

---

海安城市动迁改造有限公司  
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。

大华会计师事务所（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

请投资者关注下述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。

### 1、公司资产负债率较高的风险

截至2021年12月末，发行人的资产负债率为68.05%，发行人资产负债率水平较高，随着发行人业务规模的进一步扩大，未来资产负债比例有进一步上升的可能，且若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，应收账款无法及时收回，将对公司的偿债能力造成一定的影响。

### 2、经营性现金流量净额波动较大的风险

发行人2019年度、2020年度及2021年度经营活动产生的现金流量净额分别为-200,517.57万元、-474,125,930.13元和994,554,977.73元，发行人经营性现金流量净额波动较大。如果未来发行人筹资发生困难，其正常的生产经营活动和财务状况可能会受到不利影响。

### 3、有息负债占比较高风险

截至2021年12月末，公司有息负债余额169.50亿元。有息债务占比较高一定程度上增加了公司的费用支出，同时也加大了公司未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展，公司外部融资需求预计会进一步上升，有息债务规模可能会继续增加。

## 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.....	17
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.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	19
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	28
六、 利润及其他损益来源情况.....	29
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.....	30
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
九、 对外担保情况.....	31
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	32
十一、 向普通投资者披露的信息.....	32
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	33
五、 其他特定品种债券事项.....	33
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	33
第六节 备查文件目录.....	34
财务报表.....	36
附件一： 发行人财务报表.....	36

## 释义

发行人/公司/本公司/海安动迁	指	海安城市动迁改造有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
PR 海城改/15 海安城改债	指	由华泰联合证券有限责任公司承销的 2015 年海安城市动迁改造有限公司公司债券
17 海动迁	指	由南京证券股份有限公司承销的海安城市动迁改造有限公司 2017 年非公开发行公司债券
17 动迁 02	指	由南京证券股份有限公司承销的海安城市动迁改造有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期）
18 海安动迁债 01	指	由东吴证券股份有限公司和国金证券股份有限公司承销的 2018 年海安城市动迁改造有限公司公司债券(第一期)
18 海安动迁债 02	指	由东吴证券股份有限公司和国金证券股份有限公司承销的 2018 年海安城市动迁改造有限公司公司债券(第二期)(品种一)
18 海安动迁债 03	指	由东吴证券股份有限公司和国金证券股份有限公司承销的 2018 年海安城市动迁改造有限公司公司债券(第三期)
20 动迁 01	指	由国金证券股份有限公司承销的海安城市动迁改造有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
20 动迁 02	指	由国金证券股份有限公司承销的海安城市动迁改造有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第二期)
20 海安动迁 PPN001	指	由浙商银行股份有限公司承销的海安城市动迁改造有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
20 海安动迁 MTN001	指	由江苏银行股份有限公司承销的海安城市动迁改造有限公司 2020 年度第一期中期票据
21 海安动迁 CP001	指	由华夏银行股份有限公司承销的海安城市动迁改造有限公司 2021 年度第一期短期融资券
报告期/本期/当期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》(2021 年修订)
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》(2021 年修订)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
股东	指	海安城市动迁改造有限公司股东
董事	指	海安城市动迁改造有限公司董事
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	海安城市动迁改造有限公司
中文简称	海安动迁
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	张健
注册资本（万元）	74,000.00
实缴资本（万元）	74,000.00
注册地址	江苏省南通市海安镇中坝南路12号建设大厦11楼
办公地址	江苏省南通市海安市长江中路122号
办公地址的邮政编码	226699
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

### 二、信息披露事务负责人

姓名	吴松
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	董事、副总经理
联系地址	海安市长江中路122号
电话	0513-81811856
传真	0513-81811856
电子信箱	460268571@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

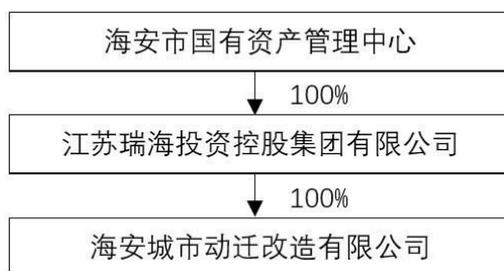
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：江苏瑞海投资控股集团有限公司

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（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：海安市国有资产管理中心

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

控股股东、实际控制人的资信情况

发行人控股股东江苏瑞海投资控股集团有限公司资信良好，主体评级 AA+。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

江苏瑞海投资控股集团有限公司货币资金、存货、投资性房地产及其他流动资产等共计受限金额 66.60 亿元。

### 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

#### （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：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0。

**（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：张健

发行人的其他董事：吴松、宗永新

发行人的监事：王丽、周卫华、许美兰、王秀梅、章颖

发行人的总经理：张健

发行人的财务负责人：周晓勇

发行人的其他高级管理人员：无

**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**

公司主要从事土地拆迁整理和保障房业务。土地拆迁整理的经营模式为，公司根据县建设规划的安排，对相关区域进行拆迁整理,工程完工后，经海安市住房和城乡建设局审核确认后移交，工程款按支付拆迁补偿费、土地平整费等支出及相关成本支出加成 5%管理费计算，以此确认为公司业务收入，工程款每年结算一次，由海安市财政局根据经审核的移交结算明细表拨付。保障房业务经营模式为公司下属子公司受政府委托实施公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房的建设，根据县政府确定的指导价格或者结算价格，将保障性住房定向进行销售、出租或者回售给县政府取得收入。

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

土地拆迁整理：经济持续增长促进土地开发和经营行业快速发展。受益于中国经济的持续增长，城市化进程加快，土地开发和经营行业将在较长时期内快速持续发展。土地开发和经营行业属于周期性行业，和国内或国际经济波动相关性较强，其典型特征是价格呈周期性波动。未来土地开发和经营行业的发展空间较大。土地开发和经营行业的市场供求状况和变化，主要与当地城市的经济发展水平、城镇化发展相关，行业的竞争在各行行政区域范围之间偏弱。保障房建设行业：我国保障性住房建设已进入快速发展时期在大规模的保障房建设计划推动下，未来我国保障房的建设和销售行业的发展空间非常广阔。未来一段时期内，海安市保障性住房建设行业将进入稳定发展阶段。

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

报告期内，发行人所属行业未出现重大变化，发行人经营情况稳定，对偿债能力无影响。

**新增业务板块**

报告期内新增业务板块

是 否

**（二） 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：万元 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 (%)
主营业务	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：土地拆迁	33,988.67	32,497.94	4.39	26.84	-	-	-	-
保障房销售	37,300.87	47,005.83	-26.02	29.45	18,880.62	14,454.62	23.44	24.71
工程建设	65.68	64.29	2.12	0.05	-	-	-	-
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
其中租金	2,934.04	231.54	92.11	2.32	2,272.78	510.29	77.55	2.98
水电费	233.09	222.23	4.66	0.18	-	-	-	-
土地回购	52,044.33	52,044.33	0.00	41.10	55,240.45	55,240.45	0.00	72.31
其他	74.40	2.78	96.26	0.06	-	-	-	-
合计	126,641.09	132,068.93	-4.29	100.00	76,393.85	70,205.36	8.10	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。

各板块业务中，土地拆迁业务、工程建设业务、水电费收入于上一报告期末未发生相关业务，因此各财务指标变动率都为 100%。报告期内保障房销售业务规模扩张，收入同比增长 97.56%，同时成本大幅增加。

## (三) 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，说明报告期末的业务发展目标

**土地拆迁整理：**经济持续增长促进土地开发和经营行业快速发展。受益于中国经济的持续增长，城市化进程加快，土地开发和经营行业将在较长时期内快速持续发展。土地开发和经营行业属于周期性行业，和国内或国际经济波动相关性较强，其典型特征是价格呈周期性波动。未来土地开发和经营行业的发展空间较大。土地开发和经营行业的市场供求状况和变化，主要与当地城市的经济发展水平、城镇化发展相关，行业的竞争在各行政区域范围之间偏弱。

**保障房建设行业：**我国保障性住房建设已进入快速发展时期在大规模的保障房建设计划推动下，未来我国保障房的建设和销售行业的发展空间非常广阔。未来一段时期内，海安市保障性住房建设行业将进入稳定发展阶段。

公司将抓住海安市经济快速发展的机遇，在保证现有业务稳健发展的情况下，继续拓展业务范围，实现业务结构的多元化，完善市场化运作模式，提高自身的盈利能力。

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

发行人资产负债率水平较高，随着发行人业务规模的进一步扩大，未来资产负债比例

有进一步上升的可能，且若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，应收账款无法及时收回，将对公司的偿债能力造成一定的影响。发行人经营性现金流量净额波动较大。如果未来发行人筹资发生困难，其正常的生产经营活动和财务状况可能会受到不利影响。发行人有息债务占比较高，一定程度上增加了公司的费用支出，同时也加大了公司未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展，公司外部融资需求预计会进一步上升，有息债务规模可能会继续增加。

公司将继续保持与各银行的密切合作关系，实现间接融资渠道的畅通，同时积极拓展融资渠道，优化自身债务结构，有效利用企业债券等直接融资方式进行融资，科学制定融资方案，确保项目资金的及时到位，使发行人业务保持平稳发展。

同时，发行人将不断优化企业治理结构，提高管理效率，降低运营成本，积极研究国家的宏观经济政策和产业政策，根据经济环境及时调整运营策略，保持公司持续健康发展态势。

## 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

#### 1、定价政策

发行人与关联方之间的业务往来会按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。发行人与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。发行人同关联方之间的业务，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商。

#### 2、关联交易决策权限及决策程序

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司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；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。公司发生的关联交易需提交公司董事会审议通过方可实施，涉及金额较大的关联交易需由股东批准通过后方可实施。

#### 3、信息披露安排

在有关债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或投资者权益的重大事项时，发行人将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

### （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
出售商品应收款项	0.07

#### 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（仅为示例）	5.10
资金拆借，作为拆入方（仅为示例）	8.80

### 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52.98亿元人民币。

### 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 816,736.22 万元，其中公司信用类债券余额 565,245.26 万元，占有息债务余额的 69.21%；银行贷款余额 108,700 万元，占有息债务余额的 13.31%；非银行金融机构贷款 61,390.96 万元，占有息债务余额的 7.52%；其他有息债务余额 81,400 万元，占有息债务余额的 9.97%。

单位：万元 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	-	-	94,947.9	120,000	350,297.36	565,245.26

银行贷款	-	-	-	3,550	105,150	108,700
非银行金融机构贷款	-	-	-	15,000	46,390.96	61,390.96
其他有息债务	-	-	-	-	81,400	81,400

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 24.08 亿元，企业债券余额 17.44 亿元，非金融企业债务融资工具余额 15 亿元，且共有 9.49 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	海安城市动迁改造有限公司 2021 年度第一期短期融资券
2、债券简称	21 海安动迁 CP001
3、债券代码	042100420.IB
4、发行日	2021 年 9 月 22 日
5、起息日	2021 年 9 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 9 月 24 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.28
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
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	银行间市场交易机制
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	海安城市动迁改造有限公司 2017 年非公开发行公司债券
2、债券简称	17 海动迁
3、债券代码	114176.SZ
4、发行日	2017 年 9 月 25 日
5、起息日	2017 年 9 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 9 月 25 日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
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债券票面总额的本金
11、交易场所	深交所
12、主承销商	南京证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	南京证券股份有限公司
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	报价、询价和协议交易
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	海安城市动迁改造有限公司2017年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	17动迁02
3、债券代码	114246.SZ
4、发行日	2017年10月31日
5、起息日	2017年10月31日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2022年10月31日
8、债券余额	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
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债券票面总额的本金
11、交易场所	深交所
12、主承销商	南京证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	南京证券股份有限公司
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	报价、询价和协议交易
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	2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券
2、债券简称	PR海城改，15海安城改债
3、债券代码	127310.SH, 1580274.IB
4、发行日	2015年11月27日
5、起息日	2015年11月27日

6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2022年11月27日
8、债券余额	2.30
9、截止报告期末的利率(%)	5.08
10、还本付息方式	本次债券每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年的本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	交通银行股份有限公司南通分行
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	竞价、报价、询价和协议交易、银行间市场交易机制
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	海安城市动迁改造有限公司2020年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20海安动迁PPN001
3、债券代码	032000040.IB
4、发行日	2020年1月14日
5、起息日	2020年1月16日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年1月16日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	浙商银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
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	银行间市场交易机制
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	海安城市动迁改造有限公司2020年度第一期中期票据
2、债券简称	20海安动迁MTN001
3、债券代码	102000877.IB
4、发行日	2020年4月27日
5、起息日	2020年4月28日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年4月28日

8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	银行间
12、主承销商	江苏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	-
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	银行间市场交易机制
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	海安城市动迁改造有限公司2020年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	20 动迁 01
3、债券代码	166768.SH
4、发行日	2020年5月6日
5、起息日	2020年5月6日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年5月6日
7、到期日	2025年5月6日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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	国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
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	报价、询价和协议交易
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	海安城市动迁改造有限公司2020年非公开发行公司债券(保障性住房)(第二期)
2、债券简称	20 动迁 02
3、债券代码	167093.SH
4、发行日	2020年6月22日
5、起息日	2020年6月22日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年6月22日
7、到期日	2025年6月22日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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	国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国金证券股份有限公司
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	报价、询价和协议交易
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	2018年海安城市动迁改造有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	18海安动迁债01
3、债券代码	1880080.IB
4、发行日	2018年4月27日
5、起息日	2018年5月2日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年5月2日
8、债券余额	5.60
9、截止报告期末的利率(%)	7.74
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年的本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东吴证券股份有限公司
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	竞价、报价、询价和协议交易
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	2018年海安城市动迁改造有限公司公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	18海安动迁债02
3、债券代码	1880285.IB
4、发行日	2018年12月20日
5、起息日	2018年12月21日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年12月21日
8、债券余额	7.60
9、截止报告期末的利率(%)	5.37
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年的本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息

11、交易场所	银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东吴证券股份有限公司
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	竞价、报价、询价和协议交易
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	2018年海安城市动迁改造有限公司公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	18海安动迁债03
3、债券代码	1880286.IB
4、发行日	2018年12月20日
5、起息日	2018年12月21日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年12月21日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	8.00
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年的本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,国金证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	东吴证券股份有限公司
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	竞价、报价、询价和协议交易
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：114176.SZ

债券简称：17海动迁

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：

本期债券相应选择权在报告期内未触发行权。部分投资者于2020年9月25日行使了回售选择权。

债券代码：114246.SZ

债券简称：17动迁02

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：

本期债券相应选择权在报告期内未触发行权。部分投资者于2020年10月31日行使了回售选择权。

债券代码：166768.SH

债券简称：20动迁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：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期。

债券代码：167093.SH

债券简称：20动迁02

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：

本期债券相应选择权在报告期内未到行权期。

### 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

债券代码：166768

债券简称：20动迁01

债券约定的投资者保护条款：

交叉违约条款。

如果发行人及合并范围内子公司未能清偿到期应付（或宽限期到期后应付（如有））的任何债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息，或未能清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票、金融租赁、资产管理计划融资、银行理财直接融资工具，则触发交叉违约保护条款，发行人应在5个工作日内予以公告，且应立即启动投资者保护机制。

#### 1、书面通知

发行人知悉触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知受托管理人；任一本期债券持有人有权利通知受托管理人。

受托管理人在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债券的全体持有人。

受托管理人通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认和解释或者采取补救措施。

#### 2、救济与豁免机制

受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）发行人触发情形发生之日起的15个工作日内召开债券持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债券违反约定。债券持有人有权对如下处理方案进行表决：

（1）无条件豁免违反约定；

（2）持有人对本期债券享有回售选择权；

（3）有条件豁免违反约定，即如果发行人采取了以下几项或某项救济方案，并在30个工作日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：

（a）发行人对本次债券增加抵质押物；

（b）发行人提高本次债券的票面利率；

- (c) 自公告之日起直至本期债券到期之日不得新增发行公司债券；  
 (d) 其他债券持有人会议表决通过的救济方案。

出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额达到本期债券总表决权的1/2以上，并经过出席会议的本期债券持有人所持表决权的1/2以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债券持有人产生同等的法律约束力。发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议，并于10个工作日内完成相关法律手续。

如果出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额未达到本期债券总表决权的1/2以上，或未经过出席会议的本期债券持有人所持表决权的1/2以上通过的，视同未获得豁免；则本期债券本息应在持有人会议召开日后（不含会议召开当日）的第40日到期应付。持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在10个工作日内完成相关法律手续的，则本期债券本息在办理法律手续期限届满后第40日到期应付。

### 3、宽限期

本次债券持有人同意给予发行人在发生触发情形之后的30个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债券项下的违反约定，无需适用约定的救济与豁免机制。宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内尚未触发本条款。

## 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：114246.SZ

债券简称	17 动迁 02
募集资金总额	4.00
募集资金报告期内使用金额	0.168
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券扣除发行费用后全部用于子公司海安保障性住房投资建设有限公司在建的黎明佳苑、曙光佳苑、恒盛佳苑、瑞祥佳苑棚户区改造工程项目。
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 checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input 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	募集资金用于黎明佳苑、恒盛佳苑棚户区改造项目建设
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）	扣除发行费用后全部用于子公司海安保障性住房投资建设有限公司在建的黎明佳苑棚户区改造工程项目、恒盛佳苑棚户区改造工程项目，项目建成后的回流资金主要来源于棚户区改造类保障房的销售收入、机动车位销售收入和配套商业销售收入。目前项目已完工并销售完毕，销售和回款情况较好。

### 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：042100420.IB

债券简称	21海安动迁 CP001
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由江苏瑞海投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。到期一次性还本付息。
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	无

债券代码：166768.SH

债券简称	20动迁 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由江苏瑞海投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。每年付息一次，最后一个计息年度应付利息随当年本金的兑付一起支付，本金的兑付通过债券登记机构和有关机构办理。为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列偿债保障措施，包括指定专门部门负责偿付工作、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人作用、严格履行信息披露义务、制定并严格执行资金管理计划、设置募集资金专项账户和偿债资金专项账户、发行人承诺等。

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	无

## 债券代码：167093.SH

债券简称	20 动迁 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。每年付息一次，最后一个计息年度应付利息随当年本金的兑付一起支付，本金的兑付通过债券登记机构和有关机构办理。为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列偿债保障措施，包括指定专门部门负责偿付工作、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人作用、严格履行信息披露义务、制定并严格执行资金管理计划、设置募集资金专项账户和偿债资金专项账户等、发行人承诺。
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	无

## 债券代码：127310.SH、1580274.IB

债券简称	PR 海城改/15 海安城改债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
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	无

## 债券代码：1880285.IB

债券简称	18 海安动迁债 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
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	无

况	
---	--

## 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	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层
签字会计师姓名	欧萍、乔云

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127310.SH、1580274.IB
债券简称	PR海城改，15海安城改债
名称	交通银行股份有限公司南通分行
办公地址	南通市人民中路78号
联系人	纪玉成
联系电话	0513-81801231

债券代码	114176.SZ
债券简称	17海动迁
名称	南京证券股份有限公司
办公地址	南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦
联系人	崔翰
联系电话	025-58519625

债券代码	114246.SZ
债券简称	17动迁02
名称	南京证券股份有限公司
办公地址	南京市建邺区江东中路389号南京证券大厦
联系人	崔翰
联系电话	025-58519625

债券代码	1880080.IB
债券简称	18海安动迁债01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	江苏省苏州市工业园区星阳街5号
联系人	王秋鸣
联系电话	0512-62938297

债券代码	1880285.IB
债券简称	18海安动迁债02
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	江苏省苏州市工业园区星阳街5号
联系人	王秋鸣
联系电话	0512-62938297

债券代码	1880286.IB
债券简称	18海安动迁债03

名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	江苏省苏州市工业园区星阳街 5 号
联系人	王秋鸣
联系电话	0512-62938297

债券代码	166768.SH
债券简称	20 动迁 01
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 22 层
联系人	葛鹏程
联系电话	021-61036972

债券代码	167093.SH
债券简称	20 动迁 02
名称	国金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 22 层
联系人	葛鹏程
联系电话	021-61036972

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	127310.SH、1580274.IB
债券简称	PR 海城改，15 海安城改债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	1880080.IB
债券简称	18 海安动迁债 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 soho6 号楼

债券代码	1880285.IB
债券简称	18 海安动迁债 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 soho6 号楼

债券代码	1880080.IB
债券简称	18 海安动迁债 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号银河 soho6 号楼

债券代码	10200877.IB
债券简称	20 海安动迁 MTN001
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号银河soho6号楼
债券代码	166768.SH
债券简称	20动迁01
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
债券代码	167093.SH
债券简称	20动迁02.SH
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
债券代码	042100420.IB
债券简称	21海安动迁CP001
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，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

**1. 会计政策变更**

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》	(1)
本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》	(2)
本公司自2021年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》	(3)
本公司自2021年2月2日起执行财政部2021年发布的《企业会计准则解释第14号》	(4)
本公司自2021年12月31日起执行财政部2021年发布的《企业会计准则解释第15号》	(5)

**（1）执行新金融工具准则对本公司的影响**

公司自2021年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》

项目	2020年12月31日	累积影响金额	2021年1月1日
可供出售金融资产	342,000,000.00	-342,000,000.00	
其他流动资产	734,321,949.70	-600,000,000.00	136,360,264.29
其他非流动资产	412,146,050.00	-70,000,000.00	342,146,050.00
交易性金融资产		620,000,000.00	620,000,000.00
其他非流动金融资产		392,000,000.00	392,000,000.00
资产合计	1,488,467,999.70		1,490,506,314.29
短期借款	171,500,000.00	71,041.67	171,571,041.67
其他应付款	4,211,771,880.29	-160,309,066.46	4,051,462,813.83
一年内到期非流动负债	1,310,000,000.00	160,238,024.79	1,470,238,024.79
负债合计	5,521,771,880.29		5,521,771,880.29

#### （2）执行新租赁准则对本公司的影响

公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》

本公司自施行日起执行新租赁准则，执行新租赁准则对本报告期内财务报表无重大影响。

#### （3）执行新收入准则对本公司的影响

公司自2021年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号——收入》。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2021年1月1日）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。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或2021年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额	2021年1月1日
预收账款	1,299,507,221.39	-1,289,609,482.89	9,897,738.50
合同负债		1,228,199,507.49	1,228,199,507.49
其他流动负债		61,409,975.40	61,409,975.40
负债合计	1,299,507,221.39		1,299,507,221.39

#### （4）执行企业会计准则解释第14号对本公司的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对本报告期内财务报表无重大影响。

#### （5）执行企业会计准则解释第15号对本公司的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司

等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

公司自 2021 年 12 月 31 日起执行解释 15 号，执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。

#### 2.会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

#### 3.前期差错更正

公司重大前期差错更正事项影响期初资产总额 182,574,539.52 元，详细情况如下：

本年度发生人防基金退回 202,061,519.00 元，主要涉及吉祥佳苑、如意佳苑、恒盛佳苑、曙光佳苑、黎明佳苑、瑞祥佳苑、盛世佳苑、丽景佳苑、人才公寓、万星佳苑等项目，按照会计准则的相关规定，本期退回人防基金支出应按各项目销售面积逐年分摊进成本，其中追溯调减 2020 年以前成本 180,536,224.93 元，调减 2020 年营业成本 2,388,373.96 元，调减 2020 年税金及附加 2,038,314.59 元。

在编制 2021 年度比较财务报表及附注时，对该项差错进行了更正及重述，更正后，调增期初所有者权益 182,574,539.52 元，其中调增期初未分配利润 182,574,539.52 元，调增其他应收款 202,061,519.00 元，调增其他流动资产 2,038,314.59 元，调减存货 21,525,294.07 元。

### 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

### 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：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 (%)
预付款项	150,448,419.55	0.43	319,527,452.63	-52.92
其他流动资产	660,265,242.04	1.90	136,360,264.29	384.21
其他非流动金融资产	70,000,000.00	0.20	392,000,000.00	-82.14
投资性房地产	3,577,812,900.00	10.28	2,491,782,900.00	43.58
固定资产	215,209,027.91	0.62	3,656,428.32	5,785.77
无形资产	354,937.14	0.001	1,054,233.07	-66.33
长期待摊费用	1,264,992.92	0.004	3,028,307.40	-58.23
其他非流动资产	969,983,169.	2.79	342,146,050.00	183.50

	00		
--	----	--	--

发生变动的原因：

- 1、预付账款：主要系公司保障房项目款本期结算。
- 2、其他流动资产：主要系报告期新增 4.4 亿元定期存单。
- 3、其他非流动金融资产：主要系报告期债务工具投资金额减少。
- 4、投资性房地产：主要系报告期新增购入土地使用权 9.39 亿元，新增存货转入房屋建筑物 1.35 亿元。
- 5、固定资产：主要系报告期政府转入 2.12 亿元公租房。
- 6、无形资产：主要系前期确认的软件开发服务费，不应该资本化，属于售后服务费，2021 年审计报告进行了调整。
- 7、长期待摊费用：主要系报告期装修费摊销额增加较大。
- 8、其他非流动资产：主要系新增了土地出让金和定期存单。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 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（%）
投资性房地产	357,781.29	164,706.11	-	46.04
其他流动资产	66,026.52	44,000.00	-	66.64
其他非流动资产	96,998.32	17,000.00	-	17.53
合计	520,806.13	225,706.11	—	—

### 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：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
投资性房地产	3,577,812,900.00	-	1,647,061,100.00	(1)保障房公司与国家开发银行股份有限公司江苏省分行借款抵押，期末抵押物公允价值为 45,360.44 万元 (2)海安商城抵押给江苏省信用再担保集团有限公司，期末抵押	预计不会产生较大影响。

				物公允价值为22,113.91万元 (3) 动迁公司与中国农业银行海安支行借款抵押, 期末抵押物公允价值为97,231.7万元。	
--	--	--	--	---	--

### 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: 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	297,203,500.00	1.26	171,571,041.67	73.22
应付票据	0	0	100,000,000.00	-100.00
应付账款	997,566,094.64	4.21	753,765,796.99	32.34
预收款项	5,730,656.90	0.02	9,897,738.50	-42.10
合同负债	1,834,381,950.81	7.75	1,228,199,507.49	49.36
应付职工薪酬	222,748.96	0.001	353,438.11	-36.98
其他流动负债	395,207,694.93	1.67	61,409,975.40	543.56
长期借款	4,861,000,000.00	20.53	3,719,500,000.00	30.69
长期应付款	2,037,000,000.00	8.60	3,009,000,000.00	-32.30
递延收益	2,262,011,512.54	9.55	1,511,802,685.09	49.62

发生变动的的原因:

- 1、短期借款: 公司质押借款增加较多。
- 2、应付票据: 应付票据全部到期偿付, 余额为 0。
- 3、应付账款: 应付工程款新增较多
- 4、预收款项: 预收房款减少较多。
- 5、合同负债: 预收房款减少较多。
- 6、应付职工薪酬: 主要系短期薪酬减少较多。
- 7、其他流动负债: 报告期内新增一笔 3 亿元的短期融资债券, 债券简称“21 海安动迁 CP001”。
- 8、长期借款: 报告期内新增保证借款较多, 且报告期末的一年内到期的长期借款较 2020

年度大幅减少。

9、长期应付款：主要系长期非金融机构借款减少较多。

10、递延收益：主要为公司保障房项目政府补助增加较多。

**（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：1,560,065.22 万元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 1,694,692.01 万元，有息债务同比变动 8.63%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：141,197.9 万元。

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 565,245.26 万元，占有息债务余额的 33.35%；银行贷款余额 532,350 万元，占有息债务余额的 31.41%；非银行金融机构贷款 61,390.96 万元，占有息债务余额的 3.62%；其他有息债务余额 535,705.79 万元，占有息债务余额的 31.61%。

单位：万元 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	-	-	94,947.9	120,000	350,297.36	565,245.26
银行贷款	-	24,850	21,400	126,510	359,590	532,350
非银行金融机构贷款	-	-	-	15,000	46,390.96	61,390.96
其他有息债务	-	-	-	-	535,705.79	535,705.79

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：5,158.83 万元

报告期非经常性损益总额：16,653.82 万元

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

单位：万元 币种：人民币

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	-1,068.44	-	-1,068.44	-
公允价值变动损益	1,108.54	投资性房地产评估增值	1,108.54	具有一定可持续性
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	18.59	违约赔偿收入	18.59	-
营业外支出	456.58	延期交付的安置房赔偿	456.58	-
其他收益	16,138.55	政府补助与退税款	16,138.55	具有一定可持续性

## （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
海安保障性住房投资建设有限公司	是	85.23%	房地产投资、开发；房屋租赁	139.60	28.07	9.24	-0.91

## （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

报告期内经营活动产生的净现金流量为9.95亿元，报告期净利润为0.47亿元  
原因：主要系公司报告期收到较多往来款，该部分不产生经营性利润。

## 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：68,909.28万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：197,145.27万元，收回：218,433.63万元；

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

报告期内不存在上述情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：47,627.92 万元，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 万元。

**（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：4.29%，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：51.50 亿元

报告期末对外担保的余额：55.48 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.98 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：45.08 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
海安瑞华棚户区改造投资有限公司	关联方	5	棚户区改造项目、城镇基础设施、交通基础设施、市政公用项目的投资建设；受托从事房屋拆迁服务(凭资质证书承接业务)；房地产开发(凭资质证书承接业务)；建筑机械、建筑材料、装饰材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准	被担保人资信状况良好	保证	30.90	2033 年 12 月 24 日	被担保人为海安市主要的国有企业之一，股东及实际控制人为海安市国有资产管理中心，资信情况良好，无违约记录。公司对被担保人的担保预计不会对公司偿债能力产生影响。

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			批准后方可开展经营活动)					
合计	—	—	—	—	—	30.90	—	—

注：合计担保 30.9 亿元，其中 1.00 亿元 2023/6/24 到期；2.24 亿元 2025/11/21 到期；3.36 亿元 2026/11/21 到期；3.00 亿元 2027/6/24 到期；12.5 亿元 2029/12/30 到期；2.00 亿元 2030/6/24 到期；1.00 亿元 2031/12/24 到期；5.80 亿元 2033/12/24 到期。

#### 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

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

为规范海安城市动迁改造有限公司（以下简称“公司”）信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等最新的有关法律法规，公司制定新的信息披露管理制度。

制度主要包含了信息披露的负责人、信息披露的时间、主要内容、重大事项的披露等。

公司更新了信息披露制度，将有利于公司更加主动、及时披露所有可能对债券持有人和其他利益相关者决策产生实质性影响的信息，并保证所有投资者拥有平等机会获得信息。对有利于保障投资者的合法权益。

#### 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**

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，为海安城市动迁改造有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)



## 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: 海安城市动迁改造有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,425,196,902.72	3,939,287,355.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	448,429,768.35	620,000,000.00
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	57,488,548.13	52,199,397.38
应收款项融资		
预付款项	150,448,419.55	319,527,452.63
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,002,211,855.82	5,571,794,575.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	20,210,764,961.44	18,521,636,682.74
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	660,265,242.04	136,360,264.29
流动资产合计	29,954,805,698.05	29,160,805,727.43
<b>非流动资产：</b>		
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	2,885,573.29	
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	70,000,000.00	392,000,000.00
投资性房地产	3,577,812,900.00	2,491,782,900.00
固定资产	215,209,027.91	3,656,428.32
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	354,937.14	1,054,233.07
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,264,992.92	3,028,307.40
递延所得税资产	481,047.96	
其他非流动资产	969,983,169.00	342,146,050.00
非流动资产合计	4,837,991,648.22	3,233,667,918.79
资产总计	34,792,797,346.27	32,394,473,646.22
<b>流动负债：</b>		
短期借款	297,203,500.00	171,571,041.67
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		100,000,000.00
应付账款	997,566,094.64	753,765,796.99
预收款项	5,730,656.90	9,897,738.50
合同负债	1,834,381,950.81	1,228,199,507.49
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	222,748.96	353,438.11
应交税费	56,633,523.54	50,528,658.70
其他应付款	4,926,101,643.57	4,051,462,813.83
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	1,634,675,342.44	1,470,238,024.79
其他流动负债	395,207,694.93	61,409,975.40
流动负债合计	10,147,723,155.79	7,897,426,995.48
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	4,861,000,000.00	3,719,500,000.00
应付债券	4,322,973,608.94	5,345,636,483.64
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,037,000,000.00	3,009,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,262,011,512.54	1,511,802,685.09

递延所得税负债	47,089,459.10	42,613,470.13
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,530,074,580.58	13,628,552,638.86
负债合计	23,677,797,736.37	21,525,979,634.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	740,000,000.00	740,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,513,478,443.09	8,301,121,037.09
减：库存股		
其他综合收益	84,409,038.96	79,295,124.59
专项储备		
盈余公积	227,718,213.53	226,340,348.45
一般风险准备		
未分配利润	1,549,393,914.32	1,521,737,501.75
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,114,999,609.90	10,868,494,011.88
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	11,114,999,609.90	10,868,494,011.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,792,797,346.27	32,394,473,646.22

公司负责人：张健 主管会计工作负责人：周晓勇 会计机构负责人：杭群英

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：海安城市动迁改造有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,046,479,560.56	1,397,235,938.94
交易性金融资产	438,000,000.00	520,000,000.00
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		
应收款项融资		
预付款项		30,709,641.12
其他应收款	1,954,393,075.98	3,800,084,127.19
其中：应收利息		
应收股利		
存货	13,413,980,993.69	12,532,679,668.66
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	40,129,763.54	378,736.90
流动资产合计	17,892,983,393.77	18,281,088,112.81
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,523,662,397.17	1,523,662,397.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	70,000,000.00	322,000,000.00
投资性房地产	3,221,249,400.00	2,270,646,500.00
固定资产	7,597,795.31	7,925,018.79
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,924.90	23,009.90
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	481,047.96	
其他非流动资产	944,583,119.00	386,746,000.00
非流动资产合计	5,767,583,684.34	4,511,002,925.86
资产总计	23,660,567,078.11	22,792,091,038.67
<b>流动负债：</b>		
短期借款		72,571,041.67
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	108,098,975.92	153,518,998.07
预收款项	66,302.75	
合同负债	1,041,657.14	1,074,380.95
应付职工薪酬		
应交税费	46,370,890.92	43,424,451.14
其他应付款	4,219,932,973.41	3,547,024,805.46
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	1,463,870,702.83	1,265,557,757.24
其他流动负债	303,540,680.25	53,719.05
流动负债合计	6,142,922,183.22	5,083,225,153.58
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,087,000,000.00	
应付债券	4,322,973,608.94	5,345,636,483.64
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,778,000,000.00	2,050,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	212,972,500.00	212,972,500.00
递延所得税负债	20,290,630.90	17,627,397.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,421,236,739.84	7,626,236,380.79
负债合计	13,564,158,923.06	12,709,461,534.37
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	740,000,000.00	740,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,077,824,620.00	7,077,824,620.00
减：库存股		
其他综合收益	20,065,530.64	20,065,530.64
专项储备		
盈余公积	227,718,213.53	226,340,348.45
未分配利润	2,030,799,790.88	2,018,399,005.21
所有者权益（或股东权益）合计	10,096,408,155.05	10,082,629,504.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,660,567,078.11	22,792,091,038.67

公司负责人：张健 主管会计工作负责人：周晓勇 会计机构负责人：杭群英

### 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	1,266,410,853.38	763,938,545.05
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,371,476,939.02	756,827,109.47
其中：营业成本	1,320,689,294.57	699,665,314.56
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	12,900,575.81	29,916,798.59
销售费用	7,372,401.32	4,372,743.69

管理费用	30,541,140.65	22,786,871.91
研发费用		
财务费用	-26,473.33	85,380.72
其中：利息费用	5,858,508.33	
利息收入	5,960,507.64	42,876.41
加：其他收益	161,385,476.49	12,976,365.29
投资收益（损失以“-”号填列）	-10,684,426.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,684,426.71	
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）	11,085,403.35	31,629,347.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-752,157.39	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		17,742.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	55,968,210.10	51,734,891.50
加：营业外收入	185,905.97	38,917.50
减：营业外支出	4,565,786.86	1,297,263.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,588,329.21	50,476,545.03
减：所得税费用	4,293,897.25	13,906,802.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,294,431.96	36,569,742.09
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	47,294,431.96	36,569,742.09
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）	47,294,431.96	36,569,742.09
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	5,113,914.37	19,689,030.64
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	5,113,914.37	19,689,030.64
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	5,113,914.37	19,689,030.64
(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) 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	5,113,914.37	19,689,030.64
(10) 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	52,408,346.33	56,258,772.73
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	52,408,346.33	56,258,772.73
(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：张健 主管会计工作负责人：周晓勇 会计机构负责人：杭群英

**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	341,823,261.66	552,753,068.41
减：营业成本	332,164,124.86	558,374,710.28
税金及附加	13,569.66	32,373.81
销售费用		
管理费用	1,611,681.17	3,927,223.33
研发费用		
财务费用	19,508.50	20,753.27
其中：利息费用	208,083.33	

利息收入	208,083.33	
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）	10,652,935.00	31,456,647.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-702,881.56	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-8,702.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）		840,400.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,964,430.91	22,686,353.42
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,964,430.91	22,686,353.42
减：所得税费用	4,185,780.16	7,864,161.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,778,650.75	14,822,191.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,778,650.75	14,822,191.49
（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		19,689,030.64
（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		19,689,030.64
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		
10.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		19,689,030.64
六、综合收益总额	13,778,650.75	34,511,222.13
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：张健 主管会计工作负责人：周晓勇 会计机构负责人：杭群英

### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	798,697,646.64	930,125,601.32
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	45,364,970.05	35,732,077.58
收到其他与经营活动有关的现金	3,768,524,079.45	2,359,066,613.19
经营活动现金流入小计	4,612,586,696.14	3,324,924,292.09
购买商品、接受劳务支付的现金	1,734,779,653.66	2,751,947,364.93
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	21,420,556.76	21,674,850.96
支付的各项税费	80,377,765.35	59,398,655.74
支付其他与经营活动有关的现金	1,781,453,742.64	966,029,350.59
经营活动现金流出小计	3,618,031,718.41	3,799,050,222.22
经营活动产生的现金流量净额	994,554,977.73	-474,125,930.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,946,496,770.29	1,422,500,000.00

取得投资收益收到的现金	166,630,157.66	138,755,122.26
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		
投资活动现金流入小计	2,113,126,927.95	1,561,255,122.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,248,508,539.15	1,031,864,833.30
投资支付的现金	1,701,996,688.00	1,285,000,000.00
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	2,950,505,227.15	2,316,864,833.30
投资活动产生的现金流量净额	-837,378,299.20	-755,609,711.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	2,610,100,000.00	2,032,470,833.33
发行债券收到的现金		3,177,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,957,500,000.00	5,411,093,610.22
筹资活动现金流入小计	6,567,600,000.00	10,620,964,443.55
偿还债务支付的现金	2,106,500,000.00	1,091,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	984,246,376.85	895,887,837.20
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	3,748,120,754.16	6,098,137,062.43
筹资活动现金流出小计	6,838,867,131.01	8,085,524,899.63
筹资活动产生的现金流量净额	-271,267,131.01	2,535,439,543.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-114,090,452.48	1,305,703,902.75
加：期初现金及现金等价物余额	3,539,287,355.20	2,233,583,452.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,425,196,902.72	3,539,287,355.20

公司负责人：张健 主管会计工作负责人：周晓勇 会计机构负责人：杭群英

#### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,367,223.00	575,308,634.88
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	3,705,403,724.24	2,368,339,932.90
经营活动现金流入小计	3,706,770,947.24	2,943,648,567.78
购买商品、接受劳务支付的现金	463,599,659.03	960,961,700.88
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	5,223,651.78	1,106,920.18
支付其他与经营活动有关的现金	2,165,790,123.66	3,568,888,565.74
经营活动现金流出小计	2,634,613,434.47	4,530,957,186.80
经营活动产生的现金流量净额	1,072,157,512.77	-1,587,308,619.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,946,496,770.29	1,222,500,000.00
取得投资收益收到的现金	166,630,157.66	134,844,750.49
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		
投资活动现金流入小计	2,113,126,927.95	1,357,344,750.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,247,878,928.18	1,031,728,899.27
投资支付的现金	1,690,000,000.00	1,185,000,000.00
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	2,937,878,928.18	2,216,728,899.27
投资活动产生的现金流量净额	-824,752,000.23	-859,384,148.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,449,100,000.00	3,645,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,279,500,000.00	4,782,093,610.22
筹资活动现金流入小计	4,728,600,000.00	8,427,493,610.22
偿还债务支付的现金	1,163,500,000.00	741,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	585,516,771.48	506,719,782.07
支付其他与筹资活动有关的现金	2,377,745,119.44	3,845,671,894.07
筹资活动现金流出小计	4,126,761,890.92	5,093,891,676.14
筹资活动产生的现金流量净额	601,838,109.08	3,333,601,934.08
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	849,243,621.62	886,909,166.28
加：期初现金及现金等价物余额	1,197,235,938.94	310,326,772.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,046,479,560.56	1,197,235,938.94

公司负责人：张健 主管会计工作负责人：周晓勇 会计机构负责人：杭群英

