

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券半年度报告 (2021 年)

2021 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 2021 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，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”。

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、实际控制人的变更情况	7
四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况	7
五、公司独立性情况	7
六、公司合规性情况	8
七、公司业务及经营情况	8
第二节 公司信用类债券基本情况	11
一、公司信用类债券基本信息	11
二、公司债券募集资金使用情况	14
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	16
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	16
五、增信措施情况	16
第三节 报告期内重要事项	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、报告期内亏损情况	18
五、资产受限情况	18
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	19
七、资金占款情况	19
八、有息负债逾期和变动情况	19
九、对外担保情况	19
十、重大未决诉讼情况	19
十一、信息披露事务管理制度变更情况	19
第四节 创新债券特别事项	20
一、发行人为可交换债券发行人	20
二、发行人为绿色公司债券发行人	20
三、发行人为永续期公司债券发行人	20
四、发行人为扶贫公司债券发行人	20
五、发行人为一带一路公司债券发行人	20
第五节 向普通投资者披露的信息	21
第六节 财务报告	22
一、财务报表	22
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	39
第八节 备查文件	40
附件一、财务报表	42
担保人财务报表	42

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
本报告、半年度报告	指	正兴隆根据有关法律、法规要求，定期披露的《2021年正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券半年度报告》
《信用评级报告》	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）信用评级报告》
债券受托管理人、簿记管理人、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
资信评级机构、评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
《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》
《公司章程》	指	《正兴隆房地产（深圳）有限公司章程》
绿景控股	指	绿景控股有限公司，系正兴隆的控股股东
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
报告期	指	2021 年 1-6 月
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
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

中文名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司
中文简称	正兴隆
外文名称（如有）	ZHENG XING LONG REAL ESTATE (SHENZHEN) CO., LTD.
外文名称缩写（如有）	—
法定代表人	黄敬舒
注册资本（万元）	4,000
实缴资本（万元）	4,000
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）	—
电子信箱	yinxin@lvgemgroup.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	呼勇
职位	副总裁
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、实际控制人的变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：绿景控股有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：黄康境先生

（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、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

五、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、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。

2、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。

3、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。

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、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。

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名榜单，成为华南品牌企业前十名。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（证书编号：粤房开证字贰 0200047）。

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）公司业务发展目标

1、未来发展战略

(1) 深耕核心城市核心地段的房地产市场，并积极拓展海外房地产业务

中国房地产行业从高速发展时期步入理性成长的增速平稳期，房地产市场呈现地区差异化态势。经济发展水平较高地区和超级城市群（例如粤港澳大湾区）核心城市（例如深圳等）的房地产市场未来发展潜力巨大，特别是这些城市的核心地段的房地产需求依然旺盛，产业升级及改善型居住的需求仍然持续增加。公司将重点投放于核心区域，发挥公司在城市更新项目的丰富经验和知名声誉，积极参与这些核心城市核心地段的城市更新项目。另外，公司也计划利用海外融资资源在恰当的时机将公司的业务拓展至香港及澳门等海外市场。

(2) 采取更为多元化的土地资源获取方式

公司计划采取更为平衡及多元化的土地资源获取途径，包括：通过公开招标、拍卖或者挂牌出让从政府获取土地资源；通过土地转让协议从私人实体获取土地资源；通过城市更新获得核心地段优质土地资源；以及与其他公司（如合营企业）合作收购土地。多元化获取土地资源的方针将使公司取得更多的优质土地储备。

公司将重点分析相关的政府经济规划及政策，利用公司对消费者喜好、交通与基建系统以及市场动态方面的知识，并通过多种渠道取得有关收购机会的数据，来挑选符合公司发展需要且具备高回报的土地储备。

公司采取多元化的土地获取模式，与控股股东在取地方式上联动合作，灵活拓展土地储备，获取更多核心地段的优质土地资源。

(3) 复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌

公司的佐岭中心有机地融合了住宅物业与商业配套设施，为居民提供全面购物、娱乐、社交、保健、教育方面服务，提供高度便利性及提升居民的生活质量。住宅物业与商业设施的融合可提升公司物业整体的综合价值。凭借该模式的成果，公司计划通过“佐岭”品牌的差异化和公司专业化的团队及丰富的管理经验，复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌，包括继续在其房地产开发项目中开发、持有及运营佐岭中心，将其现有其他商业物业升级改造为佐岭中心以及以轻资产方式受托管理和运营由公司合作伙伴建设的佐岭中心。

(4) 搭建 O2O 小区综合服务平台，着力发展后地产服务事业

公司计划以公司的住宅和商业项目为载体，利用互联网手段，整合其商业物业的资源，发展后地产服务事业，为其项目的周边小区提供综合性服务。通过公司建立的 O2O 小区综合服务平台，公司计划继续整合在线及线下资源，形成小区服务创新模式。例如，除了物业管理服务和佐岭中心提供的商业服务，公司计划为其所建设的小区连接医疗保健、安防及智能化资源相关的服务。又如，通过整合其拥有的商户资源及互联网，公司可以为其住宅业主和 NEO 租户提供商业服务。

(5) 通过具有竞争力的薪酬机制和培训计划吸引、留住及激励人才

公司未来发展成功与否将取决于其吸引及挽留具有丰富经验且有发展潜质的专业人才的能力。公司致力于建立高度专业化及高效的团队，并锐意推广其价值、战略愿景及文化。公司计划提供具有竞争力的薪酬机制吸引及留住雇员，包括通过推行职工激励计划和福利为雇员提供多项绩效奖励，使得其雇员与公司成为利益共同体。公司计划向其雇员提供系统及全面的培训课程，以确保雇员具有充分知识及专业技能胜任其各自的职能。

2、下半年的经营计划

结合宏观经济形势和公司管理层对房地产行业未来趋势的分析，公司将继续执行“深耕核心城市、聚焦城市核心地段的房地产市场，积极部署粤港澳大湾区”的大战略，发挥公司在城市更新项目的丰富经验和知名声誉，积极参与核心城市核心地段的城市更新项目。

未来房地产企业的竞争将更集中于品质、品牌、设计和服务等方面的竞争，公司计划通过“佐岭”品牌的差异化和公司专业化的团队及丰富的管理经验，复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌。

公司计划着力发展后地产服务事业，以自身的住宅和商业项目为载体，利用互联网手段，整合其商业物业的资源，建立 O2O 小区综合服务平台，为其项目的周边小区提供综合性服务。

（三）报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于商品房销售业务板块，占比 77.23%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	16 绿景 01
债券代码	112435
债券名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券
发行日	2016 年 08 月 25 日
起息日	2016 年 08 月 26 日
最近回售日	
到期日	2021 年 08 月 26 日
债券余额（亿元）	21.14
票面利率（%）	7.88
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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和中山证券有限责任公司
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	未触发
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	未触发
适用的交易机制	竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 绿景 01
债券代码	149565
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 17 日
起息日	2021 年 08 月 17 日
最近回售日	2022 年 08 月 17 日
到期日	2026 年 08 月 17 日
债券余额（亿元）	14
票面利率（%）	8.5
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
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

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	大宗交易、竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 绿景 02
债券代码	149566
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 17 日
起息日	2021 年 08 月 17 日
最近回售日	2023 年 08 月 17 日
到期日	2026 年 08 月 17 日
债券余额（亿元）	2
票面利率（%）	8.8
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AA
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	大宗交易、竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	16 绿景 01
债券代码	112435
募集资金总额（亿元）	26
募集资金计划用途	本期债券发行募集的资金扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金
已使用金额（亿元）	26
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
项目的进展情况及运营效益	不涉及

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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
募集资金违规使用的整改情况	不涉及

债券简称	21 绿景 01
债券代码	149565
募集资金总额（亿元）	14
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司到期或回售公司债券
已使用金额（亿元）	14
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
项目的进展情况及运营效益	不适用
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
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 绿景 02
债券代码	149566
募集资金总额（亿元）	2
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司到期或回售公司债券
已使用金额（亿元）	2
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
项目的进展情况及运营效益	不适用
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

募集资金违规使用的整改情况	不适用
---------------	-----

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、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

五、增信措施情况

适用 不适用

债券简称	16 绿景 01
债券代码	112435
增信措施类型	信用担保
增信主体	关联方
增信主体名称	绿景（中国）地产投资有限公司
增信措施执行情况	报告期内未触发增信措施执行
增信措施现状及变化情况	无变化
增信措施变更情况	无变更

债券简称	21 绿景 01
债券代码	149565
增信措施类型	信用担保

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

增信主体	关联方
增信主体名称	绿景（中国）地产投资有限公司
增信措施执行情况	报告期内未触发增信措施执行
增信措施现状及变化情况	无变化
增信措施变更情况	无变更

债券简称	21 绿景 02
债券代码	149566
增信措施类型	信用担保
增信主体	关联方
增信主体名称	绿景（中国）地产投资有限公司
增信措施执行情况	报告期内未触发增信措施执行
增信措施现状及变化情况	无变化
增信措施变更情况	无变更

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司 2021 年半年度财务报告未经审计。

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、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 526.76 万元，占上年末净资产比例为 0.04%，未超过 10%。

报告期内，公司合并报表发生净亏损，主要由于房地产项目交付节奏集中在下半年，上半年交付项目较少，而项目开发产生费用支出导致。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 1,626,302.81 万元，占报告期末净资产比例为 116.5%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
投资性房地产	1,222,838.62	97.35%
存货	132,717.23	10.57%
固定资产	13,321.37	1.06%
受限货币资金	257,425.59	20.49%

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产：

报告期末，公司以持有的位于深圳的绿景纪元大厦作为借款抵押，导致投资性房地产受限 55.11 亿元。

报告期末，公司以持有的位于深圳的红树华府公寓作为借款抵押，导致投资性房地产受限 18.66 亿元。

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

是 否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期内，公司未发生非经营性往来占款或资金拆借，亦不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

八、有息负债逾期和变动情况

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其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 1,076,246.55 万元，同比变动-12.66%，未超过 30%。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司不存在对外担保。

十、重大未决诉讼情况

适用 不适用

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 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

第五节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	是	已披露报告期	2021 中期报告、2020 中期报告
是否经审计	否	已审计报告期	

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,412,158,565.47	7,878,354,473.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	17,191,724.71	17,638,196.29
应收款项融资		
预付款项	821,304,683.93	894,793,214.91
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,927,532,720.05	2,522,498,845.28
其中：应收利息		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,092,826,649.3	6,410,645,850.58
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	375,649,953.27	323,131,239.59
流动资产合计	18,646,664,296.73	18,047,061,820.17
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	50,000,000	
其他债权投资		
长期应收款	522,370,840.71	522,370,840.71
长期股权投资	648,318,951.08	230,419,236.08
其他权益工具投资	467,568,920	447,041,504
其他非流动金融资产		
投资性房地产	14,857,269,000	12,871,003,000
固定资产	431,219,921.02	449,568,947.76
在建工程	291,329.93	238,272.02
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	82,552,764.48	92,326,944.18
无形资产	891,706.71	1,191,727.11
开发支出		
商誉		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

长期待摊费用	7,041,578.51	7,250,899.67
递延所得税资产	474,368,819.22	478,787,245.97
其他非流动资产	26,623,697.3	20,093,378.78
非流动资产合计	17,568,517,528.96	15,120,291,996.28
资产总计	36,215,181,825.69	33,167,353,816.45
流动负债：		
短期借款	220,000,000	45,082,511.46
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		60,360,000
应付账款	1,095,501,696.82	983,729,702.17
预收款项	9,103,742.05	4,281,013.6
合同负债	1,669,389,814.27	1,265,372,836.92
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	21,758,925.56	80,661,921.94
应交税费	2,498,463,836.74	2,670,811,083.75
其他应付款	3,114,996,252.72	1,270,999,154.44
其中：应付利息		
应付股利		45,217,144.33
应付手续费及佣金		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,811,581,522.22	5,032,582,251.88
其他流动负债	29,258,427.87	95,889,598.39
流动负债合计	12,470,054,218.25	11,509,770,074.55
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,730,883,986.16	6,415,185,701.68
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	77,470,326.77	90,058,374.17
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	2,977,627,659.26	2,591,618,331.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,785,981,972.19	9,096,862,407.21
负债合计	22,256,036,190.44	20,606,632,481.76
所有者权益：		
实收资本（或股本）	42,632,000	42,632,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	1,882,723,706.23	479,031,792.84
专项储备		
盈余公积	21,316,000	21,316,000
一般风险准备		
未分配利润	12,015,207,343.9	12,022,673,664.36
归属于母公司所有者权益合计	13,961,879,050.13	12,565,653,457.2
少数股东权益	-2,733,414.88	-4,932,122.51
所有者权益合计	13,959,145,635.25	12,560,721,334.69
负债和所有者权益总计	36,215,181,825.69	33,167,353,816.45

法定代表人：黄敬舒

主管会计工作负责人：吴劭馨

主管会计工作负责人：周妃妃

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,226,320,522.41	2,000,025,320.89
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,300,000	1,300,000
应收款项融资		
预付款项	6,392.53	190,674.68
其他应收款	5,573,598,754.01	4,407,076,411.17
其中：应收利息		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

应收股利		
存货	22,282,539.81	19,919,463.41
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	41,728,675.72	28,230,299.31
流动资产合计	7,865,236,884.48	6,456,742,169.46
非流动资产：		
债权投资	50,000,000	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,264,300,000	2,264,300,000
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,307,320,000	1,307,320,000
固定资产	13,045,794.22	13,240,615.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	241,668.7	339,568.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

其他非流动资产		
非流动资产合计	3,634,907,462.92	3,585,200,183.7
资产总计	11,500,144,347.4	10,041,942,353.16
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		4,496,263.88
应付账款	2,529,976.5	32,665.62
预收款项	3,000	
合同负债	645,031.43	
应付职工薪酬	67,904.02	323,929.33
应交税费	5,300,058.26	334,111.31
其他应付款	7,265,928,300.08	5,692,002,270.31
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	2,313,424,950.24	2,283,509,012.34
其他流动负债	-645,031.43	
流动负债合计	9,587,254,189.1	7,980,698,252.79
非流动负债：		
长期借款	329,249,640	516,249,640
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	288,397,654.08	286,486,830.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	617,647,294.08	802,736,470.81
负债合计	10,204,901,483.18	8,783,434,723.6
所有者权益：		
实收资本（或股本）	42,632,000	42,632,000
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	21,316,000
未分配利润	1,231,294,864.22	1,194,559,629.56
所有者权益合计	1,295,242,864.22	1,258,507,629.56
负债和所有者权益总计	11,500,144,347.4	10,041,942,353.16

（三）合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
----	--------------	--------------

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

一、营业总收入	1,833,410,290.31	2,368,834,395.8
其中：营业收入	1,833,410,290.31	2,368,834,395.8
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,369,542,072.48	1,614,657,453.38
其中：营业成本	816,536,221.88	870,577,539.88
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	102,292,298.81	308,959,804.79
销售费用	68,988,103.69	34,652,309.5
管理费用	122,144,986.05	112,143,232.49
研发费用		
财务费用	259,580,462.05	288,324,566.72
其中：利息费用	318,745,523.99	333,978,202.04
利息收入	-58,184,942.36	-49,667,069.82
加：其他收益	1,680,899.98	2,832,560.71
投资收益（损失以“—”号填列）	4,532,418.08	10,917.29
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		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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）	6,112,957.22	-166,800,000
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）	-6,729	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	476,187,764.11	590,220,420.42
加：营业外收入	1,067,251.09	427,550.67
减：营业外支出	1,931,562.37	17,305,703.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	475,323,452.83	573,342,267.95
减：所得税费用	480,591,065.66	146,056,447.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,267,612.83	427,285,820.8
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,267,612.83	427,285,820.8
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	-7,466,320.46	428,547,886.26
2. 少数股东损益	2,198,707.63	-1,262,065.46
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		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

（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	-5,267,612.83	427,285,820.8
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,466,320.46	-1,262,065.46
归属于少数股东的综合收益总额	2,198,707.63	428,547,886.26
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

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
一、营业收入	40,892,510.92	26,439,531.44
减：营业成本	2,363,076.4	1,012,685.2
税金及附加	4,887,089.18	782,656.84
销售费用	55,324.18	37,925.9
管理费用	3,493,337.53	3,719,940.6

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

研发费用		
财务费用	3,825,970.61	10,765,191.48
其中：利息费用	87,091,313.03	89,363,527.38
利息收入	18,357,402.96	21,721,058.2
加：其他收益		894.91
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		
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）	38,645,807.04	10,197,878.13
加：营业外收入	250.91	1.05
减：营业外支出	0.02	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,646,057.93	10,197,879.18
减：所得税费用	1,910,823.27	1,910,823.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,735,234.66	8,287,055.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,735,234.66	8,287,055.91
（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		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	36,735,234.66	8,287,055.91
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

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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	2,274,910,236.94	2,716,034,716.65
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		

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

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	130,212.57	320,341.85
收到其他与经营活动有关的现金	6,529,353,453.23	3,198,719,396.36
经营活动现金流入小计	8,804,393,902.74	5,915,074,454.86
购买商品、接受劳务支付的现金	900,417,865.05	1,228,330,592.43
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	189,592,873.41	171,182,273.26
支付的各项税费	456,469,888.01	183,585,563.01
支付其他与经营活动有关的现金	5,815,346,514.24	2,318,868,383.58
经营活动现金流出小计	7,361,827,140.71	3,901,966,812.28
经营活动产生的现金流量净额	1,442,566,762.03	2,013,107,642.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	52,680,825.53	8,022,651.14
取得投资收益收到的现金	538,794.42	10,917.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,130	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-599,821.91	

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

收到其他与投资活动有关的现金	2,001,167.83	24,069.43
投资活动现金流入小计	54,626,095.87	8,057,637.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	558,792.68	1,321,346.19
投资支付的现金	522,589,464.65	12,055,630.76
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		145,000,000
支付其他与投资活动有关的现金	374,092.15	
投资活动现金流出小计	523,522,349.48	158,376,976.95
投资活动产生的现金流量净额	-468,896,253.61	-150,319,339.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		145,000,000
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	621,000,000	906,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	469,894,257.01	126,508.09
筹资活动现金流入小计	1,090,894,257.01	1,051,126,508.09
偿还债务支付的现金	2,816,579,099.52	1,939,911,524.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	195,400,872.5	230,634,285.33
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	48,886,444.45	286,826,308.96
筹资活动现金流出小计	3,060,866,416.47	2,457,372,119.17
筹资活动产生的现金流量净额	-1,969,972,159.46	-1,406,245,611.08
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	-996,301,651.04	456,542,692.41
加：期初现金及现金等价物余额	4,834,204,316.06	4,742,964,071.59
六、期末现金及现金等价物余额	3,837,902,665.02	5,199,506,764

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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	42,228,240.53	22,918,752.68
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,415,575,059.36	4,355,394,672.55
经营活动现金流入小计	11,457,803,299.89	4,378,313,425.23
购买商品、接受劳务支付的现金	2,032,545.36	1,450,656.61
支付给职工以及为职工支付的现金	588,142.19	600,475.28
支付的各项税费	2,090,551.61	1,442,425.94
支付其他与经营活动有关的现金	10,888,704,236.62	4,099,939,473.03
经营活动现金流出小计	10,893,415,475.78	4,103,433,030.86
经营活动产生的现金流量净额	564,387,824.11	274,880,394.37
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	466,617.93	
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	2,001,167.83	
投资活动现金流入小计	2,467,785.76	
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	50,000,000	
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	50,000,000	

正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2021 年半年度报告

投资活动产生的现金流量净额	-47,532,214.24	
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		270,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-279,122,351.93	
筹资活动现金流入小计	-279,122,351.93	270,000,000
偿还债务支付的现金	227,000,000	44,621,905.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,393,408.35	13,404,744.89
支付其他与筹资活动有关的现金	1,167,000	73,889,994.7
筹资活动现金流出小计	290,560,408.35	131,916,645.07
筹资活动产生的现金流量净额	-569,682,760.28	138,083,354.93
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	-52,827,150.41	412,963,749.3
加：期初现金及现金等价物余额	552,382,607.16	995,539,973.44
六、期末现金及现金等价物余额	499,555,456.75	1,408,503,722.74

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第八节 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	发行人：深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座
查阅网站	http://www.szse.cn

(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(2021 年)》盖章页)

正兴隆房地产（深圳）有限公司

2021 年 8 月 30 日

附件一、财务报表

担保人财务报表

担保人 2020 年年度财务报告已在 <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601834.pdf> 网址披露，2021 年中期业绩已在 <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0830/2021083000393.pdf> 网址披露，敬请查阅。

会企01

合并资产负债表

2021年6月30日

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司合并

项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额
资产			负债和所有者权益（股东权益）		
货币资金	6,412,158,565.47	7,878,354,473.52	短期借款	220,000,000.00	45,082,511.46
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-
应收票据及应收账款	17,191,724.71	17,638,196.29	衍生金融负债	-	-
预付款项	821,304,683.93	894,793,214.91	应付票据及应付账款	1,095,501,696.82	1,044,089,702.17
其他应收款	4,927,532,720.05	2,522,498,845.28	预收款项	9,103,742.05	4,281,013.60
存货	6,092,826,649.31	6,410,645,850.58	合同负债	1,669,389,814.27	1,265,372,836.92
合同资产	-	-	应付职工薪酬	21,758,925.56	80,661,921.94
持有待售资产	-	-	应交税费	2,498,463,836.75	2,670,811,083.75
一年内到期的非流动资产	-	-	其他应付款	3,114,996,252.72	1,270,999,154.44
其他流动资产	375,649,953.27	323,131,239.59	持有待售负债	-	-
流动资产合计	18,646,664,296.73	18,047,061,820.17	一年内到期的非流动负债	3,811,581,522.22	5,032,582,251.88
非流动资产：			其他流动负债	29,258,427.86	95,889,598.39
债权投资	50,000,000.00	-	流动负债合计	12,470,054,218.25	11,509,770,074.55
其他债权投资	-	-	非流动负债：		
长期应收款	522,370,840.71	522,370,840.71	长期借款	6,730,883,986.16	6,415,185,701.68
长期股权投资	648,318,951.08	230,419,236.08	应付债券	-	-
其他权益工具投资	467,568,920.00	447,041,504.00	其中：优先股	-	-
其他非流动金融资产	-	-	永续债	-	-
投资性房地产	14,857,269,000.00	12,871,003,000.00	长期应付款	-	-
固定资产	431,219,921.02	449,568,947.76	租赁负债	77,470,326.77	90,058,374.17
在建工程	291,329.93	238,272.02	递延收益	-	-
生产性生物资产	-	-	递延所得税负债	2,977,627,659.26	2,591,618,331.36
使用权资产	82,552,764.48	92,326,944.18	其他非流动负债	-	-
无形资产	891,706.71	1,191,727.11	非流动负债合计	9,785,981,972.19	9,096,862,407.21
开发支出	-	-	负债合计	22,256,036,190.44	20,606,632,481.76
商誉	-	-	所有者权益（或股东权益）		
长期待摊费用	7,041,578.52	7,250,899.67	实收资本	42,632,000.00	42,632,000.00
递延所得税资产	474,368,819.22	478,787,245.97	其他权益工具	-	-
其他非流动资产	26,623,697.30	20,093,378.78	其中：优先股	-	-
			永续债	-	-
			资本公积	-	-
			减：库存股	-	-
			其他综合收益	1,882,723,706.24	479,031,792.84
			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	12,015,207,343.90	12,022,673,664.36
			归属于母公司股东权益合计	13,961,879,050.14	12,565,653,457.20
			少数股东权益	-2,733,414.88	-4,932,122.51
			所有者权益合计	13,959,145,635.26	12,560,721,334.69
非流动资产合计	17,568,517,528.96	15,120,291,996.28	负债和所有者权益总计	36,215,181,825.69	33,167,353,816.45
资产总计	36,215,181,825.69	33,167,353,816.45			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄舒

肖淑凤



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

2021年6月

单位：元

项目	本期发生数金额	本年累计数金额
一、营业收入	434,126,455.90	1,833,410,290.31
其中：房地产业	360,653,767.75	1,415,953,796.49
工业	-	-
管理咨询	676,665.98	3,750,421.69
物资贸易、投资业	-	-
酒店服务业	2,929,832.74	30,944,600.73
物业管理	21,638,110.51	99,329,500.88
租赁	36,335,996.32	233,689,730.08
其他	11,892,082.60	49,742,240.44
减：营业成本	261,910,624.69	816,536,221.88
其中：房地产业	213,506,044.08	680,888,745.74
工业	-	-
管理咨询	861.16	24,747.95
物资贸易、投资业	-	-
酒店服务业	770,637.34	5,803,820.71
物业管理	24,373,280.39	105,802,691.76
租赁	17,619,101.85	6,201,375.79
其他	5,640,699.87	17,814,839.93
减：税金及附加	11,305,187.93	102,292,298.81
销售费用	9,531,754.92	68,988,103.69
管理费用	19,824,255.48	122,144,986.05
研发费用	-	-
财务费用	34,175,308.39	259,580,462.05
其中：利息费用	55,795,646.46	318,745,523.99
利息收入	-21,664,848.70	-58,184,942.36
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
加：其他收益	396,902.91	1,680,899.98
投资收益（损失以“-”号填列）	587,007.39	4,532,418.08
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）	-	6,112,957.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4.26	-6,729.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	98,363,230.53	476,187,764.11
加：营业外收入	67,926.71	1,067,251.09
减：营业外支出	6.96	1,931,562.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	98,431,150.28	475,323,452.83
减：所得税费用	87,397,105.18	480,591,065.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,034,045.10	-5,267,612.83
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	11,034,045.10	-5,267,612.83
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）	-	2,198,707.63
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-7,466,320.46
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	11,034,045.10	-5,267,612.83
归属于母公司股东的综合收益总额	-	-7,466,320.46
归属于少数股东的综合收益总额	-	2,198,707.63
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：

敬舒黄

主管会计工作负责人：

吴助黎

会计机构负责人：

周妮妮

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 2021年6月 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		2,274,910,236.94
收到的税费返还		130,212.57
收到的其他与经营活动有关的现金		6,529,353,453.23
经营活动现金流入小计		8,804,393,902.74
购买商品，接受劳务支付的现金		900,417,865.05
支付给职工以及为职工支付的现金		189,592,873.41
支付的各项税费		456,469,888.01
支付的其他与经营活动有关的现金		5,815,346,514.24
经营活动现金流出小计		7,361,827,140.71
经营活动产生的现金流量净额		1,442,566,762.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		52,680,825.53
取得投资收益所收到的现金		538,794.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金		5,130.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金		-599,821.91
收到的其他与投资活动有关的现金		2,001,167.83
投资活动现金流入小计		54,626,095.87
购建固定资产，无形资产和其他长期资产所支付的现金		558,792.68
投资所支付的现金		522,589,464.65
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		374,092.15
投资活动现金流出小计		523,522,349.48
投资活动产生的现金流量净额		-468,896,253.61
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		621,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		469,894,257.01
筹资活动现金流入小计		1,090,894,257.01
偿还债务所支付的现金		2,816,579,099.52
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		195,400,872.50
支付的其他与筹资活动有关的现金		48,886,444.45
筹资活动现金流出小计		3,060,866,416.47
筹资活动产生的现金流量净额		-1,969,972,159.46
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-996,301,651.04
期初现金及现金等价物余额		4,834,204,316.06
期末现金及现金等价物余额		3,837,902,665.02

法定代表人：



主管会计工作负责人：

吴晓璐

会计机构负责人：

周双双

附表4

正兴隆房地产（深圳）有限公司 **合并现金流量表附注**

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司合并

2021年6月

单位：元

一、现金流量表补充资料		
补充资料	本期金额	本年累计金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润		-5,267,612.83
加：资产减值准备		-800.00
固定资产折旧、投资性房地产折旧		-104,004,018.50
无形资产摊销		202,120.66
长期待摊费用摊销		5,132,077.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		4,112,717.21
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-6,112,957.22
财务费用（收益以“-”号填列）		194,725,083.06
投资损失（收益以“-”号填列）		2,565,742.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		4,418,426.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		386,009,327.90
存货的减少（增加以“-”号填列）		316,867,792.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-3,136,331,221.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		3,755,433,582.76
其他		24,816,501.13
经营活动产生的现金流量净额		1,442,566,762.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		-
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况		-
现金的期末余额		3,837,902,665.02
减：现金的期初余额		4,834,204,316.06
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额		-996,301,651.04

法定代表人：



主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

会企 01

合并资产负债表

项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额
资产			负债和所有者权益（股东权益）		
货币资金	2,226,320,522.41	2,000,025,320.89	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	1,300,000.00	1,300,000.00	应付票据及应付账款	2,529,976.50	4,496,263.88
预付款项	6,392.53	190,674.68	预收款项	3,000.00	32,665.62
其他应收款	5,573,598,754.01	4,407,076,411.17	合同负债	645,031.43	-
存货	22,282,539.81	19,919,463.41	应付职工薪酬	67,904.02	323,929.33
合同资产	-	-	应交税费	5,300,058.26	334,111.31
持有待售资产	-	-	其他应付款	7,265,928,300.08	5,692,002,270.31
一年内到期的非流动资产	-	-	持有待售负债	-	-
其他流动资产	41,728,675.72	28,230,299.31	一年内到期的非流动负债	2,313,424,950.24	2,283,509,012.34
流动资产合计	7,865,236,884.48	6,456,742,169.46	其他流动负债	-645,031.43	-
非流动资产：			流动负债合计	9,587,254,189.10	7,980,698,252.79
债权投资	-	-	非流动负债：		
其他债权投资	50,000,000.00	-	长期借款	329,249,640.00	516,249,640.00
长期应收款	-	-	应付债券	-	-
长期股权投资	2,264,300,000.00	2,264,300,000.00	其中：优先股	-	-
其他权益工具投资	-	-	永续债	-	-
其他非流动金融资产	-	-	长期应付款	-	-
投资性房地产	1,307,320,000.00	1,307,320,000.00	预计负债	-	-
固定资产	13,045,794.22	13,240,615.26	递延收益	-	-
在建工程	-	-	递延所得税负债	288,397,654.08	286,486,830.81
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	617,647,294.08	802,736,470.81
无形资产	241,668.70	339,568.44	负债合计	10,204,901,483.18	8,783,434,723.60
开发支出	-	-	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	-	-	其他权益工具	-	-
递延所得税资产	-	-	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	-	-
			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	1,231,294,864.22	1,194,559,629.56
非流动资产合计	3,634,907,462.92	3,585,320,183.70	归属于母公司股东权益合计	1,258,507,629.56	1,258,507,629.56
资产总计	11,500,144,347.40	10,041,942,353.16	少数股东权益	-	-
			所有者权益合计	1,258,507,629.56	1,258,507,629.56
			负债和所有者权益总计	11,500,144,347.40	10,041,942,353.16

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司本部 2021年6月30日 单位：元



法定代表人：黄舒

主管会计工作负责人：李瑞

会计机构负责人：周婉妮



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

2021年6月

单位：元

项目	本期发生数金额	本年累计数金额
二、营业收入	17,315,737.54	40,892,510.92
其中：房地产业	12,900,628.57	12,900,628.57
工业	-	-
管理咨询	-	-
物资贸易、投资业	-	-
酒店服务业	-	-
物业管理	332,184.83	1,620,394.60
租赁	4,082,924.14	26,371,487.75
其他	-	-
减：营业成本	1,667,222.33	-2,363,076.40
其中：房地产业	1,667,222.33	-2,363,076.40
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	-	-
减：税金及附加	4,750,953.29	4,887,089.18
销售费用	64,329.78	55,324.18
管理费用	317,095.87	3,493,337.53
研发费用	-	-
财务费用	-6,882,277.60	-3,825,970.61
其中：利息费用	14,594,734.31	87,091,313.03
利息收入	-10,186,009.02	-18,357,402.96
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
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）	17,398,413.87	38,645,807.04
加：营业外收入	0.93	250.91
减：营业外支出	-	0.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,398,414.80	38,646,057.93
减：所得税费用	-	1,910,823.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,398,414.80	36,735,234.66
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,398,414.80	36,735,234.66
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	17,398,414.80	36,735,234.66
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	-	-

法定代表人：

敬舒黄

主管会计工作负责人：

吴劲馨

会计机构负责人：

周妮妮

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

2021年6月

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		42,228,240.53
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		11,415,575,059.36
经营活动现金流入小计		11,457,803,299.89
购买商品，接受劳务支付的现金		2,032,545.36
支付给职工以及为职工支付的现金		588,142.19
支付的各项税费		2,090,551.61
支付的其他与经营活动有关的现金		10,888,704,236.62
经营活动现金流出小计		10,893,415,475.78
经营活动产生的现金流量净额		564,387,824.11
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		466,617.93
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		2,001,167.83
投资活动现金流入小计		2,467,785.76
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		50,000,000.00
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		50,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-47,532,214.24
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		-279,122,351.93
筹资活动现金流入小计		-279,122,351.93
偿还债务所支付的现金		227,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		62,393,408.35
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,167,000.00
筹资活动现金流出小计		290,560,408.35
筹资活动产生的现金流量净额		-569,682,760.28
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-52,827,150.41
期初现金及现金等价物余额		552,382,607.16
期末现金及现金等价物余额		499,555,456.75

法定代表人：



主管会计工作负责人：吴助馨 会计机构负责人：周淑娥

附表4

正兴隆房地产（深圳）有限公司 **合并现金流量表附注**

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司本部

2021年6月

单位：元

一、现金流量表补充资料	本期金额	本年累计金额
补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润		36,735,234.66
加：资产减值准备		-
固定资产折旧、投资性房地产折旧		-12,188,195.87
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		1,274,198.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）		9,582,567.92
投资损失（收益以“-”号填列）		-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		1,910,823.27
存货的减少（增加以“-”号填列）		-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-4,736,296,321.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		5,263,369,517.34
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		564,387,824.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		-
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况		-
现金的期末余额		499,555,456.75
减：现金的期初余额		552,382,607.16
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额		-52,827,150.41

法定代表人：



主管会计工作负责人：吴助馨

会计机构负责人：周妮妮