
成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

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。

四川华信（集团）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。

截至本报告出具日，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.....	13
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.....	14
四、公司债券报告期内募集资金使用情况.....	14
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.....	15
七、中介机构情况.....	15
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、财务报告审计情况.....	16
二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、合并报表范围调整.....	18
四、资产情况.....	19
五、负债情况.....	20
六、利润及其他损益来源情况.....	22
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.....	23
八、非经营性往来占款和资金拆借.....	23
九、对外担保情况.....	24
十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、发行人为可交换债券发行人.....	24
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.....	24
三、发行人为其他特殊品种债券发行人.....	24
四、发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一：发行人财务报表	28

释义

发行人、公司、本公司、人居地产	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）
20 人居地产 PPN001	指	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
20 人居地产 PPN002	指	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
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

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（万元）	500,000
实缴资本（万元）	500,000
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

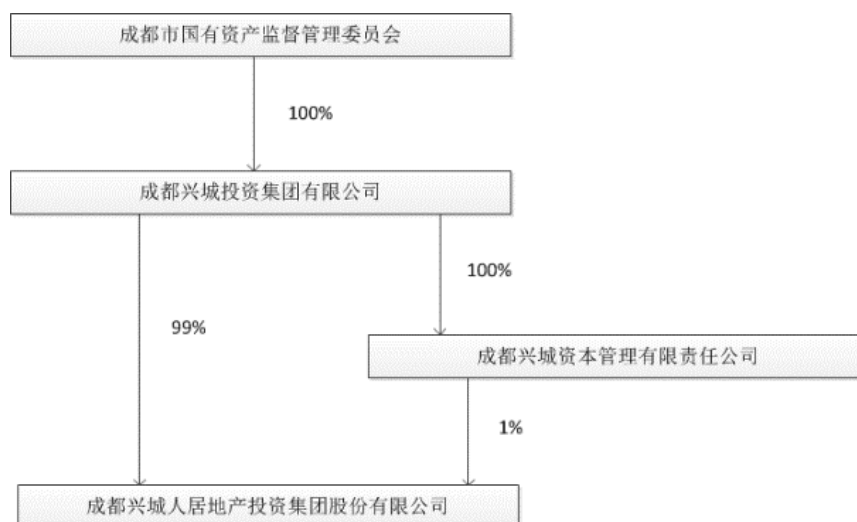
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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）质押占控股股东持股的百分比（%）：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）



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	胡文祥	离任董事	2021-9	2022-1
董事	李国晶	离任董事	2021-3	-
高级管理人员	张宇	聘任高管	2021-9	-
高级管理人员	王俊友	聘任高管	2021-9	-

高级管理人员	林翼然	聘任总工程师	2021-9	-
高级管理人员	李国晶	卸任常务副总经理	2021-3	-
高级管理人员	刘萍	离任高管	2021-11	-
高级管理人员	胡文祥	卸任高管	2021-9	-

（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：6 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 33.33%。

（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：何坤

发行人的其他董事：王磊、罗加友、何广杰、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：王磊

发行人的财务负责人：蒋雪雁

发行人的其他高级管理人员：刘荣友、蒋雪雁、明亮、张宇、王俊友、林翼然

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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。

（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（%）
房屋销售	222.38	181.67	18.30	99.02	42.76	22.61	47.13	97.43
代建业务	0.02	0.00	100.00	0.01	0.02		100.00	0.05
酒店服务	0.76	0.73	4.72	0.34	0.12	0.09	25.00	0.27
房屋租赁	1.28	0.28	77.96	0.57	0.97	0.16	83.51	2.20
其他	0.14	0.14	0.77	0.06	0.02	0.02		0.05
合计	224.58	182.82	18.59	100.00	43.89	22.88	47.87	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

2021 年度公司新增交房项目 20 余个，实现营业收入 224.58 亿元，较上年同期增长 411.68%。

单位：亿元

项目	2020 年度			2021 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
房屋销售收入	42.76	22.61	47.13	222.38	181.67	18.30
其中：商品房项目	42.60	22.48	47.24	136.58	106.34	22.14
人才公寓	-	-		85.67	75.30	12.10
保障房	0.16	0.13	16.39	0.13	0.04	72.74

2021 年公司毛利率 18.59%，较上年同期下降 29.28 个百分点；主要系房屋销售毛利率下降所致。2021 年度，受限于限售、限价等房地产调控措施，公司商品房项目毛利率下降 25.10 个百分点，同时公司建设的人才公寓项目整体毛利率较低，造成公司房屋销售收入下降 28.83 个百分点。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

公司将坚持“深耕广拓”的战略布局。一方面深耕成都市场，实施“全地域、多点位、大规模”的项目开发，重点依托人才公寓、国际社区等重大项目，逐步建成资产规模“上千亿”，年营业收入“数百亿”的全新平台，全力促进成都房地产市场平稳健康发展，服务美好民生，积极开发供应保障性租赁住房，努力成为“业界关注、市场青睐”的领军企业。另一方面广拓省外市场，重点追踪具有发展潜力的热点城市，加强区域市场布局，同时着力并购拥有国内外项目资源的企业，快速扩大市场范围。公司全向拓展“地产+”业务。推进商品房“集群式”开发，大幅提升土地获取力度，高规格建设人才公寓和国际社区，筑造品质生活空间。打造泛地产“多元化”体系，拓展酒店、康养、地铁上盖物业等业态，计划 5 年内投资建设 6-8 家高端酒店；立足国际标准，规划建设城市更新改造项目，加速进军城市综合体领域。构建智慧物业“一体化”模式，丰富“智慧城市”“智慧社区”衍生产品，提供生活综合服务，搭建“智能无忧”未来生活模式。力争将公司打造成为国内一

流的房地产企业。

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-建安工程施工	66.90
受托关联的关联交易-物业管理	0.09
销售商品，提供劳务-租赁	0.05

关联方金融服务-银行存款	0.42
关联方金融服务-银行存款利息收入	0.01
关联方金融服务-银行贷款	7.78
关联方金融服务-利息支出	0.23
其他关联交易-广告推广	1.20

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
资金拆借，作为拆出方	0.64
资金拆借，作为拆入方	76.50

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，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 75.34 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，发行人合并口径有息债务余额 432.31 亿元，其中公司信用类债券余额 30 亿元，占有息债务余额的 6.94%；银行贷款余额 80.22 亿元，占有息债务余额的 18.56%；非银行金融机构贷款 232.49 亿元，占有息债务余额的 53.78%；其他有息债务余额 89.6 亿元，占有息债务余额的 20.72%。

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）	
信用类债券		0	0	15	15.00	30.00
银行贷款		1.26	9.05	13.57	56.34	80.22
非银行金融机构贷款		13.5	0.06	11.5	207.43	232.49
其他有息债务		0.00	0.00	55.50	34.10	89.60

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 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 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	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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
12、主承销商	成都银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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
12、主承销商	成都银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	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）（面向专业投资者）
2、债券简称	21 人居债
3、债券代码	175931.SH
4、发行日	2021 年 3 月 31 日
5、起息日	2021 年 4 月 2 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 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	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	不适用

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：175931.SH

债券简称：21 人居债

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，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：175931.SH

债券简称	21 人居债
募集资金总额	15
募集资金报告期内使用金额	15
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	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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿还公司债务（18 人居债）
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☐ 否 ☒ 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	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期债务（18 人居债）
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	☒ 是 ☐ 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）	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：175931.SH

债券简称	21 人居债
担保、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。
担保、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
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	良好

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	四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	成都市洗面桥街 18 号金茂礼都南 28 楼
签字会计师姓名	何均、林琳、樊秋林

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175931.SH
债券简称	21 人居债
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	谢常刚、赵业、李振、张海虹
联系电话	010-85130421、010-86451099、01086451354

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175931.SH
债券简称	21 人居债
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 12 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

1、金融工具会计政策变更及影响

财政部于2017年修订颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上四项统称“新金融工具准则”），按财政部相关规定，本公司自2021年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

新金融工具准则要求根据金融资产的合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

新金融工具准则要求采用预期信用损失模型替代原先的已发生信用损失模型。预期信用损失模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。新金融工具准则有关减值的要求适用于本公司分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资。持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价

值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2021年年初的留存收益或其他综合收益。

该项会计政策变更对2021年1月1日合并资产负债表各项目的影响如下：

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
其他应付款	1,255,897,486.71	-177,528,853.83	1,078,368,632.88
一年内到期的非流动负债	3,591,422,636.43	177,528,853.83	3,768,951,490.26

该项会计政策变更对2021年1月1日母公司资产负债表各项目的影响如下：

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	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
其他应付款	602,768,375.68	-164,455,645.32	438,312,730.36
一年内到期的非流动负债	3,591,422,636.43	164,455,645.32	3,755,878,281.75

该项会计政策变更对2021年合并利润表及母公司利润表项目无影响。

2、租赁会计政策变更及影响

财政部于2019年修订颁布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，根据财政部的要求，本公司自2021年1月1日起执行上述企业会计准则，对会计政策相关内容进行调整。

新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

①本公司作为承租人

本公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行日的财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的除低价值资产租赁外的经营租赁，本公司根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

A. 将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

B. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

C. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

于首次执行日，本公司因执行新租赁准则而做了如下调整：

A. 对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B. 对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。

②本公司作为出租人

本公司对于其作为出租人的租赁无需任何过渡调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

③转租赁

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照本准则的规定进行分类。按照本准则重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

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	子公司主要财务	变动类型（新增	新增、减少原因
-------	---------	---------	---------	---------

	业务	数据（营业收入、总资产、净利润）	或减少）	
西咸新区兴城人居置业有限公司	房地产开发经营	2021 年度营业收入 11.56 亿元；2021 年末总资产 28.50 亿元、净利润 0.49 亿元	新增	本年取得控制权纳入合并。

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

新增子公司增加了公司营收、利润；对公司偿债能力产生了积极影响

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	70.91	8.90	50.84	39.48
应收账款	0.31	0.04	0.17	82.68
预付款项	3.76	0.47	2.47	52.17
其他应收款	44.85	5.63	17.18	161.06
其他流动资产	19.60	2.46	13.61	43.98
投资性房地产	64.42	8.08	41.47	55.35
使用权资产	0.02	0.00	0.00	100.00
递延所得税资产	5.47	0.69	3.13	74.93
其他非流动资产	22.83	2.86	17.56	30.03

发生变动的原因：

货币资金：预售收入增加及筹资流入增加所致；

应收账款：按权责发生制在年末计提得应收租金增加；

预付款项：本年新开工项目增加，预付工程款增加；

其他应收款：本年内新增纳入合并范围的建工地产往来增加所致；

其他流动资产：本年在建房地产项目工程款增加，对应可抵扣进项税增加所致；

投资性房地产：本年下属子公司交付项目较多，投资性房地产增幅较大；

使用权资产：本年纳入合并子公司，期末存在租赁资产所致；

递延所得税资产：本年营收同比增幅较大，公司按会计准则的相关要求并按照土增税相关文件规定的计算基础计提的土地增值税清算准备金增加，并对应增加了递延所得税资产；

其他非流动资产：本年内新增纳入合并范围的建工地产期末其他非流动资产较大所致

（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	70.91	0.61		0.86
存货	540.00	187.49		34.72
无形资产	2.28	2.25		98.64
固定资产	10.17	0.05		0.53
投资性房地产	64.42	20.27		31.46
合计	687.80	210.67	—	—

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）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
川（2021）成都市不动产权第 0225389 号、川（2021）成都市不动产权第 0225359 号、川（2021）成都市不动产权第 0225413 号	27.01		27.01	借款抵押	不会对公司正常生产经营、财务情况产生影响，不会对公司偿债能力产生负面影响。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

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（%）
应付票据	0.01	0.00	-	100.00
应付账款	43.49	6.82	11.53	277.30
预收款项	0.22	0.03	0.13	71.96
合同负债	45.16	7.08	88.67	-49.07
应付职工薪酬	0.29	0.05	0.10	204.79
应交税费	24.14	3.78	18.43	30.98
其他应付款	60.47	9.48	10.78	460.75
其他流动负债	2.97	0.47	8.00	-62.82
长期借款	288.84	45.28	184.03	56.96
应付债券	43.10	6.76	15.00	187.33
租赁负债	0.003	0.00	-	100.00
递延所得税负债	10.14	1.59	6.82	48.75

发生变动的的原因：

应付票据：本年纳入合并子公司，期末存在应付票据；

应付账款：本年内公司竣工交付项目较多，按合同结算情况计提的应付工程款增加所致；

预收款项：年末租赁客户按合同约定支付的预付房租增加所致；

合同负债：本年内公司竣工交付项目较多，预售房款结转较多所致；

应付职工薪酬：本年公司人员增加，计提的工资薪金增加所致；

应交税费：本年竣工交付项目较多，年末计提的土地增值税及按利润计提的所得税增加所致

其他应付款：本年内新增纳入合并范围的建工地产往来增加所致；

其他流动负债：本年内公司竣工交付项目较多，预售房款结转较多，对应的待转销项税结转所致；

长期借款：按公司销售回款及资金需求，借款增加所致；

应付债券：按公司销售回款及资金需求，发行的债券增加所致；

租赁负债：本年纳入合并子公司，期末存在租赁事项所致

递延所得税负债：本年下属子公司交付项目较多，按公允价值计量的投资性房地产增多导致对应的递延所得税负债增加所致。

（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：298.96 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 432.31 亿元，有息债务同比变动 44.60%。2022 年内到期或回售的

有息债务总额：23.87 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 30 亿元，占有息债务余额的 6.94%；银行贷款余额 80.22 亿元，占有息债务余额的 18.56%；非银行金融机构贷款 232.49 亿元，占有息债务余额的 53.78%；其他有息债务余额 89.60 亿元，占有息债务余额的 20.72%。

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）	
信用类债券		0	0	15	15.00	30.00
银行贷款		1.26	9.05	13.57	56.34	80.22
非银行金融机构贷款		13.5	0.06	11.5	207.43	232.49
其他有息债务		0.00	0.00	55.50	34.10	89.60

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：10.08 亿元

报告期非经常性损益总额：-7.44 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
成都人居锦兴置业有限公司	是	100%	房地产开发	26.26	9.27	29.11	2.96

成都市兴东置业有限公司	是	100%	房地产开发	36.87	17.59	7.60	1.63
成都人居成兴置业有限公司	是	100%	房地产开发	37.46	5.49	8.48	1.18
成都人居兴彭置业有限公司	是	55%	房地产开发	10.81	5.38	12.05	0.69
成都人居武兴置业有限公司	是	100%	房地产开发	23.77	6.83	33.83	3.46
西咸新区兴城人居置业有限公司	是	50%	房地产开发	28.50	0.66	11.56	0.67

（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

报告期内，公司经营现金净流出 83.49 亿元，公司净利润 3.55 亿元，主要原因系公司大量项目处于建设期，工程建设费用及新增土地储备大幅增加所致。

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

否

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：3.3 亿元

报告期末对外担保的余额：3.13 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.17 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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（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 年公司债券年
报盖章页）

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司



2022年 4月28日

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: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 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,091,466,452.76	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	30,865,477.08	16,896,011.47
应收款项融资		
预付款项	375,662,263.85	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	4,484,791,379.52	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	54,000,486,987.94	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	1,959,630,376.40	1,361,004,155.27
流动资产合计	67,942,902,937.55	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	943,543,914.65	1,119,109,621.51
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	226,073,000.00	180,009,000.00
投资性房地产	6,442,225,300.00	4,146,811,900.00
固定资产	1,017,105,869.76	949,272,652.49
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,701,022.60	0.00
无形资产	228,441,076.23	233,791,573.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	74,508,148.36	89,293,324.92
递延所得税资产	546,752,526.19	312,547,504.66
其他非流动资产	2,283,475,385.46	1,756,114,971.20
非流动资产合计	11,763,826,243.25	8,786,950,548.13
资产总计	79,706,729,180.80	60,883,944,077.43
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	506,700.00	0.00
应付账款	4,348,624,836.12	1,152,563,103.39
预收款项	22,091,492.03	12,847,234.42
合同负债	4,516,257,583.80	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	29,079,601.18	9,540,901.98
应交税费	2,413,631,030.36	1,842,814,494.49
其他应付款	6,046,956,528.81	1,078,368,632.88
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	2,646,994,367.34	3,768,951,490.26
其他流动负债	297,336,646.79	799,738,987.60
流动负债合计	20,321,478,786.43	17,532,211,425.01

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	28,884,000,864.70	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	259,248.50	0.00
长期应付款	9,257,247,187.48	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	1,013,841,672.14	681,580,981.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	43,465,348,972.82	28,916,342,799.99
负债合计	63,786,827,759.25	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	7,226,142,971.12	7,210,483,272.78
减：库存股		
其他综合收益	1,492,272,066.64	727,417,197.23
专项储备		
盈余公积	80,519,298.54	80,472,010.41
一般风险准备		
未分配利润	1,065,210,266.79	807,539,273.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,864,144,603.09	13,825,911,754.07
少数股东权益	1,055,756,818.46	609,478,098.36
所有者权益（或股东权益）合计	15,919,901,421.55	14,435,389,852.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	79,706,729,180.80	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 12 月 31 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 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	942,245,887.35	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	20,819,877.30	12,864,595.21
应收款项融资		
预付款项	24,609,905.61	12,445,272.72
其他应收款	28,357,984,962.00	21,066,067,323.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,691,335,174.77	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	360,231,837.11	262,247,541.67
流动资产合计	35,397,227,644.14	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	8,608,870,536.77	6,919,820,709.60
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	177,076,000.00	97,510,000.00
投资性房地产	3,329,106,000.00	3,359,794,500.00
固定资产	58,106,261.58	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	27,168.31	0.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	71,807,853.25	89,293,324.92
递延所得税资产	405,000,668.58	312,419,035.26
其他非流动资产	1,759,472,181.45	1,756,114,971.20
非流动资产合计	14,409,466,669.94	12,588,925,515.51
资产总计	49,806,694,314.08	43,478,627,960.61
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	344,301,721.77	710,947,714.82
预收款项	18,414,444.92	12,183,411.70
合同负债	35,682,475.93	3,584,409,792.87
应付职工薪酬	7,827,101.87	1,592,012.82
应交税费	1,962,120,047.16	1,603,914,257.90
其他应付款	349,503,917.56	438,312,730.36
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	845,549,444.23	3,755,878,281.75
其他流动负债	3,211,422.83	322,596,881.36
流动负债合计	3,566,610,576.27	10,429,835,083.58
非流动负债：		
长期借款	20,793,760,000.00	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	7,650,000,000.00	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	540,643,011.74	546,180,017.95
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,994,403,011.74	19,746,160,017.95
负债合计	36,561,013,588.01	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	7,231,554,527.37	7,231,551,975.39
减：库存股		
其他综合收益	604,267,622.75	623,783,189.03
专项储备		
盈余公积	44,777,057.60	44,729,769.47
未分配利润	365,081,518.35	402,567,925.19

所有者权益（或股东权益）合计	13,245,680,726.07	13,302,632,859.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,806,694,314.08	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—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	22,457,952,810.50	4,389,029,078.74
其中：营业收入	22,457,952,810.50	4,389,029,078.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	20,676,504,993.49	3,546,589,664.38
其中：营业成本	18,282,371,152.66	2,288,041,860.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,243,212,302.48	706,759,252.95
销售费用	557,428,529.99	211,701,615.95
管理费用	218,191,652.01	118,809,488.12
研发费用		
财务费用	375,301,356.35	221,277,446.49
其中：利息费用	428,321,411.59	409,684,001.37
利息收入	57,659,526.23	190,694,304.87
加：其他收益	1,320,313.91	208,387.32
投资收益（损失以“-”号填列）	-748,733,059.13	-51,625,299.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-587,128,533.77	-52,762,102.68
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）	6,568,900.00	-639,357.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	124,542.38	

列)		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-37,809,614.52	-2,309,985.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,002,918,899.65	788,073,159.35
加：营业外收入	6,677,822.29	8,285,809.15
减：营业外支出	1,400,220.49	75,745.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,008,196,501.45	796,283,223.48
减：所得税费用	652,853,395.16	191,241,805.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	355,343,106.29	605,041,417.57
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	355,343,106.29	605,041,417.57
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）	295,630,281.27	604,699,363.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	59,712,825.02	342,053.77
六、其他综合收益的税后净额	840,838,899.63	149,696,655.84
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	764,854,869.41	149,696,655.84
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	764,854,869.41	149,696,655.84
（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	-248,453.74	-8,995,215.00
(9) 其他	765,103,323.15	158,691,870.84
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	75,984,030.22	
七、综合收益总额	1,196,182,005.92	754,738,073.41
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,060,485,150.68	754,396,019.64
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	135,696,855.24	342,053.77
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—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	3,934,330,748.32	4,033,240,871.29
减:营业成本	2,281,877,461.15	2,127,847,978.44
税金及附加	604,044,925.52	650,080,975.63
销售费用	98,700,775.93	203,396,072.50
管理费用	107,997,135.15	71,635,970.33
研发费用		
财务费用	83,939,637.65	205,988,012.82
其中:利息费用	1,525,664,128.68	1,471,449,038.22
利息收入	1,404,964,390.99	1,267,050,259.40
加:其他收益	51,913.30	131,572.69
投资收益(损失以“-”号填列)	-567,797,329.21	-51,611,282.64
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-586,755,226.67	-52,740,883.20
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）	5,421,100.00	-944,457.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-781,884.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,183,917.98
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	194,664,612.46	719,683,776.29
加：营业外收入	1,622,946.72	6,144,246.40
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	196,287,559.18	725,828,022.69
减：所得税费用	195,814,677.89	179,666,193.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	472,881.29	546,161,829.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	472,881.29	546,161,829.69
（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	-19,515,566.28	113,848,903.70
（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	-19,515,566.28	113,848,903.70
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	-248,453.74	-8,995,215.00
9.其他	-19,267,112.54	122,844,118.70

六、综合收益总额	-19,042,684.99	660,010,733.39
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—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	12,402,210,669.60	9,398,146,343.05
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	231,082,756.83	6,387,106.83
收到其他与经营活动有关的现金	518,643,975.33	692,417,171.83
经营活动现金流入小计	13,151,937,401.76	10,096,950,621.71
购买商品、接受劳务支付的现金	18,876,010,581.34	13,233,677,759.06
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	263,863,153.09	151,847,437.35
支付的各项税费	1,853,224,672.26	1,157,055,363.39
支付其他与经营活动有关的现金	507,574,182.02	795,775,775.03
经营活动现金流出小计	21,500,672,588.71	15,338,356,334.83
经营活动产生的现金流量净额	-8,348,735,186.95	-5,241,405,713.12
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	48,036,000.00	44,000,600.00
取得投资收益收到的现金	1,110,932.98	3,930,359.73
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	1,103,017,581.09	720,241,303.06
投资活动现金流入小计	1,152,164,514.07	768,172,262.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,156,543.77	6,870,397.05
投资支付的现金	407,000,000.00	254,164,850.00
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		701,247,829.60
投资活动现金流出小计	410,156,543.77	962,283,076.65
投资活动产生的现金流量净额	742,007,970.30	-194,110,813.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		190,425,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000.00
取得借款收到的现金	19,536,222,839.24	17,620,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	143,400,000.00	1,553,023,511.44
筹资活动现金流入小计	19,679,622,839.24	19,364,098,911.44
偿还债务支付的现金	7,361,430,784.54	9,750,076,670.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,527,285,489.82	2,135,905,296.64
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	151,341,414.05	136,450,025.48
筹资活动现金流出小计	10,040,057,688.41	12,022,431,992.12
筹资活动产生的现金流量净额	9,639,565,150.83	7,341,666,919.32
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	2,032,837,934.18	1,906,150,392.34
加：期初现金及现金等价物余额	4,997,840,873.28	3,091,690,480.94
六、期末现金及现金等价物余额	7,030,678,807.46	4,997,840,873.28

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—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	401,026,355.59	3,775,480,975.57
收到的税费返还	55,028.10	131,572.69
收到其他与经营活动有关的现金	150,412,904.72	114,725,152.09
经营活动现金流入小计	551,494,288.41	3,890,337,700.35
购买商品、接受劳务支付的现金	7,592,767,921.82	5,034,060,441.27
支付给职工及为职工支付的现金	84,296,871.70	64,654,320.01
支付的各项税费	779,874,489.57	631,626,741.45
支付其他与经营活动有关的现金	186,948,414.49	483,622,997.70
经营活动现金流出小计	8,643,887,697.58	6,213,964,500.43
经营活动产生的现金流量净额	-8,092,393,409.17	-2,323,626,800.08
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	14,534,000.00	43,499,600.00
取得投资收益收到的现金	18,957,897.46	3,922,725.56
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	4,607,512,988.86	9,050,355,914.50
投资活动现金流入小计	4,641,004,886.32	9,097,778,240.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	273,322.59	2,083,620.36
投资支付的现金	1,489,368,010.60	552,199,450.00
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	4,184,658,218.00	6,939,217,829.60
投资活动现金流出小计	5,674,299,551.19	7,493,500,899.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,033,294,664.87	1,604,277,340.10
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	13,860,000,000.00	11,450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,860,000,000.00	11,450,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,593,500,000.00	9,080,580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,994,425,963.36	1,544,649,206.23
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,587,925,963.36	10,625,229,206.23
筹资活动产生的现金流量净额	8,272,074,036.64	824,770,793.77

额		
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	-853,614,037.40	105,421,333.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,735,072,279.45	1,629,650,945.66
六、期末现金及现金等价物余额	881,458,242.05	1,735,072,279.45

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

