
上海城开（集团）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，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

报告期内，上海城开（集团）有限公司子公司昆山城开锦亭置业有限公司未能清偿到期债务，本次逾期事项主要由子公司少数股东无力按股权比例提供担保偿债资金导致，上述事项对公司生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

除上述事项外，截至报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”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.....	10
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
二、 合并报表范围调整.....	18
三、 财务报告审计情况.....	18
四、 主要会计数据和财务指标.....	18
五、 资产受限情况.....	19
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	20
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
八、 负债情况.....	21
九、 利润及其他损益来源情况.....	21
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	22
十一、 对外担保情况.....	22
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	22
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、 发行人为可交换债券发行人.....	23
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	23
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	24
四、 发行人为永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.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

发行人、公司、本公司	指	上海城开（集团）有限公司
审计机构、会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
实际控制人	指	上海市国有资产监督管理委员会
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
报告期	指	2021年1-6月
报告期末	指	2021年6月末
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限公司
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

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	上海城开（集团）有限公司
中文简称	上海城开
外文名称（如有）	ShanghaiUrbanDevelopment(Holdings)Co.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	黄海平
注册资本	32
实缴资本	32
注册地址	上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼
办公地址	上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼
办公地址的邮政编码	200030
公司网址（如有）	www.udcn.com
电子信箱	zhaoy@siud.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵焯
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	集团投资总监
联系地址	上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼
电话	021-64472222
传真	021-64472699
电子信箱	zhaoy@siud.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

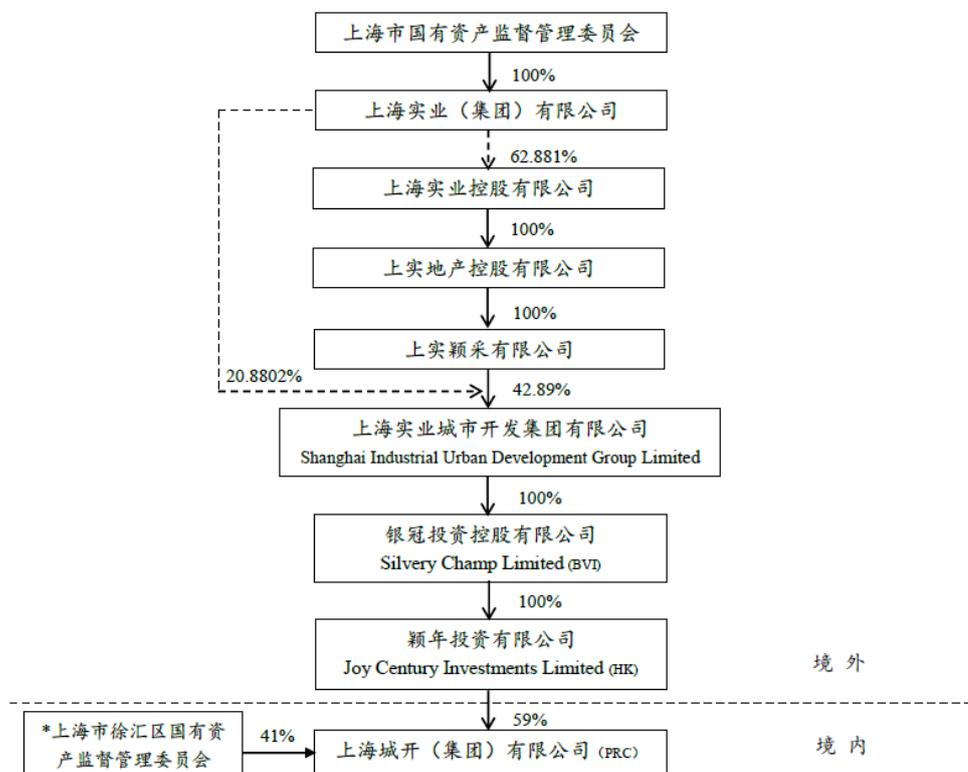
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：颖年投资有限公司

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：上海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



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：

黄非女士公司董事职务被免去，由陈颖先生担任

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1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：黄海平

发行人的其他董事：李忠辉、叶维琪、钟涛、周燕、何彬、陈颖

发行人的监事：吴鹤敏、蒋恺、李滨

发行人的总经理：叶维琪

发行人的其他非董事高级管理人员：赵焯、张海毅

五、公司经营和业务情况

（一）公司业务情况

1、公司从事的主要业务

公司主营业务是商品住宅及其配套设施的开发和经营，并涉及租赁等业务，发行人主营业务属于房地产行业。

公司的经营范围为：房地产开发经营、销售、租赁，建筑配套设备及建材的批发、进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、主要产品及其用途

公司房地产开发业务仍主要集中在上海及周边的长三角地区，区域优势较为明显。产品类型包括高端住宅、综合体、办公楼、经济适用房、酒店及租赁住宅等，公司产品结构逐步由以住宅为主，调整为“住商共推”，项目类型有所丰富，有利于分散经营风险。公司仍主要以销售部牵头营销、联动三方机构共同开展项目销售，同时开通网络营销，整合电子商务销售共享平台。

3、经营模式

公司始终致力于探索城市核心区域的运营，从单一住宅到城市综合体，从稳居上海到全国布局，从项目开发到资本运营，见证城市变化的历程，推动城市发展的步伐。在房地产开发经营的核心业务方面，公司已形成城市公寓、城市大型生态社区、城市商业综合体、城市安居地产等四大产品体系，项目深耕上海、无锡、昆山等地。商业地产旗舰“徐汇滨江”、住宅地产旗舰“万源城”、大型保障性住房“上海晶城”已成为沪上享有知名度和影响力的房地产项目。同时，公司相应政府号召，承担国企责任，积极参与保障性住房开发。作为核心区域运营商和城市文明推动者，公司引领城市新生活，积极创造低碳、绿色、环保、可持续发展的生活方式，传达和谐生活的文化理念。

4、所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。

2020年，新冠肺炎疫情在全球蔓延，对世界经济运行产生明显影响，对我国经济社会发展也带来前所未有的冲击。面对新冠肺炎疫情冲击，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。中央坚持行业调控不动摇的同时，30多个城市不同程度地升级楼市调控政策，从限购、限贷、限售等方面持续强化，部分城市针对离婚购房等现象加紧了政策管理。在金融政策方面，房地产金融监管力度持续强化，人民银行、证监会试点实施控制房地产企业融资的“三道红线”政策，人民银行、银保监会建立银行房地产贷款集中度管理制度，促进房地产市场稳定发展。

从行业发展看，要考虑房地产业态出现根本性转变的可能。本轮房地产周期将进一步拉长，受调控政策的压力和自身周期规律的影响，2021年房地产市场稳步调整的态势不会有大的改变。从中长期来看，市场将保持平稳，行政调控会逐步让位于长效机制。

公司由上海实业城市开发集团有限公司和徐汇区国资委共同投资，投资开发实力强，在区域内竞争力较强。公司为国家一级资质房地产开发企业，“城开”品牌标识为“上海市著名商标”。

为了实现集团未来展望，以下目标和要求需要在未来得到落实：销售上把握机遇，商业管理上分类施策，确保业绩保持增长的同时公司营收能再创新高；资金上要保持稳健，建立合理的债务结构，确保公司资金链安全；工程上加快项目开发建设，确保完成开竣工目标；在转型发展上找到方向，探索房地产与金融的结合，明晰路径，力争有成果落地。

报告期内，公司所从事的主要业务未发生重大变化，其正常变化对公司的经营情况和偿债能力影响较小。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
房产销售	5.47	1.57	71.30	76.08	9.19	2.81	69.31	89.48
房产租赁	1.22	0.08	93.44	15.58	0.79	0.08	89.87	7.69
酒店收入	0.48	0.55	-14.58	6.67	0.23	0.41	-78.26	2.24
其他业务收入	0.02	0.01	50.00	1.67	0.06	0.01	83.33	0.58
合计	7.19	2.21	69.26	100.00	10.27	3.31	67.77	100.00

2.经营情况分析

1、2021年1-6月房产销售业务营业收入较去年同期下降40.48%，房产销售成本较去年同期下降44.13%，主要原因是项目公司收入结转减少所致。

2、2021年1-6月房产租赁业务收入较去年上升54.43%，主要原因是受疫情影响去年同期租赁收入有所减少所致。

3、2021年1-6月酒店业务收入较去年同期上升108.70%，营业成本上升34.15%的原因主要是受疫情影响，去年同期酒店收入有所减少，成本有所节约；毛利率较去年同期上升81.37%的原因主要是酒店业务营业成本的节约更有成效。

4、2021年1-6年其他业务营业收入较去年同期下降66.67%的原因主要是为公司咨询费收入有所减少。

（三）公司未来展望

发展愿景

上海城开将借助香港资本市场开放的优势，在传统地产开发基础上，拓展产业导向型的项目，对接更多大集团产业资源，成为一家以地产为根本，以产业为转型导向，以金融为转型手段的复合型企业。

发展基调

上海城开集团在过去 10 年中先后经历了收购后的整合发展期，平稳度过了前所未有的房地产调控周期；在激烈竞争环境中，经受诸多内、外震荡考验之后，上海城开始终秉承稳健而积极的发展态度，厚积薄发，稳中求胜，追求更高的突破。目前房地产行业正走向逐步产业整合化的理性发展道路，在现趋势下，上海城开即要保持发展传统房地产业务，为后续业务转型发展奠定扎实的基础，同时，要加大持有型商业物业、增加产业地产开发、房地产金融投资、资产证券化等多方面来增强业务衍生范畴，提高综合业务经营效益。因此在战略举措上应当积极调整公司的战略布局和业务结构，拓展相关领域的业务范围，以顺应市场趋势，迎接房地产行业转型后多元化发展的全新模式。

战略定位

上海城开未来将围绕“区域聚焦、优化布局、轻重并举、融产结合”四个方面的战略规划来发展。

区域聚焦：重点布局一、二线城市，将资金、人力、物力投入高价值区域。

优化布局：从资产、业态、产业三个方面布局，全面整合资源调整格局。

轻重并举：实现租售并举，优化运营效率，资管分离，协同运作。

融产结合：融入金融化手段来丰富投资形式，优化投资结构助力地产发展。

整体发展目标

1、在区域布局调整上，集团仍将上海作为中心根据地及重点拓展区域，其次，继续聚焦长三角、环渤海及大湾区内的核心城市/区域，向高价值区域倾注核心资源和资本；

2、在项目目标的选择和规模把控上，继续集中力量打造具有一定规模和区域代表性的标杆项目，比如现有的滨江、莘天等；未来桂林路宜山路轨道交通上盖综合体等项目都将成为区域内具有一定知名度的项目；

3、在资产结构调整上，应控制持有型物业规模，并增加销售型项目，优化资产流动性；在未来大量拥有持有型物业的情况下，做到吐纳兼并，有进有出，尽快摆脱低收益重资产对集团整体发展的制约，将更多人力、物力聚焦在高产出的资产中，提高资源利用率，增强整体投资回报；对于收益不理想的项目，或可寻找多种变现出路，保持滚动发展。

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

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：

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（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

公司系由上海市人民政府授权上海市国资委履行出资人职责的公司。公司下设董事会及监事会，不设股东会。按照公司《章程》的有关规定，发行人建立了法人治理结构，公司经营决策体系由董事会、监事会、总裁室构成。公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于实际控制人，在实际控制人授权范围内从事经营活动，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

1、业务方面

公司依法独立开展经营活动。公司按照本公司制定的发展战略和年度经营目标，自主开展

业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。公司拥有从事其业务所必须的资质，独立对外签署合同，开展业务，具备独立面向市场的自主经营能力。

2、人员方面

公司按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。公司拥有独立、明确的员工团队。公司拥有独立的人事、工资、福利制度，拥有经营所需的相关人员。员工工资发放、福利支出与股东及其关联方严格分离。公司董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的规定选举产生。公司设有独立行政管理机构（包括劳动、人事及工资管理机构），有一套完整、系统的管理制度、规章。

3、资产方面

公司及所属子公司拥有的经营性资产权属清楚，不存在资产被实际控制人无偿占用的情况。公司的资产完整，资产产权清晰，独立于公司的股东，公司能够独立运用各项资产开展经营活动。

4、机构方面

公司经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与出资人完全独立。公司经营管理机构均独立于实际控制人，公司的机构与公司股东各职能机构分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与公司股东混合经营、合署办公的情形。

5、财务方面

公司设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；公司独立在银行开户，有独立的银行账号。公司独立纳税，有独立的纳税登记号，公司独立进行财务决策。公司与出资人在财务方面是独立的。

（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

公司的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

其中，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

为规范公司的信息披露行为，提高公司的信息披露水平，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及相关法律法规，公司建立了《信息披露事务管理制度》，明确了信息披露标准、信息披露流程、高管人员的披露职责等。

（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

截至报告期末，发行人有息负债余额 116.56 亿元，其中公司信用类债券余额 72.57 亿元，占有息负债余额的 62.26%。

截至报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 52.60 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 19.97 亿元，且共有 19.97 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	上海城开（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券
2、债券简称	15 沪城开
3、债券代码	136024.SH
4、发行日	2015 年 11 月 6 日
5、起息日	2015 年 11 月 6 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022 年 11 月 6 日
8、债券余额	17.67
9、截止报告期末的利率（%）	4.47
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。发行人有权决定是否在本次债券存续期的第 5 年末上调本次债券后 2 年的票面利率。投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价交易和协议交易方式。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2018 年度第一期中期票据
2、债券简称	18 上海城开 MTN001
3、债券代码	101801170.IB
4、发行日	2018 年 10 月 17 日
5、起息日	2018 年 10 月 19 日
6、最近回售日（如有）	-

7、到期日	2021年10月19日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	本期中期票据付息日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。 本期中期票据到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加利息兑付，由上海清算所完成兑付工作。
11、交易场所	上海清算所
12、主承销商	中国工商银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律，法规禁止的投资者除外）
15、适用的交易机制	采取询价交易方式。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司2019年度第一期中期票据
2、债券简称	19上海城开MTN001
3、债券代码	101900774.IB
4、发行日	2019年6月10日
5、起息日	2019年6月12日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022年6月12日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	本期中期票据付息日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。 本期中期票据到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加利息兑付，由上海清算所完成兑付工作。
11、交易场所	上海清算所
12、主承销商	中国工商银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律，法规禁止的投资者除外）
15、适用的交易机制	采取询价交易方式。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）
--------	--------------------------------

2、债券简称	19 沪开 01
3、债券代码	155647.SH
4、发行日	2019年8月21日
5、起息日	2019年8月23日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022年8月23日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
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，平安证券股份有限公司
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）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 沪开 01
3、债券代码	163637.SH
4、发行日	2020年6月16日
5、起息日	2020年6月18日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2023年6月18日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
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，平安证券股份有限公司

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）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20 沪开 02
3、债券代码	175168.SH
4、发行日	2020 年 9 月 16 日
5、起息日	2020 年 9 月 18 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2023 年 9 月 18 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.07
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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：上海城开（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券

债券简称：15 沪城开

债券包括的条款条款类型：

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

选择权条款的执行情况：

报告期内未触发执行

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

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

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：136024.SH

债券简称	15 沪城开
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：本期债券的起息日为 2015 年 11 月 6 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2022 年间每年的 11 月 6 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 6 日。本期债券到期日为 2022 年 11 月 6 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 11 月 6 日。 其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、充足的银行授信额度、严格履行信息披露义务、发行人承诺部分事项
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）	不适用
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	按募集说明书相关承诺执行。

债券代码：155647.SH

债券简称	19 沪开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：本期公司债券的起息日为2019年8月23日，本

	<p>期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2020年至2022年每年的8月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为2022年8月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、加强募集资金的使用管理</p>
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）	不适用
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	按募集说明书相关承诺执行。

债券代码：163637.SH

债券简称	20 沪开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：本期公司债券的起息日为2020年6月18日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2023年每年的6月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为2023年6月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、加强募集资金的使用管理</p>
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）	不适用
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	按募集说明书相关承诺执行。

债券代码：175168.SH

债券简称	20 沪开 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：本期公司债券的起息日为2020年9月18日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2023年每年9月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为2023年9月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、加强募集资金的使用管理</p>
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）	不适用
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	按募集说明书相关承诺执行。

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

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

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

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

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：90.30 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	0.04	0.07	--
存货	60.53	60.15	--
固定资产	0.55	10.09	--
投资性房地产	24.62	89.65	24.62
在建工程	4.56	3.46	--
合计	90.30	-	24.62

（二）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
滨江城开 1 号地	13.55	13.55	为取得银行贷款提供质押担保	13.55
滨江城开 234 地块	22.45	-	为取得银行贷款提供质押担保	22.45
上海市闵行区古美街道 433 街坊 1/4 丘地块商办用土地使用权及地上建筑	30.15	-	为取得银行贷款提供质押担保	30.15
合计	66.15	-	-	-

（三）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

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	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	发行人持有的权利受限股权占其持股的比例	权利受限原因
昆山城开锦亭置业有限公司	6.96	0.10	52.00	100.00%	银行贷款提供股权质押
合计	6.96	0.10	-	-	-

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：

将和本公司经营有关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性，非经营性往来主要为同一集团控制下企业的往来款或资金拆借。

（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

一致

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：44.83亿元，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：44.83亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：39.92，是否超过合并口径净资产的10%：√是 □否

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前5大债务人

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
西安中新华胜房地产开发有限公司	4.50	正常	增加企业闲余资金收益	预计 2021.9 回款
西安中新沁园房地产开发有限公司	1.00	正常	增加企业闲余资金收益	预计 2021.9 回款
天津卓城房地产开发有限公司	12.60	正常	增加企业闲余资金收益	预计 2024 年回款
上海上投新虹投资有限公司	4.82	正常	增加企业闲余资金收益	预计 2021.10-2022 年回款
上海市上投房地产有限公司	0.59	正常	增加企业闲余资金收益	预计 2022 年回款

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
中置（北京）企业管理有限公司	21.32	正常	增加企业闲余资金收益	预计 2023-2024 年回款

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
尚未到回款期限的	44.83	100%
超过回款期限 1 年以内（含本数）的	0	0
超过回款期限 1 年的	0	0
合计	44.83	100%

（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 116.56 亿元，较上年末总变动 21.77%，其中短期有息负债 22.90 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

单位：亿元币种：人民币

债务人名称	债权人名称	约定的偿还时间	逾期金额	逾期原因	截止报告期末未偿还余额	后续偿还安排
昆山城开锦亭置业有限公司	上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会	2020 年 10 月 2 日	1.20	由于担保方恒地仓集团无力按照股权比例约定清偿到期债务，致使债务逾期	1.20	按照法律程序清偿债务
合计	-	-	1.20	-	-	-

（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

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期变动金额	报告期末金额
境内银行贷款	23.18	20.81	43.99
境内公司信用类 债券	72.54	0.03	72.57

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：2.21 亿元

报告期非经常性损益总额：0.64 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净资产百分之十

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：2 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：2 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

披露发行人合并范围内的重大未决诉讼情况

（一）现存诉讼纠纷情况

因上海城开（集团）有限公司全资子公司昆山城开锦亭置业有限公司（以下简称：昆山锦亭）未能偿还到期借款，先后被债权人上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会（以下简称：新龙华）、上海银行股份有限公司徐汇支行（以下简称：上海银行）、上海城开（集团）有限公司（以下简称：上海城开）、上海恒地仓投资集团有限公司（以下简称：恒地仓）起诉要求偿还欠款导致陷入一系列债务诉讼纠纷。

具体如下：

1、新龙华诉昆山锦亭金融借款纠纷案

2021年3月22日，上海金融法院作出一审判决。判决要求昆山锦亭偿还借款本金1.2亿元及其相应利息、律师费、案件受理费。上海城开、恒地仓对前述付款义务按股权比例承担相应的担保责任。

2021年5月14日，新龙华向上海城开开发函要求其按比例承担截至5月20日担保责任金额7613.697411万元。

因昆山锦亭未按判决书要求履行还款义务，新龙华依据判决书向上海金融法院申请了强制执行。金融法院于5月19日进行了立案，并已将昆山锦亭公司及其法人、恒地仓公司及其法人采取了限制消费措施及相应执行措施。上海城开依据生效判决向新龙华承担了担保责任金额共计7613.697411万元。在承担保证责任后，上海城开已履行了生效判决项下

应承担的所有担保责任。

上海城开正就已承担担保责任金额积极向昆山锦亭进行追偿。2021年5月28日，上海城开就已承担担保责任金额向昆山锦亭发出了追偿函。并于6月1日向上海金融法院递交了追偿执行申请书，申请法院就上海城开在担保范围内承担的担保责任金额向昆山锦亭进行强制执行。2021年8月10日，上海金融法院受理并立案执行，执行案号为（（2021）沪74执450号）。

2、上海银行诉昆山锦亭金融借款纠纷案

上海城开为尽力减少担保责任损失，积极推动与上海银行的和解。2021年5月11日，在上海城开的斡旋下，上海银行与昆山锦亭双方向法院表达了和解意向，法院据此制作了庭审笔录双方已签字。

2021年5月17日，上海银行诉昆山锦亭案金融法院向双方出具了调解书。

2021年6月9日，上海银行依据生效调解书向上海金融法院申请了强制执行，要求昆山锦亭履行还款义务。

3、上海城开诉昆山锦亭借款纠纷案

本案中上海城开已采取诉前财产保全措施，上海一中院依据上海城开的申请首封了昆山锦亭名下63套房产，并轮候查封了昆山锦亭名下其他136套房产。上海一中院于2021年3月9日开庭进行了一审审理，目前等待法院判决中。

2021年8月23日，上海一中院进行了一审二次开庭审理，庭审中昆山锦亭对借款金额无异议，预计法院将于8月底进行判决。

4、恒地仓诉昆山锦亭借款纠纷案

本案于2021年4月13日在上海一中院进行了一审首次开庭审理，于5月18日进行了二次开庭审理，于2021年8月23日进行了三次开庭审理，预计法院将于8月底进行判决。

（二）债务纠纷解决及资产处置情况

针对昆山锦亭后续涉及的资产查封拍卖事宜，2021年7月2日上海金融法院组织上海城开、新龙华、上海银行、恒地仓、昆山锦亭公司各方进行了现场协调沟通并签署了执行笔录。各方对昆山锦亭请求解封已抵押资产用于销售拍卖等资产处置方案基本达成了一致。后续上海城开将与恒地仓共同推进昆山锦亭资产的受限解除与销售工作，并将与上海银行保持沟通，在各自首封的范围内推进昆山锦亭的资产评估拍卖事宜，确保评估价格合理体现资产价值，并积极沟通潜在买方，以便于尽早解决昆山锦亭债务纠纷事宜。

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

无

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，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《上海城开（集团）有限公司公司债券 2021 年半年度报告》
签章页）



上海城开（集团）有限公司
2021年8月21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:上海城开(集团)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	5,665,611,564.03	5,175,184,988.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,438,867.20	2,915,774.40
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	8,672,420.27	6,032,344.09
应收款项融资		
预付款项	1,880,773.82	2,738,603.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,886,592,973.92	4,065,801,124.68
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,064,123,809.42	9,745,681,313.01
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	365,282,788.49	322,062,636.13
流动资产合计	21,994,603,197.15	19,320,416,784.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	80,000,000.00	740,000,000.00
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		
长期股权投资	3,420,059,540.72	3,277,555,463.41
其他权益工具投资	82,587,556.63	111,990,313.64

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,946,797,749.49	2,946,797,749.49
固定资产	545,415,423.12	561,908,429.67
在建工程	1,317,241,283.76	1,264,446,189.61
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		4,025.22
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	39,030,095.55	222,842,848.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,431,131,649.27	9,125,545,019.86
资产总计	30,425,734,846.42	28,445,961,804.33
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		
应付账款	342,908,732.85	866,160,248.85
预收款项	9,449,226.71	10,146,782.62
合同负债	3,462,287,088.16	2,887,930,943.55
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	3,771,654.49	4,749,696.80
应交税费	30,758,097.76	115,874,645.28
其他应付款	1,885,723,471.45	1,960,497,757.78
其中：应付利息	21,545,168.17	21,545,168.17
应付股利	442,500,000.00	295,000,000.00
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	2,289,790,124.19	1,304,294,339.51
其他流动负债	198,552,371.44	187,533,123.02
流动负债合计	8,223,240,767.05	7,337,187,537.41

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,309,925,161.00	2,107,625,165.00
应付债券	5,258,796,243.55	6,254,802,815.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,627,108.42	3,829,037.91
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	13,155,168.00	13,155,168.00
递延所得税负债	381,214,121.97	381,599,317.74
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,966,717,802.94	8,761,011,504.36
负债合计	18,189,958,569.99	16,098,199,041.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	62,815,786.07	62,815,786.07
减：库存股		
其他综合收益	627,383,224.51	634,915,944.65
专项储备		
盈余公积	886,522,905.90	886,522,905.90
一般风险准备		
未分配利润	6,452,374,862.24	6,569,254,638.73
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,229,096,778.72	11,353,509,275.35
少数股东权益	1,006,679,497.71	994,253,487.21
所有者权益（或股东权益）合计	12,235,776,276.43	12,347,762,762.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,425,734,846.42	28,445,961,804.33

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

母公司资产负债表

2021年06月30日

编制单位：上海城开（集团）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	5,092,557,072.07	4,051,607,260.54

交易性金融资产	2,438,867.20	2,915,774.40
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	105,788.23	133,294.03
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5,749,573,894.76	5,693,202,455.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货	132,478,994.22	137,405,079.30
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		
流动资产合计	10,977,154,616.48	9,885,263,863.44
非流动资产：		
债权投资	80,000,000.00	740,000,000.00
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		
长期股权投资	7,405,333,227.92	7,262,829,150.59
其他权益工具投资	70,972,845.60	78,685,406.40
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,590,892,953.71	1,590,892,953.71
固定资产	61,365,474.06	62,491,955.32
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		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,208,564,501.29	9,734,899,466.02
资产总计	20,185,719,117.77	19,620,163,329.46
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	6,147,107.65	6,147,107.65
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	10,233,075.97	18,910,594.44
其他应付款	861,650,342.81	423,606,147.61
其中：应付利息		
应付股利	442,500,000.00	295,000,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,227,190,124.19	1,124,394,339.51
其他流动负债		
流动负债合计	3,105,220,650.62	1,573,058,189.21
非流动负债：		
长期借款	1,783,900,000.00	1,429,700,000.00
应付债券	5,258,796,243.55	6,254,802,815.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		62,400,000.00
递延收益		
递延所得税负债	254,123,307.41	254,508,503.18
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,296,819,550.96	8,001,411,318.89
负债合计	10,402,040,201.58	9,574,469,508.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,527,527.19	9,527,527.19
减：库存股		
其他综合收益	402,768,641.04	410,301,361.18
专项储备		
盈余公积	886,522,905.90	886,522,905.90
未分配利润	5,284,859,842.06	5,539,342,027.09

所有者权益（或股东权益）合计	9,783,678,916.19	10,045,693,821.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,185,719,117.77	19,620,163,329.46

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

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	718,902,772.68	1,027,274,774.38
其中：营业收入	718,902,772.68	1,027,274,774.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	509,340,388.44	667,947,332.31
其中：营业成本	221,422,004.40	331,390,014.50
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	113,461,358.64	255,111,674.37
销售费用	23,088,811.53	11,352,979.89
管理费用	43,390,280.42	46,653,795.25
研发费用		
财务费用	107,977,933.45	23,438,868.30
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	315,513.69	1,101,034.70
投资收益（损失以“-”号填列）	25,075,303.45	29,903,105.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,495,922.67	806,783.08
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）	-476,907.20	-144,883.20

“－”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)		
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	234,476,294.18	390,186,699.14
加：营业外收入	103,921.54	1,667,856.07
减：营业外支出	13,940,482.90	274,518.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	220,639,732.82	391,580,036.24
减：所得税费用	75,093,498.79	108,192,688.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	145,546,234.03	283,387,347.91
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
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)	133,120,223.52	257,037,709.31
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	12,426,010.51	26,349,638.60
六、其他综合收益的税后净额	-7,532,720.14	15,936,669.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		
（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		
(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	138,013,513.89	299,324,016.91
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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:黄海平主管会计工作负责人:叶维琪会计机构负责人:张海毅

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	81,816,876.29	56,699,514.28
减:营业成本	6,261,952.28	1,036,433.12
税金及附加	5,884,644.81	4,564,681.80
销售费用	5,600,913.82	8,442,280.96
管理费用	16,997,641.25	23,744,118.67
研发费用		
财务费用	57,808,635.57	-10,055,765.05
其中:利息费用		
利息收入		
加:其他收益	39,858.31	175,579.79
投资收益(损失以“—”号填列)	25,075,303.45	62,621,570.64
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-4,495,922.67	806,783.08

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）	-476,907.20	-144,883.20
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）	13,901,343.12	91,620,032.01
加：营业外收入	67.81	1.00
减：营业外支出	13,936,974.11	253,625.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-35,563.18	91,366,408.01
减：所得税费用	4,446,621.85	17,621,848.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,482,185.03	73,744,559.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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	-12,014,905.17	89,681,228.70
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：黄海平主管会计工作负责人：叶维琪会计机构负责人：张海毅

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	1,058,397,499.07	252,892,404.55
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	23,946,252.74	29,134,807.45
收到其他与经营活动有关的现金	2,856,787,744.53	1,692,777,863.68
经营活动现金流入小计	3,939,131,496.34	1,974,805,075.68
购买商品、接受劳务支付的现金	1,180,639,041.92	1,479,431,593.16
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	55,822,233.26	53,452,349.06
支付的各项税费	121,509,890.19	185,347,918.71
支付其他与经营活动有关的现金	4,727,389,865.80	1,682,854,042.87
经营活动现金流出小计	6,085,361,031.17	3,401,085,903.80
经营活动产生的现金流量净额	-2,146,229,534.83	-1,426,280,828.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	676,080,691.64	1,656,247.31
取得投资收益收到的现金	36,915,806.17	32,342,752.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,000.00	68,541.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	713,003,497.81	35,067,542.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	606,134.30	504,943.18
投资支付的现金		5,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	606,134.30	5,504,943.18
投资活动产生的现金流量净额	712,397,363.51	29,562,598.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,298,099,996.00	1,399,768,833.00
收到其他与筹资活动有关的现金	251,000,000.00	45,600,000.00

筹资活动现金流入小计	2,549,099,996.00	1,445,368,833.00
偿还债务支付的现金	155,701,929.49	733,807,418.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,988,630.82	798,197,229.79
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	251,150,688.62	
筹资活动现金流出小计	624,841,248.93	1,532,004,648.23
筹资活动产生的现金流量净额	1,924,258,747.07	-86,635,815.23
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	490,426,575.75	-1,483,354,044.37
加：期初现金及现金等价物余额	5,171,275,116.12	5,228,533,716.26
六、期末现金及现金等价物余额	5,661,701,691.87	3,745,179,671.89

公司负责人：黄海平主管会计工作负责人：叶维琪会计机构负责人：张海毅

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	87,468,722.56	58,704,802.19
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,833,824,259.42	1,312,639,289.46
经营活动现金流入小计	13,921,292,981.98	1,371,344,091.65
购买商品、接受劳务支付的现金	8,587,073.09	34,868,539.41
支付给职工及为职工支付的现金	6,981,261.56	10,092,004.01
支付的各项税费	30,903,251.25	41,550,282.91
支付其他与经营活动有关的现金	13,680,422,564.68	2,327,512,289.98
经营活动现金流出小计	13,726,894,150.58	2,414,023,116.31
经营活动产生的现金流量净额	194,398,831.40	-1,042,679,024.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	660,000,000.00	41,426,599.17
取得投资收益收到的现金	31,306,301.60	46,067,752.91
处置固定资产、无形资产和其		300.00

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		1,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	691,306,301.60	88,494,652.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	483,945.36	61,020.00
投资支付的现金		5,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	483,945.36	5,061,020.00
投资活动产生的现金流量净额	690,822,356.24	83,433,632.08
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	495,000,000.00	704,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	495,000,000.00	704,000,000.00
偿还债务支付的现金	145,600,000.00	631,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,671,376.11	297,367,457.44
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	339,271,376.11	928,367,457.44
筹资活动产生的现金流量净额	155,728,623.89	-224,367,457.44
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	1,040,949,811.53	-1,183,612,850.02
加：期初现金及现金等价物余额	4,051,607,260.54	3,421,223,766.05
六、期末现金及现金等价物余额	5,092,557,072.07	2,237,610,916.03

公司负责人：黄海平主管会计工作负责人：叶维琪会计机构负责人：张海毅

