

杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中勤万信会计师事务所（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

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑以下各项可能对本期债券的偿付、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“风险因素”等有关章节内容。

一、资产负债率较高的风险

截至 2019 年 12 月末，公司资产负债率为 83.09%，有息债务和长期应付款是负债的主要组成部分。其中短期借款、长期借款、一年以内到期的非流动负债和应付债券余额合计为 221.59 亿元，占负债总额的 35.42%；长期应付款余额为 205.54 亿元，占负债总额的 32.86%。随着存量债务陆续进入偿付期，公司未来债务负担较重。如公司不能将债务规模有效控制在合理范围内，则发行人面临整体负债较高的风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	9
三、 报告期内资信评级情况.....	9
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	10
五、 偿债计划.....	10
六、 专项偿债账户设置情况.....	11
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	11
八、 受托管理人履职情况.....	11
第三节 业务经营和公司治理情况.....	12
一、 公司业务和经营情况.....	12
二、 投资状况.....	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	14
四、 公司治理情况.....	14
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	15
第四节 财务情况.....	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.....	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.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	23
九、 对外担保情况.....	23
第五节 重大事项.....	23
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	23
二、 关于破产相关事项.....	23
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.....	23
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	23
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第八节 备查文件目录.....	25
附件 财务报表.....	27
担保人财务报表.....	40

释义

发行人、公司、本公司	指	杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 14 亿元的 2016 年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券，简称“PR 下城债”
本次发行	指	本期债券的发行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
债券托管机构	指	中央国债登记公司和或中国证券登记公司
主承销商、簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
新世纪资信	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
余额包销	指	承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程
《申购和配售办法说明》	指	簿记管理人为本次发行而制作的《2016 年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券募集说明书摘要》
元	指	人民币元
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

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	杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司
中文简称	下城投资公司
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王跃平
注册地址	浙江省杭州市 下城区东新园小区东河星苑 1 幢 4 单元底层
办公地址	浙江省杭州市 下城区白石路 202 号 5 楼
办公地址的邮政编码	310004
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	潘云山
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	浙江省杭州市下城区白石路 202 号
电话	0571-85083273
传真	85083273
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 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司、浙商证券股份有限公司

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：杭州市下城区财政局

报告期末实际控制人名称：杭州市下城区财政局

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，本公司1名董事发生了变更，未达到董事总数的三分之一，具体情况如下：

1、董事

任活, 董事, 大学学历。曾任诸暨市建设局测绘队测绘员、浙江八达建筑有限公司项目部施工员、测量员、浙江文华工程监理有限公司项目部总监助理、杭州神州房地产开发有限公司工程部经理、杭州市下城区城市建设发展有限公司工程管理科科长、杭州市下城区国有投资控股有限公司副总经理、杭州市下城区国有投资控股有限公司董事、副总经理。2019年9月至今担任杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司董事、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	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京西直门外大街110号中糖大厦11层
签字会计师姓名	厉瑞强、张佳、金理派

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127402.SH
债券简称	PR 下城债

名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	杭州市江干区五星路 201 号
联系人	戴翔
联系电话	0571-87902970

（三）资信评级机构

债券代码	127402.SH
债券简称	PR 下城债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（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	127402.SH
2、债券简称	PR 下城债
3、债券名称	2016 年杭州市下城区城市建设投资发展有限公司公司债券
4、发行日	2016 年 3 月 14 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2023 年 3 月 14 日
7、到期日	2023 年 3 月 14 日
8、债券余额	11.2
9、截至报告期末的利率(%)	3.8
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的 3 月 14 日按 20 的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所和银行间市场
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	按期支付利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
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	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127402

债券简称	PR 下城债
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金在账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向沿革使用该笔资金，做到了专款专用。
募集资金总额	14
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	分别用于西文村“城中村”改造 R21-NJ-03 地块农居安置房项目、西文村“城中村”改造 R21-NJ-01 地块农居安置房项目、下城区杨家村（石桥单元 E61-07 地块）农转非拆迁安置房项目、杭州重型机械厂宿舍区地块拆迁安置房项目共 4 个项目建设和补充流动资金。按募集说明书的约定使用。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	0
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	127402.SH
债券简称	PR 下城债
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019年6月28日
评级结果披露地点	http://www.chinamoney.com.cn/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

（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：127402

债券简称	PR 下城债
其他偿债保障措施概述	1) 聘请债权代理人, 2) 债券持有人会议, 3) 以较好的经营水平与偿债能力为基本保障, 4) 良好的募投项目为本期债券到期偿还提供了有力支持, 5) 充足的可变现资产为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源, 6) 杭州银行股份有限公司环北支行向发行人提供流动性支持。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无。
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行
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：127402

债券简称	PR 下城债
------	--------

偿债计划概述	本期债券发行总额为 14 亿元，7 年期，第 3 年末、第 4 年末、第 5 年末、第 6 年末、第 7 年末，即 2019 年至 2023 年每年的 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），分别按 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括 1、认真落实本期债券募投项目的投资运作；2、发行人的盈利能力为本期债券按时偿付提供保证，2018 年年度营业收入 10.64 亿元、净利润 1.67 亿元，盈利能力较好；3、良好的募投项目为本期债券到期偿还提供了有力支持本期债券募集资金投资项目将分别采取安置房销售的方式实现项目建设资金的回流，确保项目投资收益。经测算，根据各级政府出具的支持文件及项目可行性研究报告测算，本期债券募集资金投资项目建成后，公司预计可取得扣除相关税费及管理费用后的安置房项目收入 198,079.83 万元；4、充足的可变现资产为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源；5、发行人拥有良好的银行信用支持，杭州银行股份有限公司环北支行向发行人提供不超过 14 亿的流动性支持；6、设立募集资金和偿债资金专户，对偿债资金进行提前安排。
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：127402

债券简称	PR 下城债
账户资金的提取情况	按时存入利息并按时付息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	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	127402.SH
债券简称	PR 下城债
债券受托管理人名称	浙商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	债权代理人负责监管发行人的募集和偿债资金，较好地履行了债权代理人和账户监管人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
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	不适用

取的防范措施、解决机制（如有）	
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	是，www.sse.com.cn 和 www.chinabond.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

公司业务情况：

公司从事的主要业务 发行人主要从事杭州市下城区部分土地的开发整理、保障房和安置房建设、国有商业物业经营管理及保安服务等业务。

主要产品及其用途 土地开发、基础设施建设、拆迁安置及保障性住房建设、“城中村”改造、国有资产运营。

经营模式 公司承担着杭州市下城区部分区域的土地开发、基础设施建设、拆迁安置及国有资产运营等重要任务，是杭州市下城区经营性国有资产、资源开发建设和经营管理的主要单位。

所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位 杭州市下城区城市建设发展有限公司成立于1998年4月，是杭州市下城区资源开发建设和国有资产运营主体，担负着区内部分土地的开发整理、保障房和安置房建设、国有商业物业经营管理及保安服务等各项任务，在下城区内的相关业务行业中处于垄断地位。成立至今，发行人为下城区经济规模的扩大和产业结构的优化做出了突出贡献。

报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响 不适用。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
保安服务	33,742.00	27,822.73	17.54	17.85	30,852.32	25,362.25	17.79	29.01
房屋出租	14,901.68	3,232.15	78.31	7.88	16,767.44	4,735.50	71.76	15.77
贸易收入	139,309.22	139,121.75	0.13	73.70	56,138.13	55,867.57	0.48	52.79
其他业务	1,065.09	1,551.04	-45.63	0.56	2,593.00	2,483.21	4.23	2.44
合计	189,017.99	171,727.67	9.15	-	106,350.89	88,448.53	16.83	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 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（%）
保安服务	33,742.00	27,822.73	17.54	9.37	9.70	-1.39
房屋出租	14,901.68	3,232.15	78.31	-11.13	-31.75	9.13
贸易收入	139,309.22	139,121.75	0.13	148.15	149.02	-71.96
其他业务	1,065.09	1,551.04	-45.63	-58.92	-37.54	-1,178.61
合计	189,017.99	171,727.67	9.15	77.73	94.16	-45.65

不适用的理由：无

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。

1、房屋出租业务本期营业成本较上期下降 31.75%，主要系本期出租业务维护成本降低所致。

2、贸易板块业务系上期新增，因此由于业务性质营业收入、营业成本、毛利率等指标变动大。

3、其他业务营业收入较上期减少 58.92%、营业成本较上期减少 37.54%、毛利率较上期减少 45.65%，主要原因系各期其他业务的具体种类不同。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 154,706.85 万元，占报告期内销售总额 81.85%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
杭州市下城区国有资产经营有限公司	棉纱、钢筋、橡胶、煤炭	99,124.08
浙江中大集团国际贸易有限公司	棉纱	26,618.70
浙江物产金属集团有限公司	钢筋	21,177.00
杭州商旅资产管理有限公司	棉纱	5,953.50
浙江浙金众微企业管理有限公司	橡胶	1,833.57

向前五名供应商采购额 107,581.30 万元，占报告期内采购总额 62.65%；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

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
-------	----------	------

杭州商旅资产管理有限公司	棉纱、钢筋	40,646.53
杭州市下城区国有资产经营有限公司	棉纱	31,268.65
浙江浙金众微企业管理有限公司	钢筋	14,320.35
浙江物产金属集团有限公司	钢筋、煤炭	10,770.62
广东韶钢松山股份有限公司	钢筋	10,575.14

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

发行人作为下城区的主要建设单位，在全区转型升级过程中将起到关键和主导作用。发行人将围绕下城区围绕“南精北快”的发展战略，实现从“服务业大区”向“服务业强区”的跨越，大力推进南北各区域的基础设施建设，大力发展以现代服务业为核心的高端产业，“2+1”、“三位一体”的现代产业体系，提升全区的基建水平，大力拓展全区内商业物业租赁业务的发展建设，提高资源利用效率以及经营业绩，全力促进下城区综合经济实力不断提升，助推下城区经济升级与转型。

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：

发行人为国有独资公司，财务制度及内部管理制度健全，严格按照《公司法》、《国有资产管理法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均做到了完全分开，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一） 业务独立情况

公司拥有独立的采购和销售系统，主要原材料的采购及产品销售由公司的采购部门和销售部门负责并具体承办，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（二）人员独立情况

公司人员独立，公司总经理、财务负责人专职在公司工作并领取薪酬，未有在股东单位担任除董监事以外的职务。

（三）资产完整情况

公司与股东之间产权关系明确，拥有的生产经营性资产与投资者严格分开，并完全独立运营，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施。

（四）机构独立情况

公司拥有健全的组织结构体系，设有行政办公室、投资发展部、资产管理部、财务部、审计部、人力资源部等职能部门，董事会、监事会独立运作，机构运作独立于股东。

（五）财务独立情况

公司设有独立的财务会计部门和财务人员，建立了独立完整和规范运作的财务会计核算体系，制订了严格的财务管理制度，独立开设了银行账户并依法独立纳税。

（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：万元 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：

与经营性活动相的往来款划分为经营性往来款，否则为非经营性往来款。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**278,638.27**，占合并口径净资产的比例（%）：**21.89**，是否超过合并口径净资产的**10%**：是 否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
杭州市下城区国有投资控股集团有限公司	关联方	85,691.95	否	往来款	尽快回款
杭州下城国投置业发展有限公司	关联方	776.53	否	往来款	尽快回款
杭州下城国投建设开发有限公司	关联方	135,553.75	否	往来款	尽快回款
杭州扬帆置业有限公司	关联方	46,812.02	否	往来款	尽快回款
杭州下城科技创业创新	关联方	4,500.00	否	往来款	尽快回款

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
基金有限公司					
浙江跨贸小镇建设投资有限公司	关联方	4,083.06	否	往来款	尽快回款
杭州市下城区发展都市工业领导小组办公室	非关联方	1,220.95	否	往来款	尽快回款
合计	—	278,638.27	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

发行人根据公司《资金管理制度》和《关联交易管理制度》，对资金实施严格的计划管理，支付每一笔非经营性往来，应遵循相关程序，签订借款合同约定利息，相关款项的支付需财务部门及其他相关负责人审批。

对于金额较大的非经营性往来事项，发行人在年度审计报告中依据企业会计准则《关联方披露》的要求对关联交易资金往来情况向市场和投资者进行充分披露。

（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，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。

（1） 会计政策变更

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”；新增“专项储备”项目。

②利润表：将“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”。

③所有者权益变动表：新增“专项储备”项目。

本公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2018 年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	24,521,648.58	应收票据	
		应收账款	24,521,648.58
应付票据及应付账款	31,994,956.94	应付票据	
		应付账款	31,994,956.94
资产减值损失	8,210,511.90	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,210,511.90

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	7,527,920.80	5,662,551.41	32.94	主要系存货和货币资金增加所致
2	总负债	6,255,246.27	4,496,531.17	39.11	主要系短期借款和其他应付款增加所致
3	净资产	1,272,674.53	1,166,020.24	9.15	-
4	归属母公司股东的净资产	1,004,823.92	877,508.64	14.51	-
5	资产负债率（%）	83.09	79.41	4.64	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	86.00	81.19	5.93	-
7	流动比率	2.66	5.61	-52.59	主要系流动负债比流动资产增速大所致
8	速动比率	0.47	1.15	-59.49	主要系流动负债比速动资产增速大所致
9	期末现金及现金等价物余额	629,518.00	422,811.77	48.89	主要系经营活动产生的现金流量净额较上期增加所致

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	189,017.99	106,350.89	77.73	注 1
2	营业成本	171,727.67	88,448.53	94.16	注 2
3	利润总额	15,490.75	23,771.38	-34.83	注 3
4	净利润	13,297.11	16,725.68	-20.50	注 3
5	扣除非经常性损益后净利润	5,709.03	-2,481.58	-330.06	主要原因系本期公司盈利能力较好
6	归属母公司股东的净利润	13,649.22	17,237.12	-20.81	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	19,167.28	27,424.65	-30.11	主要系本期利润总额减少所致。
8	经营活动产生的现金流净额	331,030.42	1,240,299.06	126.69	主要系本期支付其他与经营活动有关的现金较上期减少所致
9	投资活动产生的现金流净额	130,026.97	142,410.04	8.70	-
10	筹资活动产生的现金流净额	5,702.78	1,061,695.71	-99.46	主要系取得借款所收到的现金较上期减少所致
11	应收账款周转率	6.77	43.37	-84.38	主要系本期末应收账款余额增加所致
12	存货周转率	0.04	0.02	100	主要系本期营业收入的增长幅度大于存货的增长幅度所致
13	EBITDA 全部债务比	0.01	0.01	-	
14	利息保障倍数	0.07	0.26	-73.08	主要系本期资本化利息较大
15	现金利息保障倍数	1.38	-12.71	-110.86	主要系本期经营活动产生的现金流量净额较大
16	EBITDA 利息倍数	0.08	0.28	-71.43	主要系本期资本化利息较大
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0	-

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

注 1: 主要系本期贸易板块收入较大所致。

注2：主要系本期贸易板块成本较大所致。

注3：主要系本期营业成本增加所致。

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：万元 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	631,275.40	422,901.77	49.27	主要系银行存款和其他货币资金增加所致
应收账款	53,351.81	2,452.16	2,075.70	主要系1年以内的应收账款增加所致
存货	5,291,092.28	3,618,133.91	46.24	主要系城建工程增加所致
其他流动资产	15,563.91	10,756.20	44.70	主要系待抵扣增值税增加所致
长期股权投资	1,423.00	31,423.00	-95.47	主要系本期减少对杭州衡合城建投资管理合伙企业（有限合伙）的投资所致
在建工程	46,929.65	21,773.91	115.53	主要系杭政储出（2018）17号地块商业和商务用房土地、29号地块商业商务兼容用房及蔺宿居蓝领公寓增加所致
无形资产	254,388.94	124,082.94	105.02	主要系本期土地使用权增加所致
长期待摊费用	5,057.41	2,063.14	145.13	主要系本期增加2号地块办公装修摊销及国地税大厅装修摊销所致
递延所得税资产	1,074.79	430.21	149.83	主要系本期资产减值准备的增加所致

2.主要资产变动的的原因

详见上表。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：0.18 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	0.18	-	-	定期存款、保函保证金、ETC保证金
《下城区沈家村棚户区（城中村）改造工程政府购买服务协议》项下应收账款	-	-	为发行人中国农业银行延安支行借款质押	-
《下城区长木村棚户区（城中村）改造工程政府购买服务协议》项下应收账款，应收账款金额1173272万元	-	-	为发行人中国农业银行延安支行借款质押	-
《下城区草庵村棚户区（城中村）改造工程政府购买服务协议》项下应收账款，应收账款金额582983万元	-	-	为发行人中国农业银行延安支行借款质押	-
《下城区草庵村棚户区（城中村）改造工程政府购买服务协议》项下应收账款，评估价值人民币400000万元，付款人名称：杭州市下城区住房和城乡建设局	-	-	为发行人工行朝晖支行借款质押	-
合计	0.18	0	-	-

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

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无	-	-	-	-	-
合计	0	-	-	-	-

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：万元 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	360,000.00	29,997.00	1,100.12	主要系本期保证借款增加
应付票据	20,000.00	-	-	主要系商业承兑汇票
应付账款	1,038.67	3,199.50	-67.54	主要系1年以内的应付账款减少
其他应付款	1,895,810.75	690,691.61	174.48	主要系1年以内的其他应付款增加
一年内到期的非流动负债	111,586.36	61,784.09	80.61	主要系一年内到期的长期借款增加

2.主要负债变动的的原因

见上表。

3.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 221.59 亿元，上年末有息借款总额 195.05 亿元，借款总额总比变动 22.76%。

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：

未来一年，公司需要营运资金 10 亿元，偿债资金 47 亿元。公司计划通过银行借款、发行公司债券等融资渠道满足经营需求。

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
建行中山支行	34.00	34.00	-
北京银行	1.00	1.00	-
北京银行余杭支行	1.00	1.00	-
农行延安支行	25.54	25.54	-
工行朝晖支行	27.00	27.00	-
杭州银行环北支行	47.30	47.30	-
杭州联合农商银行石桥支行	4.70	4.70	-
光大银行杭州分行	3.00	3.00	-
杭州联合农村商业银行股份有限公司石桥支行	18.08	18.08	-
宁波银行玉泉支行	5.56	5.56	-
中信银行庆春支行	2.10	2.10	-
宁波银行杭州分行	0.99	0.99	-
合计	170.26	-	-

上年末银行授信总额度：151.11 亿元，本报告期末银行授信总额度 170.26 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：19.15 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：

暂无

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：1.55 亿元

报告期非经常性损益总额：1.01 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.10	处置长期股权投资产生的投资收益以及持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	0.10	不可持续
公允价值变动损益	0.92	按公允价值计量的投资性房地产	0.92	不可持续
资产减值损失	-0.24	坏账准备	-0.24	可持续
营业外收入	0.00	罚没及违约金、赔偿金收入	0.00	不可持续
营业外支出	0.01	非流动资产毁损报废损失、捐赠支出及其他	0.01	不可持续
资产处置收益	0.00	固定资产处置利得	0.00	不可持续

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要系收到往来款、利息收入和保证金，与业务相关因此具有一定的可持续性。

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

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0.95 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.95 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：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

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	2019年8月30日、2020年4月30日	已披露	无影响

（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、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

单位：

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，为杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)

杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司



2020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

2019年12月31日

编制单位：杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,312,754,027.46	4,229,017,720.64
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	533,518,062.25	24,521,648.58
应收款项融资		
预付款项	1,022,113,022.75	1,383,288,512.94
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,233,356,488.73	3,603,076,434.78
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	52,910,922,767.12	36,181,339,108.79
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	155,639,055.42	107,561,996.17
流动资产合计	64,168,303,423.73	45,528,805,421.90
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	1,304,968,978.52	1,425,797,489.61
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,230,000.00	314,230,000.00
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,621,317,000.00	7,773,809,000.00
固定资产	45,880,680.03	49,370,317.39
在建工程	469,296,536.79	217,739,054.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,543,889,380.66	1,240,829,391.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	50,574,118.21	20,631,353.40
递延所得税资产	10,747,871.95	4,302,102.28
其他非流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00
非流动资产合计	11,110,904,566.16	11,096,708,708.92
资产总计	75,279,207,989.89	56,625,514,130.82
流动负债：		
短期借款	3,600,000,000.00	299,970,000.00
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	200,000,000.00	
应付账款	10,386,722.23	31,994,956.94
预收款项	49,973,882.07	70,929,406.34
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	29,879,063.49	34,200,401.72
应交税费	145,462,461.96	148,287,088.70
其他应付款	18,958,107,475.69	6,906,916,089.47
其中：应付利息	127,941,365.80	115,821,010.60
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	1,115,863,616.00	617,840,896.00
其他流动负债		
流动负债合计	24,109,673,221.44	8,110,138,839.17

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	12,310,560,000.00	14,193,000,000.00
应付债券	5,132,459,670.69	4,394,125,191.98
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	20,553,859,070.73	17,845,831,909.55
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	445,910,718.29	422,215,752.16
其他非流动负债		
非流动负债合计	38,442,789,459.71	36,855,172,853.69
负债合计	62,552,462,681.15	44,965,311,692.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,315,133,693.72	4,150,880,903.22
减：库存股		
其他综合收益	58,120,123.46	53,488,903.79
专项储备		
盈余公积	13,015,781.88	10,382,283.08
一般风险准备		
未分配利润	1,661,969,553.24	1,560,334,261.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,048,239,152.30	8,775,086,351.09
少数股东权益	2,678,506,156.44	2,885,116,086.87
所有者权益（或股东权益）合计	12,726,745,308.74	11,660,202,437.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75,279,207,989.89	56,625,514,130.82

法定代表人：王跃平 主管会计工作负责人：孙丹妮 会计机构负责人：潘云山

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	5,572,589,167.33	483,356,200.59
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	1,686,000.00	1,331,863.20
应收款项融资		
预付款项	998,372,741.84	870,549,845.51
其他应收款	3,397,199,073.29	1,565,956,763.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货	52,848,977,659.00	36,120,094,817.99
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	129,516,589.90	100,719,300.38
流动资产合计	62,948,341,231.36	39,142,008,790.87
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	809,700,000.00	1,233,022,794.43
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	766,882,965.87	763,382,965.87
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,535,738,000.00	4,648,636,000.00
固定资产	2,749,327.11	1,248,406.72
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		
递延所得税资产	7,336,148.91	3,972,704.10
其他非流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00
非流动资产合计	5,172,406,441.89	6,700,262,871.12
资产总计	68,120,747,673.25	45,842,271,661.99
流动负债：		

短期借款	3,500,000,000.00	99,970,000.00
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	3,039,325.04	28,135,726.42
预收款项	16,965,219.98	18,012,861.78
合同负债		
应付职工薪酬	37,748.37	24,590.52
应交税费	11,971,083.30	17,909,792.33
其他应付款	22,399,457,003.80	16,071,621,362.20
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	350,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	26,281,470,380.49	16,235,674,333.25
非流动负债：		
长期借款	10,403,560,000.00	13,275,000,000.00
应付债券	5,132,459,670.69	4,394,125,191.98
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	18,543,859,070.73	5,467,576,073.44
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	35,288,750.00	24,508,250.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	34,115,167,491.42	23,161,209,515.42
负债合计	60,396,637,871.91	39,396,883,848.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,620,033,465.87	3,367,646,465.87
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	13,015,781.88	10,382,283.08

未分配利润	91,060,553.59	67,359,064.37
所有者权益（或股东权益）合计	7,724,109,801.34	6,445,387,813.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	68,120,747,673.25	45,842,271,661.99

法定代表人：王跃平 主管会计工作负责人：孙丹妮 会计机构负责人：潘云山

合并利润表
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1,890,179,854.90	1,063,508,903.39
其中：营业收入	1,890,179,854.90	1,063,508,903.39
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,813,228,358.06	999,245,763.40
其中：营业成本	1,717,276,672.54	884,485,317.96
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	9,505,440.58	12,608,407.85
销售费用	26,983,750.44	26,296,630.09
管理费用	47,646,399.56	53,522,743.14
研发费用		
财务费用	11,816,094.94	22,332,664.36
其中：利息费用	15,223,771.32	16,676,622.54
利息收入	1,501,994.20	5,569,761.70
加：其他收益	1,136,818.31	
投资收益（损失以“-”号填列）	10,241,596.71	3,208,166.80
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)	91,641,000.00	171,657,672.43
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-24,355,231.46	-8,210,511.90
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	111,766.23	2,422,719.68
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	155,727,446.63	233,341,187.00
加: 营业外收入	43,397.47	5,426,307.99
减: 营业外支出	863,318.69	1,053,702.82
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	154,907,525.41	237,713,792.17
减: 所得税费用	21,936,443.85	70,456,998.69
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	132,971,081.56	167,256,793.48
(一) 按经营持续性分类	132,971,081.56	167,256,793.48
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	132,971,081.56	167,256,793.48
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	132,971,081.56	167,256,793.48
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	136,492,162.72	172,371,157.99
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-3,521,081.16	-5,114,364.51
六、其他综合收益的税后净额	4,631,219.67	-5,027,666.49
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,631,219.67	-5,027,666.49
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	4,631,219.67	-5,027,666.49
(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	4,631,219.67	-5,027,666.49
(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	137,602,301.23	162,229,126.99
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	141,123,382.39	167,343,491.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-3,521,081.16	-5,114,364.51
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

定代表人：王跃平 主管会计工作负责人：孙丹妮 会计机构负责人：潘云山

母公司利润表
2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	26,592,080.50	3,566,882.07
减：营业成本		656,370.27
税金及附加	852,902.26	700,000.00
销售费用		
管理费用	20,987,784.33	12,997,948.41
研发费用		
财务费用	18,366.45	18,277.92
其中：利息费用		
利息收入		1,944.23
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	43,122,000.00	98,033,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-13,453,779.23	-9,077,193.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,670.75	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	34,405,918.98	78,150,091.72
加：营业外收入	2.80	1,565,046.58
减：营业外支出	653,878.57	590,942.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,752,043.21	79,124,195.78
减：所得税费用	7,417,055.19	22,238,951.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,334,988.02	56,885,244.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26,334,988.02	56,885,244.22
（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		
（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		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	26,334,988.02	56,885,244.22
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：王跃平 主管会计工作负责人：孙丹妮 会计机构负责人：潘云山

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	10,432,450,578.84	1,076,785,873.85
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	14,837,780.09	368,156.35
收到其他与经营活动有关的现金	11,350,175,871.05	19,748,642,696.82
经营活动现金流入小计	21,797,464,229.98	20,825,796,727.02
购买商品、接受劳务支付的现金	12,221,737,450.57	17,812,402,662.84
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	274,234,312.20	276,278,491.65
支付的各项税费	31,714,286.21	23,994,392.07
支付其他与经营活动有关的现金	5,959,473,945.76	15,116,111,808.94

经营活动现金流出小计	18,487,159,994.74	33,228,787,355.50
经营活动产生的现金流量净额	3,310,304,235.24	-12,402,990,628.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	528,695,167.81	996,795,927.89
取得投资收益收到的现金	1,005,513.77	3,149,725.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93,005.00	
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		570,216.56
投资活动现金流入小计	529,793,686.58	1,000,515,870.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,737,668,072.67	951,110,736.04
投资支付的现金	80,657,017.73	1,252,514,863.88
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	4,456,922.23	
支付其他与投资活动有关的现金	7,281,347.13	220,990,651.06
投资活动现金流出小计	1,830,063,359.76	2,424,616,250.98
投资活动产生的现金流量净额	-1,300,269,673.18	-1,424,100,380.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,443,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,443,000,000.00
取得借款收到的现金	4,799,000,000.00	8,911,874,954.74
发行债券收到的现金	1,483,575,000.00	2,985,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,160,607,220.25	12,558,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,443,182,220.25	26,897,874,954.74
偿还债务支付的现金	2,906,126,856.61	2,236,825,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,351,770,152.36	970,592,833.42
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	5,128,257,457.50	13,073,500,000.00
筹资活动现金流出小计	10,386,154,466.47	16,280,917,833.42
筹资活动产生的现金流量净额	57,027,753.78	10,616,957,121.32
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	2,067,062,315.84	-3,210,133,887.84
加：期初现金及现金等价物余额	4,228,117,720.64	7,438,251,608.48

六、期末现金及现金等价物余额	6,295,180,036.48	4,228,117,720.64
----------------	------------------	------------------

法定代表人：王跃平 主管会计工作负责人：孙丹妮 会计机构负责人：潘云山

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018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	8,930,519,835.09	11,243,776.90
收到的税费返还	14,837,780.09	
收到其他与经营活动有关的现金	17,033,831,768.20	29,007,436,260.17
经营活动现金流入小计	25,979,189,383.38	29,018,680,037.07
购买商品、接受劳务支付的现金	10,583,364,762.67	13,390,562,304.79
支付给职工及为职工支付的现金	7,206,937.88	5,721,750.20
支付的各项税费	1,481,731.34	335,984.47
支付其他与经营活动有关的现金	14,545,638,233.91	27,439,210,061.45
经营活动现金流出小计	25,137,691,665.80	40,835,830,100.91
经营活动产生的现金流量净额	841,497,717.58	-11,817,150,063.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	506,456,302.78	990,920,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,000.00	
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		
投资活动现金流入小计	506,469,302.78	990,920,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	635,512,336.21	142,968,511.47
投资支付的现金	70,000,000.00	1,494,584,722.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,456,922.23	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	709,969,258.44	1,637,553,233.68
投资活动产生的现金流量净额	-203,499,955.66	-646,633,233.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,500,000,000.00	7,464,970,000.00
发行债券收到的现金	1,483,575,000.00	2,985,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,160,607,220.25	2,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,144,182,220.25	12,949,970,000.00

偿还债务支付的现金	2,646,126,856.61	618,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,992,562,701.32	353,563,510.21
支付其他与筹资活动有关的现金	54,257,457.50	2,800,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,692,947,015.43	3,771,883,510.21
筹资活动产生的现金流量净额	4,451,235,204.82	9,178,086,489.79
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	5,089,232,966.74	-3,285,696,807.73
加：期初现金及现金等价物余额	483,356,200.59	3,769,053,008.32
六、期末现金及现金等价物余额	5,572,589,167.33	483,356,200.59

法定代表人：王跃平 主管会计工作负责人：孙丹妮 会计机构负责人：潘云山

担保人财务报表

适用 不适用