

上海市浦东新区房地产（集团）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

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、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《募集说明书》中的“风险因素”等有关章节。除“财务风险”数据更新外，发行人的风险与《募集说明书》和前次定期报告中披露的“风险因素”无重大变化。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、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。由于本期债券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，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。经监管部门批准，本次公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，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生产经营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，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议和其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债券预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、融资风险

浦房集团的业务领域主要涉及保障房建设、租赁住房等固定资产投资，浦房集团近年来处于新一轮经营扩张期，新建项目增多，资金支出量较大，因此公司面临持续性的融资需求。近年来浦房集团及其子公司已通过银行借款等间接融资方式进行多渠道融资，若公司的融资要求不能被满足，将影响公司发展战略的实现或对公司经营活动产生不利影响。

2、短期偿债风险

截至2017-2019年末及2020年6月末，发行人流动比率分别为1.61、2.06、2.63和2.59，速动比率分别为0.56、0.87、0.77和0.50，速动比率低于1，主要是由于存货在流动资产中占比较大，对发行人产生一定的短期偿债压力。

3、资产负债率较高的风险

浦房集团作为浦东新区保障房建设、租赁住房的开发运营主体，承担了大量的项目开发建设职责，公司在建拟建项目较多，投资额较大，负债规模也相应较高。发行人2017-2019年末及2020年6月末的资产负债率分别为72.53%、72.65%、75.56%和74.95%，指标呈现波动趋势。同时，发行人未来投资计划下持续的资本支出可能给公司带来一定的资金压力。

4、经营活动现金流下降风险

2017-2019年度及2020年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-21,203.11万元、-58,033.92万元、-228,864.06万元和-556,019.82万元。2017年公司经营活动产生的现金流量净额较2016年减少165,379.94万元，变动幅度为114.71%，主要系经营活动产生的现金流入减少所致。2018年公司经营活动产生的现金流量净额较2017年减少，主要系支付浦东新区周浦镇西社区PDPO-1001单元南块04-01地块、04-04地块保证金所致。2019年度公司经营活动产生的现金流量净额较2018年减少，主要系支付浦东新区周浦镇西社区PDPO-1001单元南块04-01地块、04-04地块出让金所致。发行人对保障房建设、租赁住房的投资建设及后续经营，业务周期性强，近年来经营活动现金流持续呈现流出状态。若未来公司现金流水平波动较大，可能对公司偿债能力造成不利影响。

5、存货占比较大的风险

由于发行人的主营业务是对保障房和商品房的投资建设及后续经营，项目建设规模较大，周期较长，在开发过程中的项目形成了发行人的期末存货。截至2017-2019年末及2020年6月末，公司存货账面价值分别为1,363,525.97万元、1,323,379.18万元、1,605,058.67万元和2,053,117.41万元，占当期末资产总额的比例分别为50.02%、41.88%、43.45%和51.15%，持续保持较高占比。若未来随着开发和经营规模的扩大，发行人存货余额增长，而相应销售周转慢，可能对发行人偿债带来一定的流动性风险。

6、营业收入波动较大的风险

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人营业收入分别为509,052.12万元、490,265.98万元、556,611.41万元和175,435.53万元，呈波动趋势。主要系报告期内受到项目结转周期影响，房地产业务收入存在一定波动，导致公司营业收入较不稳定。若未来公司营业收入持续呈现波动态势，将对公司的盈利能力产生影响。

7、期间费用升高的风险

2017-2019年度及2020年1-6月，公司合并口径期间费用合计分别为14,617.64万元、17,928.55万元、22,938.47万元和11,470.86万元，与当期营业收入的比例分别为2.87%、3.66%、4.12%和6.54%，呈现波动上升态势，对营业利润构成一定影响。在期间费用升高、宏观经济增速下滑、市场竞争加剧等因素的影响下，发行人面临较大的盈利波动风险。

8、营业外收入及其他收益波动的风险

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人的营业外收入和其他收益合计分别为6,752.75万元、8,727.97万元、6,551.55万元和2,164.67万元，其中主要为物业管理政府补贴款和动迁补偿费。因此若由于宏观经济或国家政策发生变化导致政府补助政策变化，可能会给公司利润造成不利影响。

9、关联交易风险

发行人与关联方之间存在一定规模的关联交易，主要涉及与关联方应收应付款等，若发行人在关联交易中出现不合理定价或关联方经营出现恶化，可能会给发行人的经营带来不利影响。

10、受限资产较大的风险

公司所有权受到限制的资产包括部分地块的土地使用权和在建工程。截至2020年6月末，公司受限资产包括监管资金及直管公房售房款、因借款而抵押的存货，金额合计33.64亿元，占当期末总资产的8.38%，占当期末净资产的33.45%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若公司无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

公司从事的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、行业竞争风险

随着政府项目从垄断逐步走向市场化，一部分有实力的集团也将逐步进入浦东新区保障房、商品房和租赁住房项目建设领域，这些公司和发行人在资源、市场、人才方面的竞争将更加激烈，或将对公司未来的经营发展带来一定的影响。

3、土地开发原材料价格波动风险

发行人以房地产开发为主营业务。由于房地产开发所需要的钢材、水泥等原材料成本在工程建设总成本中占较大比重，若市场原材料价格出现大幅波动，可能对公司经营成本和现金流等产生较大影响。

4、经营区域单一风险

发行人作为浦东新区主要的大型国有集团公司，主要承担浦东新区重点工程项目运作职能。同时在资金、土地资源、项目资源等诸多方面享有优惠政策，发行人业务的经营区域也因此主要集中在浦东新区范围内，经营区域过于集中将可能在一定程度上制约公司的后续发展。若未来浦东新区政府部门政策调整、控制固定资产投资规模和新开工项目，将对公司的正常经营带来一定的风险。

5、合同定价风险

在工程项目施工过程中，发行人承担着合同价格风险。投标时的询价失误、合同履行过程中原材料、土地、人力等要素价格上涨风险均由发行人承担。其次，发行人还承担着工程量上升的风险。在签订合同造价时，合同双方往往根据估测的工程量确定价格。但实际施工过程中，市场情况的变化、施工过程的不确定性均可能使发行人实际工程量超出预测工程量，从而使得发行人获得的合同收入偏低甚至不足以弥补工程支出，造成亏损。

6、保障房和商品房业务经营规模较大风险

发行人承担的保障房和商品房业务的规模较大，项目涉及面较广。2017-2019年度和2020年1-6月，公司房地产业务分别为471,924.97万元、445,706.97万元、504,316.67万元和150,429.27万元，占营业收入的比例均在80%以上，是发行人最重要的收入来源。若未来出现工程进度放缓，将增加公司的项目成本、人力资源压力和财务负担，或给发行人经营造成一定程度的影响。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

发行人经营业务涵盖房地产开发、租赁业务、物业管理业务等，下属子公司较多，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

2、安全施工风险

国务院颁布《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也专门发文要求全国建设系统认真贯彻落实。2011年，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》（沪府发[2011]1号）也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于房地产行业来说至关重要，生产事故将直接影响公司的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

3、人力资源流失或短缺风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，公司建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响工程建设和房地产业务的正常开展。

4、决策机构人员缺位风险

根据发行人章程规定，公司监事会由5名监事组成，依照法律、行政法规和公司章程，对公司经营管理活动行使监督职能。目前，发行人监事会中由于前任退休原因，尚缺3位监事。发行人的监事会按照《公司章程》的约定履行监事会职责，未影响监事会的运作，且发行人承诺将尽快推进上述缺位的监事的选举和任命。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

公司作为浦东新区重点工程及重大保障房建设项目的主要建设承担者，国家宏观经济政策、货币政策、财政政策以及产业政策的调整，将直接影响浦东新区政府对保障房建设项目的投入，并对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

2、房地产政策风险

房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	10
第一节 公司及相关中介机构简介.....	11
一、 公司基本信息.....	11
二、 信息披露事务负责人.....	11
三、 信息披露网址及置备地.....	11
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	12
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	12
六、 中介机构情况.....	12
第二节 公司债券事项.....	13
一、 债券基本信息.....	13
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.....	14
五、 偿债计划.....	15
六、 专项偿债账户设置情况.....	16
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.....	19
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.....	20
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.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
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.....	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.....	26
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.....	29
财务报表.....	31

担保人财务报表.....43

释义

公司/本公司/发行人/浦房集团	指	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
上交所	指	上海证券交易所
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
评级机构/联合评级	指	联合信用评级有限公司
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
债券受托管理协议	指	《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
报告期	指	2020年1-6月

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	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
中文简称	浦房集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	马诗经
注册地址	上海市 中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼
办公地址	上海市 中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼
办公地址的邮政编码	200122
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	王汇文
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
联系地址	中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼
电话	021-68406840
传真	021-68406000
电子信箱	80675871@qq.com

三、信息披露网址及置备地

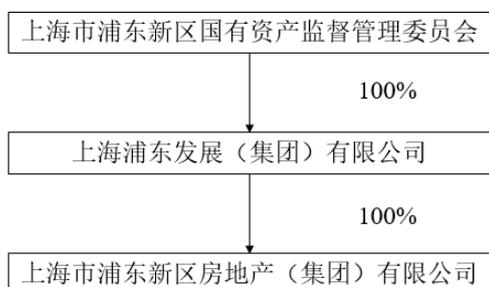
登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼

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：上海浦东发展（集团）有限公司

报告期末实际控制人名称：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

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

根据上海市浦东新区房地产（集团）有限公司第五届董事会第四次会议（临时会议）审议，同意聘任王汇文先生为公司总经理，张毅先生不再担任公司总经理；同意沈浩宇先生不再担任公司副总经理。

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

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
签字会计师姓名	王兴华

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163389.SH
债券简称	20 浦房 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闸路 669 号博华广场
联系人	时光、刘泽真
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

债券代码	163389.SH
债券简称	20 浦房 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 10 层

（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	163389.SH
2、债券简称	20 浦房 01
3、债券名称	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行 2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2020 年 4 月 7 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 4 月 7 日
7、到期日	2025 年 4 月 7 日
8、债券余额	16
9、截至报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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
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	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券于 2020 年发行，报告期内不涉及付息兑付情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券于 2020 年发行，报告期内不涉及调整票面利率选择权的触发及执行情况
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券于 2020 年发行，报告期内不涉及投资者回售选择权的触发及执行情况
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本期债券未设置发行人赎回选择权，不涉及触发及执行情况
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	本期债券非可交换债，不涉及交换选择权的触发及执行情况
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券不涉及其他特殊条款的触发及执行情况

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163389.SH

债券简称	20 浦房 01
募集资金专项账户运作情况	本期债券于 2020 年 4 月发行，发行以来募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	16.00
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	募集资金用于住房租赁项目及补充营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序
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）	不适用
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	163389.SH
债券简称	20 浦房 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 17 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
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	该级别反映了发行人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）	本次为首次评级，不涉及与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响

（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

债券代码：163389.SH

债券简称	20 浦房 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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	正常执行
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：163389.SH

债券简称	20 浦房 01
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2020 年 4 月 7 日。本期债券品种一的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 7 日。如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 7 日；本期债券品种一的兑付日期为 2025 年 4 月 7 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2023 年 4 月 7 日。本期债券采用单利按年计息，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。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
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：163389.SH

债券简称	20 浦房 01
账户资金的提取情况	正常
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）	不适用
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（包含债权代理人）履职情况

债券代码	163389.SH
债券简称	20 浦房 01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司持续关注和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。受托管理人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。按照《受托管理协议》中的约定，受托管理人应当至少每年向债券持有人披露年度受托管理事务报告。</p> <p>2020年7月10日，受托管理人就发行人人员变动事项发布《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行2020年住房租赁专项公司债券2020年度临时受托管理事务报告（一）》。</p> <p>2020年8月7日，受托管理人就发行人新增借款事项发布《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行2020年住房租赁专项公司债券2020年度临时受托管理事务报告（二）》。</p>
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	尚未披露报告期受托事务管理报告，拟披露地址： www.sse.com.cn

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

发行人的业务范围包括：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售。

浦房集团基本职责为浦东新区保障房开发、城中村改造、物业管理、租赁住房运营等。目前集团的收入和利润来源主要为保障房业务、商品住宅及商业物业销售、租赁业务和物业管理业务。其中，保障房业务、商品住宅及商业物业销售是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。租赁业务是集团近几年的发展、突破重点，物业管理业务主要是对保障房建设、公房管理等配套业务。近年来集团各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举、服务辅助的模式。浦房集团既要重点聚焦区域开发，发挥功能保障作用，又要积极推动市场性开发项目，以市场效益保障功能发挥，促进功能与市场的平衡关系。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 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 (%)
房地产业务	15.04	8.94	40.55	85.83	15.99	11.06	30.86	87.45
租赁业务	0.57	0.40	29.07	3.25	0.72	0.29	58.95	3.91
物业管理业务	1.68	1.74	-3.55	9.60	1.43	1.23	13.85	7.83
其他	0.23	0.06	72.94	1.31	0.15	0.21	-38.77	0.81
合计	17.53	11.15	36.37	-	18.29	12.79	30.06	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	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 (%)
房地产业务	15.04	8.94	40.55	-5.93	-19.12	31.40
租赁业务	0.57	0.40	29.07	-20.49	37.37	-50.69
物业管理业务	1.68	1.74	-3.55	17.58	41.34	-125.66

其他	0.23	0.06	72.94	55.55	-69.67	-288.16
合计	17.53	11.15	36.37	-4.17	-12.80	20.96

不适用的理由：无

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。

2020 年 1-6 月，发行人房地产业务毛利率较上年同期上升 31.40%，主要系结转项目成本同比下降所致。

2020 年 1-6 月，发行人租赁业务成本较上年同期增加 37.37%，毛利率下降 50.69%，主要系发行人持有物业规模上升，同时受到疫情影响毛利下降所致。

2020 年 1-6 月，发行人物业管理业务成本较上年同期增加 41.34%，毛利率下降 125.66%，主要系受到疫情影响成本上升、毛利下降所致。

2020 年 1-6 月，发行人其他业务收入较上年同期增加 55.55%，营业成本下行 69.67%，毛利率下降 288.16%，但该业务板块收入规模较小，对发行人业务影响较小。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 7,569.89 万元，占报告期内销售总额 4.31%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

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

向前五名供应商采购额 149,364 万元，占报告期内采购总额 81.57%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 96,623 万元，占报告期内采购总额 52.77%。

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

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
供应商 A	建筑施工	96,623
供应商 B	建筑施工	49,497
供应商 C	建筑施工	1,355
供应商 D	建筑施工	961
供应商 E	建筑管理	928

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

（五） 公司未来展望

面对宏观经济环境和政策的变化，结合浦房集团现实基础条件，在浦东新区大力推进区域综合开发的背景下，根据浦发集团对浦房集团市场化房地产企业的定位，浦房集团科学谋划“十三五”发展定位，明确战略目标。

在项目布局和建设时序上，浦东新区“十三五”推进建设的保障房规划建筑面积约1,674万平方米。根据“大集团对口大基地”的原则，浦发集团对应“曹路、合庆、川沙、唐镇、惠南、老港”六个区域，未来的开发量和建设规模大幅增加。房产板块整合后，浦发集团的综合实力得到了较大的提升，未来可集中优势资源、发挥项目管理经验，担负起浦发集团承接的区域综合开发项目的重任。

“十三五”期间，浦发集团立足于深耕浦东和区域开发的使命，以与浦发集团“战略协同、产业协同、管理协同”为行动纲领，顺应产业发展趋势，深化企业创新发展，成为集房地产开发、资产经营和物业管理为一体的房地产开发经营管理集成商。优化资源配置，促进产业协同，形成“1+2+3+X”的发展模式，即打造“一个平台”（房地产开发、资产经营和物业管理的运营管理平台）、发挥“两项职能”（政府功能性和市场竞争性）、发展“三大产业”（房地产开发、资产经营和物业管理），通过“X个专业化公司”的高效运营实现“十三五”战略目标。

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：

发行人在出资人浦发集团授权的范围内，进行国有资产的经营和管理，公司与浦发集团之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务独立性

发行人与出资人在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员独立性

发行人按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事、监事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。发行人拥有系统化的管理规章和制度。公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于出资人。

3、资产独立性

发行人与出资人在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构独立性

发行人与出资人在机构方面已经分开，不存在与出资人合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立董事会、监事会等，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务独立性

发行人与出资人在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号

和税务登记号，依法独立纳税。

（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：

是否与经营业务有关。

（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：

否

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**0.09**，占合并口径净资产的比例（%）：**0.09**，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	4,014,132.33	3,693,824.07	8.67	-
2	总负债	3,008,612.44	2,791,041.43	7.80	-
3	净资产	1,005,519.89	902,782.63	11.38	-
4	归属母公司股东的净资产	805,004.67	751,267.41	7.15	-
5	资产负债率（%）	74.95	75.56	-0.61	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	74.96	75.57	-0.61	-
7	流动比率	2.59	2.63	-1.16	-
8	速动比率	0.50	0.77	-35.86	流动负债上升所致
9	期末现金及现金等价物余额	156,034.95	196,049.43	-20.41	-
-					
-					

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	175,435.53	182,875.09	-4.07	-
2	营业成本	111,674.35	127,906.77	-12.69	-
3	利润总额	60,877.30	34,079.44	78.63	营业税金及附加同比减少所致
4	净利润	40,285.41	27,622.78	45.84	营业税金及附加同比减少所致
5	扣除非经常性损益后净利润	38,204.54	28,836.54	32.49	同净利润变动原因
6	归属母公司股东的净利润	40,285.41	27,622.78	45.84	同净利润变动原因
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	67,237.44	40,382.10	66.50	利润总额增加较多
8	经营活动产生的现金流净额	-556,019.82	-412,592.74	34.76	支付其他与经营活动有关的现金上升所致
9	投资活动产生的现金流净额	-22,494.70	-330,721.07	-93.20	支出的城中村改造项目资金减少
10	筹资活动产生的现金流净额	341,533.94	299,434.80	14.06	-
11	应收账款周转率	1.34	1.37	-2.32	-
12	存货周转率	0.06	0.08	-23.38	-
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.02	50.00	利润总额增加较多
14	利息保障倍数	2.26	2.06	9.94	-
15	现金利息保障倍数	-9.91	-14.19	-30.19	现金利息支出增加所致
16	EBITDA 利息倍数	2.27	2.07	9.74	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-

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
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

请见上表变动比例原因说明。

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：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	19.43	43.10	-54.92	支付其他与经营活动有关的现金上升所致
应收账款	12.86	13.34	-3.58	-
预付款项	5.99	5.44	10.19	-
存货	205.31	160.51	27.92	-
长期应收款	111.85	107.37	4.18	-
投资性房地产	20.65	18.82	9.77	-
固定资产	8.21	8.22	-0.14	-
递延所得税资产	3.60	4.16	-13.38	-

2.主要资产变动的的原因

请见上表变动比例原因说明。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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）
货币资金	3.83	-	无	受限净房款
存货	29.81	-	无	抵押借款
合计	33.64	-	-	-

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

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
不适用	-	-	-	-	-
合计	0	0	-	-	-

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：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	10.05	2.71	270.85	短期债务上升所致
应付账款	12.69	17.46	-27.30	-
预收款项	32.01	38.96	-17.84	-
其他应付款	18.28	15.38	18.84	-
一年内到期的非流动负债	22.75	9.08	150.66	长期借款即将到期转入所致
长期借款	171.27	174.12	-1.64	-
应付债券	16.00	0.00	100.00	发行 20 浦房 01 所致
长期应付款	2.97	3.04	-2.21	-
预计负债	8.58	11.16	-23.12	-

2. 主要负债变动的的原因

请见上表变动比例原因说明。

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 220.07 亿元，其中短期有息借款 32.80 亿元；上年末借款总额 185.90 亿元，其中短期有息借款 11.79 亿元；借款总额总比变动 18.37%。

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

1. 借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	104.80	19.78	0.46	124.12
公司债券、其他债券及债务融资工具	0.00	16.00	0.00	16.00
委托贷款	18.71	0.35	8.21	10.85
非银行金融机构贷款	16.00	0.00	0.00	16.00
其他	46.40	27.10	20.40	53.10

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

√存在 □不存在

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
银行借款	银团（招商银行）	50.06	2027年3月27日	-	保证
银行借款	银团（国开行）	19.17	2026年6月29日	-	保证
银行借款	银团（国开行）	27.00	2028年6月26日	-	保证
非银行金融机构贷款	陆家嘴信托	11.00	2021年9月2日	-	-
银行借款	浦发财务公司	8.40	2020年7月25日	-	抵押
银行借款	交通银行	9.08	2021年12月31日	-	抵押
公司债券、其他债券及债务融资工具	20浦房01持有人	16.00	2025年4月7日	3.00	信用
银行借款	浦发财务公司	7.02	2023年8月26日	-	抵押
合计	-	147.73	-	-	-

（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

发行人无逾期有息债务，该条不适用。

（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：

无。

（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：

截至 2020 年 6 月末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债合计为 32.80 亿元，未来 1 年内无债券回售情况。

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
银团（国开行、光大银行、交通银行、上海银行、财务公司、中信银行）	40.20	19.63	20.57
银团（国开行、建设银行、农业银行、财务公司、中国银行）	36.50	27.00	9.50
银团（国开行、财务公司）	3.71	1.06	2.65
银团（国开行、财务公司）	3.14	0.87	2.27
银团（招商银行、邮储银行、上海农商行、民生银行、财务公司、建设银行、浦发银行）	100.00	50.06	49.94
交通银行	3.30	3.30	0.00
交通银行	6.70	5.78	0.92
交银国信	5.00	5.00	0.00
财务公司	12.50	8.40	4.10
上海农商银行	0.50	0.50	0.00
财务公司	10.00	7.02	2.98
陆家嘴信托	11.00	11.00	0.00
银团（国开行、财务公司）	5.60	0.85	4.75
国开行上海市分行	4.86	0.61	4.25
浦发银行	10.00	10.00	0.00
财务公司	2.71	2.71	0.00
合计	255.72	-	101.93

上年末银行授信总额度：258.05 亿元，本报告期末银行授信总额度 255.72 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-2.33 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：

截至本报告出具之日，浦房集团已获批面向合格投资者公开发行公司债券 34 亿元，其中已发行 16 亿元，尚未发行的债券额度为 18 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：6.09 亿元

报告期非经常性损益总额：0.21 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**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：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 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

单位：亿元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
合资、合作开发房地产合同纠纷	已受理，尚未开庭审理	-	否	尚未审理，预计对公司经营情况和偿债能力无重大不利影响	已在发行稿募集披露

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

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	www.sse.com.cn	2020年7月8日	无	对公司经营情况和偿债能力无重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	www.sse.com.cn	2020年8月5日	无	对公司经营情况和偿债能力无重大不利影响

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无。

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

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《上海市浦东新区房地产(集团)有限公司公司债券2020年半年度报告》
盖章页)

上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
2020年8月31日



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：上海市浦东新区房地产（集团）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	1,943,021,843.00	4,310,186,589.40
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	1,285,814,909.83	1,333,617,188.13
预付款项	599,401,133.68	543,967,000.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	761,543,831.64	310,488,717.71
其中：应收利息		
应收股利	14,172,608.99	66,242,359.75
买入返售金融资产		
存货	20,531,174,137.41	16,050,586,732.39
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	268,973,080.06	214,802,089.97
流动资产合计	25,389,928,935.62	22,763,648,318.49
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	37,380,551.41	37,380,551.41
持有至到期投资		
长期应收款	11,185,481,935.06	10,737,122,931.13
长期股权投资	85,005,000.00	85,005,000.00
投资性房地产	2,065,321,180.01	1,881,522,703.61
固定资产	821,278,036.29	822,396,564.44
在建工程	192,329,691.89	190,674,593.63
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,621,565.80	3,643,942.98

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	935,306.00	1,168,979.88
递延所得税资产	360,041,085.47	415,677,065.24
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,751,394,351.93	14,174,592,332.32
资产总计	40,141,323,287.55	36,938,240,650.81
流动负债：		
短期借款	1,005,000,000.00	271,000,000.00
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		
应付账款	1,269,205,675.06	1,745,795,906.32
预收款项	3,201,168,457.03	3,896,405,763.68
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	5,026,041.30	9,383,195.84
应交税费	138,724,364.39	182,105,362.09
其他应付款	1,891,153,451.10	1,658,735,581.95
其中：应付利息	22,931,205.77	81,443,216.46
应付股利	40,034,149.56	38,932,675.60
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	2,275,000,000.00	907,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,785,277,988.88	8,671,025,809.88
非流动负债：		
长期借款	17,127,023,329.88	17,411,743,311.98
应付债券	1,600,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	701,565,085.58	699,305,987.11
长期应付职工薪酬		
预计负债	858,000,450.00	1,116,034,105.96

递延收益	7,140,645.72	5,188,253.63
递延所得税负债	7,116,859.80	7,116,859.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	20,300,846,370.98	19,239,388,518.48
负债合计	30,086,124,359.86	27,910,414,328.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,293,270,571.89	3,146,431,838.96
减：库存股		
其他综合收益	21,350,579.43	21,350,579.43
专项储备		
盈余公积	181,463,014.22	181,463,014.22
一般风险准备		
未分配利润	4,353,962,552.79	3,963,428,680.48
归属于母公司所有者权益合计	8,050,046,718.33	7,512,674,113.09
少数股东权益	2,005,152,209.36	1,515,152,209.36
所有者权益（或股东权益）合计	10,055,198,927.69	9,027,826,322.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,141,323,287.55	36,938,240,650.81

法定代表人：马诗经 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

母公司资产负债表

2020年6月30日

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）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	408,112,889.17	1,413,874,684.83
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	70,855,221.39	68,435,774.50
预付款项		
其他应收款	4,065,442,779.79	2,101,628,910.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	266,355,910.96	267,361,880.96
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	410,946.33	1,509,410,946.33
流动资产合计	4,811,177,747.64	5,360,712,196.65
非流动资产：		
可供出售金融资产	16,858,024.56	16,858,024.56
持有至到期投资	2,056,000,000.00	
长期应收款		
长期股权投资	5,667,092,408.46	4,967,096,631.30
投资性房地产	360,165,530.20	367,142,577.20
固定资产	809,711,564.14	810,570,436.34
在建工程	118,962.26	-
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,142,616.10	1,036,184.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	148,897,055.65	142,931,955.95
其他非流动资产	-	10,000,000.00
非流动资产合计	9,059,986,161.37	6,315,635,809.79
资产总计	13,871,163,909.01	11,676,348,006.44
流动负债：		
短期借款	970,000,000.00	-
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	101,708,539.89	104,965,520.83
预收款项	11,115,172.05	10,768,319.07
应付职工薪酬	689,627.39	511,575.13
应交税费	2,216,051.34	2,205,724.18
其他应付款	2,202,397,274.23	3,083,383,676.42
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		
其他流动负债		
流动负债合计	3,288,126,664.90	3,201,834,815.63
非流动负债：		
长期借款	1,959,604,470.12	1,729,604,470.12
应付债券	1,600,000,000.00	-
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	599,359,127.90	597,943,055.62
长期应付职工薪酬		
预计负债	500,111,977.84	507,370,660.84
递延收益		
递延所得税负债	3,448,878.13	3,448,878.13
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,662,524,453.99	2,838,367,064.71
负债合计	7,950,651,118.89	6,040,201,880.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,895,318,633.07	2,662,597,986.97
减：库存股		
其他综合收益	10,346,634.43	10,346,634.43
专项储备		
盈余公积	181,463,014.22	181,463,014.22
未分配利润	2,633,384,508.40	2,581,738,490.48
所有者权益（或股东权益）合计	5,920,512,790.12	5,636,146,126.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,871,163,909.01	11,676,348,006.44

法定代表人：马诗经 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

合并利润表
2020年1—6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	1,754,355,349.23	1,828,750,944.19
其中：营业收入	1,754,355,349.23	1,828,750,944.19
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,168,531,033.34	1,475,592,734.22
其中：营业成本	1,116,743,454.70	1,279,067,732.87
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	-62,920,999.00	97,004,346.40
销售费用	4,915,222.11	5,967,292.33
管理费用	55,864,676.73	48,161,982.77
研发费用	811,280.44	1,305,892.87
财务费用	53,117,398.36	44,085,486.98
其中：利息费用	61,948,188.57	61,290,872.03
利息收入	9,587,295.67	17,496,293.13
加：其他收益	5,493,337.16	120,234.64
投资收益（损失以“-”号填列）		-226,098.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	2,142,029.98	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,048.71	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	593,457,634.32	353,052,345.83
加：营业外收入	16,153,335.33	959,889.65
减：营业外支出	837,963.11	13,217,830.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	608,773,006.54	340,794,404.85
减：所得税费用	205,918,932.48	64,566,567.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	402,854,074.06	276,227,837.79
（一）按经营持续性分类	402,854,074.06	276,227,837.79
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	402,854,074.06	276,227,837.79
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	402,854,074.06	276,227,837.79
2.少数股东损益		
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		
(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		
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	402,854,074.06	276,227,837.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	402,854,074.06	276,227,837.79
归属于少数股东的综合收益总额		
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：-1,423,963.15 元，上期被合并方实现的净利润为：-7,855,729.51 元。

法定代表人：马诗经 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

母公司利润表

2020年1—6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	15,859,268.68	25,080,275.87
减：营业成本	20,193,070.75	15,819,526.30
税金及附加	2,219,802.43	4,207,419.92
销售费用	-	-
管理费用	16,750,330.66	18,797,406.14
研发费用	-	-
财务费用	41,507,148.87	22,834,196.09
其中：利息费用	45,525,879.03	34,658,135.92
利息收入	4,491,831.46	11,861,957.48
加：其他收益	133,492.66	

投资收益（损失以“－”号填列）	110,456,910.78	639,787,827.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	1,130.00	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	45,780,449.41	603,209,554.99
加：营业外收入	468.81	13,074.34
减：营业外支出	100,000.00	13,082,291.13
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	45,680,918.22	590,140,338.20
减：所得税费用	-5,965,099.70	-10,667,630.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	51,646,017.92	600,807,968.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	51,646,017.92	600,807,968.83
（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	51,646,017.92	600,807,968.83
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：马诗经 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

合并现金流量表

2020年1—6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	1,013,661,162.57	992,350,758.63
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	-	3,121.72
收到其他与经营活动有关的现金	940,680,059.71	1,197,250,582.75
经营活动现金流入小计	1,954,341,222.28	2,189,604,463.10
购买商品、接受劳务支付的现金	5,669,773,141.25	5,561,479,889.16
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	106,366,662.74	81,101,295.31
支付的各项税费	458,973,617.94	249,155,815.28
支付其他与经营活动有关的现金	1,279,426,006.36	423,794,912.64
经营活动现金流出小计	7,514,539,428.29	6,315,531,912.39
经营活动产生的现金流量净额	-5,560,198,206.01	-4,125,927,449.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	4,773,901.22
取得投资收益收到的现金	54,293,014.65	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	54,293,314.65	4,773,901.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	279,240,266.40	3,311,984,612.21
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	279,240,266.40	3,311,984,612.21
投资活动产生的现金流量净额	-224,946,951.75	-3,307,210,710.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	490,000,000.00	
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	6,553,343,313.90	5,616,422,118.94
发行债券收到的现金	1,600,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,643,343,313.90	5,616,422,118.94
偿还债务支付的现金	4,736,663,296.00	2,306,718,453.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	489,488,963.03	260,355,675.09
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	1,851,681.05	55,000,000.00
筹资活动现金流出小计	5,228,003,940.08	2,622,074,128.95
筹资活动产生的现金流量净额	3,415,339,373.82	2,994,347,989.99
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	-2,369,805,783.94	-4,438,790,170.29
加：期初现金及现金等价物余额	3,930,155,284.72	6,399,284,458.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,560,349,500.78	1,960,494,288.27

法定代表人：马诗经 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

母公司现金流量表

2020年1—6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	13,482,850.21	23,568,317.09
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	127,204,804.62	1,009,101,036.65
经营活动现金流入小计	140,687,654.83	1,032,669,353.74
购买商品、接受劳务支付的现金	681,395,599.00	4,208,846,489.39
支付给职工以及为职工支付的现金	20,740,329.56	20,090,855.60
支付的各项税费	5,155,759.08	5,457,396.47
支付其他与经营活动有关的现金	505,946,310.92	306,862,405.25
经营活动现金流出小计	1,213,237,998.56	4,541,257,146.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,072,550,343.73	-3,508,587,792.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,000,000.00	493,573,901.22
取得投资收益收到的现金	189,157,603.72	630,120,979.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	197,157,603.72	1,123,694,881.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	317,476.00	7,811,328.00
投资支付的现金	1,055,000,000.00	1,735,000,000.00
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	1,055,317,476.00	1,742,811,328.00
投资活动产生的现金流量净额	-858,159,872.28	-619,116,446.84
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	4,030,000,000.00	1,070,000,000.00
发行债券收到的现金	1,600,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,771,140,000.00	909,500,000.00
筹资活动现金流入小计	8,401,140,000.00	1,979,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,830,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,159,609.65	33,031,034.28
支付其他与筹资活动有关的现金	4,598,031,970.00	1,685,884,403.41
筹资活动现金流出小计	7,476,191,579.65	1,718,915,437.69
筹资活动产生的现金流量净额	924,948,420.35	260,584,562.31

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	-1,005,761,795.66	-3,867,119,677.50
加：期初现金及现金等价物余额	1,413,874,684.83	4,863,195,185.18
六、期末现金及现金等价物余额	408,112,889.17	996,075,507.68

法定代表人：马诗经 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

担保人财务报表

适用 不适用