

**上海市浦东新区房地产（集团）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。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

## 重大风险提示

投资者在评价和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 21 浦房 01《募集说明书》中披露的“风险因素”无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 报告期内资信评级情况.....	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	11
五、 偿债计划.....	12
六、 专项偿债账户设置情况.....	13
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	13
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	13
第三节 业务经营和公司治理情况.....	14
一、 公司业务和经营情况.....	14
二、 投资状况.....	16
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	16
四、 公司治理情况.....	16
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	17
第四节 财务情况.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 主要会计数据和财务指标.....	17
五、 资产情况.....	19
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	21
九、 对外担保情况.....	21
第五节 重大事项.....	22
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	22
二、 关于破产相关事项.....	22
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.....	22
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	22
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换债券发行人.....	23
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.....	23
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	23
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	23
五、 其他特定品种债券事项.....	23
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	23
第八节 备查文件目录.....	24
财务报表.....	26

附件一： 发行人财务报表.....	26
担保人财务报表.....	39

## 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	联合资信评估股份有限公司
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年度

## 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	张毅
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	董事长
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	无

### 三、信息披露网址及置备地

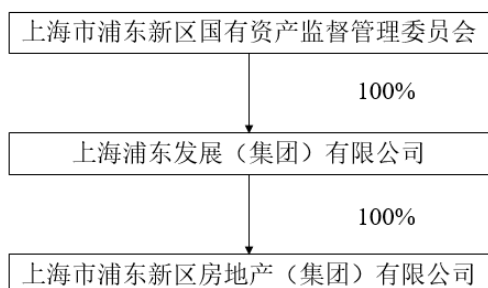
登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼

#### 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

报告期内，发行人董事长由马诗经先生，变更为张毅先生。发行人总理由张毅先生，变更为王汇文先生。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、175754.SH
债券简称	20 浦房 01、21 浦房 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 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、175754.SH
------	---------------------



债券简称	20 浦房 01、21 浦房 01
名称	联合资信评估股份有限公司
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

1、债券代码	175754.SH
2、债券简称	21 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 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2021 年 3 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 3 月 5 日
7、到期日	2026 年 3 月 5 日

8、债券余额	18
9、截至报告期末的利率(%)	3.75
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 2021 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 2021 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 2021 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
募集资金期末余额	0
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175754.SH

债券简称	21 浦房 01
募集资金专项账户运作情况	本期债券于 2021 年 3 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	18
募集资金期末余额	4.2
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	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

### 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	163389.SH
债券简称	20 浦房 01
评级机构	联合资信评估股份有限公司
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

债券代码	175754.SH
债券简称	21 浦房 01
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2021年2月2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、175754.SH

债券简称	20 浦房 01、21 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

债券代码：175754.SH

债券简称	21 浦房 01
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2021 年 3 月 5 日。本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 5 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 2022 年至 2024 年每年的 3 月 5 日；本期债券品种一的兑付日期为 2026 年 3 月 5 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 2024 年 3 月 5 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、175754.SH

债券简称	20 浦房 01、21 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、175754.SH
债券简称	20 浦房 01、21 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	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。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）》。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）》。2020 年 10 月 13 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（三）》。2020 年 10 月 20 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（四）》。
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、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。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。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	32.15	22.43	30.24	97.18	50.43	41.80	17.11	90.60
租赁业务	0.78	0.68	12.87	2.37	1.56	0.71	54.24	2.80
物业管理业务	0.03	0.19	-533.33	0.09	3.52	4.06	-15.41	6.32
其他	0.12	0.05	56.88	0.37	0.15	0.27	-77.08	0.28
合计	33.09	23.36	29.40	-	55.66	46.85	15.83	-

##### 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	32.15	22.43	30.24	-36.24	-46.34	76.72
租赁业务	0.78	0.68	12.87	-49.70	-4.22	-76.27
物业管理业务	0.03	0.19	-533.33	-99.16	-95.20	3,517.20
其他	0.12	0.05	56.88	-21.18	-80.80	-173.79
合计	33.09	23.36	29.40	-40.56	-50.14	85.68

### 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 年度，发行人房地产业务收入较上年同期下降 36.24%，成本较上年同期下降 46.34%，主要系房地产业务项目结转具有周期性，当期结转较少所致；

2020 年度，发行人房地产业务毛利率较上年同期上升 76.72%，主要系当期结转商品房项目占比较上年度提升所致；

2020 年度，发行人租赁业务收入较上年同期下降 49.70%，毛利率较上年同期下降 76.27%，主要系根据国资委要求，疫情期间减免租金所致；

2020 年度，发行人物业管理业务收入较上年同期下降 99.16%，成本较上年同期下降 95.20%，毛利率较上年同期上升 3517.20%，主要系根据股东要求，发行人将下属物业管理板块经营主体进行划转，不再纳入合并范围所致。

#### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 13,978.81 万元，占报告期内销售总额 4.22%；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 72,527.93 万元，占报告期内采购总额 14.80%；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

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

浦房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、资产经营的经营管理平台）、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，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

### 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	4,536,550.82	3,719,971.14	21.95	-
2	总负债	3,575,760.94	2,806,777.12	27.40	-
3	净资产	960,789.88	913,194.02	5.21	-
4	归属母公司股东的净资产	760,187.11	761,678.80	-0.20	-
5	资产负债率（%）	78.82	75.45	4.47	-

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
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	78.82	75.46	4.46	-
7	流动比率	1.74	2.58	-32.65	短期借款和一年内到期的非流动负债上升
8	速动比率	0.44	0.76	-42.19	行业周期性原因，存货规模上升
9	期末现金及现金等价物余额	508,163.98	393,015.53	29.30	-
-					
-					

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	330,867.75	556,611.41	-40.56	行业周期性原因，结转收入下降
2	营业成本	233,593.45	468,480.67	-50.14	行业周期性原因，结转成本下降
3	利润总额	81,446.78	70,714.93	15.18	-
4	净利润	52,896.69	56,428.13	-6.26	-
5	扣除非经常性损益后净利润	51,347.15	56,819.26	-9.63	-
6	归属母公司股东的净利润	51,577.12	57,288.95	-9.97	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	97,941.16	86,918.96	12.68	-
8	经营活动产生的现金流净额	-19,365.95	-229,328.27	-91.56	当期预收房款提升
9	投资活动产生的现金流净额	-64,214.24	-530,638.43	-87.90	当期对外投资规模下降
10	筹资活动产生的现金流净额	198,728.64	498,124.02	-60.10	行业周期性原因，存在波动
11	应收账款周转率	2.49	5.97	-58.29	行业周期性原因，结转收入下降
12	存货周转率	0.12	0.32	-61.92	行业周期性原因，结转成本下降
13	EBITDA 全部债务比	0.05	0.05	-	-
14	利息保障倍数	0.86	0.99	-13.03	-
15	现金利息保障倍数	1.05	-1.75	-160.15	-
16	EBITDA 利息倍数	0.92	1.07	-14.47	-
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

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	54.82	43.13	27.10	-
应收账款	13.24	13.34	-0.75	-
其他应收款	3.24	3.13	3.70	-
存货	222.36	161.00	38.11	新增项目投资增多
长期应收款	117.94	107.37	9.84	-
投资性房地产	23.32	20.88	11.67	-
固定资产	7.97	8.22	-3.11	-

#### 2.主要资产变动的的原因

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：4.00 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）
货币资金	4.00	-	无	代建款及授权公房净房款
合计	4.00	-	-	-

#### 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
短期借款	13.58	2.71	401.11	当期融资规模上升
预收款项	78.22	38.96	100.75	预收房款增加
其他应付款	42.14	18.14	132.27	往来款增加
一年内到期的非流动负债	22.05	9.08	142.96	长期借款即将到期转入
长期借款	105.30	174.12	-39.53	集团内部有息借款列示调整
应付债券	16.00	-	100.00	当年新增发行租赁专项债
长期应付款	56.78	6.99	711.88	集团内部有息借款列示调整

#### 2.主要负债变动的的原因

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

### （二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 205.33 亿元，上年末有息借款总额 185.90 亿元，借款总额总比变动 10.45%。

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

### （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：

无。

### （六）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：

截至 2020 年末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债合计为 35.63 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	20.19	20.01
银团（国开行、建设银行、农业银行、财务公司、中国银行）	36.50	28.49	8.01
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	6.27	0.43
交银国信	5.00	5.00	0.00
财务公司	10.70	0.72	9.98
陆家嘴信托	11.00	11.00	0.00
银团（国开行、财务公司）	5.60	1.06	4.54
国开行上海市分行	4.86	0.82	4.04
上海银行	11.10	0.00	11.10
合计	241.81	-	112.97

上年末银行授信总额度：255.72 亿元，本报告期末银行授信总额度 241.81 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：13.91 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，浦房集团无已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度。

## 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：8.14 亿元

报告期非经常性损益总额：0.35 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

## 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：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	www.sse.com.cn	2020年7月8日	无	对公司经营情况和偿债能力

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
理发生变动				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
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10月12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10月15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《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2020 年年度报告》  
盖章页）

上海市浦东新区房地产（集团）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：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	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,481,575,230.37	4,312,827,626.94
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	1,323,678,033.61	1,333,617,188.13
应收款项融资		
预付款项	89,627,772.97	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	324,494,022.00	312,913,913.82
其中：应收利息		
应收股利	39,328,512.07	66,242,359.75
买入返售金融资产		
存货	22,236,277,798.25	16,100,002,912.91
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	300,430,840.84	214,802,089.97
流动资产合计	29,756,083,698.04	22,818,130,732.66
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	21,506,591.43	37,380,551.41
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	11,794,119,243.84	10,737,122,931.13
长期股权投资	85,005,000.00	85,005,000.00
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,332,209,725.54	2,088,483,142.37
固定资产	796,804,577.87	822,424,452.88
在建工程	195,310,041.63	190,674,593.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,455,490.29	3,643,942.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,735,890.61	1,168,979.88
递延所得税资产	378,677,906.94	415,677,065.24
其他非流动资产	2,600,000.00	
非流动资产合计	15,609,424,468.15	14,381,580,659.52
资产总计	45,365,508,166.19	37,199,711,392.18
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,358,000,000.00	271,000,000.00
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	1,231,576,653.79	1,747,595,906.32
预收款项	7,822,051,292.12	3,896,405,763.68
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	41,507,669.08	9,383,195.84
应交税费	221,372,881.90	182,105,362.09
其他应付款	4,214,047,843.43	1,814,292,459.33
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	2,205,094,821.45	907,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	17,093,651,161.77	8,828,382,687.26

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	10,529,504,698.33	17,411,743,311.98
应付债券	1,600,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,677,529,734.91	699,305,987.11
长期应付职工薪酬		
预计负债	852,312,737.70	1,116,034,105.96
递延收益		5,188,253.63
递延所得税负债	4,611,017.35	7,116,859.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	18,663,958,188.29	19,239,388,518.48
负债合计	35,757,609,350.06	28,067,771,205.74
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	3,010,508,447.60	3,272,453,305.03
减：库存股		
其他综合收益	13,833,062.08	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	4,196,066,543.81	3,941,521,078.40
属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,601,871,067.71	7,616,787,977.08
少数股东权益	2,006,027,748.42	1,515,152,209.36
所有者权益（或股东权益）合计	9,607,898,816.13	9,131,940,186.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,365,508,166.19	37,199,711,392.18

法定代表人：张毅 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12月31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	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	2,895,186,340.08	1,413,874,684.83
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	68,614,863.75	68,435,774.50
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,905,083,252.42	2,101,628,910.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	261,688,610.96	267,361,880.96
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	2,302,410,946.33	1,509,410,946.33
流动资产合计	8,432,984,013.54	5,360,712,196.65
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	21,506,591.43	16,858,024.56
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,657,320,332.26	4,967,096,631.30
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	363,112,329.33	367,142,577.20
固定资产	789,851,555.72	810,570,436.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,063,178.20	1,036,184.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	132,471,373.76	142,931,955.95
其他非流动资产	958,600,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	7,923,925,360.70	6,315,635,809.79
资产总计	16,356,909,374.24	11,676,348,006.44
<b>流动负债：</b>		

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	103,535,002.79	104,965,520.83
预收款项	11,869,438.58	10,768,319.07
合同负债		
应付职工薪酬	25,139,783.07	511,575.13
应交税费	3,684,226.61	2,205,724.18
其他应付款	6,315,823,931.89	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	6,460,052,382.94	3,201,834,815.63
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		1,729,604,470.12
应付债券	1,600,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,040,140,421.04	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	4,611,017.35	3,448,878.13
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,144,863,416.23	2,838,367,064.71
负债合计	10,604,915,799.17	6,040,201,880.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	2,757,034,730.61	2,662,597,986.97
减：库存股		
其他综合收益	13,833,062.08	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	2,599,662,768.16	2,581,738,490.48
所有者权益（或股东权益）合计	5,751,993,575.07	5,636,146,126.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,356,909,374.24	11,676,348,006.44

法定代表人：张毅 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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	3,308,677,473.45	5,566,114,149.18
其中：营业收入	3,308,677,473.45	5,566,114,149.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,527,959,579.37	5,053,820,746.31
其中：营业成本	2,335,934,519.34	4,684,806,710.27
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	-11,138,763.89	140,063,958.27
销售费用	34,624,848.86	33,768,662.26
管理费用	75,075,175.64	130,561,883.51
研发费用		2,856,849.98
财务费用	93,463,799.42	61,762,682.02
其中：利息费用	108,328,674.67	98,211,994.87
利息收入	17,224,029.98	37,298,240.13
加：其他收益	260,984.85	39,045,253.57
投资收益（损失以“-”号填列）	8,440,198.65	85,699,607.96
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）		

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)	10,640,782.34	65,639,920.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-21,858.69	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	800,038,001.23	702,678,184.40
加: 营业外收入	14,973,518.78	26,997,004.95
减: 营业外支出	543,702.97	22,525,846.33
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	814,467,817.04	707,149,343.02
减: 所得税费用	285,500,910.82	142,868,081.77
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	528,966,906.22	564,281,261.25
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	528,966,906.22	564,281,261.25
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)	515,771,165.41	572,889,529.28
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	13,195,740.81	-8,608,268.03
六、其他综合收益的税后净额	-7,517,517.35	-6,082,823.50
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-7,517,517.35	-6,082,823.50
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	-7,517,517.35	-6,082,823.50
(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	-7,517,517.35	-6,082,823.50
(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	521,449,388.87	558,198,437.75
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	508,253,648.06	566,806,705.78
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	13,195,740.81	-8,608,268.03
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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张毅 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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	39,768,240.31	44,903,072.78
减：营业成本	47,379,654.63	50,593,989.14
税金及附加	5,887,926.47	7,186,942.82
销售费用		
管理费用	57,507,231.09	45,878,120.56
研发费用		
财务费用	143,347,430.29	59,592,334.54
其中：利息费用	148,093,794.38	75,119,990.15
利息收入	6,922,048.66	15,883,121.41
加：其他收益	133,492.66	135,985.12
投资收益（损失以“—”号填列）	491,790,955.61	829,500,041.02

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		
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）	-19,550.32	48,763,609.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-21,858.69	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	277,529,037.09	760,051,321.21
加：营业外收入	12,342,026.78	25,284.22
减：营业外支出	260,504.00	13,278,357.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	289,610,559.87	746,798,248.35
减：所得税费用	10,460,582.19	-17,507,780.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	279,149,977.68	764,306,028.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	279,149,977.68	764,306,028.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	3,486,427.65	-3,092,009.99
（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	3,486,427.65	-3,092,009.99
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	3,486,427.65	-3,092,009.99
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	282,636,405.33	761,214,018.54
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：张毅 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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,093,325,873.62	4,285,896,774.31
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	55,905,980.55	9,687,527.87
收到其他与经营活动有关的现金	2,430,535,630.70	1,501,228,387.30
经营活动现金流入小计	10,579,767,484.87	5,796,812,689.48
购买商品、接受劳务支付的现金	9,098,030,289.35	6,935,049,448.59
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	87,368,320.20	213,539,793.80

支付的各项税费	640,189,524.42	353,395,328.79
支付其他与经营活动有关的现金	947,838,899.47	588,110,812.44
经营活动现金流出小计	10,773,427,033.44	8,090,095,383.62
经营活动产生的现金流量净额	-193,659,548.57	-2,293,282,694.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		6,068,187.76
取得投资收益收到的现金	62,733,213.29	34,765,344.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,174,679.61	306,268.00
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	1,680,090.73	
投资活动现金流入小计	67,587,983.63	41,139,800.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,828,980.14	5,333,499,796.42
投资支付的现金	339,344,037.25	
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	356,557,355.99	14,024,285.67
投资活动现金流出小计	709,730,373.38	5,347,524,082.09
投资活动产生的现金流量净额	-642,142,389.75	-5,306,384,281.65
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	490,000,000.00	192,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	490,000,000.00	192,000,000.00
取得借款收到的现金	11,745,552,799.80	9,448,365,709.10
收到其他与筹资活动有关的现金	85,600,000.00	135,346,606.75
筹资活动现金流入小计	12,321,152,799.80	9,775,712,315.85
偿还债务支付的现金	9,108,956,592.00	3,341,718,453.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,222,609,766.31	1,032,003,634.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,670,241.85	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,300,000.00	420,750,000.00
筹资活动现金流出小计	10,333,866,358.31	4,794,472,088.41
筹资活动产生的现金流量净额	1,987,286,441.49	4,981,240,227.44
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-149.75
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,151,484,503.17	-2,618,426,898.10

加：期初现金及现金等价物余额	3,930,155,284.72	6,548,582,182.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,081,639,787.89</b>	<b>3,930,155,284.72</b>

法定代表人：张毅 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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	43,210,421.43	46,076,685.61
收到的税费返还		6,588,119.82
收到其他与经营活动有关的现金	721,813,242.01	1,154,129,264.85
经营活动现金流入小计	765,023,663.44	1,206,794,070.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,796,536,151.68	4,304,038,160.29
支付给职工及为职工支付的现金	33,665,851.07	37,257,889.14
支付的各项税费	12,831,964.03	9,436,460.14
支付其他与经营活动有关的现金	639,793,239.75	222,313,284.55
经营活动现金流出小计	2,482,827,206.53	4,573,045,794.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,717,803,543.09	-3,366,251,723.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		495,598,020.76
取得投资收益收到的现金	523,095,141.80	737,177,080.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,344.61	
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	10,000,000.00	
投资活动现金流入小计	533,097,486.41	1,232,775,101.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,938,384.97	8,563,295.14
投资支付的现金	680,000,000.00	2,406,024,285.67
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	1,023,600,000.00	
投资活动现金流出小计	1,709,538,384.97	2,414,587,580.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,176,440,898.56	-1,181,812,479.53
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,474,340,000.00	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,124,017,011.70	3,513,500,000.00
筹资活动现金流入小计	16,598,357,011.70	4,813,500,000.00

偿还债务支付的现金	5,450,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	363,738,987.76	360,423,714.36
支付其他与筹资活动有关的现金	6,452,501,095.00	3,179,510,403.41
筹资活动现金流出小计	12,266,240,082.76	3,539,934,117.77
筹资活动产生的现金流量净额	4,332,116,928.94	1,273,565,882.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,437,872,487.29</b>	<b>-3,274,498,321.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,057,378,410.31	4,331,876,731.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,495,250,897.60</b>	<b>1,057,378,410.31</b>

法定代表人：张毅 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