

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、昆明市政府对公租房租金收入施行“收支两条线”管理，即公租房租金按照政府非税收入上缴当地财政部门，财政部门根据相关法规及政策要求核算完成后，将租金全部下划拨付至公租房项目单位，用于平衡项目建设投入、偿还融资本息、支付维持公司经营的必要费用。2016 年以前，发行人暂时按照“收支两条线”管理，并将已收到的公租房租金暂挂预收账款科目。但是，由于发行人实际为有限责任公司，系非预算单位，根据《企业会计准则第 14 号——收入》，上述公租房租金收入已满足收入确认条件，应按相关合同约定的收费时间及金额确认收入。因此，2016 年度发行人将上述租金收入确认为公司营业收入。

二、2014 年 7 月，昆明市国资委向发行人注入 19,659 套直管公房资产，截至本报告出具之日，上述 19,659 套直管公房资产正处于清理普查阶段，暂未根据《关于市政府首批注入直管公房资产办理土地手续相关事宜的通知》的文件精神补缴土地出让金，也未办理产权登记证。待昆明市直管公房普查工作领导小组完成直管公房房屋普查工作后，发行人将对上述 19,659 套直管公房办理不动产权证，并对房屋土地性质为划拨用地的直管公房，按相关规定变更土地性质为出让居住用地并缴纳土地出让金。若未来发行人需缴纳的土地出让金过多，会对发行人财务状况造成一定影响。

三、近年来，随着发行人保障房开发建设力度的加大，发行人项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为 202,846.19 万元、259,872.43 万元和-12,508.75 万元。持续较大的资金需求使得发行人的流动性管理能力、持续融资能力面临一定压力，可能会对经营活动产生不利影响。

四、截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人在建工程、投资性房地产余额合计分别为 2,755,222.22 万元、3,059,187.83 万元和 3,212,122.03 万元，分别占同期资产总额的 66.68%、65.93%和 67.65%。发行人在建工程对应在建的保障房项目，发行人投资性房地产则对应处于出租状态的保障房项目，保障房项目构成了发行人资产的主要组成部分。未来如果房地产市场出现大幅波动，发行人保障房项目的价值也可能相应波动，进而对发行人偿债能力造成不利影响。

五、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 925.09 万元、30,135.25 万元和 21,477.22 万元，波动幅度较大，发行人经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动相关的现金；而发行人经营活动现金流出主要包括购买商品、接受劳务支付的现金、支付的员工费用和各项税费及其他与经营活动相关的现金。近年来发行人经营性现金流量净额波动较大，主要是发行人支付其他与经营活动有关的现金中保证金和往来款支出波动较大所致。总体来看，在发行人保障房开发投入期间，经营活动产生的现金流量净额将持续波动，可能对偿债带来一定的风险。

六、目前发行人保障房项目多已建成并对外出租。如果发行人保障房项目出租情况不佳，可能会对发行人的未来经营造成一定不利影响。

七、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人公允价值变动损益分别为 22.96 亿元、20.18 亿元和 12.14 亿元。发行人自建、收购的大量保障性住房资产均计入资产负债表内投资性房地产科目，发行人委托资产评估公司按年对该类保障性住房进行评估，评估后的可变现净值产生公允价值变动损益。该类保障性住房规模较大，发行人该类房屋经评估的可变现净值跟随当地房地产市场行情产生较大波动，由此造成的公允价值变动损益对发行人利润造成较大影响。如果国内房地产市场出现滑坡，发行人该类资产经评估后的可变现净值可能大幅下滑，导致较大的公允价值变动亏损。随着在建项目逐步完工结转至投资性房地产后，由当期新增项目转固形成的公允价值变动损益将逐步下降，未来公允价值变动损益的影响主要来自于存量投资性房地产市价波动形成。

八、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人确认的政府补贴收入分别为 3.17 亿元、3.19 亿元和 3.62 亿元，净利润分别为 16.38 亿元、10.28 亿元和 5.79 亿元，政府补贴占净利润的比例分别为 19.37%、31.01%和 62.53%，处在较高水平。近年发行人在建项目较多，投入运营的保障性住房资产规模较小，主营业务占比较低，政府补贴收入在净利润构成中占比较大。如果未来发行人获得的政府补贴收入降低，将影响发行人净利润。

九、截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人政府补贴主要来自于昆明市本级财政的“三金补助”（即昆明市每年土地出让总收入的 5%、房地产开发税收的 10%以及住房公积金增值收益部分的全部）。“三金补助”与昆明市当地房地产行业景气度相关度较高，若未来房地产业发展势头疲软，会直接对发行人可获得的政府补贴产生不利影响。

十、截至 2020 年末，发行人长期借款、应付债券、长期应付款之和为 165.03 亿元，占发行人总负债的比例为 60.04%。发行人自 2011 年成立至今，建设及收购保障性住房的

过程中除政府补助及自有资金投入外，向各金融机构大量举借长期融资，发行人存在一定长期偿债压力。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 公司及相关中介机构简介	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 信息披露网址及置备地.....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	10
六、 中介机构情况.....	10
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.....	15
三、 报告期内资信评级情况.....	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	17
五、 偿债计划.....	19
六、 专项偿债账户设置情况.....	20
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	21
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	21
第三节 业务经营和公司治理情况.....	21
一、 公司业务和经营情况.....	21
二、 投资状况.....	25
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	25
四、 公司治理情况.....	25
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	26
第四节 财务情况.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	26
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 主要会计数据和财务指标.....	27
五、 资产情况.....	28
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	34
九、 对外担保情况.....	35
第五节 重大事项.....	35
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	35
二、 关于破产相关事项.....	35
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	35
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	35
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
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	36
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第八节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39

附件一： 发行人财务报表.....	39
担保人财务报表.....	52

释义

发行人/公司	指	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
天健会所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
实际控制人	指	昆明市人民政府国有资产监督管理委员会
昆明市土储中心	指	昆明市土地矿产储备中心
年度报告	指	公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司公司债券 2020 年年度报告》
董事或董事会	指	公司董事或董事会
监事或监事会	指	公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
报告期末	指	2020 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
中文简称	昆明公租房公司
外文名称（如有）	Kunming Public Rental House Development Build Management Co.,Ltd
外文缩写（如有）	KUNMING PUBLIC RENTAL HOUSING
法定代表人	胡斌
注册地址	云南省昆明市 盘龙区金瓦路青惠园
办公地址	云南省昆明市 盘龙区寺瓦路市级统建保障房工程建设指挥部
办公地址的邮政编码	650000
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	赵蕾
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	云南省昆明市盘龙区寺瓦路市级统建保障房工程建设指挥部
电话	0871-64611220
传真	0871-63114577
电子信箱	441784408@qq.com

三、信息披露网址及置备地

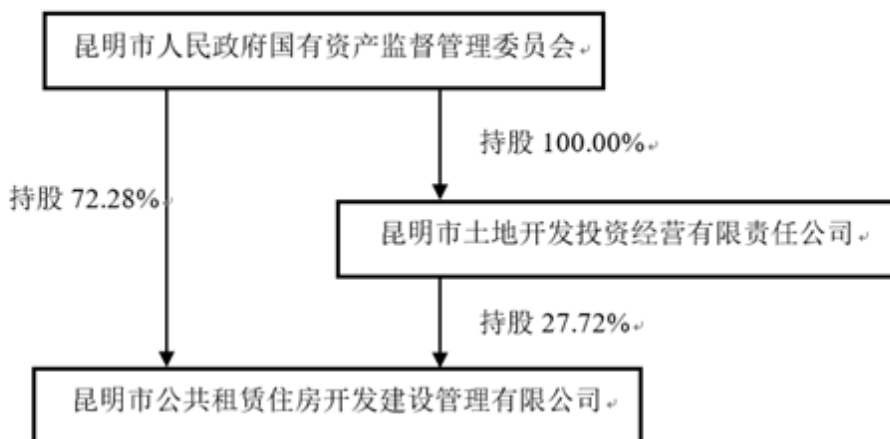
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

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：昆明市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：昆明市人民政府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

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	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
签字会计师姓名	左翔、乔志宇

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	150454.SH、155695.SH、155696.SH、163405.SH
------	---

债券简称	18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 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、E 座 2 层
联系人	赵永增
联系电话	010-65608353

（三）资信评级机构

债券代码	150454.SH、155695.SH、155696.SH、163405.SH
债券简称	18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
150454	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 2 月 26 日	中诚信国际信用评级有限责任公司全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务全部由中诚信国际信用评级有限责任公司承继	发行人已与中诚信国际信用评级有限责任公司签订合同，本次变更对投资者无重大不利影响
155695	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 2 月 26 日	中诚信国际信用评级有限责任公司全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务全部由中诚信国际信用评级有限责任公司承继	发行人已与中诚信国际信用评级有限责任公司签订合同，本次变更对投资者无重大不利影响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
					评级有限责任公司承继	
155696	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 2 月 26 日	中诚信国际信用评级有限责任公司全资子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务全部由中诚信国际信用评级有限责任公司承继	发行人已与中诚信国际信用评级有限责任公司签订合同，本次变更对投资者无重大不利影响
150454 、 155695 、 155696 、 163405	会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 3 月 9 日	昆明市人民政府国有资产监督管理委员会为加强市属企业年度财务决算审计，维护出资人合法权益，持续提高企业财务信息质量和经营管理水平，通过公开招标方式统一选聘委托审计中介机构进行 2020 年年报财务决算及经营业绩考核评价。	发行人已与天健会计师事务所（特殊普通合伙）签订合同，本次变更对投资者无重大不利影响

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	150454.SH
2、债券简称	18 昆租 01
3、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2018 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)品种一
4、发行日	2018 年 8 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 8 月 23 日
7、到期日	2025 年 8 月 23 日
8、债券余额	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	每年付息 1 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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 8 月 23 日和 2020 年 8 月 23 日发行人已支付第一个计息年度和第二个计息年度利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020 年 8 月 23 日触发发行人票面利率调整权，发行人将本期债券存续期第 3 年和第 4 年票面利率调整为 5.50%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2020 年 8 月 23 日触发投资者回售选择权，截至本报告出具之日，本期债券余额仍为 7.00 亿元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	尚未触发

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	155695.SH
2、债券简称	19 昆租 01
3、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)品种一
4、发行日	2019 年 9 月 6 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 9 月 10 日
7、到期日	2026 年 9 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.83
10、还本付息方式	每年付息 1 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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 9 月 10 日发行人已支付第一个计息年度利息

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	尚未触发

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	155696.SH
2、债券简称	19 昆租 02
3、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)品种二
4、发行日	2019 年 9 月 6 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 9 月 10 日
7、到期日	2026 年 9 月 10 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.45
10、还本付息方式	每年付息 1 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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020 年 9 月 10 日发行人已支付第一个计息年度利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	尚未触发

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	163405.SH
2、债券简称	20 昆租 01
3、债券名称	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2020 年公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
4、发行日	2020 年 4 月 3 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 4 月 8 日
7、到期日	2027 年 4 月 8 日
8、债券余额	8.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.01

10、还本付息方式	每年付息 1 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	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	尚未触发

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150454

债券简称	18 昆租 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	7.00
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	本期债券募集说明书约定“债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于发行人保障房项目，相关保障房项目已纳入云南省保障性安居工程建设计划”。截至 2020 年末，发行人募集资金已使用完毕，已使用募集资金均用于募集说明书指定用途，募集资金使用合法合规。
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：155695、155696、163405

债券简称	19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	23.00
募集资金期末余额	1.79
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	19 昆租 01、19 昆租 02 和 20 昆租 01 为同一批文分期发行的公司债券，募集资金专项账户相同。19 昆租 01 和 19 昆租 02 募集说明书约定“本期债券募集资金扣除发行费用后，主要用于纳入省级保障房计划的租赁住房项目建设，部分用于补充流动资金”。20 昆租 01 募集说明书约定“本期债券募集资金扣除发行费用后，主要用于纳入省级保障房计划的租赁住房项目建设，部分用于偿还公司有息债务”。截至 2020 年末，发行人募集资金

	尚余 1.79 亿元未使用，已使用募集资金均用于募集说明书指定用途，募集资金使用合法合规。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一） 报告期内最新评级情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	150454
债券简称	18 昆租 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 19 日
评级结果披露地点	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上次评级结果一致，对投资者无不利影响

债券代码	155695、155696、163405
债券简称	19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 19 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上次评级结果一致，对投资者无不利影响

（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：150454

债券简称	18 昆租 01
其他偿债保障措施概述	（一）专门部门负责偿付工作发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。（三）制定债券持有人会议规则发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。（四）充分发挥债券受托管理人的作用发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。（五）严格信息披露发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	严格按照募集说明书约定内容执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：155695、155696

债券简称	19 昆租 01、19 昆租 02
其他偿债保障措施概述	（一）专门部门负责偿付工作发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。（三）制定债券持有人会议规则发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。（四）充分发挥债券受托管理人的作用发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。（五）严格信息披露发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	严格按照募集说明书约定内容执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：163405

债券简称	20 昆租 01
其他偿债保障措施概述	（一）专门部门负责偿付工作发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证

	本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本次债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。（三）制定债券持有人会议规则发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。（四）充分发挥债券受托管理人的作用发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。（五）严格信息披露发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	严格按照募集说明书约定内容执行
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：150454.SH

债券简称	18 昆租 01
偿债计划概述	偿债资金主要来源于日常经营活动产生的现金流。本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的支付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155695.SH

债券简称	19 昆租 01
------	----------

偿债计划概述	偿债资金主要来源于日常经营活动产生的现金流。本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的支付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155696.SH

债券简称	19 昆租 02
偿债计划概述	偿债资金主要来源于日常经营活动产生的现金流。本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的支付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163405.SH

债券简称	20 昆租 01
偿债计划概述	偿债资金主要来源于日常经营活动产生的现金流。本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的支付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
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：150454.SH

债券简称	18 昆租 01
账户资金的提取情况	按期兑付本息
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	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：155695.SH

债券简称	19 昆租 01
账户资金的提取情况	按期兑付本息
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	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：155696.SH

债券简称	19 昆租 02
账户资金的提取情况	按期兑付本息
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	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：163405.SH

债券简称	20 昆租 01
账户资金的提取情况	按期兑付本息
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	与募集说明书的相关承诺一致

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	150454、155695、155696、163405
债券简称	18 昆租 01、19 昆租 01、19 昆租 02、20 昆租 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	报告期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司非公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定履行职责。
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）	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	受托管理人已于 2020 年 6 月 17 日披露《昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2019 年受托管理事务报告》，披露地址为 http://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

1、主要业务

公司主要的经营范围为：负责昆明市公共租赁住房的新建、改建、租赁、收购、回购、营运、维护和管理；房地产开发及经营；土地开发；酒店投资、开发、建设及管理；

养生养老项目的投资、开发、建设及管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、主要产品及其用途

公司主营业务为公租房、限价商品房租售，配套商业租售和运营管理。公司保障房项目以其科学的整体策划、优质的工程质量、良好的住宅品质和性能、宜居的生活环境以及绿色节能环保技术的应用等，得到了广泛的认可。

3、经营模式

（1）公租房、限价商品房租售方面，公司建设及收购的公共租赁住房将由公司自行持有，原由综合管理服务中心进行运营管理，现由新成立的子公司惠云置业进行运营管理，包括选房入住方案制定与审批、租户资格的审查及配租、选房入住办理、与住户的合同签订、租赁房屋的常规维护保养、物业管理等工作。公司对持有公租房的经营模式分为两种：

第一种为“只租不售”，这种模式是公司现阶段所采用的公租房经营模式。公司将收购、自建的公租房项目通过自行持有的方式，以租金作为主要的收入来源。

第二种为“先租后售”，这种模式是指公司收购、自建的公租房项目在满足出售条件后将物业转让获得收入的经营模式。根据云南省住建厅、云南省金融办、云南省发改委、云南省财政厅、云南省国土厅联合文件规定“经过测算，项目在足额安排租金收入、配套商业设施收入和土地出让总收入的 5%、房地产开发税收的 10%、住房公积金增值净收益的全部收入以及当地财政可投入的资金收入后，偿还当期融资建设资金本息仍确有困难的、不能实现自身资金平衡的项目，由项目投融资建设单位制定出售方案，报当地人民政府批准并报省住房和城乡建设厅备案后可销售部分保障性住房”。当公司确难实现项目资金平衡，为偿还当期融资建设资金的本息时，才会通过该模式出售部分公租房。

租期方面，公租房租赁合同期限由双方约定，一般为 3 年，租期到期后若申请人仍然符合公租房申请条件，审核后获得租赁资格可继续续租。

租金方面，根据云南省发改委、云南省住建厅“云发改物价[2013]2094 号”《关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，“政府主导建设的公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据当地经济发展水平、承租人收入状况和市场平均租金水平分级核定。租金不得高于同时期、同地段、同区域或同类别普通商品住房市场租金的 70%。”

“公共租赁住房租金标准根据以基准价格为基础，适当考虑楼层、朝向、装修差价。楼层、朝向、装修差价按每个单元增减其代数和为零的原则确定”。根据昆明市发改委、昆明市住建局“昆发改价格[2014]188 号”《关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》的要求，发行人会同市发改委及市住建局参与公租房租金价格标准的制定，报市人民政府批准后向社会公示。公租房租金可以按月、季或年收取。根据昆明市发改委相关定价文件，子君村欣景花园项目、老海埂路项目、大波村项目、陈家营项目、方旺项目、五腊项目、大漾田项目、俊福花城项目、青龙项目、羊肠项目已确定公租房租金基准价格分别为 12 元

/平方米·月、17 元/平方米·月、12 元/平方米·月、13 元/平方米·月、13 元/平方米·月、12 元/平方米·月、13 元/平方米·月、12 元/平方米·月、11.5 元/平方米·月、15 元/平方米·月。发行人公共租赁住房项目均为精装修房源，达到拎包入住条件，并且租金单价低于同时期同片区同地段商品房市场出租价格的 70%。

（2）配套商业租售方面，商业地产是指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲等经营用途的房地产形式，从经营模式、功能和用途上区别于普通住宅、公寓等房地产形式，是以办公为主要用途的房地产形式。公司可采用的商业地产的经营模式如下：

第一种是“只租不售”，这种模式是公司目前所采用的经营商业地产的模式。通常把物业建成以后形成独立的产权，以租金作为主要的收入来源。

第二种是“出售”，是指公司在物业建成后将产权转让，获得资金的经营模式。当公司为了加速投入资金的回笼，缓解自身的资金压力，才会采取此模式，截至本募集说明书签署之日公司无出售商业地产情况。

第三种是“租售结合”，即通过卖掉一部分后套现，出租的部分也服务于后期的资本融资，目前公司也没有采用此种模式。

公司对保障性租赁住房项目配套的商业部分进行独立管理，由公司下属子公司惠铭公司负责商业项目策划招商及运营管理，完成商业经营指标，实现效益最大化。

（3）运营管理方面，保障房项目的运营管理业务系公司业务的重要板块，运营管理费收入构成了公司营业收入重要组成部分。根据《昆明市人民政府关于加快推进保障性安居工程建设的实施意见》（昆政发[2011]39 号）（简称昆政发[2011]39 号文件），公司 2011 年、2012 年开工建设的保障房项目按照实际完成年度投资额的 1.5%提取运营管理费；根据《昆明市人民政府办公厅关于印发进一步加快推进城镇保障性安居工程建设管理工作实施意见的通知》（昆政办[2013]27 号）（简称昆政办[2013]27 号文件），公司 2013 年开工建设的保障房项目按照实际完成年度投资额的 3%提取运营管理费。上述收入在工程竣工审计中，审计局也认定为资本成本的组价部分，即该项业务收入的经济利益实现方式为通过增加资产价值的方式流入企业。另外，根据文件规定，该业务收入仅在项目建设期间产生，未来随着公司由建设期向运营期的过渡，该项业务收入将逐步减少。

（4）土地一级开发方面，发行人通过一二级联动方式对部分保障性住房项目进行开发建设。一二级联动系指保障房项目的前期土地一级开发及后期项目建设均由同一主体即发行人负责。发行人接受昆明市土储中心委托，完成前期土地一级开发后，将土地移交昆明市土储中心，并根据协议约定，确认土地一级开发收入。

（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 (%)
租金收入	38,199.01	4,332.15	88.66	64.62	38,013.45	4,369.03	88.51	82.42
建设管理费收入	2,452.68	0.00	100.00	4.15	2,795.67	-	100.00	6.06
土地一级开发收入	10,521.64	6,463.38	38.57	17.80	-	-	-	0.00
酒店服务收入	904.52	1,132.68	-25.22	1.53	-	-	-	0.00
其他业务收入	7,039.86	3,320.94	52.83	11.91	5,314.24	3,129.46	41.11	11.52
合计	59,117.71	15,249.14	74.21	-	46,123.36	7,498.49	83.74	-

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：发行人营业收入按业务板块分类，未按产品、服务分类。

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。

2020 年其他业务收入同比增加 32.47%，主要原因是资金拆借的利息收入增加。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 37,721.33 万元，占报告期内销售总额 63.81%；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

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
公租房租户	房屋租赁	31,813.19
市场化租赁租户	房屋租赁	2,459.99
停车位租金	房屋租赁	2,714.11
昆明市房屋产权交易中心	房屋租赁	617.37
昆明盘龙街道办	房屋租赁	116.67

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

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

发行人主要提供保障性住房出租运营、土地一级开发整理服务，不涉及采购。

（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

坚持科学发展、背靠政府，立足市场。敢于在市场博弈，以做强做大租赁型地产、绿色科技开发为基础，充分利用国企背景，推动公司从目前的保障性住房建设、开发、管理企业稳步发展成为具有一流资产管理运营水平的民生企业。

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：

公司自成立以来，严格按照《公司法》等法律法规和《公司章程》的相关规定规范运作，注意规范与控股股东之间的关系，建立健全各项管理制度。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）机构独立情况：公司根据现代企业制度建立了适应自身发展的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，具有健全的组织结构。公司设立了股东会、董事会、监事会等机构，并就股东会、董事会、监事会的权利与义务、人员组成、权责权限等作出了明确的规定。

（二）人员独立情况：公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东、实际控制人。公司有权依法自行录用和辞退职工，公司具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在股东违反法律和公司章程规定作出人事任免决定的情况。

（三）业务经营独立情况：公司具有独立的法人资格，在授权范围内实行自主经营、独立核算，依法独立承担民事责任。公司根据国家产业政策及经济发展战略，制定公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司发展战略的实施。

（四）财务独立情况：公司设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系、并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未违规干预公司的会计活动。

（五）资产独立情况：公司拥有独立完整的服务、销售系统及配套设施，公司的资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配。

（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：

集团内公司用于公司经营运作发生的往来款和资金拆借属于经营性往来款；其他用于非日常经营活动发生的往来款和资金拆借属于非经营性往来款。

（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：

是

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：

25,000.00 万元，占合并口径净资产的比例（%）：1.25%，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（五）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

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	4,747,873.82	4,639,992.72	2.33	无
2	总负债	2,748,695.06	2,698,751.33	1.85	无
3	净资产	1,999,178.76	1,941,241.39	2.98	无
4	归属母公司股东的净资产	1,999,178.76	1,941,241.39	2.98	无
5	资产负债率 (%)	57.89	58.16	-0.46	无
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	57.90	58.17	-0.46	无
7	流动比率	1.28	1.56	-18.05	无
8	速动比率	0.50	0.75	-33.45	当期货币资金下降较多导致速动资产下降。
9	期末现金及现金等价物余额	97,450.95	241,825.65	-59.70	当期筹资活动产生的净现金流为负，导致期末现金及现金等价物余额同比下降 59.70%。

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	59,117.71	46,123.36	28.17	无
2	营业成本	15,249.14	7,498.49	103.36	根据审计结果调整土地一级开发对应成本导致当期增加。
3	利润总额	105,151.95	166,857.52	-36.98	公允价值变动收益降低、财务费用增加等综合原因。
4	净利润	57,937.37	102,755.39	-43.62	公允价值变动收益降低、财务费用增加等综合原因。
5	扣除非经常性损益后净利润	-107,453.95	-126,110.71	14.79	无

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
6	归属母公司股东的净利润	57,937.37	102,755.39	-43.62	公允价值变动收益降低、财务费用增加等综合原因。
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	204,630.83	265,239.31	-22.85	无
8	经营活动产生的现金流净额	21,477.22	30,135.25	-28.73	无
9	投资活动产生的现金流净额	-153,343.17	-280,496.00	-45.33	在建项目支付工程款减少。
10	筹资活动产生的现金流净额	-12,508.75	259,872.43	-104.81	2020 年度融资额减少。
11	应收账款周转率	3.47	3.95	-12.21	无
12	存货周转率	0.04	0.02	100.00	当期营业成本增加较多所致。
13	EBITDA 全部债务比	0.10	0.14	-28.57	无
14	利息保障倍数	1.84	2.42	-23.96	无
15	现金利息保障倍数	1.18	1.35	-12.59	无
16	EBITDA 利息倍数	1.63	2.26	-27.58	无
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

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

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

详见上表。

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	10.35	24.18	-57.22	当期筹资活动产生的净现金流为负, 导致期末货币资金余额减少
应收账款	2.24	1.17	91.87	根据土地一级开发审计结果调整应收土地储备中心的土地款
预付款项	0.01	0.06	-85.41	新开业的酒店经营过程中产生的预付

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
				款项增加
其他应收款	11.92	10.25	16.23	无
存货	39.42	39.31	0.26	无
其他流动资产	0.67	0.63	6.21	无
长期应收款	0.15	0.38	-60.95	新增的融资租赁保证金
投资性房地产	277.11	264.53	4.75	无
固定资产	6.96	0.02	27,997.74	自建的酒店达到预定可使用状态转固，已于本年度开展经营
在建工程	44.10	41.39	6.57	无
无形资产	0.02	0.02	24.81	无
长期待摊费用	0.23	0.03	831.14	酒店开业前发生的装修费用等
递延所得税资产	0.35	0.54	-35.06	部分应收款项收回结转以前年度坏账准备
其他非流动资产	81.26	81.48	-0.27	无

2.主要资产变动的原因

详见上表。

（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

受限资产账面价值总额：324.74 亿元

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）
龙江片区国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00074 号）和在建工程及建成后地上建筑物	48.54	32.92	国家开发银行股份有限公司、项目贷款、债务余额 9.27 亿元	无
老海埂路 16 号地块国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00073 号）和在建工程及建成后地上建筑物	22.97	23.37	国家开发银行股份有限公司、项目贷款、债务余额 4.68 亿元	无
昆明市五华区陈家营的城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00075	44.69	46.46	国家开发银行股份有限公司、项目贷款、债务余	无

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）
号）和在建工程及建成后地上建筑物			额 7.94 亿元	
昆明市官渡区方旺片区城镇住宅（保障性住房）国有建设用地使用权（土地证编号：昆国用（2011）第 00076 号）和在建工程及建成后地上建筑物	48.29	50.63	国家开发银行股份有限公司、项目贷款、债务余额 12.55 亿元	无
昆明市辖区直管公房 1196686.89 平方米的房屋及土地使用权	71.14	71.14	上海浦东发展银行昆明分行营业部、经营性物业贷、债务余额 11.8 亿元	无
老海埂、方旺、陈家营、大波村、空港等项目供电设施、燃气设施、中水处理设施、智能化系统设施等	4.00	4.00	中国外贸金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额 0.2 亿元	无
老海埂、大波村、大漾田、陈家营、五腊等项目机电设备、车位、电热水器等	5.46	5.46	招银金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额 1.81 亿元	无
借款合同为抵押加信用担保方式；抵押物为昆国用（2013）第 00033 号土地使用权；昆国用（2012）第 00785 号土地使用权；昆国用（2012）第 00784 号土地使用权和在建工程及建成后地上建筑物，剩余借款金额为信用借款	14.82	/	招商银行股份有限公司昆明世纪城支行、项目贷款、债务余额 10.05 亿元	无
公租房配套车位及附属设施	3.30	3.30	招银金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额 1.63 亿元	无
借款合同为押加信用担保方式；抵押物为 2013 年渔村项目国有土地使用权，抵押物包含：云（2017）官渡区不动产权第 0143094 号、云（2017）官渡区不动产权第 0143093 号两块土地使用权，抵押总价为：38,796 万元，剩余借款金额为信用借款	11.08	/	中信银行股份有限公司昆明分行、项目贷款、债务余额 10.01 亿元	无
五腊、大漾田、和谐家园项目地下附属设施	2.00	2.00	建信金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额 1.17 亿元	无
子君村项目 2832 套住房	15.95	15.95	国银金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额	无

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）
			7.27 亿元	
子君村项目 3058 套住房	17.37	17.37	国银金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额 11.15 亿元	无
银河片区地下建筑	2.23	2.23	招商局金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额 1.2 亿元	无
青惠园公租房小区地下资产及附属设施包括建筑安装和建筑装饰、地下管网、电力工程、车库系统设施、人防安防工程设施、排水、暖通等其他地下附属设施	5.03	5.03	中车金融租赁有限公司、融资租赁、债务余额 3.65 亿元	无
昆明市盘龙区羊肠片区泓清惠园小区地下基础及相关配套设施（不含其分摊的土地使用权），不涉及人防工程	3.50	3.50	招商局融资租赁（天津）有限公司、融资租赁、债务余额 2.61 亿元	无
公司相关办公设备	2.14	/	平安国际融资租赁（天津）有限公司、融资租赁、债务余额 2 亿元	无
惠然园项目国有土地使用权，抵押物包含：云（2019）盘龙区不动产权第 0108654 号土地使用权，抵押总价为：13,630.24 万元。	1.63	1.70	富滇银行股份有限公司昆明岔街支行、项目贷款、债务余额 1.38 亿元	无
货币资金	0.60	0.60	中信银行股份有限公司、项目贷款、尚未形成债务	公司向中信银行申请项目贷款时按照中信银行要求存入的项目资本金。
合计	324.74	285.66	-	-

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：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
应付账款	8.53	15.99	-46.66	支付大量工程款、土地款等
预收款项	1.91	1.73	9.99	无
应付职工薪酬	0.24	0.17	45.86	增人增资及员工职务调整
应交税费	0.03	0.03	2.01	无
其他应付款	9.19	9.31	-1.30	无
一年内到期的非流动负债	30.53	21.14	44.42	2021 年到期的债权融资计划
长期借款	69.04	77.99	-11.47	无
应付债券	83.88	70.89	18.33	无
长期应付款	12.11	14.14	-14.31	无
递延收益	29.90	33.51	-10.78	无
递延所得税负债	29.50	24.97	18.13	无

2.主要负债变动的原因

详见上表。

（二）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

（三）有息借款情况

报告期末有息借款总额 195.56 亿元，上年末有息借款总额 184.15 亿元，借款总额总比变动 6.20%。

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

☐适用 ☒不适用

（四）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

（五）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用，无逾期债务。

（六）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：

截至本报告出具之日，发行人部分尚在履行的银行贷款、融资租赁合同中，针对发行人的违约事件设置了交叉违约条款，部分条款设置情况如下：

“①借款人没有清偿到期应付的任何债务，且总金额达到或超过人民币 1000 万元；②借款人的任何债权人宣布借款人的任何负债在原约定的到期日前提前到期应付，且总金额达到或超过人民币 1000 万元，或借款人与其任何债权人开始就任何负债进行延期偿付等债务重组安排，且总金额达到或超过 1000 万元，或者借款人全面停止或中止对其债权人的支付，或在债务到期时无能力或承认无能力偿付其债务，或者宣称其将不会履行到期债务”，视为发行人违约。

“借款人违反其所签署的其他任何借款合同、协议的约定；或借款人到期应付而未付其签署的其他借款合同、协议项下的债务”，视为发行人违约。

“借款人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者不履行或违反在其他协议项下的义务”，视为发行人违约。

“借款人在与其他债务人签订的合法有效的合同项下发生重大违约事项，且在自发生违约之日起三个月内未能得到圆满解决”，视为发行人违约。

“承租人与出租人或任何第三人所签订的任何合同项下发生违约事件或者承租人在出租人或第三人所签订的任何合同项下未能支付其所欠款项”，视为发行人违约。

“承租人在其各自与出租人签署的本合同以外的其他任一合同项下发生违约，且根据出租人的合理判断，该等违约已经或可能影响承租人自身的债务清偿能力或本合同正常履行的”，视为发行人违约。

（七）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2021 年偿债资金需求约 41.30 亿元，相应的融资计划如下：非公开定向债务融资工具 10 亿元，境外债 3 亿美元（或超短期融资券 20 亿元），融资租赁业务 5 亿元，债权融资计划 5 亿元、资产证券化 2 亿元。

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
国开银行	85.19	85.19	0.00
建设银行	1.30	0.74	0.56
中信银行	63.90	34.09	29.81
招商银行	45.87	19.27	26.60
浦发银行	15.00	15.00	0.00
光大银行	48.00	27.30	20.70
民生银行	10.00	10.00	0.00
华夏银行	5.00	0.00	5.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
富滇银行	30.00	8.58	21.42
厦门国际银行	4.50	3.50	1.00
昆明市农信社	6.00	1.70	4.30
合计	314.76	-	109.39

上年末银行授信总额度：297.56 亿元，本报告期末银行授信总额度 314.76 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：17.20 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：

3 亿元美元债、16 亿元非公开定向债务融资工具、2 亿元债权融资计划。

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：10.515 亿元

报告期非经常性损益总额：16.54 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

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-	不适用	0.00	不适用
其他收益	3.63	三金补助摊销、与资产相关的政府拨款补助摊销	3.63	主要为递延收益摊销形成，未来期间具有一定持续性
公允价值变动损益	12.14	投资性房地产评估增值	12.14	受房价变动影响，短期内具有一定持续性
资产减值损失	-0.75	应收款项坏账准备	-0.75	不可持续
营业外收入	0.02	违约金收入等	0.02	偶然性所得，不具有持续性
营业外支出	0.003	捐款	0.003	不具有持续性

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：

款项性质	本期金额（元）	来源及可持续性
往来款	829,134,840.53	收到偿还的拆借资金等，根据资金拆借情况决定
保证金	155,186,342.40	项目建设相关供应商保证金，根据合同签订情况决定
利息收入	14,593,198.59	拆借资金利息收入，根据资

		金拆借情况决定
收到财政局返还租金	299,999,937.00	收支两条线财政返还的公租房租金，每年都涉及
其他	21,750,826.31	其他
合计	1,320,665,144.83	

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

报告期末对外担保的余额：17.48 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：11.68 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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 2020 年公司债券年报盖章页）

昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司
2021 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-
货币资金	1,034,509,510.99	2,418,256,536.66
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	224,146,639.72	116,821,237.74
应收款项融资	-	-
预付款项	923,003.48	6,324,313.99
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	1,191,771,728.72	1,025,366,636.73
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	3,941,551,508.79	3,931,267,642.14
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	66,848,033.41	62,941,199.18
流动资产合计	6,459,750,425.11	7,560,977,566.44
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	14,950,081.76	38,280,641.86
长期股权投资	-	-
其他权益工具投资	-	-

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	27,710,766,596.43	26,453,187,057.00
固定资产	696,068,259.02	2,477,310.66
在建工程	4,410,453,700.85	4,138,691,283.74
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	2,332,288.26	1,868,656.10
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	23,402,138.37	2,513,277.52
递延所得税资产	34,749,230.51	53,507,428.33
其他非流动资产	8,126,265,512.27	8,148,423,977.02
非流动资产合计	41,018,987,807.47	38,838,949,632.23
资产总计	47,478,738,232.58	46,399,927,198.67
流动负债：	-	-
短期借款	-	-
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	853,040,912.32	1,599,137,366.79
预收款项	190,761,725.82	173,435,113.36
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	24,481,081.39	16,784,426.49
应交税费	3,443,717.16	3,375,966.79
其他应付款	918,710,419.69	930,799,010.81
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,052,839,775.01	2,113,881,280.97
其他流动负债	-	-
流动负债合计	5,043,277,631.39	4,837,413,165.21

非流动负债：	-	-
保险合同准备金	-	-
长期借款	6,904,243,752.19	7,799,127,752.09
应付债券	8,387,842,855.33	7,088,543,843.48
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	1,211,280,931.24	1,413,621,531.60
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	2,989,950,366.66	3,351,334,669.69
递延所得税负债	2,950,355,109.54	2,497,472,336.17
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	22,443,673,014.96	22,150,100,133.03
负债合计	27,486,950,646.35	26,987,513,298.24
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	11,436,380,607.17	11,436,380,607.17
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	684,285,119.32	622,554,470.89
一般风险准备	-	-
未分配利润	6,067,520,711.93	5,549,877,674.56
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,991,787,586.23	19,412,413,900.43
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	19,991,787,586.23	19,412,413,900.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,478,738,232.58	46,399,927,198.67

法定代表人：胡斌 主管会计工作负责人：赵蕾 会计机构负责人：张雪梅

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：	-	-
货币资金	934,757,185.03	2,322,400,236.14

交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	233,508,348.08	127,577,485.56
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	1,377,914,951.69	1,328,360,486.65
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	3,638,700,312.85	3,633,361,992.55
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	59,103,084.49	61,632,044.54
流动资产合计	6,243,983,882.14	7,473,332,245.44
非流动资产：	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	14,950,081.76	38,280,641.86
长期股权投资	91,000,000.00	48,040,000.00
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	27,710,766,596.43	26,453,187,057.00
固定资产	672,658,141.46	1,306,636.05
在建工程	4,408,875,945.62	4,138,691,283.74
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	960,297.23	1,240,103.51
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	34,745,901.69	53,506,002.82
其他非流动资产	8,126,265,512.27	8,146,937,053.52
非流动资产合计	41,060,222,476.46	38,881,188,778.50
资产总计	47,304,206,358.60	46,354,521,023.94
流动负债：	-	-
短期借款	-	-

交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	842,872,373.43	1,598,478,110.10
预收款项	177,189,214.47	159,130,586.99
合同负债	-	-
应付职工薪酬	8,501,362.34	4,921,473.54
应交税费	1,562,970.58	1,669,150.63
其他应付款	751,134,846.97	917,213,972.10
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,052,839,775.01	2,113,881,280.97
其他流动负债	-	-
流动负债合计	4,834,100,542.80	4,795,294,574.33
非流动负债：	-	-
长期借款	6,904,243,752.19	7,799,127,752.09
应付债券	8,387,842,855.33	7,088,543,843.48
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	1,211,280,931.24	1,413,621,531.60
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	2,989,950,366.66	3,351,334,669.69
递延所得税负债	2,950,355,109.54	2,497,472,336.17
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	22,443,673,014.96	22,150,100,133.03
负债合计	27,277,773,557.76	26,945,394,707.36
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,803,601,147.81	1,803,601,147.81
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	11,417,709,581.32	11,417,709,581.32
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	684,285,119.32	622,554,470.89
未分配利润	6,120,836,952.39	5,565,261,116.56

所有者权益（或股东权益）合计	20,026,432,800.84	19,409,126,316.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,304,206,358.60	46,354,521,023.94

法定代表人：胡斌 主管会计工作负责人：赵蕾 会计机构负责人：张雪梅

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	591,177,112.15	461,233,632.59
其中：营业收入	591,177,112.15	461,233,632.59
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,193,570,828.84	1,081,319,452.10
其中：营业成本	152,491,388.19	74,984,852.38
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	12,744,243.04	11,639,919.91
销售费用	1,303,305.36	
管理费用	57,372,541.63	25,139,102.12
研发费用	-	-
财务费用	969,659,350.62	969,555,577.69
其中：利息费用	983,025,635.04	982,642,071.26
利息收入	13,664,101.96	13,408,235.14
加：其他收益	362,756,013.35	318,621,458.76
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	-	-
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	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37

“－”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)	75,032,791.30	-42,702,989.67
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	1,049,556,070.38	1,673,800,130.95
加：营业外收入	2,263,887.27	1,003,666.64
减：营业外支出	300,499.20	6,228,631.96
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	1,051,519,458.45	1,668,575,165.63
减：所得税费用	472,145,772.65	641,021,249.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	579,373,685.80	1,027,553,916.23
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	579,373,685.80	1,027,553,916.23
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)	579,373,685.80	1,027,553,916.23
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-	-
六、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（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	0.00	0.00
（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	0.00	0.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(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	579,373,685.80	1,027,553,916.23
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	579,373,685.80	1,027,553,916.23
(二) 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)	0.00	0.00
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.00	0.00

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

法定代表人:胡斌 主管会计工作负责人:赵蕾 会计机构负责人:张雪梅

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	562,657,661.58	429,345,830.98
减:营业成本	114,345,726.55	50,424,095.61
税金及附加	12,243,410.45	10,985,619.66
销售费用	-	-
管理费用	30,565,559.89	14,930,379.70
研发费用	0.00	0.00
财务费用	969,628,736.10	969,394,926.34
其中:利息费用	983,025,635.04	982,642,071.26
利息收入	13,408,471.90	13,265,967.81
加:其他收益	362,383,276.03	318,490,277.39
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,214,160,982.42	2,017,967,481.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	75,040,404.53	-42,709,240.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,087,458,891.57	1,677,359,328.13
加：营业外收入	1,790,467.19	110,623.79
减：营业外支出	300,000.00	6,069,185.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,088,949,358.76	1,671,400,766.92
减：所得税费用	471,642,874.50	640,770,647.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	617,306,484.26	1,030,630,119.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	617,306,484.26	1,030,630,119.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
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	0.00	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	617,306,484.26	1,030,630,119.70
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	0.00	0.00
（二）稀释每股收益(元/股)	0.00	0.00

法定代表人：胡斌 主管会计工作负责人：赵蕾 会计机构负责人：张雪梅

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	456,901,967.61	440,062,475.02
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	18,461,015.22	
收到其他与经营活动有关的现金	1,320,665,144.83	1,864,520,363.30
经营活动现金流入小计	1,796,028,127.66	2,304,582,838.32
购买商品、接受劳务支付的现金	21,538,947.77	171,666,429.21
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	61,658,450.44	66,274,020.69
支付的各项税费	19,652,462.62	30,159,013.26
支付其他与经营活动有关的现金	1,478,406,061.15	1,735,130,911.00
经营活动现金流出小计	1,581,255,921.98	2,003,230,374.16

经营活动产生的现金流量净额	214,772,205.68	301,352,464.16
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	0.00	
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	-	-
投资活动现金流入小计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,533,431,707.92	2,804,960,047.03
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	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流出小计	1,533,431,707.92	2,804,960,047.03
投资活动产生的现金流量净额	-1,533,431,707.92	-2,804,960,047.03
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	0.00	
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	3,873,293,539.51	6,004,120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	27,000,000.00	174,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,900,293,539.51	6,178,120,000.00
偿还债务支付的现金	2,727,529,650.52	2,290,411,982.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,195,638,326.21	866,946,105.27
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	102,213,086.21	422,037,650.22
筹资活动现金流出小计	4,025,381,062.94	3,579,395,737.90
筹资活动产生的现金流量净额	-125,087,523.43	2,598,724,262.10
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	-1,443,747,025.67	95,116,679.23
加：期初现金及现金等价物余额	2,418,256,536.66	2,323,139,857.43
六、期末现金及现金等价物余额	974,509,510.99	2,418,256,536.66

法定代表人：胡斌 主管会计工作负责人：赵蕾 会计机构负责人：张雪梅

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019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	402,062,106.26	403,367,451.53
收到的税费返还	17,332,762.56	
收到其他与经营活动有关的现金	1,274,668,888.88	1,838,425,309.79
经营活动现金流入小计	1,694,063,757.70	2,241,792,761.32
购买商品、接受劳务支付的现金	4,929,515.33	46,201,813.86
支付给职工及为职工支付的现金	21,472,122.73	18,716,579.00
支付的各项税费	14,502,973.13	14,103,660.09
支付其他与经营活动有关的现金	1,429,151,337.30	1,888,783,502.63
经营活动现金流出小计	1,470,055,948.49	1,967,805,555.58
经营活动产生的现金流量净额	224,007,809.21	273,987,205.74
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	-	-
投资活动现金流入小计	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,503,603,336.89	2,801,209,572.00
投资支付的现金	42,960,000.00	36,040,000.00
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	1,546,563,336.89	2,837,249,572.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,546,563,336.89	-2,837,249,572.00
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	3,873,293,539.51	6,004,120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	27,000,000.00	174,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,900,293,539.51	6,178,120,000.00
偿还债务支付的现金	2,727,529,650.52	2,290,411,982.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,195,638,326.21	866,946,105.27
支付其他与筹资活动有关的现金	102,213,086.21	422,037,650.22

筹资活动现金流出小计	4,025,381,062.94	3,579,395,737.90
筹资活动产生的现金流量净额	-125,087,523.43	2,598,724,262.10
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	-1,447,643,051.11	35,461,895.84
加：期初现金及现金等价物余额	2,322,400,236.14	2,286,938,340.30
六、期末现金及现金等价物余额	874,757,185.03	2,322,400,236.14

法定代表人：胡斌 主管会计工作负责人：赵蕾 会计机构负责人：张雪梅

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用