
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

公司债券半年度报告

(2021 年)

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集资金说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截止本报告日，本公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司经营和业务情况.....	8
六、 公司治理情况.....	8
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	12
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	12
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	12
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	14
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
二、 合并报表范围调整.....	14
三、 财务报告审计情况.....	15
四、 主要会计数据和财务指标.....	15
五、 资产受限情况.....	15
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	16
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	16
八、 负债情况.....	16
九、 利润及其他损益来源情况.....	17
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	17
十一、 对外担保情况.....	17
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	17
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	17
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	18
一、发行人为可交换债券发行人.....	18
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.....	18
三、发行人为其他特殊品种债券发行人.....	18
四、发行人为永续期公司债券发行人.....	18
五、其他特定品种债券事项.....	18
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	18
第六节 备查文件目录.....	19
财务报表.....	21
附件一： 发行人财务报表.....	21

释义

发行人、公司、本公司、人居地产集团	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（原名为“成都兴城人居地产投资集团有限公司”“成都人居置业有限公司”）
董事会	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司董事会
兴城集团	指	成都兴城投资集团有限公司
本报告	指	公司根据有关法律法规、要求披露的《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司债券 2021 年半年度报告》
21 人居债	指	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本次债券的投资者
审计机构、华信所、会计师	指	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙），前身为四川华信集团会计师事务所有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司
中文简称	人居地产
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	何坤
注册资本	50
实缴资本	50
注册地址	四川省成都市 高新区锦城大道 999 号
办公地址	四川省成都市 高新区锦城大道 999 号
办公地址的邮政编码	610041
公司网址（如有）	http://www.cdrenju.com
电子信箱	724991235@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	蒋雪雁
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	成都高新区锦城大道 999 号
电话	028-85975056
传真	028-85975056
电子信箱	724991235@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

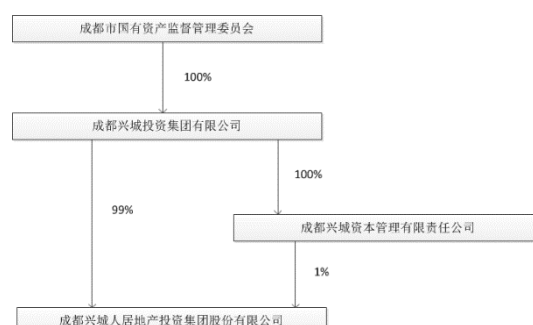
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：成都兴城投资集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：成都市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）



四、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

变更具体情况：

序号	姓名	职位	变动
1	李国晶	董事、常务副总经理	离任

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：何坤

发行人的其他董事：胡红根、罗加友、何广杰、胡文祥、刘萍、但家平

发行人的监事：刘飞、李欧、张羽婷

发行人的总经理：胡红根

发行人的其他非董事高级管理人员：张志平、刘荣友、蒋雪雁、明亮

五、公司经营和业务情况

1、公司业务情况概述

公司主要从事房地产开发与经营业务，并以房地产开发建设为龙头，全面推进产业化、开放化转型，结合自身优势和发展战略，已经发展成为成都市综合实力最强的国有房地产开发企业，一直保持着快速、稳健发展。

2、业务情况

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 (%)
房屋销售	989,894.51	758,735.63	23.35	98.97	36,513.40	17,000.21	53.44	87.25
租赁及其他	6,174.51	926.44	85.00	0.62	5,334.72	1,624.41	69.55	12.75
酒店业务	3,921.13	2,354.17	39.96	0.39				
代建收入	175.86	58.94	66.48	0.02				
合计	1,000,166.01	762,075.18	23.81	100.00	41,848.12	18,624.62	55.49	100.00

报告期内，公司锦城峰荟、万兴峰荟等多个项目竣工交付，累计实现营业收入 100.01 亿元，同比增加 23.9 倍；利润总额 8.34 亿元，同比增加 23.44 倍。本年毛利率较上年同期下降较多，主要原因是上年同期收入主要为尾盘的商业收入毛利较高所致。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内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

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。公司与公司股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

2、人员独立

在人员方面，公司总经理、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、业务独立

在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

5、资产独立

在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司已制定关联交易制度。制度阐述了关联交易基本原则，定义了关联人和关联交易范围，并制定了关联交易的决策程序、定价机制。

1、决策权限及决策程序

除公开招标之外的单笔关联交易金额或者同类关联交易的连续十二个月累计交易金额在 500 万元以上（含 500 万元），5,000 万元以下（不含 5000 万元）需经董事会表决通过后实施。除公开招标之外的单笔关联交易金额或者同类关联交易的连续十二个月累计交易金额在 5,000 万元以上（含 5000 万元），需由公司董事会按照关联交易制度规定程序作出决议，并获得公司股东会批准后方可实施。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东会审议，同时有关股东应当在股东会上回避表决。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；未能出席会议的董事为有利益冲突的当事人时，不得就该事项授权其他董事代理表决。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东会审议。

1、定价机制

公司与合并报表范围外的其他关联企业之间的业务往来应按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，应遵

照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照实际成本加合理费用原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

2、信息披露安排

公司关联方交易在年度报告中披露。

（四） 发行人报告期内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

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☐是 ☒否

（六） 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

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 387.28 亿元，其中公司信用类债券余额 30 亿元，占有息负债余额的 7.75%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 15 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 15 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 人居地产 PPN001
3、债券代码	032000172. IB
4、发行日	2020 年 3 月 5 日
5、起息日	2020 年 3 月 6 日
6、最近回售日（如有）	-

7、到期日	2023 年 3 月 6 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
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、交易场所	银行间市场
12、主承销商	成都银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间市场的机构投资者
15、适用的交易机制	报价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	20 人居地产 PPN002
3、债券代码	032000388. IB
4、发行日	2020 年 4 月 21 日
5、起息日	2020 年 4 月 22 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2023 年 4 月 22 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	5.49
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、交易场所	银行间市场
12、主承销商	成都银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间市场的机构投资者
15、适用的交易机制	报价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投
2、债券简称	21 人居债
3、债券代码	175931. SH

4、发行日	2021 年 4 月 2 日
5、起息日	2021 年 4 月 2 日
6、最近回售日（如有）	2026 年 4 月 2 日
7、到期日	2026 年 4 月 2 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率（%）	4.27
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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅面向专业投资者发行
15、适用的交易机制	报价交易或竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款
报告期内，本公司债券均未进入行权期

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

债券名称：175931.SH

债券简称：21 人居债

债券约定的投资者保护条款：

不适用

投资者保护条款的执行情况：

不适用

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175931.SH

债券简称	21 人居债
报告期内募集资金专项账户运作情况	公司严格按照募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金使用及管理。截止本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	15

募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	15
募集资金用于项目的，项目的进展情况 & 运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	偿还 18 人居债
实际的募集资金使用用途	偿还 18 人居债
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	合规
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

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：175931

债券简称	21 人居债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司控股股东成都兴城投资集团有限公司为公司 21 人居债提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 本期债券每年付息一次，到期一次还本。本期债券起息日为 2021 年 4 月 2 日，本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 2 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 2 日，前述日期如非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 2 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 2 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。 同时为充分、有效的维护债券持有人的利益，公司已为相关债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，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，形成了一整套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

增信机制、偿债计划及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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	良好

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（“新金融工具准则”）、2018年颁布了《企业会计准则第21号——租赁》（“新收入准则”），本公司按规定自 2020 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整。

本公司已依据新的准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

会计政策变更对公司合并资产负债表各项目的影响分析：

项 目	2020 年 12 月 31 日	调整数	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	180,009,000.00	-180,009,000.00	
其他非流动金融资产	-	180,009,000.00	180,009,000.00

会计政策变更对 2020 年 12 月 31 日母公司资产负债表各项目的影响分析：

项 目	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	97,510,000.00	-97,510,000.00	-
其他非流动金融资产	-	97,510,000.00	97,510,000.00

会计政策变更对 2021 年半年度合并利润表及母公司利润表各项目无影响

二、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，且单独或累计新增的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，且单独或累计减少的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

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
成都建工地产开发有限责任公司	房地产开发经营	营业收入 17 亿元、总资产 56.95 亿元、净利润 0.74 亿元	新增	并购

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

无重大影响

三、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

四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐ 是 ☒ 否

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：154.44 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	0.86	1.03	-
无形资产	2.13	92.2	7.00
投资性房地产	20.01	48.29	20.01
存货	131.44	26.98	143.19
合计	154.44	-	170.2

单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限原因	受限金额
玺云府项目土地使用权	15.24	17.78	抵押借款	15.24
合计	15.24	17.78	-	15.24

（二） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

七、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：

公司将与子公司主营业务所需的往来款划分为经营性往来款；其中公司作为股东，按股权比例借出给联营或合营项目子公司用于项目开发的股东借款不作为非经营性往来款。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。非经营性往来占款和资金拆借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

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 387.28 亿元，较上年末总比变动 29.54%，其中短期有息负债 26.43 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

☐适用 ☒不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

☐适用 ☒不适用

九、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：8.34 亿元

报告期非经常性损益总额：-5.50 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

☐是 ☒否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：3.41 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.11 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十二、 关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或在公司办公地址查询。

（以下无正文）

(以下无正文,为成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年公司债券半年报盖章页)

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司
2021 年 8 月 27 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位：成都兴城人居投资集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,418,610,149.11	5,084,319,630.76
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	85,777,334.00	16,896,011.47
应收款项融资		
预付款项	344,088,483.45	246,862,227.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,640,036,856.62	1,717,936,459.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	48,719,844,535.72	43,669,975,045.02
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	2,181,839,799.36	1,361,004,155.27
流动资产合计	63,390,197,158.26	52,096,993,529.30
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		
长期股权投资	1,070,708,925.18	1,119,109,621.51
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	229,288,000.00	180,009,000.00
投资性房地产	4,144,211,013.00	4,146,811,900.00
固定资产	937,409,002.00	949,272,652.49
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	232,602,237.80	233,791,573.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	82,593,712.16	89,293,324.92
递延所得税资产	352,711,434.04	312,547,504.66
其他非流动资产	2,222,637,246.86	1,756,114,971.20
非流动资产合计	9,272,161,571.04	8,786,950,548.13
资产总计	72,662,358,729.30	60,883,944,077.43
流动负债：		
短期借款	550,000,000.00	
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	1,530,352,998.78	1,152,563,103.39
预收款项	42,568,451.78	12,847,234.42
合同负债	6,468,008,570.83	8,867,386,579.99
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	5,461,084.16	9,540,901.98
应交税费	2,696,480,518.52	1,842,814,494.49
其他应付款	5,424,226,956.06	1,255,897,486.71
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	2,093,000,000.00	3,591,422,636.43
其他流动负债	599,202,420.97	799,738,987.60
流动负债合计	19,409,301,001.10	17,532,211,425.01

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	26,574,821,069.24	18,402,663,330.00
应付债券	4,310,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	6,935,477,797.78	8,332,098,488.55
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	719,130,803.33	681,580,981.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	38,539,429,670.35	28,916,342,799.99
负债合计	57,948,730,671.45	46,448,554,225.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,210,483,272.78	7,210,483,272.78
减：库存股		
其他综合收益	725,366,875.96	727,417,197.23
专项储备		
盈余公积	80,472,010.41	80,472,010.41
一般风险准备		
未分配利润	1,054,933,401.62	807,539,273.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,071,255,560.77	13,825,911,754.07
少数股东权益	642,372,497.08	609,478,098.36
所有者权益（或股东权益）合计	14,713,628,057.85	14,435,389,852.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72,662,358,729.30	60,883,944,077.43

公司负责人：何坤 主管会计工作负责人：蒋雪雁 会计机构负责人：但家平

母公司资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	4,263,728,340.94	1,821,551,036.93
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	15,979,854.14	12,864,595.21
应收款项融资		
预付款项		12,445,272.72
其他应收款	22,217,067,378.51	21,066,067,323.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,728,929,764.28	7,714,526,675.41
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	305,018,747.39	262,247,541.67
流动资产合计	33,530,724,085.26	30,889,702,445.10
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		
长期股权投资	7,908,651,936.52	6,919,820,709.60
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	172,400,000.00	97,510,000.00
投资性房地产	3,359,794,500.00	3,359,794,500.00
固定资产	53,073,426.05	53,972,974.53
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	81,843,712.16	89,293,324.92
递延所得税资产	312,419,035.26	312,419,035.26
其他非流动资产	1,756,577,431.95	1,756,114,971.20
非流动资产合计	13,644,760,041.94	12,588,925,515.51
资产总计	47,175,484,127.20	43,478,627,960.61
流动负债：		

短期借款	550,000,000.00	
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	414,008,814.72	710,947,714.82
预收款项	17,133,306.35	12,183,411.70
合同负债	65,625,294.28	3,584,409,792.87
应付职工薪酬	-	1,592,012.82
应交税费	1,904,964,696.68	1,603,914,257.90
其他应付款	237,758,212.03	602,768,375.68
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,093,000,000.00	3,591,422,636.43
其他流动负债	5,906,276.48	322,596,881.36
流动负债合计	5,288,396,600.54	10,429,835,083.58
非流动负债：		
长期借款	18,786,830,000.00	11,299,980,000.00
应付债券	4,010,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,200,000,000.00	6,400,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	546,180,017.95	546,180,017.95
其他非流动负债		
非流动负债合计	28,543,010,017.95	19,746,160,017.95
负债合计	33,831,406,618.49	30,175,995,101.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,231,551,975.39	7,231,551,975.39
减：库存股		
其他综合收益	623,783,189.03	623,783,189.03
专项储备		
盈余公积	44,729,769.47	44,729,769.47

未分配利润	444,012,574.82	402,567,925.19
所有者权益（或股东权益）合计	13,344,077,508.71	13,302,632,859.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,175,484,127.20	43,478,627,960.61

公司负责人：何坤 主管会计工作负责人：蒋雪雁 会计机构负责人：但家平

合并利润表
2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	10,001,660,070.93	418,481,239.88
其中：营业收入	10,001,660,070.93	418,481,239.88
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,622,108,418.08	384,865,893.02
其中：营业成本	7,620,751,806.41	186,246,198.77
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	746,025,502.74	58,732,938.50
销售费用	109,957,279.74	78,298,963.73
管理费用	76,523,270.94	36,398,717.75
研发费用		
财务费用	68,850,558.25	25,189,074.27
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	372,448.06	164,416.17
投资收益（损失以“－”号填列）	-548,799,060.31	1,063,771.34
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“—”号填列)	789,461.10	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-20,853.27
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	831,914,501.70	34,822,681.10
加: 营业外收入	2,361,741.90	772,676.03
减: 营业外支出	137,611.79	5,068.22
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	834,138,631.81	35,590,288.91
减: 所得税费用	546,638,105.10	9,125,423.64
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	287,500,526.71	26,464,865.27
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	287,500,526.71	26,464,865.27
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)	285,306,127.98	29,675,946.64
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	2,194,398.73	-3,211,081.37
六、其他综合收益的税后净额	-2,050,321.27	-3,560,629.59
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,050,321.27	-3,560,629.59
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	-2,050,321.27	-3,560,629.59
(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	-2,050,321.27	-3,560,629.59
（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	285,450,205.44	22,904,235.68
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	283,255,806.71	26,115,317.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额	2,194,398.73	-3,211,081.37
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。

公司负责人：何坤 主管会计工作负责人：蒋雪雁 会计机构负责人：但家平

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	3,745,838,931.53	100,932,378.42
减：营业成本	2,227,996,471.97	40,012,717.65
税金及附加	552,416,101.45	7,221,374.93
销售费用	37,339,241.52	62,756,334.85
管理费用	47,384,929.13	31,505,832.86
研发费用		
财务费用	61,872,951.75	65,049,538.15
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	51,913.30	131,572.69
投资收益（损失以“－”号填	-530,893,485.64	1,063,771.34

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		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	287,987,663.37	-104,418,075.99
加：营业外收入	1,082,945.70	349,501.37
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	289,070,609.07	-104,068,574.62
减：所得税费用	209,713,959.44	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	79,356,649.63	-104,068,574.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	79,356,649.63	-104,068,574.62
（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	-	-3,560,629.59
（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	-	-3,560,629.59
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	-	-3,560,629.59
六、综合收益总额	79,356,649.63	-107,629,204.21
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：何坤 主管会计工作负责人：蒋雪雁 会计机构负责人：但家平

合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,354,559,710.75	3,952,318,449.51
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	77,802,766.84	18,853,379.70
收到其他与经营活动有关的现金	656,871,720.90	524,376,554.76
经营活动现金流入小计	7,089,234,198.49	4,495,548,383.97

购买商品、接受劳务支付的现金	8,226,002,424.50	5,111,826,725.41
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	118,366,504.77	56,103,513.76
支付的各项税费	1,522,443,022.99	675,050,896.73
支付其他与经营活动有关的现金	662,420,282.70	241,625,921.18
经营活动现金流出小计	10,529,232,234.96	6,084,607,057.08
经营活动产生的现金流量净额	-3,439,998,036.47	-1,589,058,673.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	39,512,008.88	41,689,600.00
取得投资收益收到的现金	159,049,746.57	1,063,771.34
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		277,180,734.15
投资活动现金流入小计	198,561,755.45	319,934,105.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	958,611.69	1,121,149.28
投资支付的现金	731,950,334.00	40,014,850.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	171,703,794.00	579,775,000.00
投资活动现金流出小计	904,612,739.69	620,910,999.28
投资活动产生的现金流量净额	-706,050,984.24	-300,976,893.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		102,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		102,000,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	18,126,703,600.00	13,084,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	262,300,000.00	64,150,000.00
筹资活动现金流入小计	18,389,003,600.00	13,250,800,000.00
偿还债务支付的现金	9,294,546,000.00	6,178,570,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,434,711,047.54	1,009,899,131.11
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	179,407,013.40	130,950,000.00
筹资活动现金流出小计	10,908,664,060.94	7,319,419,131.11
筹资活动产生的现金流量净额	7,480,339,539.06	5,931,380,868.89
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	3,334,290,518.35	4,041,345,301.99
加：期初现金及现金等价物余额	4,997,840,873.28	3,091,479,210.42
六、期末现金及现金等价物余额	8,332,131,391.63	7,132,824,512.41

公司负责人：何坤 主管会计工作负责人：蒋雪雁 会计机构负责人：但家平

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	226,729,790.78	4,159,629,903.14
收到的税费返还	55,028.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	128,555,027.14	311,365,108.11
经营活动现金流入小计	355,339,846.02	4,470,995,011.25
购买商品、接受劳务支付的现金	3,885,545,507.95	3,698,471,351.21
支付给职工及为职工支付的现金	48,916,085.12	69,384,872.79
支付的各项税费	1,045,096,399.72	554,752,021.64
支付其他与经营活动有关的现金	178,953,321.31	180,488,321.21
经营活动现金流出小计	5,158,511,314.10	4,503,096,566.85

经营活动产生的现金流量净额	-4,803,171,468.08	-32,101,555.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,511,008.88	10,108,150.00
取得投资收益收到的现金	171,620,573.36	64,813,003.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		358.00
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	5,577,697,000.00	6,553,787,323.82
投资活动现金流入小计	5,763,828,582.24	6,628,708,834.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	232,672.15	1,447,902.63
投资支付的现金	1,313,245,510.60	652,014,850.00
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	3,993,900,794.00	8,533,817,809.23
投资活动现金流出小计	5,307,378,976.75	9,187,280,561.86
投资活动产生的现金流量净额	456,449,605.49	-2,558,571,726.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00
取得借款收到的现金	12,940,000,000.00	7,917,623,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	12,940,000,000.00	9,417,623,000.00
偿还债务支付的现金	5,093,150,000.00	4,718,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,053,943,820.00	1,317,182,468.91
支付其他与筹资活动有关的现金	4,007,013.40	
筹资活动现金流出小计	6,151,100,833.40	6,035,682,468.91
筹资活动产生的现金流量净额	6,788,899,166.60	3,381,940,531.09
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	2,442,177,304.01	791,267,248.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,735,072,279.45	838,383,697.09
六、期末现金及现金等价物余额	4,177,249,583.46	1,629,650,945.66

公司负责人：何坤 主管会计工作负责人：蒋雪雁 会计机构负责人：但家平

