披露交易对方名称、交易类型及报告期内各类交易累计发生额。

（三） 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
接受服务	2.78
提供咨询服务	0.83
提供资金拆借服务	0.77
提供租赁服务	0.42

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方（仅为示例）	489.52
资金拆借，作为拆入方（仅为示例）	381.37
关联方往来-其他应收款	167.44
关联方往来-其他应付款	129.76

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46.87亿元人民币。

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占发行人上年末净资产百分之一百以上的
□适用 √不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（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

（六） 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

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额33.20亿元，其中公司信用类债券余额33.20亿元，占有息债务余额的100.00%；银行贷款余额0亿元，占有息债务余额的0%；非银行金融机构

贷款0亿元，占有息债务余额的0%；其他有息债务余额0亿元，占有息债务余额的0%。

单位：亿元　币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司债券	-	-	10	23.2	-	33.2
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息负债	-	-	-	-	-	-

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额33.2亿元，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10亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元　币种：人民币

1、债券名称	正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	20 正荣 03
3、债券代码	175097.SH
4、发行日	2020 年 9 月 10 日
5、起息日	2020 年 9 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 9 月 14 日
7、到期日	2024 年 9 月 14 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.45
10、还本付息方式	本期债券按年付息、不计复利、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司,申万宏源证券承销保荐有限责任公司,中泰证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议、报价、询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	正荣地产控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)

2、债券简称	H21 正荣 1
3、债券代码	188420.SH
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 23 日
7、到期日	2025 年 7 月 23 日
8、债券余额	13.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	本期债券按年付息、不计复利、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司,申万宏源证券承销保荐有限责任公司,中泰证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议、报价、询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	正荣地产控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	H20 正荣 2
3、债券代码	163782.SH
4、发行日	2020 年 7 月 23 日
5、起息日	2020 年 7 月 27 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 27 日
7、到期日	2025 年 7 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.75
10、还本付息方式	本期债券按年付息、不计复利、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司,申万宏源证券承销保荐有限责任公司,中泰证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、协议、报价、询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含选择权条款 √本公司的债券有选择权条款

债券代码：175097.SH

债券简称：20 正荣 03
债券包括的条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：
本期债券相应选择权在报告期内未触发执行。

债券代码：188420.SH
债券简称：H21 正荣 1
债券包括的条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：
本期债券相应选择权在报告期内未触发执行。

债券代码：163782.SH
债券简称：H20 正荣 2
债券包括的条款类型：
√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：
本期债券相应选择权在报告期内未触发执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √本公司的债券有投资者保护条款
债券代码：175097.SH
债券简称：20 正荣 03
债券约定的投资者保护条款：
交叉保护条款
投资者保护条款的触发和执行情况：
未触发

债券代码：188420.SH
债券简称：H21 正荣 1
债券约定的投资者保护条款：
交叉保护条款
投资者保护条款的触发和执行情况：
未触发

债券代码：163782.SH
债券简称：H20 正荣 2
债券约定的投资者保护条款：
交叉保护条款
投资者保护条款的触发和执行情况：
未触发

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
√本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：188420.SH

债券简称	H21 正荣 1
募集资金总额	13.20
募集资金报告期内使用金额	13.20
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除承销费用等相关费用的剩余部分拟全部用于置换和偿还公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	□是 √否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内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
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	置换和偿还公司债券
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：175097.SH

债券简称	20 正荣 03
担保、偿债计划及其他偿债	本期债券无担保。

保障措施内容	一、偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 二、偿债资金来源 本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。 三、偿债应急保障方案 1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道 四、偿债保障措施 （一）切实做到专款专用（二）设立专门的偿付工作小组（三）制定并严格执行资金管理计划（四）充分发挥债券受托管理人的作用（五）制定《债券持有人会议规则》（六）严格履行信息披露义务（七）发行人承诺：根据本公司董事会决议并经股东会通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：1、不向股东分派利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。
担保、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）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：188420.SH

债券简称	H21 正荣 1
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保。 一、偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 二、偿债资金来源 本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。 三、偿债应急保障方案 1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道 四、偿债保障措施 （一）切实做到专款专用（二）设立专门的偿付工作小组（三）制定并严格执行资金管理计划（四）充分发挥债券受托管理人的作用（五）制定《债券持有人会议规则》（六）严格履行信息披露义务（七）发行人承诺：根据本公司董事会决议并经股东会通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：1、不向股东分派利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债	无变化

券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：163782.SH

债券简称	H20 正荣 2
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无担保。 一、偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 二、偿债资金来源 本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。 三、偿债应急保障方案 1、流动资产变现；2、畅通的外部融资渠道 四、偿债保障措施 （一）切实做到专款专用（二）设立专门的偿付工作小组（三）制定并严格执行资金管理计划（四）充分发挥债券受托管理人的作用（五）制定《债券持有人会议规则》（六）严格履行信息披露义务（七）发行人承诺：根据本公司董事会决议并经股东会通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：1、不向股东分派利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。
担保、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）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西直门北大街 32 号院 1 号楼 15 层 1806
签字会计师姓名	王成武、何培刚

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	188420.SH

债券简称	H21 正荣 1
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 楼
联系人	梅佳、吉敏
联系电话	021-50801138

债券代码	163782.SH
债券简称	H20 正荣 2
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 楼
联系人	梅佳、吉敏
联系电话	021-50801138

债券代码	175097.SH
债券简称	20 正荣 03
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 楼
联系人	梅佳、吉敏
联系电话	021-50801138

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	188420.SH
债券简称	H21 正荣 1
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	163782.SH
债券简称	H20 正荣 2
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101、北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

债券代码	175097.SH
债券简称	20 正荣 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（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
163782.SH、175097.SH、188420.SH	会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 4 月 15 日	受疫情影响导致审计成本增加，公司与安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）在境内审计费用方面无法达成一致意见；公司出于节约成本的考虑。	已履行内部决策程序	无重大不利影响

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	中瑞诚会计师事务所（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	公司由于外部资金有限，无法为现有债务再融资而面临短期资金流动性压力。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	公司预计其现有的内部资源可能不足以解决其即将到期的债务。

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） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元　币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	7.33	0.31%	1.00	631.96%
预付款项	20.04	0.84%	41.50	-51.71%
其他应收款	313.46	13.12%	212.64	47.41%
其他流动资产	19.46	0.81%	42.73	-54.45%
长期股权投资	114.92	4.81%	81.03	41.82%
无形资产	0.04	0.002%	0.07	-41.63%
递延所得税资产	24.00	1.00%	17.81	34.76%

发生变动的原因：

2021 年末，公司应收账款同比增加 631.96%，主要系本期末交付安置房、应收房屋面积补差款、应收租金等增加所致。

2021 年末，公司预付款项同比减少 51.71%，主要系本期预付的土地款减少所致。

2021 年末，公司其他应收款同比增加 47.41%，主要系应收子公司少数股东款项增加所致。

2021 年末，公司其他流动资产同比减少 54.45%，主要系税金预缴规模减少所致。

2021 年末，公司长期股权投资同比增加 41.82%，主要系合作开发项目增加，对合营联营企业投资增加所致。

2021 年末，公司无形资产同比减少 41.63%，主要系无形资产摊销所致。

2021 年末，公司递延所得税资产同比增加 34.76%，主要系本期预售房款增加所致。

（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	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（%）
其他货币资金	355.54	81.32	-	22.87
存货	1,420.42	687.54	-	48.40
固定资产	7.03	9.60	-	136.47
投资性房地产	98.62	63.18	-	64.06
合计	1,881.61	841.63	—	—

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百分之十

√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

其他货币资金	355.54	——	81.32	抵押、质押	对偿债能力产生不利影响
存货	1,420.42	——	687.54	抵押、质押	对偿债能力产生不利影响
投资性房地产	98.62	——	63.18	抵押、质押	对偿债能力产生不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	38.24	2.04%	20.58	85.81%
预收款项	902.36	48.10%	602.56	49.75%
其他应付款	184.57	9.84%	288.38	-36.00%
一年内到期的非流动负债	199.74	10.65%	138.07	44.67%
长期应付款	9.07	0.48%	28.91	-68.63%

发生变动的原因：

2021 年末，公司应付票据同比增加 85.81%，主要系本期末应付商业汇票增加所致。

2021 年末，公司预收款项同比增加 49.75%，主要系本期合约销售规模增加所致。

2021 年末，公司其他应付款同比减少 36.00%，主要系本期末应付关联方款项减少所致。

2021 年末，公司一年内到期的非流动负债同比增加 44.67%，主要系本期末一年内到期的长期借款规模增加所致。

2021 年末，公司长期应付款同比减少 68.63%，主要系长期债券将于一年内到期所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：441.84亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额522.82亿元，有息债务同比变动18.33%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：268.45亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额44.39亿元，占有息债务余额的8.49%；银行贷款余额347.27亿元，占有息债务余额的66.42%；非银行金融机构贷款106.83亿元，占有息债务余额的20.43%；其他有息债务余额24.33亿元，占有息债务余额的4.65%。

单位：亿元　币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司债券	-	-	20.71	23.68	-	44.39
银行贷款	-	-	151.73	120.31	75.23	347.27
非银行金融机构贷款	-	68.70	12.05	11.08	15.00	106.83
其他有息债务	-	5.23	10.03	9.07	-	24.33

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：21.23亿元

报告期非经常性损益总额：5.28亿元

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 10%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的，请说明原因

√适用 □不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量为 119.36 亿元，净利润为 13.61 亿元，主要系公司主营业务销售商品房采用预售模式，报告期尚未到收入确认时点，营业收入与销售商品、提供劳务收到的现金差异较大所致。

七、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

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：26.04亿元

报告期末对外担保的余额：104.33亿元

报告期对外担保的增减变动情况：78.29亿元

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、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

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

根据《正荣地产控股股份有限公司股东大会决议》和《正荣地产控股股份有限公司董事会决议》，免去黄仙枝发行人董事长职务，选举刘伟亮为发行人董事长；免去刘伟亮发行人总经理职务，聘任金明捷为发行人总经理。发行人已于 2022 年 7 月 19 日披露《正荣地产控股股份有限公司董事长、总经理发生变动的公告》。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，其他文件查阅地址为公司及受托管理人处。

（以下无正文）

（本页无正文，为《正荣地产控股股份有限公司公司债券年度报告（2021 年）》之盖章页）

正荣地产控股股份有限公司

2022 年 7 月 29 日

8

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位: 正荣地产控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	35,553,743,684.12	33,522,138,003.30
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	732,728,620.84	100,105,573.41
应收款项融资		
预付款项	2,004,352,302.28	4,150,464,509.53
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	31,345,895,628.81	21,264,316,263.80
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	142,042,012,587.85	125,088,293,902.89
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	1,946,201,714.37	4,273,052,079.43
流动资产合计	213,624,934,538.26	188,398,370,332.36
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	11,492,197,849.30	8,103,086,819.75
其他权益工具投资		

8

其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,862,000,000.00	10,615,200,000.00
固定资产	703,184,801.66	750,061,635.56
在建工程	746,989,029.66	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	131,197,623.71	
无形资产	4,028,741.89	6,902,233.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	39,348,598.50	55,001,429.42
递延所得税资产	2,399,794,416.70	1,780,776,175.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	25,378,741,061.42	21,311,028,294.40
资产总计	239,003,675,599.67	209,709,398,626.76
流动负债：		
短期借款	6,869,985,626.68	
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	3,824,178,056.98	2,058,122,883.52
应付账款	16,533,057,383.68	19,137,675,495.05
预收款项	90,235,805,438.08	60,256,251,753.76
合同负债		
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	255,853,770.42	336,488,331.29
应交税费	5,330,899,173.48	4,800,983,403.19
其他应付款	18,457,213,716.34	28,837,608,406.35
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	19,974,463,015.91	13,807,074,557.88
其他流动负债		
流动负债合计	161,481,456,181.58	129,234,204,831.04

8

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	22,162,407,474.90	27,503,147,400.37
应付债券	2,368,226,871.88	3,084,545,501.87
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	907,110,441.16	2,891,445,474.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	681,526,089.43	848,300,761.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,119,270,877.36	34,327,439,137.91
负债合计	187,600,727,058.94	163,561,643,968.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,200,000,000.00	8,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,197,682,885.15	2,697,995,265.16
减：库存股		
其他综合收益	706,726,184.49	706,726,184.49
专项储备		
盈余公积	1,511,729,388.72	1,261,441,364.71
一般风险准备		
未分配利润	9,600,928,631.60	8,812,713,618.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	22,217,067,089.96	21,678,876,433.19
少数股东权益	29,185,881,450.77	24,468,878,224.62
所有者权益（或股东权益）合计	51,402,948,540.73	46,147,754,657.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	239,003,675,599.67	209,709,398,626.76

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：胡阳生

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:正荣地产控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	198,722,086.57	966,660,323.43

8

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	246,697,623.09	16,609,646.50
应收款项融资		
预付款项	150,589.25	255,190.00
其他应收款	70,529,015,831.60	69,453,250,670.21
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	70,974,586,130.51	70,436,775,830.14
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	9,852,940,334.32	8,146,381,861.20
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	712,123.86	1,463,010.80
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,853,652,458.18	8,147,844,872.00
资产总计	80,828,238,588.69	78,584,620,702.14
流动负债：		
短期借款		

8

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		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	48,291,483.00	91,216,423.00
应交税费	158,183,809.71	44,206,798.00
其他应付款	63,256,450,639.86	61,681,076,634.58
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	3,596,199,965.42	1,660,863,942.08
其他流动负债		
流动负债合计	67,059,125,897.99	63,477,363,797.66
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,368,226,871.88	3,084,545,501.87
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	907,110,441.16	2,891,445,474.58
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	3,275,337,313.04	5,975,990,976.45
负债合计	70,334,463,211.03	69,453,354,774.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,200,000,000.00	8,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,553,817,499.49	1,553,817,499.49
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	5,318,734.71	5,318,734.71
未分配利润	734,639,143.46	-627,870,306.17

8

所有者权益（或股东权益）合计	10,493,775,377.66	9,131,265,928.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	80,828,238,588.69	78,584,620,702.14

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：胡阳生

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	36,545,566,729.99	35,575,845,873.08
其中：营业收入	36,545,566,729.99	35,575,845,873.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	34,119,538,810.74	32,075,127,939.05
其中：营业成本	31,132,428,597.01	28,505,018,096.29
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	680,008,590.18	1,317,802,831.44
销售费用	1,243,288,016.99	1,159,713,030.13
管理费用	951,156,482.47	1,008,699,519.39
研发费用		
财务费用	112,657,124.09	83,894,461.80
其中：利息费用	491,165,187.13	326,302,714.55
利息收入	384,529,622.34	265,532,329.47
加：其他收益		14,986,167.48
投资收益（损失以“－”号填列）	1,101,664,265.76	754,973,992.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	329,866,393.18	488,568,494.40
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）		

8

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-201,200,979.91	143,364,356.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,525,039.72	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,160,970,872.28	-118,646,277.65
资产处置收益（损失以“－”号填列）	917,698.47	2,754,026.99
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,148,912,991.57	4,298,150,200.35
加：营业外收入	161,292,470.01	43,875,625.15
减：营业外支出	187,351,461.41	81,867,412.45
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,122,854,000.17	4,260,158,413.05
减：所得税费用	761,709,280.41	1,229,918,067.14
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,361,144,719.76	3,030,240,345.91
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,361,144,719.76	3,030,240,345.91
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）	1,038,503,036.78	2,228,460,725.11
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	322,641,682.98	801,779,620.80
六、其他综合收益的税后净额		241,691,658.04
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		241,691,658.04
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		241,691,658.04
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		106,245,252.58

（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		135,446,405.46
（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	1,361,144,719.76	3,271,932,003.95
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,038,503,036.78	2,470,152,383.15
（二）归属于少数股东的综合收益总额	322,641,682.98	801,779,620.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：胡阳生

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	208,775,270.55	505,063,478.47
减：营业成本		268,693,770.55
税金及附加	94,959.40	3,137,702.52
销售费用		
管理费用	464,047,459.99	215,065,895.55
研发费用		
财务费用	141,666,073.94	20,739,481.18
其中：利息费用		35,762,160.65
利息收入		-15,692,756.23
加：其他收益		9,514,963.11
投资收益（损失以“－”号填列）	1,884,493,379.34	-16,893,454.71

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-16,893,454.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,487,460,156.57	-9,951,862.93
加：营业外收入	10,574,555.91	92,314.84
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,498,034,712.48	-9,859,548.09
减：所得税费用	135,525,262.85	
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,362,509,449.63	-9,859,548.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,362,509,449.63	-9,859,548.09
（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		

8

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	1,362,509,449.63	-9,859,548.09
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：胡阳生

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	68,686,170,658.59	49,507,988,314.30
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		
收到其他与经营活动有关的现金	4,706,764,101.01	9,231,650,573.55
经营活动现金流入小计	73,392,934,759.60	58,739,638,887.85
购买商品、接受劳务支付的现金	40,024,072,370.24	50,383,077,580.25

8

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	1,756,464,053.01	1,392,898,431.78
支付的各项税费	3,965,469,575.29	4,420,575,505.10
支付其他与经营活动有关的现金	15,711,377,195.70	2,845,194,309.48
经营活动现金流出小计	61,457,383,194.24	59,041,745,826.61
经营活动产生的现金流量净额	11,935,551,565.36	-302,106,938.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,000,000,000.00
取得投资收益收到的现金		62,614,186.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,095,854.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,624,065.53	
收到其他与投资活动有关的现金		322,882,798.64
投资活动现金流入小计	1,624,065.53	1,390,592,839.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	250,476,601.92	31,281,017.32
投资支付的现金		668,875,859.82
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	2,228,854,324.92	
支付其他与投资活动有关的现金	4,993,593,596.83	188,167,739.50
投资活动现金流出小计	7,472,924,523.67	888,324,616.64
投资活动产生的现金流量净额	-7,471,300,458.14	502,268,222.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	11,874,101,675.12	14,875,205,630.26
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,874,101,675.12	14,875,205,630.26
取得借款收到的现金	30,817,720,810.83	35,108,158,611.87

8

收到其他与筹资活动有关的现金	18,217,561,019.98	21,232,713,081.42
筹资活动现金流入小计	60,909,383,505.93	71,216,077,323.55
偿还债务支付的现金	28,348,279,776.98	28,635,346,768.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,929,870,762.19	3,659,426,097.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	570,398,990.10	426,720,434.93
支付其他与筹资活动有关的现金	38,586,710,575.20	25,303,352,549.57
筹资活动现金流出小计	70,864,861,114.37	57,598,125,415.16
筹资活动产生的现金流量净额	-9,955,477,608.44	13,617,951,908.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-45,932.49
五、现金及现金等价物净增加额	-5,491,226,501.22	13,818,067,259.77
加：期初现金及现金等价物余额	32,912,564,885.14	19,094,497,625.37
六、期末现金及现金等价物余额	27,421,338,383.92	32,912,564,885.14

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：胡阳生

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020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		546,194,116.72
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	51,967,665,527.02	234,396,495.91
经营活动现金流入小计	51,967,665,527.02	780,590,612.63
购买商品、接受劳务支付的现金	8,154,840.00	
支付给职工及为职工支付的现金	271,170,779.90	233,391,375.30
支付的各项税费	18,888,686.28	54,237,066.70
支付其他与经营活动有关的现金	51,943,194,438.00	242,310,843.06
经营活动现金流出小计	52,241,408,744.18	529,939,285.06
经营活动产生的现金流量净额	-273,743,217.16	250,651,327.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

8

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	50,000,000.00	67,540,351.80
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	50,000,000.00	67,540,351.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		189,272.12
投资支付的现金	39,500,000.00	500,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	39,500,000.00	500,189,272.12
投资活动产生的现金流量净额	10,500,000.00	-432,648,920.32
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		5,279,705,250.53
收到其他与筹资活动有关的现金	3,583,793,094.30	19,645,814,208.82
筹资活动现金流入小计	3,583,793,094.30	24,925,519,459.35
偿还债务支付的现金	2,881,094,270.00	4,517,892,755.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,207,393,844.00	549,331,853.34
支付其他与筹资活动有关的现金		19,662,438,174.57
筹资活动现金流出小计	4,088,488,114.00	24,729,662,783.60
筹资活动产生的现金流量净额	-504,695,019.70	195,856,675.75
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	-767,938,236.86	13,859,083.00
加：期初现金及现金等价物余额	966,660,323.43	944,576,021.40
六、期末现金及现金等价物余额	198,722,086.57	958,435,104.40

公司负责人：金明捷 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：胡阳生

8