
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2021 年）

二〇二二年四月

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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，发行人面临的风险因素与 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.....	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、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司信用类债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	13
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	14
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	14
七、 中介机构情况.....	15
第三节 报告期内重要事项.....	15
一、 财务报告审计情况.....	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 资产情况.....	18
五、 负债情况.....	19
六、 利润及其他损益来源情况.....	20
七、 报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	21
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
九、 对外担保情况.....	21
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	21
十一、 向普通投资者披露的信息.....	21
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	22
一、 发行人为可交换债券发行人.....	22
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.....	22
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	22
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	22
五、 其他特定品种债券事项.....	22
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	22
第六节 备查文件目录.....	23
财务报表.....	25
附件一： 发行人财务报表.....	25

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）
本报告	指	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券年度报告（2021 年）
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、报告期末	指	2021 年度、2021 年末

第一节 发行人情况

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	王汇文
注册资本（万元）	150,000.00
实缴资本（万元）	150,000.00
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（如有）	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	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、法定代表人
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、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

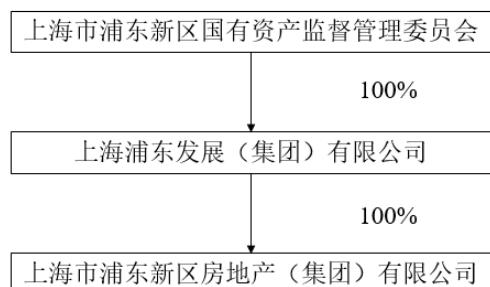
（三） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海浦东发展（集团）有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	张毅	董事长	2021年2月2日	2021年5月18日
监事	马浩元	监事	2021年4月9日	-
高级管理人员	王汇文	总经理	2021年2月2日	2021年5月18日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数27.27%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：王汇文

发行人的其他董事：潘维慧、徐军、陈新、吴斌

发行人的监事：倪峥

发行人的总经理：潘维慧

发行人的财务负责人：马春芳

发行人的其他高级管理人员：陶维明、张海燕、程刚、赵炜诚、何俊、陈晓娴、刘学利

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

我国房地产业作为国民经济的支柱产业，因其产业相关度高，带动性强，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

相对商品房建设而言，保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。

在保障房和商业开发领域，发行人近年凭借自身的技术与管理优势取得了众多荣誉，精品、名牌工程不断涌现，为企业树立了良好的信誉和口碑，创造了较大的品牌价值，同时也为发行人在浦东新区内的保障房工程项目承揽创造了一定的领先优势。在保障房建设领域，由于发行人作为国有企业的特殊性质与责任，天然承担了更多的民生工程托底职能。在租赁住房领域，发行人下属上海浦房置业有限公司作为集团物业运营机构，先后收购中环线、东西通道、金桥路房屋项目，资产管理规模不断扩大。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无重大不利变化。

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产业务	37.16	23.76	36.06	96.06	32.15	22.43	30.24	97.18
租赁业务	1.01	0.85	15.86	2.62	0.78	0.68	12.87	2.37
物业管理业务	0.01	0.05	-400.00	0.03	0.03	0.19	-533.33	0.09
其他	0.50	0.62	-23.91	1.29	0.12	0.05	56.88	0.37
合计	38.68	25.28	34.64	100.00	33.09	23.36	29.40	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

物业管理业务收入同比减少 59.02%，成本同比减少 72.82%，毛利率同比增加 42.58%，主要系公司将物业相关子公司股权划出所致；

其他业务收入同比增加 313.20%，成本同比增加 1,087.29%，毛利率同比减少 142.03%，主要系 2021 年新增东筑出售三期土地和南苑 C2-1 外墙维修工程，且两项业务毛利均为负数所致。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期内的业务发展目标

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“十四五”发展定位，明确战略目标。

按照浦发集团“十四五”发展规划的战略要求，浦房集团将依托浦东开发开放，贯彻落实浦发“深耕浦东、精耕功能”的思路，优化组织架构，集中优势资源，强化管理机制，着重加强市场化、专业化运作，做强做精核心主业，落实民生保障功能，加大市场拓展力度，

主动融入新区区域开发，提升项目品质品牌，强化资产运营管理，将企业打造成为具有一定影响力的地方性房地产开发国有企业。

浦房集团将紧紧围绕高质量发展这一主题，以落实功能、开拓市场为主线，着眼市场化、专业化运营，着重提升房地产开发和资产经营管理两大核心能力，形成高品质的人居开发和资产运营核心竞争力。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，除“财务风险”数据更新外，发行人面临的风险因素与 21 浦房 01《募集说明书》中披露的“风险因素”无重大变化。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二）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

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经股东同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

（三）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	6.65

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
备忘录借款利息支出	1.80
关联方应收项目	19.82
关联方应付项目	75.11

3. 担保情况

适用 不适用

报告期内，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 89.60 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
适用 不适用

(四) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

(五) 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

(六) 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

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，发行人口径有息债务余额 48.11 亿元，其中公司信用类债券余额 34.00 亿元，占有息债务余额的 70.67%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 14.11 亿元，占有息债务余额的 29.33%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内(含);	6 个月(不含)至 1 年(含)	1 年(不含)至 2 年(含)	2 年以上(不含)	
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	16.00	18.00	34.00
其他有息债务	0.00	9.00	0.30	1.51	3.30	14.11

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 34 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

(二) 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	20 浦房 01
3、债券代码	163389.SH
4、发行日	2020 年 4 月 7 日

5、起息日	2020年4月7日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年4月7日
7、到期日	2025年4月7日
8、债券余额	16
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	21浦房01
3、债券代码	175754.SH
4、发行日	2021年3月5日
5、起息日	2021年3月5日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年3月5日
7、到期日	2026年3月5日
8、债券余额	18
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码：163389.SH、175754.SH

债券简称：20浦房01、21浦房01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内尚未到达行权日。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163389.SH

债券简称	20 浦房 01
募集资金总额	16
募集资金报告期内使用金额	0
募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行总额不超过 20 亿元，其中 18.50 亿元拟用于公司住房租赁项目，1.50 亿元拟用于补充公司营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	16.00 亿元用于公司住房租赁项目
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	已完成对洋泾地区泾华新村、凌二小区、中环线项目配套、金桥路房屋项目收购，上述项目 2021 年内产生 2,724.38 万元运营收益；唐镇罗兰翡翠项目、惠南镇盛世荟庭项目已竣工备案，已移交当地住房保障机构运营。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175754.SH

债券简称	21 浦房 01
募集资金总额	18
募集资金报告期内使用金额	18

募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期拟发行不超过18.00亿元，其中7.80亿元拟用于住房租赁项目，10.20亿元拟用于补充公司营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	7.80亿元用于住房租赁项目，10.20亿元用于补充公司营运资金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	金桥地铁上盖保障房基地（一期）项目已建成转让，周浦04-04地块项目在建，未运营，未产生收益。

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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及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
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债	不适用

券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

七、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、付文靖

（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

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
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

第三节 报告期内重要事项

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

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下（除特别说明外，金额单位为人民币元，下同）：

1. 利润表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	本期金额
首次执行新金融工具准则，将“资产减值损失”拆分为“信用减值损失”和“资产减值损失”列示。	合并利润表	信用减值损失 资产减值损失	106,480,081.92 40,676,425.83

2. 资产负债表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	报表项目	期初影响金额
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”科目中核算的非交易性股权投资重分类至“其他权益工具投资”。	合并资产负债表	可供出售金融资产 其他权益工具投资	-12,343,673.25 12,343,673.25
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”科目中核算的预计持有期限超过 1 年交易性金融资产重分类至“其他非流动金融资产”，并将原计入“其他综合收益”的累计公允价值变动重分类至“期初未分配利润”。	合并资产负债表	可供出售金融资产 其他非流动金融资产 其他综合收益 期初未分配利润	-9,162,918.18 9,162,918.18 -4,759,057.14 4,759,057.14

本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号)相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	报表	报表项目	期初影响金额
首次执行新收入准则，将原“应收账款”科目中核算的已确认收入但尚未达到结算时点的销售款重分类至“合同资产”核算。	合并资产负债表	应收账款 合同资产	-910,606,358.40 910,606,358.40
首次执行新收入准则，将原“预收款”科目中核算的销售预收款重分类至“合同负债”和“其他流动负债”		预收款项 合同负债	-7,805,219,013.25 7,602,578,253.25

会计政策变更的内容和原因	报表	报表项目	期初影响金额
核算。		其他流动负债	201,963,015.76
		其他非流动负债	677,744.24

本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初影响金额
首次执行新租赁准则，调整期初“使用权资产”和“租赁负债”。	合并资产负债表	使用权资产 租赁负债	3,321,226.40 3,321,226.40

本公司自 2021 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累计影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更对本公司无影响。

本公司自 2021 年 12 月 31 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。首次执行关于资金集中管理相关列报，将原“货币资金”科目下“银行存款”内存放财务公司款项重分类调整至“货币资金”科目下的“存放财务公司款项”。

上述会计政策变更对本公司报表项目无影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 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
上海浦迪投资发展有限公司	对市政公用项目的投资，实业投资，自有设备租赁（除金融租	无营业收入，总资产 80.55 亿元，净利润 0.0014 亿元	新增	同一控制下股权转让

	债), 建材的销售。			
--	------------	--	--	--

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：
无重大不利影响。

四、资产情况

(一) 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目
适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
货币资金	74.96	10.40	55.28	35.59
应收账款	9.59	1.33	4.13	132.24
存货	295.63	41.02	222.36	32.95
合同资产	0.00	0.00	9.11	-100.00
其他流动资产	11.64	1.61	3.00	287.33
其他权益工具投资	74.23	10.30	0.12	60,036.49
在建工程	0.55	0.08	1.95	-71.73

发生变动的原因：

货币资金增加：主要为收到项目预收款及一级开发返还；
 应收账款增加：主要为保障房项目应收款；
 存货增加：主要为房产项目建设投入；
 合同资产减少：转为应收账款；
 其他流动资产增加：主要为待抵扣进项税及项目预缴的各项税费；
 其他权益工具投资增加：本期新增被投资单位上海浦惠投资有限公司；
 在建工程减少：悦天地大修理工程和龙耀路隧道完工转入投资性房地产。

(二) 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
货币资金	74.96	3.64		4.85
存货	295.63	63.99		21.65
合计	370.59	67.63	—	—

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

3. 发行人所持重要子公司的股权的受限情况

直接或间接持有的重要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

五、负债情况

（一）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30% 的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	0.00	0.00	13.58	-100.00
合同负债	154.84	33.00	76.03	103.66
应交税费	3.61	0.77	2.21	63.17
一年内到期的非流动负债	28.74	6.12	22.05	30.32
其他流动负债	10.39	2.21	2.02	414.53
应付债券	34.00	7.25	16.00	112.50
长期应付款	36.13	7.70	64.53	-44.02
预计负债	11.47	2.45	8.52	34.63

发生变动的原因：

短期借款减少：归还借款；

合同负债增加：商品房和保障房等项目的预收款增加；

应交税费增加：随每年项目情况变化需缴纳的税费变化；

一年内到期的非流动负债增加：主要为一年内到期的长期融资额变化；

其他流动负债增加：主要为商品房和保障房等项目的预收款增加对应的待转销项税额；

应付债券增加：浦房本部发行第二期债券 18 亿元；

长期应付款减少：部分归还，部分转入一年内到期的非流动负债；

预计负债增加：预提天地项目土增税。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：205.33 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 217.20 亿元，有息债务同比变动 5.78%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：36.04 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 34.00 亿元，占有息债务余额的 15.65%；银行贷款余额 125.49 亿元，占有息债务余额的 57.78%；非银行金融机构贷款 5.00 亿元，占有息债务余额的 2.30%；其他有息债务余额 52.71 亿元，占有息债务余额的 24.27%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)	
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	16.00	18.00	34.00
银行贷款	0.00	0.00	0.00	1.46	124.03	125.49
非银行金融机构	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00
其他有息债务	0.00	30.81	0.23	18.36	3.30	52.71

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2022年内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

(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：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

(一) 基本情况

报告期利润总额：9.71亿元

报告期非经常性损益总额：0.39亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

(二) 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海浦东发展置业有限公司	是	100%	房地产开发	20.10	16.41	20.35	4.69

(三) 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

房产企业项目从收到预收款、投入工程建设到竣工交付会有一段较长的时间跨度，经营活动的现金流入流出并不能全部反应到当年利润表中。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不适用。

4. 报告期末，未收回的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。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的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

（三）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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0亿元

报告期末对外担保的余额：0亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0亿元

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、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

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存在续有面向普通投资者交易的债券

是 否

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、发行人为可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年度报告、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，或联系发行人及主承销商查阅相关文件。

（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 2021 年年度报告》
盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	7,496,124,265.43	5,528,487,660.13
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	959,328,388.97	413,071,675.21
应收款项融资		
预付款项	534,603.29	89,627,772.97
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,958,490,771.54	2,075,134,805.06
其中: 应收利息		
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
买入返售金融资产		
存货	29,562,697,667.73	22,236,277,798.25
合同资产		910,606,358.40
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,163,675,495.13	300,435,555.93
流动资产合计	41,140,851,192.09	31,553,641,625.95
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,000,000,000.00	
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	12,937,487,914.86	12,156,913,889.75
长期股权投资	85,005,000.00	85,005,000.00
其他权益工具投资	7,423,051,743.06	12,343,673.25
其他非流动金融资产	7,479,134.07	9,162,918.18
投资性房地产	2,365,828,387.64	2,332,209,725.54
固定资产	6,677,238,883.48	6,703,674,577.87
在建工程	55,217,044.76	195,310,041.63
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	1,677,373.37	3,321,226.40
无形资产	1,579,549.41	1,455,490.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,417,164.64	1,735,890.61
递延所得税资产	362,133,665.99	378,677,906.94
其他非流动资产	11,600,000.00	2,600,000.00
非流动资产合计	30,929,715,861.28	21,882,410,340.46
资产总计	72,070,567,053.37	53,436,051,966.41
流动负债:		
短期借款		1,358,000,000.00
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	1,078,478,662.95	1,231,576,653.79
预收款项	18,902,363.67	16,832,278.87
合同负债	15,483,669,264.29	7,602,578,253.25
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	82,425,670.05	41,507,669.08
应交税费	361,237,223.04	221,384,423.32
其他应付款	5,374,369,920.60	5,014,047,843.43
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	2,873,757,744.76	2,205,094,821.45
其他流动负债	1,039,160,645.80	201,963,015.76
流动负债合计	26,312,001,495.16	17,892,984,958.95
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	12,207,968,393.47	10,529,504,698.33
应付债券	3,400,000,000.00	1,600,000,000.00
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	1,310,031.99	3,321,226.40
长期应付款	3,612,850,314.36	6,453,379,058.31
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,147,437,401.23	852,312,737.70
递延收益		

递延所得税负债	4,287,198.31	4,611,017.35
其他非流动负债	233,540,200.39	677,744.24
非流动负债合计	20,607,393,539.75	19,443,806,482.33
负债合计	46,919,395,034.91	37,336,791,441.28
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,500,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	14,762,443,074.26	7,450,814,313.80
减:库存股		
其他综合收益	9,365,385.91	9,074,004.94
专项储备		
盈余公积	280,233,466.12	181,463,014.22
一般风险准备		
未分配利润	4,549,318,756.50	4,252,897,309.95
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	21,101,360,682.79	12,094,248,642.91
少数股东权益	4,049,811,335.67	4,005,011,882.22
所有者权益(或股东权益)合计	25,151,172,018.46	16,099,260,525.13
负债和所有者权益(或股东权益)总计	72,070,567,053.37	53,436,051,966.41

公司负责人:王江文 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

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	4,020,258,197.39	2,895,186,340.08
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	68,277,041.90	68,614,863.75
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5,648,055,632.80	2,905,083,252.42
其中:应收利息		
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
存货	212,508,672.63	261,688,610.96
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	175,600,000.00	2,302,410,946.33
流动资产合计	10,124,699,544.72	8,432,984,013.54
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	10,120,226,198.46	5,657,320,332.26
其他权益工具投资	7,423,051,743.06	12,343,673.25
其他非流动金融资产	7,479,134.07	9,162,918.18
投资性房地产	244,741,190.12	363,112,329.33
固定资产	763,682,127.10	789,851,555.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	395,284.95	
无形资产	1,110,300.66	1,063,178.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	203,358,873.76	132,471,373.76
其他非流动资产	3,742,100,000.00	958,600,000.00
非流动资产合计	22,506,144,852.18	7,923,925,360.70
资产总计	32,630,844,396.90	16,356,909,374.24
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	110,972,323.70	103,535,002.79
预收款项	13,251,270.57	11,869,438.58
合同负债	66,868,148.58	
应付职工薪酬	44,263,842.00	25,139,783.07
应交税费	122,851,911.69	3,684,226.61
其他应付款	6,469,027,530.57	6,315,823,931.89
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	6,827,235,027.11	6,460,052,382.94
非流动负债:		
长期借款		
应付债券	3,400,000,000.00	1,600,000,000.00
其中: 优先股		

永续债		
租赁负债	417,487.79	
长期应付款	2,055,415,604.12	2,040,140,421.04
长期应付职工薪酬		
预计负债	783,661,977.84	500,111,977.84
递延收益		
递延所得税负债	4,287,198.31	4,611,017.35
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,243,782,268.06	4,144,863,416.23
负债合计	13,071,017,295.17	10,604,915,799.17
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,500,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	14,508,969,357.27	2,757,034,730.61
减：库存股		
其他综合收益	9,365,385.91	9,074,004.94
专项储备		
盈余公积	280,233,466.12	181,463,014.22
未分配利润	3,261,258,892.43	2,604,421,825.30
所有者权益(或股东权益)合计	19,559,827,101.73	5,751,993,575.07
负债和所有者权益(或股东权益)总计	32,630,844,396.90	16,356,909,374.24

公司负责人：王汇文 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
2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	3,867,992,576.35	3,308,677,473.45
其中：营业收入	3,867,992,576.35	3,308,677,473.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,182,317,864.82	2,527,206,853.91
其中：营业成本	2,527,932,243.89	2,335,934,519.34
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	451,412,993.74	-11,138,763.89
销售费用	52,264,887.10	34,624,848.86
管理费用	94,396,165.36	75,096,926.21

研发费用		
财务费用	56,311,574.73	92,689,323.39
其中：利息费用	86,673,750.55	108,328,674.67
利息收入	32,432,339.63	17,999,759.01
加：其他收益	27,453,103.93	260,984.85
投资收益（损失以“-”号填列）	100,480,182.73	8,440,198.65
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）	-1,262,838.08	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	106,480,081.92	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	40,676,425.83	10,640,782.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,136.11	-21,858.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	959,497,531.75	800,790,726.69
加：营业外收入	12,012,429.61	14,973,518.78
减：营业外支出	379,232.18	543,702.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	971,130,729.18	815,220,542.50
减：所得税费用	293,042,377.28	285,647,056.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	678,088,351.90	529,573,486.22
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	678,088,351.90	529,573,486.22
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）	639,288,898.45	516,212,134.39
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	38,799,453.45	13,361,351.83
六、其他综合收益的税后净额	291,380.97	-7,517,517.35
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	291,380.97	-7,517,517.35
1.不能重分类进损益的其他综合收益	291,380.97	
（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	291,380.97	

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
(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
(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	678,379,732.87	522,055,968.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	639,580,279.42	508,694,617.04
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	38,799,453.45	13,361,351.83
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：138,655.21 元,上期被合并方实现的净利润为：606,580.00 元。

公司负责人：王汇文 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

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	750,372,548.96	39,768,240.31
减：营业成本	128,744,037.01	47,379,654.63
税金及附加	318,212,692.56	5,887,926.47
销售费用	4,968,952.83	
管理费用	71,582,717.75	57,507,231.09
研发费用		
财务费用	159,433,556.93	143,347,430.29
其中：利息费用	177,830,937.99	148,093,794.38
利息收入	20,306,948.11	6,922,048.66
加：其他收益	20,871.11	133,492.66
投资收益（损失以“—”号填	933,950,954.54	491,790,955.61

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）	-1,262,838.08	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16,094.41	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	20,000,000.00	-19,550.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,867.90	-21,858.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,020,152,805.96	277,529,037.09
加：营业外收入	11,384,949.79	12,342,026.78
减：营业外支出	200,000.00	260,504.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,031,337,755.75	289,610,559.87
减：所得税费用	43,633,236.72	10,460,582.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	987,704,519.03	279,149,977.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	987,704,519.03	279,149,977.68
（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	291,380.97	3,486,427.65
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	291,380.97	
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	291,380.97	
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
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
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	987,995,900.00	282,636,405.33
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：王汇文 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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	11,388,907,641.65	8,093,325,873.62
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	19,923,835.74	55,905,980.55
收到其他与经营活动有关的现金	4,575,099,505.57	2,431,311,359.73
经营活动现金流入小计	15,983,930,982.96	10,580,543,213.90
购买商品、接受劳务支付的现金	9,510,327,720.33	9,098,030,289.35
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	112,516,040.55	87,368,320.20
支付的各项税费	1,073,009,425.86	640,518,033.96
支付其他与经营活动有关的现金	3,551,306,323.15	947,862,712.47
经营活动现金流出小计	14,247,159,509.89	10,773,779,355.98
经营活动产生的现金流量净额	1,736,771,473.07	-193,236,142.08
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	14,040,088.10	62,733,213.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,715.84	3,174,679.61
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	1,414,595,739.60	111,680,090.73

投资活动现金流入小计	1,428,662,543.54	177,587,983.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,384,687.94	13,828,980.14
投资支付的现金	3,400,000,000.00	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	386,947,955.36	449,162,177.47
投资活动现金流出小计	3,796,332,643.30	802,335,194.86
投资活动产生的现金流量净额	-2,367,670,099.76	-624,747,211.23
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	3,700,000,000.00	490,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		490,000,000.00
取得借款收到的现金	4,613,379,202.10	11,745,552,799.80
收到其他与筹资活动有关的现金	2,818,995,000.00	85,600,000.00
筹资活动现金流入小计	11,132,374,202.10	12,321,152,799.80
偿还债务支付的现金	4,306,949,746.98	9,108,956,592.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,242,144,850.66	1,265,609,766.31
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	2,948,386,534.25	2,300,000.00
筹资活动现金流出小计	8,497,481,131.89	10,376,866,358.31
筹资活动产生的现金流量净额	2,634,893,070.21	1,944,286,441.49
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	2,003,994,443.52	1,126,303,088.18
加：期初现金及现金等价物余额	5,128,552,217.65	4,002,249,129.47
六、期末现金及现金等价物余额	7,132,546,661.17	5,128,552,217.65

公司负责人：王汇文 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

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	919,703,065.61	43,210,421.43
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,109,793,001.58	721,813,242.01
经营活动现金流入小计	3,029,496,067.19	765,023,663.44
购买商品、接受劳务支付的现金	2,621,552,973.15	1,796,536,151.68
支付给职工及为职工支付的现金	42,587,856.25	33,665,851.07
支付的各项税费	80,228,996.62	12,831,964.03
支付其他与经营活动有关的现金	1,909,257,509.14	639,793,239.75
经营活动现金流出小计	4,653,627,335.16	2,482,827,206.53

经营活动产生的现金流量净额	-1,624,131,267.97	-1,717,803,543.09
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	12,400,000.00	
取得投资收益收到的现金	902,484,121.17	523,095,141.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,475.00	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	1,214,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	2,128,886,596.17	533,097,486.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	312,220.00	5,938,384.97
投资支付的现金	2,400,000,000.00	680,000,000.00
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	1,871,100,000.00	1,023,600,000.00
投资活动现金流出小计	4,271,412,220.00	1,709,538,384.97
投资活动产生的现金流量净额	-2,142,525,623.83	-1,176,440,898.56
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	3,700,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,800,000,000.00	7,474,340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,644,595,000.00	9,124,017,011.70
筹资活动现金流入小计	15,144,595,000.00	16,598,357,011.70
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	355,142,772.10	363,738,987.76
支付其他与筹资活动有关的现金	9,861,365,640.57	6,452,501,095.00
筹资活动现金流出小计	10,216,508,412.67	12,266,240,082.76
筹资活动产生的现金流量净额	4,928,086,587.33	4,332,116,928.94
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	1,161,429,695.53	1,437,872,487.29
加：期初现金及现金等价物余额	2,495,250,897.60	1,057,378,410.31
六、期末现金及现金等价物余额	3,656,680,593.13	2,495,250,897.60

公司负责人：王汇文 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

