

上海世博土地控股有限公司

公司债券半年度报告

（2020 年）

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司债券之前，应认真考虑下述各种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风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本公司债券为固定利率品种且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本公司债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

2、偿付风险

公司目前经营情况和财务状况良好。在本公司债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如预期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本公司债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

3、资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且在最近三年与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。在未来的业务经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果公司因客观原因而导致资信状况发生不利变化，则可能导致本公司债券投资者面临公司的资信风险。

4、评级风险

本次公司债券评级机构上海新世纪评定公司的主体信用等级为 AAA，评定本次公司债券的信用等级均为 AAA。本公司债券的存续期内，上海新世纪每年将对公司主体信用和本公司债券进行一次跟踪评级。在存续期内，若市场、政策、法律、法规出现重大不利变化

，将可能导致公司经营状况不稳定，资信评级机构可能调低公司的资信等级，本公司债券投资者的利益将会受到一定程度的不利影响。

5、宏观经济风险

宏观经济发展状况对世博园区自身的发展具有重要影响。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将影响世博园区的招商引资情况，进而影响公司园区资产的经营，对公司产生较大的影响。

6、行业风险

土地是不可再生资源，园区开发受存量土地规模的限制具有一定的不可持续性。而近年来国家不断加大土地宏观调控政策的实施力度，土地资源日趋紧张，土地使用审批和出让程序管理日趋严格，可能对未来园区的招商引资造成一定影响。另外，公司未来建设资金投入较大，回收时间较长，对公司的现金管理能力提出较高要求。

7、区域经济发展风险

公司的主要业务集中于上海，因此上海整体城市经济发展状况及未来发展趋势对公司未来的发展、经济效益影响较大。如果上海市的经济发展速度放缓，可能会对公司的园区招商引资带来一定的影响，会对公司产生一定程度的不利影响。

8、竞争风险

根据市政规划，世博园区计划打造国际企业总部集聚区和央企总部集聚区，目前已有多家大型企业入驻，但周边还存在如陆家嘴金融贸易区等不同层次经济园区，如果不能有效确立和巩固自身优势，将会给世博园区带来一定的竞争压力。

9、突发事件引发的经营风险

公司如遇突发事件，例如社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对公司的经营可能造成不利影响。

10、业务转型风险

公司成立之初主要负责上海世博园区及周边地区土地储备和开发，随着上海世博会的顺利闭幕，公司运营重心逐步转移至世博村的新一轮规划、浦江世博家园商业开发以及各类资产运营等。目前公司处于转型期，前期的土地开发工作已完成，世博园区土地开发成本结算资金已逐步到位；酒店经营收入整体较为稳定，商用房租赁收入稳定增长，其他业务正逐步开拓转型。公司未来将以商业物业开发、住宅物业开发、酒店经营业务和租赁业

务为主业。多元化经营将拓宽公司的收入来源，但也对公司的业务水平及管理水平提出更高要求，若未来业务转型工作未顺利开展，将可能对公司的盈利能力产生不利影响。

11、经营多元化引发的管理风险

公司经营主要涉及世博园区开发与经营、酒店、物业管理等多个行业，虽然这些行业具有一定的关联性，但多行业的发展战略也会在一定程度上分散管理层的注意力，分散企业的有限资源，在管理控制力方面给公司带来挑战和风险。

12、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》也对安全做出进一步规范。安全生产对于园区基础设施建设和后续开发来说至关重要，生产事故将直接影响公司的生产经营，并造成负面社会影响。

13、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范有权机构的议事规则和程序。总体看公司已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但公司董事及高管团队对公司的重大经营决策具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起公司临时性重大人事变动，可能影响公司董事结构，进而对公司现行有效的公司治理结构产生一定影响。公司已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制。但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

14、地方政府政策的变动风险

在开发建设园区的过程中，公司的迅速发展客观上离不开上海市政府的大力支持。这些支持包括土地政策、基础设施建设的业务来源、享有充分的信息资源等方面。因此，公司对政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受上海市政府支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将直接影响公司的经营业绩和债务偿付能力。

15、税收政策改革变化风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等与公司业务相关的税收政策，其变动会给公司的盈利及现金流情况产生影响。公司具有大量土地资产，相关资产的开发、

租售与转让受相关税收政策影响较大。目前，国家已经从土地持有、开发、转让等各个环节采取税收调控措施，若相关税收政策进一步收紧，将对公司盈利能力及现金流水平产生影响。

16、房地产政策风险

公司业务中的商业租赁属于房地产的细分行业之一，面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。房地产行业受宏观调控政策影响较大。近年来，房价涨幅较大与居民购房欲望受抑的矛盾比较突出，为保持国民经济健康有序发展，政府持续利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控。若未来房地产业的政策发生变化，可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	9
第一节 公司及相关中介机构简介	10
一、 公司基本信息.....	10
二、 信息披露事务负责人	10
三、 信息披露网址及置备地.....	10
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	11
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	11
六、 中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	12
一、 债券基本信息.....	12
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 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.....	15
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况	16
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	16
第三节 业务经营和公司治理情况	17
一、 公司业务和经营情况	17
二、 投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	19
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借	19
第四节 财务情况.....	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、 主要会计数据和财务指标	20
五、 资产情况.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况	26
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	26
九、 对外担保情况.....	26
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	27
二、 关于破产相关事项.....	27
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	27
四、 其他重大事项的信息披露情况	27
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、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第八节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31

附件一： 发行人财务报表	31
担保人财务报表	43

释义

世博土控/公司/发行人/本公司	指	上世博土地控股有限公司
股东、实际控制人	指	上海世博土地储备中心
上交所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
合格投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》第十四条规定的投资者
章程、公司章程、《公司章程》	指	《上海世博土地控股有限公司公司章程》
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
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》
亿元、万元、元	指	如无特别说明，指人民币亿元、万元、元
上年同期末	指	2019 年 6 月 30 日
本报告期末	指	2020 年 6 月 30 日
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日

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	上海世博土地控股有限公司
中文简称	世博土控
外文名称（如有）	Shanghai World Expo Land Holding Co.,ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	蒋振华
注册地址	上海市 自由贸易试验区浦东南路 3588 号
办公地址	上海市 雪野路 928 号 14 楼
办公地址的邮政编码	200125
公司网址	http://expoland.org
电子信箱	jchen@expoland.org

二、信息披露事务负责人

姓名	王晓东
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	副总经理
联系地址	上海市雪野路 928 号 14 楼
电话	021-20770777
传真	021-20770700
电子信箱	无

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
半年度报告备置地	上海市雪野路 928 号 14 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：上海世博土地储备中心

报告期末实际控制人名称：上海世博土地储备中心

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）

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

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

六、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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	078005.IB、120702.SH
债券简称	07 世博债 2、07 世博（2）
名称	申万宏源证券有限公司（主承销商）
办公地址	上海市长乐路 989 号 3901 室
联系人	郑铎
联系电话	021-33388502

债券代码	163557.SH
债券简称	20 世博 01

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
联系人	黄凯丽
联系电话	010-86451369

（三）资信评级机构

债券代码	078005.IB、120702.SH、163557.SH
债券简称	07 世博债 2、07 世博（2）、20 世博 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

☐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	078005.IB、120702.SH
2、债券简称	07 世博债 2、07 世博（2）
3、债券名称	2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券
4、发行日	2007 年 2 月 15 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 2 月 14 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.1500
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所和银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	于 2020 年 2 月 15 日全额兑付债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
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	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163557.SH
2、债券简称	20 世博 01
3、债券名称	上海世博土地控股有限公司 2020 年面向合格投资者公

	开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 5 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 5 月 27 日
7、到期日	2025 年 5 月 27 日
8、债券余额	20.00
9、截至报告期末的利率(%)	2.5000
10、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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。
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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，该债券尚无本息兑付义务
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
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	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：078005.IB、120702.SH

债券简称	07 世博债 2、07 世博（2）
募集资金专项账户运作情况	无
募集资金总额	20.00
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	本期债券募集资金 20 亿元已全部用于上海世博会主体工程项目。本期债券募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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：163557.SH

债券简称	20 世博 01
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海银行股份有限公司浦西分行签署了《上海世博土地控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券专项账户及资金监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。
募集资金总额	20.00
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	本期债券募集资金 20 亿元已全部用于偿还公司债务及补充营运资金。本期债券募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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、资信评级情况

（一）最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	078005.IB、120702.SH
债券简称	07 世博债 2、07 世博（2）
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 3 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	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境影响，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）	与上一次评级结果相同

债券代码	163557.SH
------	-----------

债券简称	20 世博 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 12 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	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境 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）	不适用

（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）报告期内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

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

六、专项偿债账户设置情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：163557.SH

债券简称	20 世博 01
账户资金的提取情况	尚未到期还本
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）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

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（包含债权代理人）履职情况

债券代码	078005.IB、120702.SH
债券简称	07 世博债 2、07 世博（2）
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司
受托管理人履行职责情况	申万宏源（主承销商）持续关注 and 调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。持续关注 and 调查了解了增信机构的资信状况等重大事项。申万宏源持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	163557.SH
债券简称	20 世博 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	严格按照相关法律法规及《债券受托管理协议》履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	对于可能存在的利益冲突，中信建投证券将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《受托管理协议》项下中信建投证券作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，该债券尚无需要披露定期或临时受托管理报告的情形。

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

上海世博会期间，根据上海市政府工作部署，世博土储中心专项负责 2010 年世博园区土地储备工作，由发行人进行世博场馆建设、运营和维护等相关工作。随着上海世博会的顺利闭幕，公司运营重心逐步转移至世博村的新一轮规划、浦江世博家园商业开发以及各类资产运营等，完成后世博的建设与发展等各方面工作。目前公司处于转型期，前期的土地开发工作已完成，市财政将逐步返还土地开发成本；酒店经营和租金收入稳定增长，其他业务正逐步开拓转型。根据规划，公司未来计划以资产运营、酒店经营业务和租赁业务为主要经营模式。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
动迁房销售收入	0	0	0.00	0.00	40	38	5.00	0.00
租赁收入	13,258	12,408	6.41	8.20	14,345	10,983	23.44	27.35
办公楼装修收入	0	0	0.00	0.00	55	0	100.00	0.00
酒店收入	2,426	1,840	24.13	1.50	9,310	4,341	53.37	17.75
资金占用收入	32,267	0	100	19.94	28,703	0	100	54.72
外购房产销售收入	113,690	57,886	49.08	70.27	-	-	-	-
其他收入	143	0	100	0.09	-	-	-	-
合计	161,784	72,134	55.41	-	52,453	15,362	70.71	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

不适用的理由：公司各业务板块收入成本情况已按照各主要产品、服务收入成本情况分类。

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

目前公司正处于转型期，动迁房销售、办公楼装修将逐步被新业务所替代，因此报告期内收入和成本均为 0；酒店收入业务受疫情影响，故收入和成本规模产生了较大规模的下降。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 108,130.91 万元，占报告期内销售总额 66.84%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
静安投资公司	巨鹿大厦产权转让	69,136.42
上海欣科建设工程有限公司	西郊青溪花园 33、36、65 号房屋	21,538.43
曾伟利	西郊青溪花园 72 号房屋	6,472.09
贺艳	西郊青溪花园 69 号房屋	5,886.62
上海威墨房产经纪中心	西郊青溪花园 82 号房屋	5,097.35

向前五名供应商采购额 12,371.83 万元，占报告期内采购总额 17.15%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 944.07 万元，占报告期内采购总额 1.31%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☒是 ☐否

说明新增业务板块的主要产品、经营模式、该业务与原主营业务的关联性等

不适用

（五） 公司未来展望

世博土控是经上海市人民政府批准的在世博会组织领导机构的指导和管理下，以上海世博园区及周边地区开发经营管理为主体的投资型控股公司。根据城市规划，公司未来主要转变为资产运营业务、酒店经营业务和租赁业务为主的经营模式，努力实现由任务性公司成本中心向市场化运营企业利润中心的转化。

未来几年，世博园区及周边区域将进入综合性、多元性快速开发利用阶段。按照园区后续开发总体规划，这里将成为集总部商务、高端会展、博物博览、旅游休闲、文化创意和生态人居为一体的上海标志性公共活动中心，这一功能定位必将对世博土控发展转型注入强大动力。公司将紧紧抓住世博园区后续利用开发机遇，加快转变营运模式，尽快实现从世博工程建设、世博展示服务，向工程项目改造、开发建设投资、资产经营管理转变。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐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、业务方面

公司拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、人员方面

公司与有控制权股东方在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的劳动人事职能部门，独立履行人事管理职责。

3、资产方面

公司产权关系明晰，具有独立的企业法人资格和独立的生产系统和配套设施。公司与有控制权股东产权关系明确，不存在被有控制权股东占用资金、资产等情况。

4、机构方面

公司在生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，具有完整的机构设置，所有机构均能独立行使职权。

5、财务方面

公司设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。公司在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

（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

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来是指与经营、收益有关的往来，非经营性往来是指与经营、收益无直接关

系的往来。

（二） 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：

不存在

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，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

（四） 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

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 √未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

□适用 √不适用

四、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：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	3,745,468.69	3,707,626.92	1.02	
2	总负债	1,870,349.13	1,859,700.28	0.57	
3	净资产	1,875,119.56	1,847,926.64	1.47	
4	归属母公司股东的净资产	1,857,628.71	1,830,430.84	1.49	
5	资产负债率（%）	49.94	50.16	-0.44	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	51.60	51.87	-0.52	
7	流动比率	3.60	2.29	57.21	本期短期借款较去年同期减少，流动比率提升
8	速动比率	2.71	1.76	53.98	本期短期借款较去年同

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
					期减少，速动比率提升
9	期末现金及现金等价物余额	680,425.72	620,699.79	9.62	
-					
-					

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	161,783.68	52,452.95	208.44	本期新增外购房产销售收入较大，营业收入提升
2	营业成本	72,134.74	15,362.25	369.56	本期新增外购房产销售成本较大，营业成本提升
3	利润总额	35,370.49	15,281.31	131.46	本期新增外购房产销售业务毛利率较高，利润总额提升
4	净利润	27,192.93	14,215.45	91.29	本期新增外购房产销售业务毛利率较高，净利润提升
5	扣除非经常性损益后净利润	27,192.93	14,215.45	91.29	本期新增外购房产销售业务毛利率较高，扣除非经常性损益后的净利润提升
6	归属母公司股东的净利润	27,197.86	16,111.63	68.81	本期新增外购房产销售业务毛利率较高，归属母公司股东的净利润提升
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	75,397.35	67,002.00	12.53	
8	经营活动产生的现金流净额	31,543.24	139,910.52	-77.45	本期支付各项税费及支付其他与经营活动相关的现金流增加，经营活动产生的现金流净额减少
9	投资活动产生的现金流净额	6,475.52	440,285.63	-101.47	本期不存在取得子公司及其他营业单位支付的现金，去年同期该

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
					款项额度较大, 故本期投资活动产生的现金流净额由负转正
10	筹资活动产生的现金流净额	21,704.96	396,568.05	-94.53	本期融资流入较上年少, 筹资活动产生的现金流净额减少
11	应收账款周转率	284.98	2.69	10,494.05	本期营业收入提升, 且期初、期末的应收账款数额较去年同期的期初、期末大幅降低, 应收账款周转率大幅提升
12	存货周转率	0.30	0.08	275.00	本期营业成本提升, 且期初、期末的存货数额较去年同期的期初、期末有所降低, 存货周转率提升
13	EBITDA 全部债务比	0.05	0.03	66.67	本期 EBITDA 较去年同期有所提升, 故 EBITDA 全部债务比提升
14	利息保障倍数	2.09	1.32	58.33	本期利润总额提升, 利息保障倍数提升
15	现金利息保障倍数	1.23	3.04	-59.54	本期经营活动现金流净额减少, 现金利息保障倍数降低
16	EBITDA 利息倍数	2.33	1.39	67.63	本期 EBITDA 较去年同期提升, 利息费用降低, 故 EBITDA 利息倍数提升
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	
-					
-					

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

详见上表分析。

五、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：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	6,804,257,150.53	6,206,997,910.05	9.62	-
应收账款	6,575,913.15	4,778,144.04	37.62	主要为公司业务收入、成本规模扩大，应收账款额也相应提升所致
预付款项	23,159,616.31	20,175,130.45	14.79	-
其他应收款	5,944,826,470.02	6,447,881,605.33	-7.80	-
存货	5,644,743,659.61	5,224,922,212.17	8.03	-
其他流动资产	4,537,520,583.63	4,596,840,574.23	-1.29	-
可供出售金融资产	369,103,553.98	369,103,553.98	0.00	-
长期股权投资	7,266,269,190.76	7,277,213,834.18	-0.15	-
投资性房地产	2,532,557,246.59	2,571,865,587.69	-1.53	-
固定资产	876,573,364.76	891,379,284.47	-1.66	-
在建工程	4,968,539.98	483,753.34	927.08	主要为公司酒店装修维修
无形资产	1,204,932,753.22	1,222,453,138.42	-1.43	-
长期待摊费用	19,533,105.81	23,641,629.09	-17.38	-
递延所得税资产	7,288,363.85	6,155,406.12	18.41	-
其他非流动资产	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56	0.00	-

2.主要资产变动的原因

详见上表分析。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
1、用于借款抵押的资产	220,651.81	-	-	-

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
（1）世博村 A 地块（用于抵押的资产）	63,213.55	-	-	世博村 A 地块抵押系用于上海银行徐汇支行授信额度为人民币 10 亿元，借款期限为 9 年，按季结息，每 12 个月为浮动周期的经营性物业抵押贷款，截止 2019 年 12 月 31 日借款金额为 5.18 亿元。
（2）财富广场 C、D 座（用于抵押担保的资产）	21,883.60	-	-	浦明路 68、112 号地下 1 层、1-4 层；沪房地浦字（2006）第 069805 号系对平安银行上海分行授信额度为人民币 6 亿元的固定资产贷款做抵押担保。
（3）浦江世博家园一街坊二期 2-4 号	55,737.03	-	-	南江州路 55 号、91 号、125 号三幢物业抵押给上海国际信托有限公司用于 19 世博土地 ABN001 优先级资产支持票据的抵押担保
（4）世博村 E 地块（用于抵押的资产）	69,900.91	-	-	雪野路 928 号；沪（2018）浦字不动产权第 093208 号；上海地产集团大厦项目
（5）财富广场 B 座	9,916.71	-	-	浦明路 36 号[沪房地浦字(2012)第 047506 号]系对平安银行 6 亿元固定资产贷款做抵押担保
2、代持资产	38,620.29	-	-	-
当代艺术博物馆	38,620.29	-	-	该项目建设资金由市级建设财力承担。根据上海市财政局沪财建[2016]56 号《关于上海当代艺术博物馆项目竣工财务决算的批复》，“该项目形成的交付使用资产价值 386,202,865.03 元，由项目法人上海世博土地控股有限公司办理资产入账。”目前由上海市文化广播影视管理局行使经营权。
合计	518,544.19	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、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：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	2,520,000,000.00	5,390,000,000.00	-53.25	主要为公司偿还短期银行借款所致
应付账款	1,323,284,206.06	1,324,027,012.02	-0.06	-
预收款项	439,743,397.52	846,418,417.03	-48.05	主要为公司预收房款结转销售收入所致
应交税费	118,016,550.23	184,635,153.01	-36.08	主要为公司支付税费所致
其他应付款	902,259,846.50	701,011,399.72	28.71	-
一年内到期的非流动负债	1,072,000,000.00	1,370,000,000.00	-21.75	-
长期借款	6,869,725,000.00	5,321,960,000.00	29.08	-
应付债券	4,330,015,000.00	2,334,005,000.00	85.52	主要为公司发行新债券所致
长期应付款	5,384,163.81	5,384,163.81	0.00	-
递延收益	387,197,445.45	387,142,374.18	0.01	-
递延所得税负债	732,419,329.30	732,419,329.30	0.00	-

2.主要负债变动的原因

详见上表分析。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 147.91 亿元，其中短期有息借款 35.92 亿元；上年末借款总额 130.46 亿元，其中短期有息借款 67.60 亿元；借款总额总比变动 13.38%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（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：

不适用

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

公司上半年发行“20 世博 01”一支公司债，发行规模 20.00 亿元。2020 年到期的短期借款 53.90 亿元，非流动负债 13.70 亿元，共计 67.60 亿元。下半年发行的债券“20 世博土地 PPN001”已于 2020 年 8 月 4 日发行，规模 12.00 亿元。公司计划通过使用授信、发行非公开定向融资工具、债权投资计划等方式确保资金的充足。

2. 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	69.85	23.35	46.50
建设银行	15.00	6.38	8.62
中国银行	19.00	19.00	0.00
中信银行	22.00	22.00	0.00
上海农商银行	35.00	35.00	0.00
广发银行	0.40	0.40	0.00
民生银行	20.00	14.55	5.45
北京银行	5.00	4.00	1.00
兴业银行	20.00	1.80	18.20
上海银行	10.00	10.00	0.00
宁波银行	1.47	1.47	0.00
平安银行	6.00	5.70	0.30
百瑞信托	30.00	10.00	20.00
合计	253.72	-	100.07

上年末银行授信总额度：212.46 亿元，本报告期末银行授信总额度 253.72 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：41.26 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

68.00 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：3.54 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告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

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☒是 ☐否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

不适用

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：14.45 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-0.70 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：13.75 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

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

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、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

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、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐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

不适用

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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为上海世博土地控股有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：上海世博土地控股有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,804,257,150.53	6,206,997,910.05
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	6,575,913.15	4,778,144.04
应收款项融资		
预付款项	23,159,616.31	20,175,130.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,944,826,470.02	6,447,881,605.33
其中：应收利息		294,063.00
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,644,743,659.61	5,224,922,212.17
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	4,537,520,583.63	4,596,840,574.23
流动资产合计	22,961,083,393.25	22,501,595,576.27
非流动资产：		
可供出售金融资产	369,103,553.98	369,103,553.98
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,266,269,190.76	7,277,213,834.18
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,532,557,246.59	2,571,865,587.69
固定资产	876,573,364.76	891,379,284.47

在建工程	4,968,539.98	483,753.34
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,204,932,753.22	1,222,453,138.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,533,105.81	23,641,629.09
递延所得税资产	7,288,363.85	6,155,406.12
其他非流动资产	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
非流动资产合计	14,493,603,555.51	14,574,673,623.85
资产总计	37,454,686,948.76	37,076,269,200.12
流动负债：		
短期借款	2,520,000,000.00	5,390,000,000.00
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	1,323,284,206.06	1,324,027,012.02
预收款项	439,743,397.52	846,418,417.03
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	3,446,405.45	
应交税费	118,016,550.23	184,635,153.01
其他应付款	902,259,846.50	701,011,399.72
其中：应付利息		80,047,418.24
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,072,000,000.00	1,370,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,378,750,405.76	9,816,091,981.78
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,869,725,000.00	5,321,960,000.00
应付债券	4,330,015,000.00	2,334,005,000.00
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,384,163.81	5,384,163.81
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	387,197,445.45	387,142,374.18
递延所得税负债	732,419,329.30	732,419,329.30
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,324,740,938.56	8,780,910,867.29
负债合计	18,703,491,344.32	18,597,002,849.07
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	468,706.96	468,706.96
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	569,377,674.29	569,377,674.29
一般风险准备		
未分配利润	7,106,440,673.30	6,834,462,048.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,576,287,054.55	18,304,308,429.94
少数股东权益	174,908,549.89	174,957,921.11
所有者权益（或股东权益）合计	18,751,195,604.44	18,479,266,351.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,454,686,948.76	37,076,269,200.12

法定代表人：蒋振华 主管会计工作负责人：王晓东 会计机构负责人：朱颖冰

母公司资产负债表

2020年6月30日

编制单位：上海世博土地控股有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,843,483,289.22	4,981,005,518.17
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,022,399.15	3,954,628.21

应收款项融资		
预付款项	14,455,431.46	19,747,123.84
其他应收款	7,393,670,800.50	7,692,219,492.98
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,596,201,687.08	3,706,163,788.91
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	4,501,894,510.58	4,521,233,668.84
流动资产合计	21,353,728,117.99	20,924,324,220.95
非流动资产：		
可供出售金融资产	369,103,553.98	369,103,553.98
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,160,505,790.76	6,171,450,434.18
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,961,858,771.95	1,991,602,322.11
固定资产	876,500,259.58	891,286,982.11
在建工程	4,968,539.98	483,753.34
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,204,932,753.22	1,222,453,138.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,533,105.81	23,641,629.09
递延所得税资产	2,568,915.39	2,453,192.51
其他非流动资产	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
非流动资产合计	12,812,349,127.23	12,884,852,442.30
资产总计	34,166,077,245.22	33,809,176,663.25
流动负债：		
短期借款	2,520,000,000.00	5,390,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,323,284,206.06	1,324,027,012.02
预收款项	77,309,453.45	232,200,975.87
合同负债		
应付职工薪酬	3,446,405.45	

应交税费	83,503,915.55	171,489,752.80
其他应付款	1,443,463,986.74	1,436,604,271.65
其中：应付利息		75,257,420.52
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,072,000,000.00	1,370,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,523,007,967.25	9,924,322,012.34
非流动负债：		
长期借款	6,304,505,000.00	4,754,350,000.00
应付债券	4,330,015,000.00	2,334,005,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,384,163.81	5,384,163.81
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	387,197,445.45	387,142,374.18
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,027,101,609.26	7,480,881,537.99
负债合计	17,550,109,576.51	17,405,203,550.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	468,706.96	468,706.96
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	569,377,674.29	569,377,674.29
未分配利润	5,146,121,287.46	4,934,126,731.67
所有者权益（或股东权益）合计	16,615,967,668.71	16,403,973,112.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,166,077,245.22	33,809,176,663.25

法定代表人：蒋振华 主管会计工作负责人：王晓东 会计机构负责人：朱颖冰

合并利润表
2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	1,617,836,789.93	524,529,468.29
其中：营业收入	1,617,836,789.93	524,529,468.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,252,853,326.19	654,677,770.61
其中：营业成本	721,347,436.91	153,622,507.11
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	255,959,423.88	31,470,930.89
销售费用	4,309,761.73	8,801,585.61
管理费用	27,037,786.19	34,287,508.82
研发费用		
财务费用	244,198,917.48	426,495,238.18
其中：利息费用	323,743,913.95	480,446,528.04
利息收入	85,240,524.62	57,406,675.84
加：其他收益	94,364.56	50,785.35
投资收益（损失以“－”号填列）	-10,944,643.42	38,965,110.45
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）		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-462,891.49	-82,605.05
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	353,670,293.39	-91,215,011.57

加：营业外收入	45,544.05	372,800,000.00
减：营业外支出	10,911.70	128,771,931.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	353,704,925.74	152,813,057.21
减：所得税费用	81,775,672.35	10,658,582.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	271,929,253.39	142,154,474.90
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	271,929,253.39	142,154,474.90
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）	271,978,624.61	161,116,269.90
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-49,371.22	-18,961,795.00
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）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（现金流量套期损益的有效部分）		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合		

收益的税后净额		
七、综合收益总额	271,929,253.39	142,154,474.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	271,978,624.61	161,116,269.90
归属于少数股东的综合收益总额	-49,371.22	-18,961,795.00
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：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

法定代表人：蒋振华 主管会计工作负责人：王晓东 会计机构负责人：朱颖冰

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	1,156,497,018.79	501,012,952.64
减：营业成本	368,978,902.65	133,626,816.94
税金及附加	227,476,900.22	25,263,083.29
销售费用	2,917,878.20	6,757,556.03
管理费用	23,856,408.71	28,764,923.40
研发费用		
财务费用	235,641,136.48	180,349,687.29
其中：利息费用	309,093,674.11	228,034,775.41
利息收入	79,140,581.38	51,417,941.48
加：其他收益	94,364.56	50,785.35
投资收益（损失以“－”号填列）	-10,944,643.42	38,965,110.45
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）	-462,891.49	-82,605.05
资产处置收益（损失以“－”号填列）		

二、营业利润（亏损以“—”号填列）	286,312,622.18	165,184,176.44
加：营业外收入		372,800,000.00
减：营业外支出	5,000.00	128,771,931.22
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	286,307,622.18	409,212,245.22
减：所得税费用	74,313,066.39	73,214,459.00
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	211,994,555.79	335,997,786.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	211,994,555.79	335,997,786.22
（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.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	211,994,555.79	335,997,786.22
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：蒋振华 主管会计工作负责人：王晓东 会计机构负责人：朱颖冰

合并现金流量表
2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019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	1,031,656,084.33	408,705,301.45

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		2,153.87
收到其他与经营活动有关的现金	1,749,650,025.56	1,674,908,214.30
经营活动现金流入小计	2,781,306,109.89	2,083,615,669.62
购买商品、接受劳务支付的现金	1,101,189,680.37	416,484,206.84
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	38,510,280.46	44,588,444.31
支付的各项税费	470,683,301.54	140,119,482.46
支付其他与经营活动有关的现金	855,490,451.77	83,318,290.03
经营活动现金流出小计	2,465,873,714.14	684,510,423.64
经营活动产生的现金流量净额	315,432,395.75	1,399,105,245.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	102,255,208.33	87,966,666.67
投资活动现金流入小计	102,255,208.33	87,966,666.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,055.11

投资支付的现金		326,000,000.00
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		4,164,821,953.10
支付其他与投资活动有关的现金	37,500,000.00	
投资活动现金流出小计	37,500,000.00	4,490,823,008.21
投资活动产生的现金流量净额	64,755,208.33	-4,402,856,341.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,324,530,000.00	12,414,078,772.59
收到其他与筹资活动有关的现金	280,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	7,604,530,000.00	12,415,078,772.59
偿还债务支付的现金	6,948,755,000.00	7,996,175,736.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	374,827,708.88	453,222,525.57
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	63,897,650.00	
筹资活动现金流出小计	7,387,480,358.88	8,449,398,261.57
筹资活动产生的现金流量净额	217,049,641.12	3,965,680,511.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	21,995.28	-4,873.17
五、现金及现金等价物净增加额	597,259,240.48	961,924,542.29
加：期初现金及现金等价物余额	6,206,997,910.05	4,787,232,990.37
六、期末现金及现金等价物余额	6,804,257,150.53	5,749,157,532.66

法定代表人：蒋振华 主管会计工作负责人：王晓东 会计机构负责人：朱颖冰

母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019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	731,363,661.00	182,264,531.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,640,968,623.03	2,748,392,287.73
经营活动现金流入小计	2,372,332,284.03	2,930,656,819.04
购买商品、接受劳务支付的现金	241,399,850.65	285,521,371.61
支付给职工以及为职工支付的现	23,968,372.79	33,450,537.36

金		
支付的各项税费	448,775,409.94	133,103,588.95
支付其他与经营活动有关的现金	704,157,684.24	524,728,674.25
经营活动现金流出小计	1,418,301,317.62	976,804,172.17
经营活动产生的现金流量净额	954,030,966.41	1,953,852,646.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	102,255,208.33	
投资活动现金流入小计	102,255,208.33	
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		108,000,000.00
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	207,500,000.00	26,000,000.00
投资活动现金流出小计	207,500,000.00	134,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-105,244,791.67	-134,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,324,530,000.00	6,830,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		87,966,666.67
筹资活动现金流入小计	7,324,530,000.00	6,917,966,666.67
偿还债务支付的现金	6,946,365,000.00	7,339,375,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,699,248.97	459,459,775.41
支付其他与筹资活动有关的现金	3,796,150.00	
筹资活动现金流出小计	7,310,860,398.97	7,798,834,775.41
筹资活动产生的现金流量净额	13,669,601.03	-880,868,108.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	21,995.28	-4,873.17
五、现金及现金等价物净增加额	862,477,771.05	938,979,664.96
加：期初现金及现金等价物余额	4,981,005,518.17	4,317,634,511.27
六、期末现金及现金等价物余额	5,843,483,289.22	5,256,614,176.23

法定代表人：蒋振华 主管会计工作负责人：王晓东 会计机构负责人：朱颖冰

担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人财务报告已在上交所网站披露，敬请查阅。