

正荣地产控股股份有限公司
公司债券年度报告
（2020 年）

二〇二一年四月

重要提示

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，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

报告期内，投资者在评价和投资本次债券时，除募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

1、短期偿债压力较大的风险

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，流动比率分别为 1.39、1.47 和 1.46，速动比率分别为 0.53、0.47 和 0.49。截至 2020 年末，发行人短期借款、一年内到期的非流动负债合计 1,380,707.46 万元，综合来看，发行人存在短期偿债压力较大的风险。

2、速动比率较低风险

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末速动比率分别为 0.53、0.47 和 0.49，发行人速动比率较低，速动资产对流动负债覆盖倍数较低，如发行人短期内出现债务集中偿付或者现金流情况发生急剧恶化，对流动负债的偿付能力较弱。

3、预收款项规模较大风险

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司的预收款项余额分别为 4,598,352.29 万元、3,801,761.71 万元和 6,025,625.18 万元，占流动负债的比重分别为 52.44%、40.95%和 46.63%。发行人预收款项规模较大，主要为发行人的预收售房款等。若预收款项对应的房产无法实现及时交付，可能使发行人面临一定的预收款项被收回的风险，这将对发行人整体现金流产生影响，从而对本期债券的偿付产生一定影响。

4、去库存压力较大的风险

商品房销售收入是公司营业收入的主要来源，2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司存货账面价值分别为 7,466,038.43 万元、9,330,057.12 万元和 12,508,829.39 万元，占当期资产总额的比例分别为 54.91%、60.61%和 59.65%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的住宅房地产、商务地产项目较多。截至 2020 年末，发行人房地产项目主要分布于上海、南京、苏州、合肥、武汉、长沙、天津、福州、南昌、莆田等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房屋存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	15
五、 偿债计划.....	16
六、 专项偿债账户设置情况.....	18
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	19
八、 受托管理人履职情况.....	19
第三节 业务经营和公司治理情况	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	21
三、 主要会计数据和财务指标.....	21
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	26
七、 对外担保情况.....	26
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	26
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于司法机关调查事项.....	26
四、 其他重大事项的信息披露.....	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	27
一、 发行人为可交换债券发行人	27
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.....	27
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人	27
五、 其他特定品种债券事项	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30

附件一： 发行人财务报表.....	30
担保人财务报表.....	42

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（2020 年）》
19 正荣 01	指	正荣地产控股股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
19 正荣 02	指	正荣地产控股股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种一
20 正荣 02	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)
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	2020 年
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 公司及相关中介机构简介

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	正荣地控
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	刘伟亮
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	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	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、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	上海市闵行区申虹路 666 弄虹桥正荣中心 7 号楼

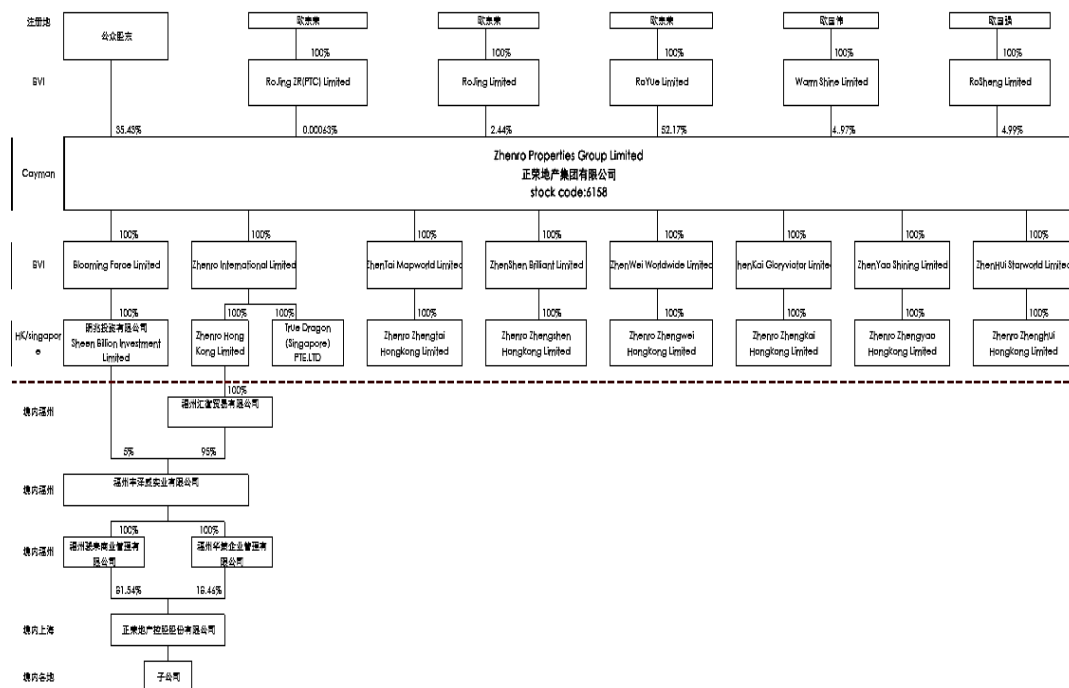
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：福州骏泰商业管理有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：欧宗荣、欧国强、欧国伟

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化，以下为本公司的股权结构图：



五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

✓ 发生变更 □ 未发生变更

报告期内，陈雪平不再担任公司监事，新增周江为公司监事，本公司已于 2020 年 11 月 26 日完成工商变更。

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

✓ 适用 □ 不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
签字会计师姓名（如有）	陈颖、蓝锦芳

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151667、155689、163782、175097
债券简称	19 正荣 01、19 正荣 02、20 正荣 02、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、崔琳琳
联系电话	021-50801138

（三）资信评级机构

债券代码	155689、175097
债券简称	19 正荣 02、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

债券代码	163782
债券简称	20 正荣 02
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

七、中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	151667
2、债券简称	19 正荣 01
3、债券名称	正荣地产控股股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 6 月 14 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 6 月 15 日
7、到期日	2022 年 6 月 14 日
8、债券余额	3.50
9、截至报告期末的票面利率(%)	6.80
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	本期债券已于 2020 年 6 月 15 日按时完成付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155689
2、债券简称	19 正荣 02
3、债券名称	正荣地产控股股份有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第一期)品种一
4、发行日	2019 年 9 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 9 月 22 日
7、到期日	2023 年 9 月 18 日
8、债券余额	11.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	7.16
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券已于 2020 年 9 月 18 日按时完成付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163782
2、债券简称	20 正荣 02
3、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)
4、发行日	2020 年 7 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、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、截至报告期末的票面利率 (%)	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券在报告期内暂无付息兑付情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175097
2、债券简称	20 正荣 03
3、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)
4、发行日	2020 年 9 月 14 日
5、是否设置回售条款	是
6、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、截至报告期末的票面利率 (%)	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券在报告期内暂无付息兑付情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151667

债券简称	19 正荣 01
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具之日，本期债券有 1 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：华夏银行股份有限公司上海分行 银行账号：10550000001744241 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	3.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	19 正荣 01 发行总额为 35,000 万元，扣除承销费用 175 万元，募集资金净额为 34,825 万元。截至本报告出具日公司实际使用募集资金人民币 34,825 万元，募集资金扣除发行费用后用于租赁用房项目、补充公司流动资金。募集资金的使用严格遵守公司各项管理制度与《正荣地产控股股份有限公司与华夏银行股份有限公司上海分行和中山证券有限责任公司签订之正荣地产控股股份有限公司 2019 年非公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》规定的相关程序，与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155689

债券简称	19 正荣 02
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具之日，本期债券有 2 个募集资金专户，具体信息如下： 1、开户银行：平安银行股份有限公司上海分行营业部 银行账号：15002019081908 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 2、开户银行：中国银行股份有限公司福建省分行 银行账号：427377973260 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	11.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	19 正荣 02 发行总额为 110,000 万元，募集资金净额为 110,000 万元。截至本报告出具日公司实际使用募集资金人民币 110,000 万元，公司募集资金用于偿还

	16 正荣 01 本金。募集资金的使用严格遵守公司各项管理制度与《正荣地产控股股份有限公司与平安银行股份有限公司上海分行和中山证券有限责任公司签订之正荣地产控股股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》、《正荣地产控股股份有限公司与中国银行股份有限公司福建省分行和中山证券有限责任公司签订之正荣地产控股股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）募集资金三方监管协议》规定的相关程序，与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163782

债券简称	20 正荣 02
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具之日，本期债券有 1 个募集资金专户，具体信息如下： 开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部 银行账号：591904764510111 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	20 正荣 02 发行总额为 100,000 万元，募集资金净额为 100,000 万元。截至本报告出具日公司实际使用募集资金人民币 100,000 万元，根据募集说明书约定，募集资金可用于临时补充流动资金，本期债券募集资金用于临时补充流动资金。募集资金的使用严格遵守公司各项管理制度与《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）募集资金及偿债资金三方监管协议》规定的相关程序，与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175097

债券简称	20 正荣 03
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具之日，本期债券有 1 个募集资金专户

	，具体信息如下： 开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部 银行账号：591904764510111 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	20 正荣 03 发行总额为 100,000 万元，募集资金净额为 100,000 万元。截至本报告出具日公司实际使用募集资金人民币 100,000 万元，公司募集资金用于偿还 18 正荣 01 回售本金。募集资金的使用严格遵守公司各项管理制度与《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）募集资金及偿债资金三方监管协议》规定的相关程序，与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	155689、163782
债券简称	19 正荣 02、20 正荣 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 27 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	163782
债券简称	20 正荣 02
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 28 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环

	境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	175097
债券简称	20 正荣 03
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 8 月 4 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：155689、163782、163782、175097

债券简称	19 正荣 01、19 正荣 02、20 正荣 02、20 正荣 03
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施： （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
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）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司严格执行其他偿债保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：151667

债券简称	19 正荣 01
偿债计划概述	本期债券品种一的计息期限为 2019 年 6 月 14 日至 2022 年 6 月 13 日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 6 月 14 日至 2021 年 6 月 13 日。 本期债券到期一次还本，本期债券的到期日为 2022 年 6 月 14 日，若投资者在本期债券存续期的第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 6 月 14 日。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155689

债券简称	19 正荣 02
偿债计划概述	本期债券品种一的计息期限为 2019 年 9 月 18 日至 2023 年 9 月 17 日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 9 月 18 日至 2021 年 9 月 17 日。 本期债券到期一次还本，本期债券的到期日为 2023 年 9 月 18 日，若投资者在本期债券存续期的第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 9 月 18 日。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	否
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163782

债券简称	20 正荣 02
偿债计划概述	本期债券品种二的计息期限为 2020 年 7 月 27 日至 2025 年 7 月 26 日。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 26 日。 本期债券到期一次还本，本期债券的到期日为 2025 年 7 月 27 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 7 月 27 日。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	否
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175097

债券简称	20 正荣 03
偿债计划概述	本期债券品种一的计息期限为 2020 年 9 月 14 日至 2024 年 9 月 13 日。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 13 日。 本期债券到期一次还本，本期债券的到期日为 2024 年 9 月 14 日，若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 9 月 14 日。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	否
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：151667

债券简称	19 正荣 01
账户资金的提取情况	截至本报告出具之日，本期债券有 1 个专项偿债账户，具体信息如下： 开户银行：华夏银行股份有限公司上海分行 银行账号：10550000001744241 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，账户运作正常。本期债券已于 2020 年 6 月 15 日（因休息日顺延）按时完成 2020 年度付息工作，付息金额为 2,380 万元。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	否
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155689

债券简称	19 正荣 02
账户资金的提取情况	截至本报告出具之日，本期债券有 1 个专项偿债账户，具体信息如下： 开户银行：平安银行股份有限公司上海分行营业部 银行账号：15002019081908 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，账户运作正常。本期债券已于 2020 年 9 月 18 日按时完成 2020 年度付息工作，付息金额为 7,876 万元。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	否
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：163782

债券简称	20 正荣 02
账户资金的提取情况	截至本报告出具之日，本期债券有 1 个专项偿债账户，具体信息如下： 开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部 银行账号：591904764510111 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，账户运作正常。本期债券报告期内不涉及兑付兑息情况。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	否
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

致情况	
-----	--

债券代码：175097

债券简称	20 正荣 03
账户资金的提取情况	截至本报告出具之日，本期债券有 1 个专项偿债账户，具体信息如下： 开户银行：招商银行股份有限公司上海分行营业部 银行账号：591904764510111 账户名称：正荣地产控股股份有限公司 截至本报告出具之日，账户运作正常。本期债券报告期内不涉及兑付兑息情况。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	否
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人履职情况

- 1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。
- 2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。
- 3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。
- 4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。
- 5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。
- 6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。
- 7、受托管理人已于 2020 年 6 月 30 日在上海证券交易所指定平台披露 19 正荣 01 以及 19 正荣 02 的年度受托报告。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

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 216 多个，土地储备面积约 2,845.19 万平方米。

（二） 公司未来展望

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 and 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。

二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1、业务独立情况

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售、物业运营各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东

、实际控制人及其控制的企业。

2、资产独立情况

发行人拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员均在发行人处工作并领取薪酬。

4、财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立情况

发行人的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要及发行人发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 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

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☐是 ☒否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

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、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	2,097.09	1,539.27	36.24	主要系业务发展, 流动资产增加所致
2	总负债	1,635.62	1,203.26	35.93	主要系业务发展, 预收账款、其他应付款、长期借款增加所致
3	净资产	461.48	336	37.34	主要系公司业务发展, 少数股东权益增加所致
4	归属母公司股东的净资产	216.79	189.1	14.64	
5	资产负债率 (%)	77.99	78.17	-0.23	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	78.00	78.17	-0.23	
7	流动比率	1.46	1.47	-0.97	
8	速动比率	0.49	0.47	4.86	
9	期末现金及现金等价物余额	329.13	190.94	72.37	主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	355.76	320.43	11.03	
2	营业成本	285.05	251.5	13.34	
3	利润总额	42.6	40.61	4.91	
4	净利润	30.30	30.10	0.68	
5	扣除非经常性损益后净利润	26.55	30.96	-14.24	
6	归属母公司股东的净利润	22.28	27.06	-17.65	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	46.57	45.41	2.56	
8	经营活动产生的现金流净额	-3.02	-122.2	97.53	主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	5.02	-11.15	145.05	主要系本期取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	136.18	105.32	29.30	
11	应收账款周转率	427.60	638.02	-32.98	主要系本期末应收房屋面积补差款、应收租金等增加所致
12	存货周转率	0.26	0.30	-12.83	

13	EBITDA 全部债务比	0.10	0.11	-9.09	
14	利息保障倍数	1.45	1.42	2.38	
15	现金利息保障倍数	0.08	-2.72	103.09	主要系经营活动产生的现金流净额较上期增加较多所致
16	EBITDA 利息倍数	1.48	1.44	2.26	
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

变动原因请见表格说明。

四、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	335.22	218.96	53.10	主要系本期末银行存款增加所致
应收账款	1.00	0.66	51.01	主要系本期末应收房屋面积补差款、应收租金等增加所致
预付款项	41.50	20.89	98.72	主要系本期预付的土地款增加所致
其他应收款	212.64	159.31	33.47	主要系应收子公司少数股东款项增加所致
存货	1,250.88	933.01	34.07	主要系业务规模增加，导致开发产品和开发成本均上升所致
其他流动资产	42.73	33.95	25.86	
流动资产合计	1,883.98	1,366.78	37.84	主要系业务发展，存货增加所致
长期股权投资	81.03	52.31	54.92	主要系合作开发项目增加，对合营联营企业投资增加所致
投资性房地产	106.15	93.78	13.19	
固定资产	7.50	7.90	-5.00	

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
无形资产	0.07	0.07	0.87	
长期待摊费用	0.55	0.48	14.10	
递延所得税资产	17.81	16.76	6.24	
其他非流动资产	0.00	1.20	-100.00	主要系本期末预付投资款均完成结算所致
非流动资产合计	213.11	172.49	23.55	
资产总计	2,097.09	1,539.27	36.24	主要系业务发展，流动资产增加所致

2.主要资产变动的原因

变动原因请见表格说明。

（二） 资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：739.04 亿元

受限资产	账面余额（亿元）	受限原因
货币资金	6.10	保证金及定期存款
存货	642.01	贷款抵押物
投资性房地产	90.93	贷款抵押物
合计	739.04	-

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.00	22.09	-100.00	主要系本期末短期借款均已到期并偿还所致
应付票据	20.58	12.17	69.12	主要系本期末应付商业汇票增加所致
应付账款	191.38	155.36	23.19	主要系开发项目规模增加，应付工程款等增加所致
预收款项	602.56	380.18	58.50	主要系本期合约销售规模增加及预售项目并表比例增加所致
应付职工薪酬	3.36	2.66	26.30	

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应交税费	48.01	31.51	52.35	主要系本期末应付企业所得税和土地增值税增加所致
其他应付款	288.38	174.60	65.17	主要系本期末应付关联方款项增加所致
一年内到期的非流动负债	138.07	149.92	-7.90	
长期借款	275.03	209.73	31.14	主要系公司业务发展的需要，抵押借款、信用借款增加所致
应付债券	30.85	34.81	-11.39	
长期应付款	28.91	23.22	24.53	
递延所得税负债	8.48	7.03	20.68	

2.主要负债变动的原因

变动原因请见表格说明。

（二）发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐是 ☒否

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（六）所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	200.00	17.46	182.54
交通银行	200.00	26.24	173.76
中信银行	160.00	-	160.00
中国银行	200.00	41.03	158.97
民生银行	200.00	59.38	140.62
渤海银行	150.00	18.34	131.66
恒丰银行	100.00	14.00	86.00
盛京银行	58.00	3.90	54.10
兴业银行	40.00	1.00	39.00
平安银行	100.00	64.00	36.00
光大银行	60.00	31.77	28.23
浦发银行	54.90	29.05	25.85
建设银行	55.00	33.89	21.11
招商银行	40.00	21.45	18.55

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
江西银行	30.00	14.31	15.69
广发银行	41.62	29.12	12.50
天津银行	15.00	2.82	12.18
农业银行	25.00	16.49	8.51
浙商银行	18.00	14.98	3.02
南京银行	15.10	14.40	0.70
华夏银行	3.00	3.00	-
稠州银行	2.50	2.50	-
合计	1,768.12	459.13	1,308.99

上年末银行授信总额度：953.49 亿元，本报告期末银行授信总额度 1,768.12 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：814.63 亿元

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：3.75 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：26.04 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-19.70 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、其他重大事项的信息披露

2021 年 4 月 8 日，公司于上交所指定平台披露了《正荣地产控股股份有限公司董事发生变动的公告》，董事会成员由黄仙枝、欧国强、欧国伟、林朝阳、刘伟亮变为黄仙枝、欧国伟、刘伟亮、李洋、陈坚。

第六节 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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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。

（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 2020 年年度报告》之盖章页）

正荣地产控股股份有限公司
2021 年 4 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2020 年 12 月 31 日

编制单位：股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	33,522,138,003.30	21,895,702,407.36
结算备付金		
拆出资金		
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	100,105,573.41	66,292,817.04
预付款项	4,150,464,509.53	2,088,612,684.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,264,316,263.80	15,931,380,547.47
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	125,088,293,902.89	93,300,571,155.44
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,273,052,079.43	3,395,128,140.59
流动资产合计	188,398,370,332.36	136,677,687,752.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,103,086,819.75	5,230,629,239.05
投资性房地产	10,615,200,000.00	9,377,800,000.00
固定资产	750,061,635.56	789,500,343.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,902,233.74	6,842,554.67

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	55,001,429.42	48,205,511.74
递延所得税资产	1,780,776,175.93	1,676,123,593.16
其他非流动资产	—	120,120,000.00
非流动资产合计	21,311,028,294.40	17,249,221,242.43
资产总计	209,709,398,626.76	153,926,908,994.44
流动负债：		
短期借款	—	2,208,687,781.06
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	2,058,122,883.52	1,216,937,741.52
应付账款	19,137,675,495.05	15,535,677,404.59
预收款项	60,256,251,753.76	38,017,617,125.66
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	336,488,331.29	266,426,449.95
应交税费	4,800,983,403.19	3,151,191,846.23
其他应付款	28,837,608,406.35	17,459,624,765.25
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	13,807,074,557.88	14,991,501,931.39
其他流动负债		
流动负债合计	129,234,204,831.04	92,847,665,045.65
非流动负债：		
长期借款	27,503,147,400.37	20,972,933,609.41
应付债券	3,084,545,501.87	3,481,130,293.64
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,891,445,474.58	2,321,842,828.19
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债	848,300,761.09	702,925,421.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	34,327,439,137.91	27,478,832,152.47
负债合计	163,561,643,968.95	120,326,497,198.12
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	2,697,995,265.16	2,399,470,867.90
减：库存股		
其他综合收益	706,726,184.49	465,034,526.45
专项储备		
盈余公积	1,261,441,364.71	949,060,925.06
一般风险准备		
未分配利润	8,812,713,618.83	6,896,633,333.37
归属于母公司所有者权益合计	21,678,876,433.19	18,910,199,652.78
少数股东权益	24,468,878,224.62	14,690,212,143.54
所有者权益（或股东权益）合计	46,147,754,657.81	33,600,411,796.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	209,709,398,626.76	153,926,908,994.44

法定代表人：刘伟亮 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：吴元新

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	966,660,323.43	1,025,156,549.99
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	16,609,646.50	27,344,155.00
预付款项	255,190.00	4,497,224.64
其他应收款	69,453,250,670.21	48,378,761,504.88
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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	70,436,775,830.14	49,435,759,434.51
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,146,381,861.20	8,567,650,315.91
投资性房地产		
固定资产	1,463,010.80	2,295,146.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	-	1,255,174.18
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	8,147,844,872.00	8,571,200,636.67
资产总计	78,584,620,702.14	58,006,960,071.18
流动负债：		
短期借款		
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		
应付职工薪酬	91,216,423.00	52,718,511.80
应交税费	44,206,798.00	33,598,596.12
其他应付款	61,681,076,634.58	41,895,093,154.45
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,660,863,942.08	1,024,491,562.66
其他流动负债		
流动负债合计	63,477,363,797.66	43,005,901,825.03
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,084,545,501.87	3,481,130,293.64
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	2,891,445,474.58	2,321,842,828.19
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	5,975,990,976.45	5,802,973,121.83
负债合计	69,453,354,774.11	48,808,874,946.86
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	1,610,777,147.69
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	-627,870,306.17	-618,010,758.08
所有者权益（或股东权益）合计	9,131,265,928.03	9,198,085,124.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	78,584,620,702.14	58,006,960,071.18

法定代表人：刘伟亮 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：吴元新

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	35,575,845,873.08	32,042,790,477.54
其中：营业收入	35,575,845,873.08	32,042,790,477.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	32,075,127,939.05	28,686,769,012.17
其中：营业成本	28,505,018,096.29	25,150,130,783.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,317,802,831.44	1,327,269,467.82
销售费用	1,159,713,030.13	972,294,063.18
管理费用	1,008,699,519.39	1,088,112,812.64
研发费用		
财务费用	83,894,461.80	148,961,884.81
其中：利息费用	326,302,714.55	405,568,951.70
利息收入	265,532,329.47	263,058,388.18
加：其他收益	14,986,167.48	13,456,852.71
投资收益（损失以“－”号填列）	754,973,992.79	600,734,918.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	488,568,494.40	545,773,765.32
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	143,364,356.71	190,537,334.16
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-118,646,277.65	-66,455,527.74
资产处置收益（损失以“－”号填列）	2,754,026.99	785,116.19
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,298,150,200.35	4,095,080,158.89
加：营业外收入	43,875,625.15	22,245,933.13
减：营业外支出	81,867,412.45	56,518,866.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,260,158,413.05	4,060,807,225.48
减：所得税费用	1,229,918,067.14	1,051,159,812.95
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,030,240,345.91	3,009,647,412.53
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	3,030,240,345.91	3,009,647,412.53
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	2,228,460,725.11	2,706,021,925.85
2.少数股东损益	801,779,620.80	303,625,486.68
六、其他综合收益的税后净额	241,691,658.04	101,977,497.03
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	241,691,658.04	101,977,497.03
（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		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	241,691,658.04	101,977,497.03
1.权益法下可转损益的其他综合收益	106,245,252.58	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	135,446,405.46	101,977,497.03
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	3,271,932,003.95	3,111,624,909.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,470,152,383.15	2,807,999,422.88
归属于少数股东的综合收益总额	801,779,620.80	303,625,486.68
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：刘伟亮 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：吴元新

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	505,063,478.47	294,149,294.62
减：营业成本	268,693,770.55	203,942,107.19
税金及附加	3,137,702.52	536,293.14
销售费用		
管理费用	215,065,895.55	266,498,249.09
研发费用		
财务费用	20,739,481.18	28,267,004.65
其中：利息费用	35,762,160.65	53,837,141.10
利息收入	-15,692,756.23	-26,122,431.30
加：其他收益	9,514,963.11	12,802,457.56

投资收益（损失以“－”号填列）	-16,893,454.71	-24,358,349.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-16,893,454.71	-19,358,349.95
公允价值变动收益（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）	-9,951,862.93	-216,650,251.84
加：营业外收入	92,314.84	42,005.17
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-9,859,548.09	-216,608,246.67
减：所得税费用	-	-728,876.14
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,859,548.09	-215,879,370.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,859,548.09	-215,879,370.53
（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		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-9,859,548.09	-215,879,370.53
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		

(二) 稀释每股收益(元/股)		
-----------------	--	--

法定代表人：刘伟亮 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：吴元新

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	49,507,988,314.30	28,270,263,963.80
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,231,650,573.55	5,112,476,263.86
经营活动现金流入小计	58,739,638,887.85	33,382,740,227.66
购买商品、接受劳务支付的现金	50,383,077,580.25	37,752,302,440.10
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		
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	1,392,898,431.78	1,278,883,587.72

支付的各项税费	4,420,575,505.10	3,499,641,287.37
支付其他与经营活动有关的现金	2,845,194,309.48	3,071,502,548.68
经营活动现金流出小计	59,041,745,826.61	45,602,329,863.87
经营活动产生的现金流量净额	-302,106,938.76	-12,219,589,636.21
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	1,117,480,000.00
取得投资收益收到的现金	62,614,186.63	65,006,558.65
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	2,151,991.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	322,882,798.64	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,390,592,839.27	1,184,638,550.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,281,017.32	37,302,877.96
购建投资性房地产支付的现金	668,875,859.82	539,848,252.09
投资支付的现金	-	120,120,000.00
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	-	1,092,955,487.17
支付其他与投资活动有关的现金	188,167,739.50	509,395,210.02
投资活动现金流出小计	888,324,616.64	2,299,621,827.24
投资活动产生的现金流量净额	502,268,222.63	-1,114,983,276.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	14,875,205,630.26	8,053,078,206.51
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	14,875,205,630.26	6,453,078,206.51
取得借款收到的现金	35,108,158,611.87	35,437,542,173.73
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	21,232,713,081.42	47,154,775,970.23
筹资活动现金流入小计	71,216,077,323.55	90,645,396,350.47
偿还债务支付的现金	28,635,346,768.35	37,580,464,229.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,659,426,097.24	4,072,038,588.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	426,720,434.93	-
支付其他与筹资活动有关的现	25,303,352,549.57	38,461,062,432.64

金		
筹资活动现金流出小计	57,598,125,415.16	80,113,565,251.28
筹资活动产生的现金流量净额	13,617,951,908.39	10,531,831,099.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-45,932.49	194,930.32
五、现金及现金等价物净增加额	13,818,067,259.77	-2,802,546,883.49
加：期初现金及现金等价物余额	19,094,497,625.37	21,897,044,508.86
六、期末现金及现金等价物余额	32,912,564,885.14	19,094,497,625.37

法定代表人：刘伟亮 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：吴元新

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	334,006,470.70
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	234,396,495.91	99,988,838.39
经营活动现金流入小计	780,590,612.63	433,995,309.09
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	233,391,375.30	148,110,096.40
支付的各项税费	54,237,066.70	46,784,788.61
支付其他与经营活动有关的现金	242,310,843.06	387,519,864.97
经营活动现金流出小计	529,939,285.06	582,414,749.98
经营活动产生的现金流量净额	250,651,327.57	-148,419,440.89
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	67,540,351.80	593,815,491.57
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	67,540,351.80	593,815,491.57

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	125,077.70
投资支付的现金	500,000,000.00	1,088,005,000.00
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	500,189,272.12	1,088,130,077.70
投资活动产生的现金流量净额	-432,648,920.32	-494,314,586.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	1,600,000,000.00
取得借款收到的现金	5,279,705,250.53	3,433,425,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	19,645,814,208.82	8,088,124,326.88
筹资活动现金流入小计	24,925,519,459.35	13,121,549,326.88
偿还债务支付的现金	4,517,892,755.69	2,974,443,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	549,331,853.34	225,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	19,662,438,174.57	9,407,405,253.66
筹资活动现金流出小计	24,729,662,783.60	12,606,848,253.66
筹资活动产生的现金流量净额	195,856,675.75	514,701,073.22
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	13,859,083.00	-128,032,953.80
加：期初现金及现金等价物余额	944,576,021.40	1,072,608,975.19
六、期末现金及现金等价物余额	958,435,104.40	944,576,021.39

法定代表人：刘伟亮 主管会计工作负责人：康宏 会计机构负责人：吴元新

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用