

公司代码：600649

公司简称：城投控股

上海城投控股股份有限公司 2021 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人陈晓波、主管会计工作负责人张辰、财务总监吴春及会计机构负责人（会计主管人员）唐啸戈声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，城投控股母公司 2021 年度实现净利润 272,472,676.60 元，提取 10%法定盈余公积金 27,247,267.66 元，加上年初未分配利润 9,269,214,440.91 元，扣除 2020 年度现金与股票红利分配 232,720,958.33 元，2021 年度可分配利润合计为 9,281,718,891.52 元。

2021 年度利润分配预案为：拟以公司 2021 年末的总股本 2,529,575,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.10 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

不适用

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	29
第五节	环境与社会责任.....	41
第六节	重要事项.....	42
第七节	股份变动及股东情况.....	49
第八节	优先股相关情况.....	52
第九节	债券相关情况.....	52
第十节	财务报告.....	57

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监及会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 报告期内在上交所网站（ www.sse.com.cn ）以及《上海证券报》上公开披露过的所有公司公告的原稿。
--------	---

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、公司、城投控股	指	上海城投控股股份有限公司
上海城投、城投集团	指	上海城投（集团）有限公司
置地集团	指	上海城投置地（集团）有限公司
诚鼎基金	指	由城投控股投资的私募股权投资基金管理平台
弘毅上海	指	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）
置业经营公司	指	上海城投置业经营管理有限公司
投资公司	指	上海城投控股投资有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海城投控股股份有限公司
公司的中文简称	城投控股
公司的外文名称	Shanghai Chengtou Holding Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Chengtou Holding
公司的法定代表人	陈晓波

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞有勤	李贞
联系地址	上海市虹口区吴淞路130号	上海市虹口区吴淞路130号
电话	021-66981171	021-66981376
传真	021-66986655	021-66986655
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区北艾路1540号
公司注册地址的历史变更情况	不适用
公司办公地址	上海市虹口区吴淞路130号
公司办公地址的邮政编码	200080
公司网址	http://www.sh600649.com
电子信箱	ctkg@600649sh.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市虹口区吴淞路130号

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城投控股	600649	原水股份

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市浦东新区世纪大道88号13层
	签字会计师姓名	丁启新、郭炎伟

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年		本期比上年同期增减 (%)	2019年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	9,193,004,446.83	6,564,925,812.72	6,564,925,812.72	40.03	3,643,588,699.45	3,643,588,699.45
归属于上市公司股东的净利润	911,542,960.62	770,777,637.46	769,690,722.83	18.26	605,875,000.79	605,847,279.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	308,549,046.30	430,406,368.42	430,406,368.42	-28.31	461,980,194.22	461,980,194.22
经营活动产生的现金流量净额	-12,678,714,607.79	-1,660,421,394.88	1,071,524,212.12	不适用	-6,666,031,880.43	-5,852,854,082.90
	2021年末	2020年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2019年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	20,374,462,106.19	20,789,023,104.11	19,949,988,468.00	-1.99	20,129,799,790.76	19,291,852,069.29
总资产	68,901,650,022.25	65,257,984,583.42	61,524,143,104.88	5.58	40,874,911,713.03	39,827,415,510.57

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年		本期比上年同期增减 (%)	2019年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.36	0.30	0.30	18.26	0.24	0.24
稀释每股收益 (元 / 股)	0.36	0.30	0.30	18.26	0.24	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.12	0.17	0.17	-28.31	0.18	0.18
加权平均净资产收益率 (%)	4.53	3.77	3.93	增加 0.76 个百分点	3.16	3.18
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.53	2.10	2.15	减少 0.57 个百分点	2.41	2.42

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

本公司所属置地集团报告期取得上海城虹万岸建设有限公司（以下简称“城虹万岸”）80%股权。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》中“同一控制下企业合并的处理”的相关规定，公司重述合并资产负债表年初数、合并利润表上年同期数、合并现金流量表上年同期数以及合并股东权益变动表上年同期数。

依据中华人民共和国财政部《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会【2018】35 号）的规定，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行修订后《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。根据“新租赁准则”衔接规定，公司采用简化追溯调整方法，不调整可比期间的信息。

依据中华人民共和国财政部《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》（财会【2021】1 号）（以下简称“解释 14 号”）的规定以及相关财政部会计司发布 PPP 项目合同社会资本方会计处理实施问答等相关规定，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行 PPP 项目合同的会计处理。“解释 14 号”文以及相关实施问答的执行对公司报告期合并财务报表及可比期间的信息无重大影响。

上述会计政策变更情况可参见本报告“第十节 五、重要会计政策及会计估计\34、重要会计政策和会计估计的变更”。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2021 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

项目	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,223,564,918.34	980,213,955.61	788,986,577.75	6,200,238,995.13
归属于上市公司股东的净利润	168,767,727.44	411,495,353.90	173,207,277.83	158,072,601.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	224,614,799.18	65,376,371.01	139,452,604.30	-120,894,728.19
经营活动产生的现金流量净额	-5,004,226,467.50	-6,274,279,523.96	71,341,299.71	-1,471,549,916.04

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注（如适用）	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	1,022,219,160.11	本期转让联营企业股权取得处置收益 10.22 亿元	330,709,529.35	-97,129.01
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	18,286,534.38		16,318,467.85	25,080,000.00
委托他人投资或管理资产的损益	10,361,643.84			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-2,096.70		1,358,643.29	34,651.85
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-98,297,647.78		105,737,957.66	108,494,270.21
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				900,000.00
对外委托贷款取得的损益			26,238,015.92	45,627,821.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-118,324,807.79		-5,751,418.71	11,817,817.84
减：所得税影响额	231,245,651.33		133,968,197.66	47,955,695.03
少数股东权益影响额（税后）	3,220.41		271,728.66	6,930.37
合计	602,993,914.32		340,371,269.04	143,894,806.57

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	668,753,383.60	639,054,280.93	-29,699,102.67	-18,752,502.40
其他权益工具投资	2,188,436.00	2,188,436.00		
其他非流动金融资产	846,993,195.03	783,219,517.92	-63,773,677.11	8,968,394.89
合计	1,517,935,014.63	1,424,462,234.85	-93,472,779.78	-9,784,107.51

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2021 年是“十四五”开局之年，公司在董事会领导下，以 2020 年“质量提升”为基础，2021 年进一步开展“品质年”活动，切实提高项目建设品质，拓展主业发展规模，保持稳中求进的发展态势，顺利完成年度各项工作目标。

1. 地产开发业务

报告期内，公司在建规模保持 200 万平方米，年内实现开工 19.77 万平方米，竣工 50.23 万平方米，实现新增土地储备面积约 18.71 万平方米（按股权比例）。

报告期内，公司加快了项目开发节奏，重点推进露香园一期低区、朱家角璟雲里、黄山住宅项目交付，以及江湾、光华社区建设。开发项目：露香园一期低区推进交房；露香园二期年底完成开工准备；万安路项目完成立项并取得规划许可证；朱泾“城中村”改造项目“水尚华庭”完成外墙粉刷；黄山高铁 CBD 项目一期完成交房，二期酒店完成精装修，商业完成全部实物工作量；江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目完成安置房一期、二期竣工及蟠龙山公园一期开园；洞泾“尚云里”年内完成竣工验收；朱家角 E 地块一期推进交房，二期完成监理招标及施工招标准备，酒店项目年内取得施工许可证；常州项目年底完成竣工验收；颀桥动迁房项目年内启动室外总体施工。长租房项目：江湾、光华社区均在精装修施工；九星社区年内完成除地库顶板外的地下室结构施工。

报告期内，公司加速了项目去化速度，实现房地产销售签约面积 17.32 万平方米，签约金额 110.87 亿元，销售回笼约 100 亿元。年内露香园（低区）售罄；朱家角“璟雲里”去化率 99%；洞泾“尚云里”分两批次推盘，599 套房源去化率 96%；“水尚华庭”9 月 19 日开盘销售，首批 550 套房源去化率 13.5%；黄山一期住宅去化率 71%。

报告期内，公司获取黄浦露香园二期商品住宅、徐汇康健街道商品住宅、虹口万安路旧改、闵行九星 05-08 动迁安置房和金山朱泾城中村改造民主村共 5 个项目地块，为地产开发业务持续发展奠定了坚实基础。

2. 地产运营业务

“城投宽庭·湾谷社区”全年平均出租率维持在 95%以上，全年租金收入 5,034 万元。2021 年初“城投宽庭”品牌荣登 2020 年度上海租赁公寓最具人气榜榜首，10 月在“领航·第三届住房租赁产业国际论坛”上荣获“品牌价值排行榜 TOP30”与“租赁式社区排行榜 TOP5”，2022 年初获“2021 租赁公寓优秀设计品牌”奖项。

报告期内公司设立新社区筹开小组，搭建完成社区管理组织架构，加快组建运营团队和新员工培训，分社区针对性制定合理的整体运营方案。做好调研分析、客群定位，根据市场情况制定社区营销策略。同时，深入研究并贯彻落实“保障性租赁住房”相关政策及运营管理要求，深入挖掘周边重点发展企业人才租赁需求。

3. 股权投资业务

报告期内，公司全力推进新江湾城 F 区股权转让工作，年内股权转让取得税前收益 10.22 亿元，回笼现金 12.03 亿元。截止报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括西部证券等，总市值规模约为 43.39 亿元。公司旗下诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，新增投资项目 9 个，新增投资金额 6 亿元，投资方向包括人工智能细分赛道服务机器人、信息技术、智能制造、装配式绿色建筑材料等。

二、报告期内公司所处行业情况

1. 房地产开发行业情况分析

2021 年我国房地产市场呈现“高开低走”的趋势。年内全国房地产市场整体保持小幅增长，销售面积

和金额均继续创历史同期新高。上半年市场供求形势较为活跃，但随着调控政策不断加码和信贷政策持续收紧，下半年市场明显走弱。2021 年度，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%；商品房销售金额 181,930 亿元，同比增长 4.8%；房地产开发投资额 147,602 亿元，同比增长 4.4%。2021 年，全国 300 城市出让金总额为 56,199 亿元，同比下滑 9%。一线城市土地供需同比走高，出让金总额较 2020 年上涨近一成，成交均价同比基本持平；二线城市土地供求量较 2020 年下滑，成交均价上涨逾一成，出让金总额同比小幅下滑。土地市场成交缩量，一定程度上拖累了全国房屋新开工速度。2021 年度，全国房屋新开工面积为 146,379 万平方米，同比下降 11.4%；全国房屋施工面积为 975,387 万平方米，同比增长 5.2%；全国房屋竣工面积为 101,412 万平方米，同比增长 11.2%。新建住宅价格环比涨幅持续收缩，年末连续下跌。2021 年一线城市新建住宅价格累计上涨 2.43%，较上年收窄 1.50 个百分点；二线城市价格累计上涨 2.52%，较上年收窄 1.15 个百分点。

政策上，“房住不炒”定位不变，调控政策保持连续稳定。从发展趋势看，与往年类似，“保持房地产市场平稳运行”是 2022 年住建部的重点工作之一。为此，住建部 2022 年 2 月 24 日在国新办发布会上再次重申“房住不炒”的定位和“不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段”的原则，并强调保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性和协调性。

2. 租赁住房行业情况分析

2022 年国务院政府工作报告强调“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”。政策上，将继续推进住房供给侧结构性改革，大力增加保障性租赁住房供给、完善城镇住房保障体系。上海于今年初出台《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，对于保租房的准入条件、配租规则、租赁价格、租金支付、租赁期间等方面进行了明确，同时也对保障性租赁住房的认定做了相关界定。

2022 年上海市政府工作报告显示，全市 2021 年建设筹措 6.7 万套（间）保障性租赁住房，计划 2022 年建设筹措 17.3 万套（间）保障性租赁住房，同时完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产精准调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

从长远来看，发展租赁住房市场，是我国构建房地产健康发展长效机制的核心内容之一。政府仍以支持、鼓励租赁市场发展为主，大力发展租赁市场的大方向十分明确。未来长租公寓市场将会被纳入强监管范围，实现从经营方式、租金定价、资金管理等全方位管控，让长租公寓市场健康发展。

3. 股权投资市场情况分析

2021 年，我国股权投资市场保持常态化运行，“募、投、退”市场整体表现活跃，中国股权投资市场综合指数同环比均上升。2021 年，A 股上市数量和融资规模均创新高，境内 IPO 数量 524 家，同比增长 20%，首发募资金额超过 5400 亿元，增速 16%。

三、报告期内公司从事的业务情况

1. 地产开发业务

公司地产业务主要由全资子公司置地集团负责经营，业务范围涵盖商品房、租赁住房、保障房、酒店、科技园区开发、城市旧区改造、城中村改造及 PPP 项目等。置地集团在深耕上海本地市场的基础上，积极对接融入长三角一体化发展大局。近年来，置地集团不断提升市场化程度，积极参与中高端商品房市场竞争，打造职业团队，提升专业能力，基本形成了多元化、差异化、特色化的经营格局。在行业宏观调控继续从严的大背景下，通过产品力的提升和经营能效的提高，提高应对市场周期波动的能力，确保地产业务平稳发展，树立行业优势地位。

经营情况方面，置地集团经营状况相对稳定，各项开发建设业务进展顺利，年内各类在建工程面积约 200 万平方米。

开发经验方面，公司具有高端及普通商品住宅建设、租赁房开发及运营、科技园区开发、城市历史风貌保护街区功能性开发、保障房建设、土地一级开发等经验，打造了一系列标杆性产品。其中：

市场化项目开发：具有多元产品开发经验，并在结合区域特色打造高端住宅、特色办公、外滩隧道上

盖写字楼等项目的实践中，体现了产品开发能力和创新能力。

租赁住房开发：积极参与租赁住房开发建设，“城投宽庭”租赁房品牌已成功推向市场。同时，置地集团通过代建等方式，进一步拓展租赁房开发规模。

科技园区开发：公司投资开发了位于杨浦区新江湾城的湾谷科技园项目。一期约40万方的办公楼及园区附属生活设施已建设完毕并交付使用，形成了较为成熟的办公氛围和生活气息。二期南块计容面积约14万方的花园式独栋总部办公楼、标准办公楼已竣工，区域内配套租赁房“城投宽庭·湾谷社区”已交付使用。

老城厢改造：具有旧区改造经验和成果，实施了中心城区最大规模的住宅开发基地之一——露香园老城厢改造项目，形成融合上海传统历史文化和现代居住理念的城市更新住宅开发成功案例，城市风貌明显改善，土地价值得到提升。

保障房建设：上海市保障房建设的排头兵，累计交付保障房超过6万套，销售率名列前茅。产品优化升级至4.0版，理念、技术、品质行业领先。

土地一级开发：在城市经济发展空间布局调整和城市形态优化方面积累了相关经验。

2. 地产运营业务

公司地产运营业务主要包括租赁住宅运营、经营性资产管理及招商运营、房产营销、物业管理。

其中，租赁住宅运营由全资子公司置业经营公司负责运营租赁住宅品牌“城投宽庭”，建立长租公寓产品体系，并致力于“打造租赁住宅标杆典范，开启上海租赁生活新时代”。经营性资产管理及招商运营涵盖城投控股名下经营性资产的日常招租、运营、管理和转让处置等工作，主要包括城投控股大厦、露香园 T5 服务式公寓及商业裙房、新江湾城生活广场、新江湾首府配套商业、湾谷科技园一期商业等。

3. 股权投资业务

公司的股权投资业务主要包括直接股权投资和私募股权投资基金管理。

直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。

私募股权投资基金管理方面，公司下属私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。诚鼎基金对基金进行市场化、专业化管理，主要包括募资、投资、管理、退出四个阶段，公司通过向诚鼎基金委派投资决策委员会委员、管理委员会委员，参与基金的投资运作和管理。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

城投控股业务布局涵盖地产开发、地产运营及股权投资三大业务板块，通过“开发、运营与投资”三者协同发展，实现产业与资本双重力量的充分发挥，同时助力公司主业实现快速发展和战略转型升级，实现房地产业务新的增长点和产业链延伸。

1. 地产开发业务

在区域市场竞争中具有差异化的资源获取优势——公司深耕上海房地产市场，具有良好发展基础，尤其在保障房、城市更新、旧区改造、保障性租赁住房方面具有先发优势；有良好的资信用度，具有资金密集投入的基础，可承担一定规模的开发量。

在市场调控过程中具有一定的风险控制优势——公司具有多元经营格局，在保障房、租赁住房、商品住宅、写字楼、科技园区、城中村改造等方面协调发展，提升抗市场波动风险能力；具有丰富的资金管理能力和运用创新金融手段的经验。

在行业竞争中具有稳定的发展动力优势——公司具有多元的产品开发经验和区域综合开发经验，尤其是保障房建设的优秀成功案例，为后续扩大参与保障房、旧区改造、城市更新市场形成品牌优势；通过多元产品线的开发管理实践，逐步建立并不断优化了一支具有较强专业水平和创新能力的技术、建设、投资、销售、运营、管理团队。

2. 地产运营业务

集团平台资源和品牌优势——公司依托上海城投的整体实力和产业资源，实现集团内部的资源共享和整合利用。此外，上海城投品牌的知名度和影响力，也为运营板块业务的开展提供了有力的支持和保障。

多元化业务及规模优势——公司拥有的商品住宅、保障房、租赁住宅、商业、科技园等多元化的产品构成，营销策划和运营业务呈现多元化和规模化特点，相关业务在“起好步”方面拥有了一定的先天优势，为运营板块提供了更多业务机会与空间。

市场化运作机制及专业团队——公司运营板块采用完全市场化的运作机制，建立并完善“城投宽庭”租赁住宅运营体系和标准运营模式，构建专业化人才团队，搭建运营平台，不断提升社区物业管理服务水平，优化社区配套商业品质布局。

3. 股权投资业务

城投的产业背景——公司依托上海城投的综合实力和产业资源，与集团的基础设施板块协同，与城投产业链相关的上海国企联动，把握各类投资机会，合作共赢。

优质的基金品牌——公司旗下诚鼎基金成立以来不断树立品牌，集聚了一批优质且与公司保持长期合作的基金投资人。诚鼎基金是上海市金融办下属上海股权投资协会副会长单位，上海市发改委下属上海市创业投资协会副会长单位。多次被清科、投中、上海股权投资协会评为最佳私募股权投资机构。

专业的投资能力——在项目开发、项目投资、合规风控、投后管理等方面积累了丰富的经验，同时培养和吸引优秀的投资专业人才，逐步形成“产业+专业”的核心竞争力，为被投企业提供资源对接、业务拓展、产业并购等增值服务。

丰富的投资经验——在城市基础设施产业链、国资国企改革、金融股权投资等领域，拥有较强的项目获取和投资价值评估能力，拥有近 90 家企业的投资案例和丰富的投资经验。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 91.93 亿元，同比增长 40.03%，实现归属于上市公司股东净利润 9.12 亿元，同比增长 18.26%，截至本报告期末，公司归母净资产 203.74 亿元，同比下降 1.99%，总资产 689.02 亿元，同比增长 5.58%，净资产收益率 4.53%。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	9,193,004,446.83	6,564,925,812.72	40.03
营业成本	7,125,503,479.08	5,548,293,848.88	28.43
销售费用	127,327,608.36	51,522,279.68	147.13
管理费用	155,203,767.22	122,529,263.89	26.67
财务费用	462,244,701.72	272,516,442.29	69.62
经营活动产生的现金流量净额	-12,678,714,607.79	-1,660,421,394.88	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,732,094,797.54	-141,705,808.48	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-3,943,095,360.09	15,845,137,880.10	-124.89
税金及附加	1,281,775,995.03	293,056,783.75	337.38
其他收益	8,032,498.27	464,578.94	1,628.98
投资收益	1,602,375,760.09	702,930,144.14	127.96
公允价值变动收益	-98,297,647.78	105,737,957.66	-192.96

营业外收入	12,852,242.99	59,347,149.05	-78.34
营业外支出	120,947,095.95	48,776,899.91	147.96
所得税费用	547,021,710.47	324,612,860.59	68.52

①营业收入变动原因说明：本期营业收入同比增加 262,807.86 万元，主要是由于公司所属置地集团露香园项目、朱家角项目、黄山项目房产实现销售所致；

②销售费用变动原因说明：本期销售费用同比增加 7,580.53 万元，主要是由于房产销售产生的费用增加所致；

③财务费用变动原因说明：本期财务费用同比增加 18,972.83 万元，主要是由于本期带息负债较上年同期增加而增加的利息支出所致；

④经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期经营活动产生的现金流量净额同比减少 1,101,829.32 万元，主要是由于本期支付土地款所致；

⑤投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期投资活动产生的现金流量净额同比增加 187,380.06 万元，主要是由股权转让项目取得的款项增加所致；

⑥筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期筹资活动产生的现金流量净额同比减少 1,978,823.32 万元，主要是由于本期支付万安路股权款项以及支付本公司所属上海新江湾城投资发展有限公司 36%股权款所致；

⑦税金及附加变动原因说明：本期税金及附加同比增加 98,871.92 万元，主要是由于本期房产实现销售而预估的相关税费；

⑧其他收益变动原因说明：本期其他收益同比增加 756.79 万元，主要是由于公司本期收到政府补贴收入较上年同期增加；

⑨投资收益变动原因说明：本期投资收益同比增加 89,944.56 万元，主要是由于公司所属置地集团本期转让所持有联营企业上海康州房地产开发有限公司和上海沪风房地产开发有限公司股权所致；

⑩公允价值变动收益变动原因说明：本期公允价值变动损益同比减少 20,403.56 万元，主要是由于证券市场价值波动所致；

⑪营业外收入变动原因说明：本期营业外收入同比减少 4,649.49 万元，主要是由于本期无客户违约情况；

⑫营业外支出变动原因说明：本期营业外支出同比增加 7,217.02 万元，主要是由于公司本期支付违约金所致；

⑬所得税费用变动原因说明：本期所得税费用同比增加 22,240.88 万元，主要是由于公司本期应税所得额增加所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	占利润总额比例(%)	上期发生额	占利润总额比例(%)	利润总额占比增减变动(%)
主营业务利润	48,376,910.19	3.35	276,112,550.51	25.21	-21.86
投资收益及公允价值变动收益	1,504,078,112.31	104.13	808,668,101.80	73.83	30.31
营业外利润	-108,094,852.96	-7.48	10,570,249.14	0.97	-8.45

本公司所属置地集团本期转让所持有联营企业上海康州房地产开发有限公司和上海沪风房地产开发有限公司股权，取得税前收益 10.22 亿元使得本期投资收益类利润占比较高，较上年同期增加 30.31%，相应主营业务利润较上年同期减少 21.86%。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司主营业务收入及成本成本具体请如下：

(1). 主营业务分行业、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	9,139,481,299.80	7,073,019,415.91	22.61	40.45	28.59	增加 7.14 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海	8,734,247,199.93	6,784,732,572.27	22.32	34.32	23.35	增加 6.91 个百分点
安徽	358,114,453.97	287,626,980.13	19.68	100.00	100.00	增加 19.68 个百分点
江苏	47,119,645.90	659,863.51	98.60	878.55	100.00	减少 1.40 个百分点

主营业务分行业、分地区、情况的说明

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

房地产销售业务营业收入和营业成本较上年同期增加主要是露香园低区住宅项目、朱家角 E 地块一期商品房项目、黄山高铁-I 期商品房项目实现收入并相应结转销售成本所致；毛利率较上年同期增加系本期上述商品房项目实现销售较其他房产项目实现销售占比高，因此本期毛利率较上年同期增加。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产建造及销售	房屋建造成本	6,768,773,310.48	94.99	5,299,058,472.91	95.51	27.74
房产出租	房产出租成本	106,456,542.98	1.49	99,403,293.12	1.79	7.10
市政代建	市政代建成本	197,789,562.45	2.78	101,938,034.33	1.84	94.03

成本分析其他情况说明

报告期，公司所属子公司上海城投置地项目管理有限公司代建闵行区市政项目完工进度较上年同期增长且有新项目开工所致。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

报告期，本公司所属置地集团购买上海城虹万岸建设发展有限公司 80%的股权并于报告期完成股权款支付。依据企业会计准则相关规定，纳入公司合并范围。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 56,267 万元，占年度销售总额 6.12%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 2,713,502 万元，占年度采购总额 82.62%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	上海市黄浦区国土资源管理局	17,600,000,000.00	53.59

3. 费用

适用 不适用

报告期，费用类科目财务数据及变化说明参见本节“五、报告期内主要经营情况\（一）主营业务分析\1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

报告期，费用类科目财务数据及变化说明参见本节“五、报告期内主要经营情况\（一）主营业务分析\1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

（三）资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 （%）	本期期末金 额较上期期 末变动比例 （%）
货币资金	3,604,405,783.76	5.23	18,426,632,982.88	28.24	-80.44
应收账款	1,107,147,139.50	1.61	1,705,664,383.29	2.61	-35.09
预付款项	311,350,552.19	0.45	605,831,974.95	0.93	-48.61
其他应收款	1,128,033,917.55	1.64	3,972,031,298.81	6.09	-71.60
存货	49,795,535,050.40	72.27	28,597,431,802.17	43.82	74.13
合同资产	282,470.76	-	185,058,003.11	0.28	-99.85
长期应收款			376,264,140.30	0.58	-100.00
使用权资产	8,874,261.80	0.01			100.00
无形资产	246,101,162.51	0.36	23,662,036.02	0.04	940.07
长期待摊费用	4,749,658.72	0.01	255,911.70	-	1,755.98
递延所得税资产	805,907,315.18	1.17	585,179,195.68	0.90	37.72
其他非流动资产	1,449,162,960.52	2.10			100.00
合同负债	5,610,004,249.45	8.14	3,671,559,623.62	5.63	52.80
应付职工薪酬	64,668,155.33	0.09	49,499,770.23	0.08	30.64
应交税费	2,887,627,530.02	4.19	1,271,159,854.44	1.95	127.16
其他应付款	1,168,657,010.89	1.70	3,584,576,017.33	5.49	-67.40
其他流动负债	391,541,557.91	0.57	208,484,385.31	0.32	87.80
长期借款	12,319,887,786.27	17.88	7,084,215,778.00	10.86	73.91
预计负债	763,426,628.33	1.11	551,316,392.47	0.84	38.47
租赁负债	6,639,316.76	0.01		-	100.00
递延收益	100,655,377.52	0.15	72,162,670.00	0.11	39.48

其他说明

- ①货币资金较年初减少 1,482,222.72 万元，主要是本期支付土地款所致；
- ②应收账款较年初减少 59,851.72 万元，主要是本期收回销售房款所致；
- ③预付账款较年初减少 29,448.14 万元，主要是本期根据工程进度结转工程款项所致；
- ④其他应收款较年初减少 284,399.74 万元，主要是本期收回拍地保证金；

- ⑤存货较年初增加 2,119,810.32 万元，主要是本期取得露香园二期地块、康健地块、万安路地块等项目所致；
- ⑥合同资产较年初减少 18,477.55 万元，主要是本期收回配套设施相关代建款项；
- ⑦长期应收款较年初减少 37,626.41 万元，依据“解释 14 号”及相关财政部会计司发布 PPP 项目合同社会资本方会计处理实施问答等相关规定，江阴项目投资支出增加而相应确认的应收款项转入“其他非流动资产”所致。
- ⑧使用权资产较年初增加 887.43 万元，主要是本期执行“新租赁准则”而确认的使用权资产所致；
- ⑨无形资产较年初增加 22,243.91 万元，主要是江阴 PPP 项目投资支出增加所致；
- ⑩长期待摊费用较年初增加 449.37 万元，主要是本期业财系统上线转入；
- ⑪递延所得税资产较年初增加 22,072.81 万元，主要是预计成本所致；
- ⑫其他非流动资产增加 144,916.30 万元，参看第⑦点；
- ⑬合同负债较年初增加 193,844.46 万元，主要是预收房产销售款增加所致；
- ⑭应付职工薪酬较年初增加 1,516.84 万元，主要是本期计提职工薪酬所致；
- ⑮应交税费较年初增加 161,646.77 万元，主要是本期预提的房产销售税金所致；
- ⑯其他应付款年初减少 241,591.90 万元，主要是本期房产实现销售，相关认筹金结转所致；
- ⑰其他流动负债较年初增加 18,305.72 万元，主要是本期房产预售相关税金增加所致；
- ⑱长期借款较年初增加 523,567.20 万元，主要是未发生加速还款事项的长期借款由一年内到期的非流动负债转入；
- ⑲预计负债较年初增加 21,211.02 万元，主要是本期预计保障房外墙维修支出所致；
- ⑳租赁负债较年初增加 663.93 万元，主要是本期执行“新租赁准则”而确认的租赁负债所致；
- ㉑递延收益较年初增加 2,849.27 万元，主要是本期新建租赁住房专项补贴和“虹科委”补助增加所致。

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

具体参见本报告“第十节 财务报告\七、合并财务报表项目注释 59”。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司的房地产业务按照分行业信息披露要求在本段详细披露。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B02a-01、B02b-01 地块	61,137		122,273	是	110,046	90
2	杨浦区新江湾城科技园北块	53,969		118,732	是	113,983	96
3	黄山高铁新城 A-1 地块 III 期	23,989		84,894	是	59,426	70
4	徐汇区康健街道 S031002 单元 N08-14 地块	24,462		53,817	否		100
5	闵行区七宝社区 MHP0-0105 单元(九星地区) 05-08 地块	33,233		66,465	否		100
6	黄浦区豫园社区 213A-01 等地块	39,069		130,687	是	110,692	84.7
7	虹口区江湾镇街道 HK0031A-14 等地块	31,984		83,427	是	66,742	80

注:

1. 上述表格中的规划计容建筑面积最终以规划调整结果为准;
2. 闵行区七宝社区 MHP0-0105 单元(九星地区) 05-08 地块项目已于 2022 年初开工;
3. 黄浦区豫园社区 210F-01、211J-01、211J-02 地块于报告期内已开工。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	黄浦	露香园商品房	商品房	在建项目	79,981	184,383	300,069	59,934	294,908	1,147,620	41,748
2	青浦	朱家角 E 地块	商品房	在建项目	434,855	145,861	280,075	280,075	282,818	274,417	42,593
3	黄山市	黄山高铁-I 期商品房	商品房	在建项目	73,523	127,610	161,875	161,875	157,206	48,210	12,127
4	杨浦	杨浦 D4 地块租赁房	租赁住房	在建项目	33,806	84,515	130,008	130,008	0	118,258	25,105
5	杨浦	杨浦扶苏路租赁房	租赁住房	在建项目	19,085	43,895	66,573	66,573	0	61,203	17,239
6	闵行	浦江社区 03-04 租赁房	租赁住房	在建项目	44,947	121,358	164,289	164,289	0	140,216	35,725
7	黄山市	黄山高铁-II 期商业	商品房	在建项目	40,533	63,587	91,364	91,364	0	29,273	11,295
8	松江	松江新农河商品房	商品房	在建项目	65,093	78,112	116,890	116,890	116,599	265,925	28,272
9	常州	常州明城荷樾府项目	商品房	在建项目	86,303	189,862	249,694	249,694	251,760	252,741	51,573
10	闵行	颀桥 01-22A-04 动迁房	保障房	在建项目	81,627	163,254	235,038	235,038	0	156,221	41,895
11	金山	金山水上新村商品房	商品房	在建项目	69,550	153,009	213,999	213,999	0	241,174	38,296
12	闵行	九星 01-02 租赁房	租赁住房	新开工项目	27,526	63,309	90,057	90,057	0	60,174	7,420
13	黄浦	露香园二期商品房	商品房	新开工项目	18,588	71,549	106,293	106,293	0	1,805,338	1,805,338

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	黄浦	露香园商品房(高区)	商品房、车位	17,295	472	1,127	6,333	147
2	黄浦	露香园商品房(低区住宅、样板房)	商品房	34,310	33,904	34,364	552,947	9,433
3	青浦	徐泾项目	保障房等	5,305	320	2,448	2,927	3,701
4	松江	新凯项目	保障房为主(含商铺)	1,673	1,013	1,014	1,198	2,297
5	青浦	朱家角E地块一期商品房	商品房	82,259	53,325	86,179	270,007	19,761
6	杨浦	科技园二期商办	办公、商铺	88,303	604	1,844	7,985	0
7	黄山	黄山高铁-I期商品房	商品房	38,367	17,146	52,031	35,811	689
8	松江	松江新农河商品房	商品房	61,180	59,452			59,452
9	金山	金山水上新村商品房	商品房	57,928	7,828			7,828

注：

以上为报告期本公司主要房产项目的销售结转情况。

露香园商品房(高区)结转收入中存在合并范围内所属子公司之间的内部销售，销售收入为2,138万。

报告期内，公司共计实现销售金额102.72亿元，销售面积174,064平方米，实现结转收入金额875,114万元，结转面积179,071平方米，报告期末待结转面积104,516平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	虹口	城投控股大厦	办公楼	30,656	3,384	100	否	不适用
2	杨浦	政悦路商业	商业	950	107	100	否	不适用
3	松江	松江新凯	商业	7,188	196	100	否	不适用
4	虹口	四川北路商铺	商业	2,686	114	100	否	不适用
5	黄浦	露香园	商业、服务式公寓	22,755	4,256	100	否	不适用
6	杨浦	新江湾城 C4	商业	12,341	1,079	100	否	不适用
7	杨浦	湾谷科技园一期	商业、办公楼	10,715	301	96	否	不适用
8	杨浦	城投宽庭·湾谷社区	长租公寓	45,876	5,034	96	否	不适用

注：城投控股大厦租金收入包含合并范围内母公司与子公司之间的内部租赁收入 530 万元。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,117,491.73	4.72	100,819.30

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期，本公司对外投资 215,294 万元，较上年同期增加 141,616 万元，变动率为 192.21%。

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资公司的名称	企业类型	主要业务	投资期限	资金来源	占被投资单位权益比例	本期投资金额	累计投资金额
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	合伙企业	股权投资、投资管理	约定期限	自筹	29.6736%	120,000,000.00	300,000,000.00
上海城虹万岸建设发展有限公司	有限公司	旧区改造，自有房屋租赁，房地产开发经营，市政基础设施建设，物业管理	2019年10月23日至不约定期限	自筹	80%	1,093,486,707.74	1,093,486,707.74
上海新江湾城投资发展有限公司	有限公司	房地产开发经营，市政基础设施建设，物业管理	2008年8月26日至2048年8月25日	自筹	96%	884,000,000.00	3,438,040,086.24

报告期，本公司所属置地集团以协议方式受让上海城投城市更新建设发展有限公司（以下简称“城市更新公司”）持有的上海城虹万岸建设发展有限公司 80% 股权。置地集团和城市更新公司同受本公司第一大股东上海城投（集团）有限公司控制，属于同一控制下企业合并事项。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》中“同一控制下企业合并的处理”的相关规定以及《企业会计准则第 31 号——现金流量表》对“筹资活动”的定义，收购城虹万岸现金流量支出计入“支付其他与筹资活动有关的现金”。

报告期，本公司所属置地集团收购原上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）持有的本公司子公司上海新江湾城投资发展有限公司 36% 的股权并于 7 月 27 日完成工商变更。根据《企业会计准则第 31 号——现金流量表》对“筹资活动”的定义，收购股权现金流量支出计入“支付其他与筹资活动有关的现金”。

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

1) 持有上市公司股权及资管计划情况

证券代码	证券简称	投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	会计核算科目	资金来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	83,094,655.93	4,750,647.33	391,720.04	交易性金融资产	自筹
600837	海通证券	450,000,000.00	0.27	431,015,625.00	-21,093,750.00	8,789,062.50	交易性金融资产	自筹
不适用	诺德基金千金 175 号管理资产管理计划（注 1）	150,834,049.50	不适用	124,944,000.00	-13,356,000.00	1,960,000.00	交易性金融资产	自筹
合计	****	610,111,456.14	/	639,054,280.93	-29,699,102.67	11,140,782.54	/	/

注 1：诺德基金千金 175 号管理资产管理计划主要从事 A 股股票的投资。

2) 其他非流动金融资产

被投资公司的名称	投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	当年增资（减资以“-”号表示）	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎创盈投资合伙企业（有限合伙）	556,287.00	26.62	6,107,086.45	-653,100.16			其他非流动金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	401,942,130.00	11.12	390,762,095.34	-53,242,279.66	61,176,940.00	4,824,868.00	其他非流动金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	386,350,336.13	-14,703,165.29	16,390,000.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	869,166,417.00	/	783,219,517.92	-68,598,545.11	77,566,940.00	4,824,868.00	/	/

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

报告期，本公司所属置地集团完成对所持联营企业上海康州房地产开发有限公司 36%股权的转让，该事项已经公司第十届董事会第五次会议审议通过，详见公司公告临 2020-035。此次股权转让取得税前收益 5.23 亿元。

报告期，本公司所属置地集团完成对所持联营企业上海沪风房地产开发有限公司 36%股权的转让，该事项已经公司第十届董事会第十七次会议审议通过，详见公司公告临 2021-039。此次股权转让取得税前收益 4.99 亿元。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	投资比例	注册资本	总资产	归属于母公司的净资产/净资产	归属于母公司的净利润/净利润	报告期对上市公司贡献的净利润
主要子公司								
上海城投（置地）集团有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	100%	250,000	3,885,836	660,015	56,753	76,318
上海城投控股投资有限公司（注①）	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	100%	125,500	82,746	82,080	3,243	3,243
上海新江湾城投资发展有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	96%	10,000	360,677	245,559	864	690
上海露香园建设发展有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	84.70%	720,000	1,898,211	702,080	-17,920	-15,179
上海城投置业经营管理有限公司	物业管理	租赁代理服务、物业管理、酒店管理等	100%	3,000	64,282	3,737	1,671	1,671
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	城市配套服务	城市综合配套服务的开发与运营等	50%	10,000	186,739	55,199	1,297	772

重要参股公司

西部证券股份有限公司	证券业	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。	10.26%	446,958	8,478,389	2,711,417	141,700	14,538.46
上海黄山合城置业有限公司	房地产开发	房地产开发、经营、物业管理	25%	2,000	53,724	31,013	53,794	13,448.49
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙） ^②	股权投资	实业投资、投资管理、投资咨询等业务	29.67%	101,100	119,121	119,108	19,850	5,890.09
常州明城置业发展有限公司	房地产开发	房地产开发、经营、物业管理	40%	10,000	109,806	13,084	9,406	3,762.25
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司（注 ^③ ）	股权投资	创业投资、股权投资、实业投资、股权投资管理、投资管理、投资咨询	59.83%	21,000	559	536	4,432	2,651.49

注：① 上海城投控股投资有限公司工商认缴注册资本为 125,500 万元，实际出资为 62,500 万元。

② 本公司对无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）直接持股比例为 29.67%，间接持股比例 0.55%。

③ 上海诚鼎德同股权投资基金有限公司工商认缴注册资本为 21,000 万元，本期全体股东实缴出资减至为零。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2021 年底召开的中央经济工作会议指出，今年我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，但长期向好的基本面不会改变。今年的经济工作要稳字当头、稳中求进。

根据 2022 年 3 月 5 日发布的政府工作报告，今年国内生产总值预期目标是增长 5.5% 左右，城镇新增就业 1100 万人以上。对于房地产行业，今年的政府工作报告提出，继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

从 2020 年开始至今，“房住不炒”已经连续 3 次被写进政府工作报告。近日国务院金融稳定发展委员会召开专题会议指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。央行表示，坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险。银保监会表示，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。证监会称，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

战略定位：以创新型房地产业务为核心，以升级型城市基础设施业务为组合，专注住房保障体系建设和旧区改造业务领域，成为长三角城市圈的特色房地产服务商和城市产业链投资商。

公司未来主要业务将聚焦三大板块：特色开发、智慧运营及地产金融，形成可持续发展的业务链、生态圈。

特色开发——房地产核心业务，重点围绕区域综合开发、城市更新、租赁住宅、保障房等，形成区域开发、规模运营、产业服务、功能联动综合能力体系，提高公司主业核心竞争力，成为区域开发和持有经营的特色房地产企业。

智慧运营——地产运营业务，重点推进运营管理平台公司建设，实现轻重资产分条线专业管理，落实和强化租赁住房 and 商办等持有资产的运营管理和市场营销工作，实现新的业务增长点和产业链延伸，成为长三角区域卓越的综合型不动产运营管理服务商。

地产金融——股权投资业务，重点布局城市基础设施升级改造投资业务和房地产产业链股权投资业务，成为城市基础设施和房地产产业链专业投资商。

(三) 经营计划

适用 不适用

2022 年，公司将继续在董事会的正确领导下，坚持改革创新、求真务实，努力使公司产品成为行业标杆，凸显品牌价值，展现上海城投房地产品牌新形象。

1. 地产开发业务

一是加快项目建设，年内露香园二期、万安路、朱家角二期、康健路等项目加紧开工建设；江湾、光华等租赁社区加快建设进度，完成竣工交付。

二是稳步拓展主业。积极关注上海中心城区、“五大新城”、“长三角一体化”等公司优势领域投资机会，谨慎布局，合理拓展业务规模。

2. 地产运营业务

一是强化“城投宽庭”品牌影响力。筹开江湾与光华两大新社区，注重品牌维护，完善社区配套，提升社区品质，做好湾谷社区运营经验的总结并推广运用至新社区，开展团队社区管理业

务培训，确保新社区工作目标一致、管理标准一致、服务形象一致、成效结果一致。

二是培育持有资产运营业务。做好相关商业管理，盘活存量资产，延伸运营管理产业链，为服务品质提升和资产增值提供支持。

3. 股权投资业务

一是直投业务方面要密切跟踪直投企业的经营情况，适时兑现收益。

二是城投控股投资公司恢复运作，强化主业协同。重点围绕公司主业，参与城市发展相关领域投资；同时，围绕租赁住宅业务发展需要，创新研究 REITs 和资产证券化等资本退出机制，为后续项目建设运营提供资金保障。

三是诚鼎基金加强城投相关产业投资。重点推进新基金募集工作，继续做强“业务+产业+投资”模式，并适时完成存量项目退出。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、竞争风险

房地产行业集中度进一步提升，行业格局重塑加快，头部大型房企凭借品牌和规模优势在市场调整期内龙头地位将愈加显著，其他房地产企业需要深挖自身优势，实施差异化竞争，对自身的资金保障、能力提升和队伍建设提出了更高的要求。房地产行业与其他产业发展的关联度不断上升，通过多元化的“房地产+”模式探索新的发展突破点，更加考验企业的资源整合和综合运营能力。

2、行业风险

房地产行业总体增速放缓，正从增量市场向存量市场转变。同时，房地产行业受国家及地方调控政策影响较大，随着“房住不炒”定位的进一步贯彻落实，以及“因城施策，稳地价、稳房价、稳预期长效机制”的建立，不同地区的房价走势呈现分化，对房地产企业在土地取得、项目开发、融资等方面均会产生相应的影响。租赁住宅业务的持有资产量大、项目回收期长、运营人员扩张要求紧迫、管理范围广，对公司投融资能力、运营成本控制、项目安全管理机制提出更高的要求。

3、市场波动风险

公司持有的已上市证券的价格受资本市场价格波动的影响，会随对应标的或相关行业价格水平变化而变化。

4、其他风险

新冠疫情仍有零星出现的风险，可能会对房地产行业产生一定影响，包括土地获取、开工建设、营销推广、销售运营以及客户购买需求和购买行为等，行业不确定性增加。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会和经营层之间权责明确，公司董事、监事工作勤勉尽责，公司经营层严格按照董事会授权忠实履行职务，更好地维护了公司权益和广大股东的合法权益。公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。具体如下：

1. 股东与股东大会

报告期内公司召开了 2020 年年度股东大会以及 2021 年第一次临时股东大会。公司按照《公司章程》和公司《股东大会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开、表决等相关程序。聘请律师对股东大会出具法律意见书，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，平等对待所有股东，中小股东和大股东享有平等地位，均能充分行使权利。股东大会对关联交易的审议均严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。

2. 董事与董事会

公司严格按照《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会设有 9 名董事席位。截至本报告披露日，公司在任董事 8 名，董事姜海西先生已于 2022 年 1 月 18 日向董事会辞去所担任的本公司第十届董事会董事、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员等职务，详见公司临时公告 2022-001。公司董事会设有独立董事席位 3 名，目前在任独立董事 3 名，人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司独立董事的人数超过董事会总人数的 1/3。董事会下设战略、审计和薪酬与考核委员会三个专门委员会。其中，审计委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数，并担任主任委员。公司董事会职责清晰，全体董事均勤勉尽责，能够积极参加公司董事会会议并认真履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

3. 监事与监事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》规定的选聘程序选举监事，公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名，目前在任监事 3 名，监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求。公司监事会会议的召集、召开程序符合《监事会议事规则》的有关规定。公司监事均能认真履行职责，本着对公司及全体股东负责的态度，依法独立对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督。

4. 控股股东与上市公司关系

公司控股股东行为规范，依法行使股东权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的经营决策的行为。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，独立组织生产销售和经营规划，重大决策均按《公司章程》和有关法律法规的规定由股东大会、董事会依法做出，与控股股东不存在同业竞争的情况，也不存在控股股东干预公司决策和经营的情况，未发生控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

5. 信息披露与透明度

报告期内，公司按照预约时间日期披露了各项定期报告，共计披露临时公告 44 则。公司按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》及《公司章程》等相关规定，严格遵守公平、公开、公正的原则，真实、准确、完整、及时地披露信息。公司根据监管部门的要求，结合公司实际情况，严格执行公司《信息披露管理办法》《内幕信息及知情人管理制度》，确保所有股东有平等的权利和机会获得公司披露的信息。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	2021 年 6 月 25 日	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2021-06-26/600649_20210626_1_b5MqWBrV.pdf	2021 年 6 月 26 日	详见《上海城投控股股份有限公司 2020 年年度股东大会决议公告》2021-019。
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 9 月 30 日	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2021-10-08/600649_20211008_1_ZjScD13l.pdf	2021 年 10 月 8 日	详见《上海城投控股股份有限公司 2021 年第一次临时股东大会决议公告》2021-034。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈晓波	董事长	男	58	2021 年 6 月 25 日	2023 年 6 月 5 日	104.37	否
陈 帅	副董事长	男	47	2017 年 3 月 28 日	2023 年 6 月 5 日	0	是
张 辰	董事、总裁	男	42	2021 年 9 月 30 日	2023 年 6 月 5 日	67.62	否
范春羚	董事	女	49	2020 年 6 月 5 日	2023 年 6 月 5 日	0	是
张列列	董事	男	44	2018 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 5 日	0	是
严 杰	独立董事	男	56	2017 年 3 月 28 日	2023 年 6 月 5 日	10	否
薛 涛	独立董事	男	48	2017 年 3 月 28 日	2023 年 6 月 5 日	10	否
张 驰	独立董事	男	63	2020 年 6 月 5 日	2023 年 6 月 5 日	10	否
龚达夫	监事会主席	男	51	2017 年 3 月 28 日	2023 年 6 月 5 日	0	是
杨伯伟	监事	男	59	2020 年 6 月 5 日	2023 年 6 月 5 日	0	是
周冬生	副总裁	男	58	2018 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 5 日	85.48	否

吴春	副总裁、财务总监	男	55	2020年4月28日	2023年6月5日	79.63	否
任志坚	副总裁	男	54	2021年6月25日	2023年6月5日	18.90	否
俞有勤	副总裁、董事会秘书	男	51	2021年6月25日	2023年6月5日	76.96	否
严佳梁	副总裁	男	41	2021年9月30日	2023年6月5日	8.86	否
张琛	副总裁	男	50	2021年9月30日	2023年6月5日	8.93	否
陈骅	职工监事	男	55	2017年3月28日	2023年6月5日	69.00	否
戴光铭	董事(离任)	男	49	2018年6月29日	2021年8月27日	88.77	否
姜海西	董事(离任)	男	40	2020年6月5日	2022年1月18日	0	是
邓莹	财务总监(离任)	女	44	2020年4月28日	2022年1月18日	59.67	否
合计	/	/	/	/	/	698.19	/

姓名	主要工作经历
陈晓波	本公司党委书记、董事长。曾任上海市第四建筑工程公司项目经理、分公司党支部书记、经理、公司经理助理，上海地坎建筑工程有限公司总经理，上海建工(集团)总公司纽约领事馆项目执行经理、海外部副经理、美国公司副经理、生产经营部经理，上海市第五建筑有限公司党委副书记、总经理，上海中心大厦建设发展有限公司副总经理、常务副总经理、党委副书记、纪委书记，上海建工材料工程有限公司党委副书记、董事长，上海城投控股股份有限公司党委书记、总裁等职。
陈帅	本公司副董事长。曾担任北京物美商业集团高级财务经理，北京家和集团供应商管理，德隆国际战略投资有限公司投资管理部、城市战略流通部高级投资经理等职。于2003年加入弘毅投资，现任弘毅投资董事总经理，PE投资部联席负责人，PE业务指导委员会成员，兼任弘毅投资上海平台总经理。并担任中国融众金融控股有限公司(3963.HK)非执行董事，世纪金花(0162.HK)非执行董事。
张辰	本公司党委副书记、董事、总裁。曾任上海露香园置业有限公司助理经理、副总经理，上海城投置地(集团)有限公司总师室副主任、主任、规划设计部总经理、技术总监、党总支委员、副总经理，上海城投控股股份有限公司副总裁等职。
范春羚	本公司董事。曾任上海市城市建设投资开发总公司计划部科员、业务主管，上海城投环境投资有限公司职工，上海市城市建设投资开发总公司项目计划财务部高级业务主管、总经理助理、副总经理，上海城投(集团)有限公司计划财务部副总经理、项目管理部副总经理、重大工程建设协调推进领导小组办公室副主任、总裁办公室副主任(主持工作)等职，现任上海城投(集团)有限公司资产(投资)管理部总经理。
张列列	本公司董事。曾担任浦发银行外高桥保税区支行公司银行部经理，第一营业部公司业务主管总经理，上海分行公司银行产品部总经理、投资银行部总经理等职务。于2015年加入弘毅投资，于2018年1月1日起担任PE业务管理部总监，现任PE投资部总监。
严杰	本公司独立董事。曾任中国迅达电梯有限公司上海电梯厂主管会计、上海轮胎橡胶机械模具有限公司总会计师、上海三毛纺织股份有限公司副总会计师兼监察审计部主任、上海佳华会计师事务所高级经理等职。现任上海市会计学会常务理事兼所属证券市场工委副主任、上海市商业会计学会副秘书长、上海上市公司协会财务专家、上海海立(集团)股份有限公司独立董事、上海交运集团股份有限公司独立董事、上海纳尔实业股份有限公司独立董事、上海新时达电气股份有限公司独立董事。
薛涛	本公司独立董事。曾任中国仪器进出口总公司中仪国际招标公司业务员、部门经理，中国通用技术集团中国通用咨询投资公司董事兼市场总监、清华大学环保产业研究中心副主任等职。现任北京大学环境学院E20联合研究院副院长及E20环境产业研究院执行院长、中建环能科技股份有限公司及盐城海普润科技股份有限公司独立董事；湖南大学城管学院兼职教授，华北水利水电大学客座教授；国家发改委和财政部的PPP专家库定向邀请专家、世界银行和亚洲开发银行注册专家(基础设施与PPP方向)、生态环境部环境规划院PPP中心专家委员会委员，清华大学城管学院PPP研究中心投融资专业委员会专家委员、全国工商联环境商会PPP专委会秘书长；国家绿色发展基金股份有限公司专家咨询委员会专家库专家、巴塞尔公约亚太区域中心化学品和废物环境管理智库专家、环保部水专项污泥处理处置产业技术联盟专家委员会成员，住建部主管《城乡建设》和《环境卫生工程》杂志编委，财政部主管《政府采购与PPP》杂志编委；中金、光大证券、美林、野村证券、海通证券、安信证券、招商证券、银河证券、中信建投等金融行研机构长期合作的市政基础设施领域专家。

张 驰	本公司独立董事。曾任华东政法大学民商法教研室教授，民商法硕、博士生导师，民法研究中心副主任，中国法学会和上海市法学会民法研究会理事。现任上海市中信正义律师事务所律师，同时担任上海同济科技实业股份有限公司独立董事、中海环境科技（上海）股份有限公司独立董事、上海船舶运输科学研究所独立董事。
龚达夫	本公司监事会主席。曾任上海电机技术高等专科学校教师，上海市中级人民法院经济庭书记员，上海市第一中级人民法院经一庭书记员、助理审判员、办公室助理审判员、办公室综合科副科长、研究室助理审判员、民五庭助理审判员、审监庭审判员、民四庭审判员、审判长，上海市城市建设投资开发总公司法务部总经理、总法律顾问，本公司监事等职务，现任上海城投（集团）有限公司总法律顾问兼合规风控部总经理。
杨伯伟	本公司监事。曾任上海汽轮机厂财务会计科职工，上海电气联合公司财务处职工，上海电气（集团）总公司财务处会计科科长、资产财务部会计处副处长，上海电气集团股份有限公司资产财务部经理，国核工程有限公司财务部经理，上海市城市建设投资开发总公司资金财务部高级业务主管、副总经理，上海城投（集团）有限公司计划财务部副总经理，上海城投水务（集团）有限公司财务总监等职，现任上海环境集团股份有限公司副总裁、财务总监。
周冬生	本公司副总裁。曾任铁道部第四工程局六处二段四队施工室主任，六处二段段长助理、副段长、总工程师，六处副总工程师、总工程师、副处长，铁道部第四工程局上海公司常务副总经理，铁道部第四工程局秦沈客运专线工程指挥部副指挥长，中铁四局秦沈客运专线工程指挥部常务副指挥，中铁四局集团有限公司副总工程师，上海同盛大桥建设有限公司工程管理部副经理、办公室副主任，上海长江隧桥建设发展有限公司设计前期部经理，上海公路投资建设发展有限公司工程指挥、副总经理，上海城投资产管理（集团）有限公司副总经理，上海城投置地（集团）有限公司总经理、党总支副书记等职。
吴 春	本公司副总裁、财务总监。曾任上海统计技术学校教师，上海公路管理处沪嘉高速公路管理所计划财务科科长，上海市沪嘉高速公路实业有限公司计划财务部经理、总会计师，上海城投置地有限公司计划财务部副经理、经理，上海城投置地（集团）有限公司审计监察部副经理、计划财务部经理、副总会计师、纪委委员、财务总监，上海城投控股股份有限公司财务总监等职。
任志坚	本公司副总裁。曾任上海浦东明珠房地产发展公司副总经理，上海新凯房地产开发有限公司工程部副经理、副总经理、副总经理（主持工作），上海三林项目筹建部主任、普陀项目筹建部主任，上海义品置业有限公司总经理，上海露香园置业有限公司总经理，上海其越置业有限公司总经理，上海城投置地（集团）有限公司副总经理兼第二项目事业部总经理等职。现兼任上海城投置地（集团）有限公司党总支副书记、董事长、总经理。
俞有勤	本公司副总裁、董事会秘书。曾任上海实业医药投资股份有限公司化学药品事业部总经理，上海城投控股股份有限公司财务部经理等职。
严佳梁	本公司副总裁。曾任上海市市政工程建设发展有限公司职工、总工程师助理、副总工程师，上海市城市建设投资开发总公司路桥事业部第二事业部副总工程师、总工程师、第二现场指挥部总工程师，上海城投公路投资（集团）有限公司第二事业部副总经理、常务副总经理等职。
张 琛	本公司副总裁。曾任上海实业发展有限公司工程师，上海瑞南置业有限公司工程师，上海安居房发展中心工程师，上海城捷置业有限公司工程师，上海城投新江湾城工程建设指挥部工程主管，上海城投置地（集团）有限公司工程管理部高级业务主管，上海城投悦城置业有限公司副总经理，上海城展置业有限公司总经理，上海新江湾城投资发展有限公司副总经理，上海城投置地（集团）有限公司新江湾城项目部副总经理、项目部总经理，上海城投置地（集团）有限公司总经理助理、副总经理等职。
陈 骅	本公司职工监事。曾任上海城投置地（集团）有限公司投资管理部高级业务主管、战略与规划研究部副经理、投资发展部副经理（主持工作）、投资发展部总经理、副总经济师、投资总监、战略投资部总经理，上海城投控股股份有限公司投资管理部副总经理（主持工作）等职，现任上海城投控股股份有限公司投资管理部总经理。
戴光铭	本公司离任董事。曾任上海市城市建设投资开发总公司项目计划部副总经理，上海沪洋高速公司副总经理，上海城投总公司路桥事业部副总经理，上海沪洋高速公司董事长、总经理，外滩地区交通综合改造工程项目部总经理，上海黄浦江越江投资建设发展有限公司总经理、党委副书记，上海环境集团有限公司党委书记、常务副总经理，上海环境投资有限公司总经理、党委副书记，上海城投置地（集团）有限公司董事长、党委书记，上海城投控股股份有限公司总裁、董事长，上海市总工

	会挂职副主席等职。现任上海市残疾人联合会副理事长。
姜海西	本公司离任董事。曾任上海市城市建设投资开发总公司路桥事业部第一事业部第二现场指挥部总工程师助理，上海城投公路投资（集团）有限公司第一事业部第二现场指挥部总工程师、第二事业部第一现场指挥部指挥，上海城投（集团）有限公司项目管理部（重大办）高级业务主管、副总经理（副主任）等职。现任上海城投公路投资（集团）有限公司副总经理。
邓莹	本公司离任财务总监。曾任上海市城市建设投资开发总公司资金财务部业务主管、高级业务主管，上海城投控股股份有限公司计划财务部副总经理、总经理等职。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1. 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
龚达夫	上海城投（集团）有限公司	总法律顾问	2013年7月5日	
龚达夫	上海城投（集团）有限公司	合规风控部总经理	2014年12月8日	
范春羚	上海城投（集团）有限公司	资产（投资）管理部总经理	2020年1月20日	
姜海西	上海城投（集团）有限公司	项目管理部（重大办）副总经理（副主任）	2020年1月10日	2021年5月10日
陈帅	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	董事总经理	2003年8月	
张列列	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	PE投资部总监	2019年1月1日	

2. 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
戴光铭	上海市残疾人联合会	副理事长	2021年8月11日	
戴光铭	上海市总工会	挂职副主席	2018年5月24日	2021年8月12日
陈晓波	上海市建筑科学研究院(集团)有限公司	董事	2018年12月3日	
陈晓波	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表（法定代表人）	2019年9月17日	
范春羚	上海城投公路投资（集团）有限公司	董事	2017年2月	
范春羚	上海城投水务（集团）有限公司	董事	2019年9月	
姜海西	上海城投公路投资（集团）有限公司	副总经理	2021年5月10日	
姜海西	上海环境集团股份有限公司	董事	2020年6月1日	2021年12月
陈帅	世纪金花商业控股有限公司	董事会副主席	2010年12月3日	
陈帅	融众资本投资集团有限公司	董事	2011年10月1日	
陈帅	弘和仁爱医疗集团	董事长、总经理	2020年6月23日	
严杰	上海市会计学会	常务理事、证券市场工委副主任	2007年6月	
严杰	上海海立（集团）股份有限公司	独立董事	2017年12月12日	
严杰	上海纳尔实业股份有限公司	独立董事	2018年10月	
严杰	上海交运集团股份有限公司	独立董事	2020年9月15日	

严 杰	上海新时达电气股份有限公司	独立董事	2020 年 6 月 29 日	
薛 涛	北京易二零环境股份有限公司	副总经理	2014 年 5 月 1 日	
薛 涛	北京大学环境学院 E20 联合研究院	副院长	2015 年 7 月 1 日	
薛 涛	E20 环境产业研究院	执行院长	2014 年 5 月 1 日	
薛 涛	盐城海普润科技股份有限公司	独立董事	2019 年 9 月 15 日	
薛 涛	辽宁华夏大地生态技术股份有限公司	独立董事	2018 年 1 月	
张 驰	上海同济科技实业股份有限公司	独立董事	2016 年 1 月 29 日	
张 驰	万承志堂中医药股份有限公司	独立董事	2015 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 16 日
张 驰	上海强生控股股份有限公司	独立董事	2020 年 9 月 18 日	2021 年 9 月 25 日
张 驰	中海环境科技（上海）股份有限公司	独立董事	2012 年 10 月 12 日	
张 驰	上海船舶运输科学研究所	独立董事	2019 年 1 月 17 日	
龚达夫	上海城投公路投资（集团）有限公司	监事	2015 年 2 月 11 日	
杨伯伟	上海环境集团股份有限公司	副总裁、财务总监	2020 年 6 月	
杨伯伟	上海老港固废综合开发有限公司	监事	2019 年 9 月	
周冬生	西部证券股份有限公司	董事	2019 年 11 月 14 日	
吴 春	上海黄山合城置业有限公司	监事	2016 年 4 月 20 日	
吴 春	上海城投集团财务有限公司	董事	2020 年 6 月 22 日	
吴 春	弘毅贰零壹伍（深圳）股权投资基金中心（有限合伙）	顾问委员会成员	2020 年 6 月 22 日	
陈 骅	上海合庭房地产开发有限公司	董事	2016 年 1 月 8 日	
陈 骅	上海欣顺建设工程监理有限公司	董事	2020 年 3 月 4 日	
任志坚	上海合庭房地产开发有限公司	董事	2018 年 11 月 28 日	
张 琛	上海合庭房地产开发有限公司	监事	2018 年 11 月 28 日	

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由公司董事会薪酬与考核委员会考核后提出分配预案并提交股东大会审议通过。公司董事会授权薪酬与考核委员会负责公司高级管理人员经营业绩考核目标的制定、下达、考评，由高级管理人员提交指标完成情况报告，公司进行业绩分析和综合评价形成报告，董事长提出考核结果、奖励方案，提交薪酬与考核委员会审定考核结果。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据同行业报酬水平，结合本公司薪酬制度和年度经营业绩而确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内本公司全体董事、监事和高级管理人员的应付报酬合计 698.19 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内本公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 698.19 万元（税前）。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈晓波	董事长	选举	工作需要
戴光铭	董事长	离任	工作变动
戴光铭	董事	离任	工作变动
张 辰	总裁	聘任	工作需要
张 辰	董事	选举	工作需要

姜海西	董事	离任	工作变动
陈晓波	总裁	离任	工作变动
任志坚	副总裁	聘任	工作需要
俞有勤	副总裁	聘任	工作需要
严佳梁	副总裁	聘任	工作需要
张琛	副总裁	聘任	工作需要
邓莹	财务总监	解聘	工作需要

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第九次会议	2021年3月22日	审议通过:1) 2020年度董事会工作报告; 2) 关于公司2020年度财务决算和2021年度财务预算的议案; 3) 关于公司2020年度日常关联交易情况及2021年预计日常关联交易的议案; 4) 2020年度利润分配预案; 5) 2021年度公司及子公司综合授信的议案; 6) 公司2020年内部控制评价报告; 7) 关于支付2020年度年报审计、内控审计费用的议案; 8) 更新关联人名单的议案; 9) 关于公司2021年度审计工作划; 10) 董事会审计委员会2020年度履职报告; 11) 独立董事2020年度述职报告; 12) 关于发放公司独立董事津贴的议案; 13) 《公司2020年度报告》及摘要; 14) 《公司2020年度社会责任报告》
第十届董事会第十次会议	2021年4月28日	审议通过: 1) 公司2021年第一季度报告; 2) 关于会计政策变更(解释14号)的议案; 3) 关于会计政策变更(执行新租赁准则)的议案; 4) 关于拟开展售后回租业务的议案; 5) 关于制定、修订公司相关制度的议案
第十届董事会第十一次会议	2021年6月1日	审议通过: 1) 关于变更会计师事务所的议案; 2) 关于召集召开2020年年度股东大会的议案
第十届董事会第十二次会议	2021年6月25日	审议通过: 1) 关于调整董事长的议案; 2) 关于调整公司总裁的议案; 3) 关于聘任公司副总裁的议案; 4) 关于增设职能部门议案; 5) 关于子公司城兆星置业向银行申请项目抵押贷款的议案
第十届董事会第十三次会议	2021年7月15日	审议通过关于子公司置地集团收购新江湾城投资发展公司36%股权的议案。
第十届董事会第十四次会议	2021年8月30日	审议通过: 1) 公司2021年半年度报告及摘要; 2) 关于子公司露香园二期公司向银行申请项目贷款的议案; 3) 关于修订《公司章程》的议案; 4) 关于修订《股东大会议事规则》的议案; 5) 关于修订《董事会议事规则》的议案; 6) 关于修订《独立董事工作制度》的议案; 7) 关于修订《投资者关系管理制度》的议案
第十届董事会第十五次会议	2021年9月14日	审议通过: 1) 关于增补董事的议案; 2) 关于召集召开2021年第一次临时股东大会的议案
第十届董事会第十六次会议	2021年9月30日	审议通过: 1) 关于选举董事会战略委员会委员的议案; 2) 关于聘任公司副总裁的议案; 3) 公司子公司置地集团竞买土地的议案

第十届董事会第十七次会议	2021年10月28日	审议通过：1) 公司2021年第三季度报告；2) 关于子公司置地集团转让沪风房地产36%股权的议案；3) 关于子公司置地集团转让开古房地产36%股权的议案
第十届董事会第十八次会议	2021年11月16日	审议通过：1) 关于全资子公司城业房地产申请项目贷款的议案；2) 关于全资子公司城协房地产申请项目贷款的议案；3) 关于申请银行综合授信的议案；4) 关于修订《公司投资管理制度》的议案；5) 关于城展置业投资建设金山区朱泾镇民主村地块的议案

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
戴光铭	否	5	5	3	0	0	否	1
陈晓波	否	10	10	7	0	0	否	2
陈 帅	否	10	10	10	0	0	否	0
张 辰	否	3	3	2	0	0	否	1
范春羚	否	10	10	8	0	0	否	1
姜海西	否	10	10	8	0	0	否	1
张列列	否	10	10	7	0	0	否	2
严 杰	是	10	10	7	0	0	否	2
薛 涛	是	10	10	8	0	0	否	1
张 驰	是	10	10	8	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	3

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	主任委员：严杰。委员：张驰、范春羚
薪酬与考核委员会	主任委员：薛涛。委员：严杰、张驰、陈帅、姜海西（已离任）
战略委员会	主任委员：陈晓波。委员：范春羚、陈帅、张列列、薛涛、张辰、姜海西（已离任）

(2). 报告期内薪酬与考核委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2021 年 2 月 5 日	审议关于城投控股高级管理人员 2020 年度业绩考核及激励分配的议案	审议通过与会议案
2021 年 3 月 15 日	审议关于发放公司独立董事津贴的议案	审议通过与会议案
2021 年 7 月 5 日	审议关于城投控股部分高级管理人员薪酬核定的议案	审议通过与会议案
2021 年 7 月 15 日	审议关于城投控股 2021 年度经营业绩考核指标的议案	审议通过与会议案
2021 年 12 月 13 日	审议关于城投控股部分高级管理人员薪酬核定的议案	审议通过与会议案

(3). 报告期内审计委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2021 年 3 月 18 日	审议公司 2020 年度报告审计工作总结、公司 2020 年度内部控制检查监督工作报告、公司 2020 年度内部控制评价报告、支付 2020 年度审计费用、更新关联人名单、公司 2020 年度审计委员会履职报告、公司 2021 年度内部审计工作计划、公司 2020 年度日常关联交易情况和 2021 年度预计日常关联交易的报告等议案	审议通过所有议案
2021 年 5 月 25 日	审议关于聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2021 年度审计机构的议案	审议通过与会议案

(4). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	52
主要子公司在职员工的数量	321
在职员工的数量合计	373
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	25
技术人员	37
财务人员	35
行政人员	119
投资人员	36
运营管理人员	121
合计	373
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	4
硕士	110
本科	202
大专	46

高中及以下	11
合计	373

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司实行效率优先、兼顾公平的薪酬分配政策，以职责、能力和业绩为导向，推进薪酬制度进一步向专业化、市场化、科学化发展。高级管理人员严格执行公司《高级管理人员薪酬分配管理办法》，形成了规则统一和分类管理相结合、业绩导向和风险约束相结合、统筹兼顾和科学管理相结合的分配原则；各业务板块员工按照统一的职级、薪酬、绩效体系进行管理，形成了基本保障和绩效激励相统一，业绩发展与薪酬提升相推进、薪酬水平与福利科目相补充的分配原则，进一步健全了科学合理的薪酬管理机制，营造了鼓励员工干事创业的企业氛围，适应公司创新发展要求。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司高度重视人才培养，着力提升人才能力素质。2021年，公司聚焦“十四五”人才各项工作总体要求，充分运用多种形式的培养模式，优化了分级、分层、分类的人才教育培训体系，突出需求导向，用好教育资源，创新培训机制，为公司可持续发展提供坚实的人才保障。报告期内，根据年度培训计划，开展了各类培训 40 多场，完成了第一批管理序列及骨干员工 Mini-MBA 研修班。针对专业人才，重点加强专业知识更新，通过条线组织开展相关业务培训；针对年轻人才，建立健全了见习岗位培养机制，推荐选拔多名见习人选，安排到重点工程、外地项目、事业部一线、改革发展的最前沿锻炼，加快成才速度。强化了人才梯队建设，系统制定了《管培生培养管理办法》，有效开展了管培生的招募选拔、导师带教、岗位锻炼等工作，加大了人才培育力度。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司利润分配政策未进行调整。公司认真执行《公司章程》，实现了分红政策的连续性和稳定性。

1. 公司 2020 年度利润分配方案的实施情况

公司于 2021 年 3 月 22 日召开了第十届董事会第九次会议，会议审议通过了《2020 年度利润分配预案》，以公司 2020 年末的总股本 2,529,575,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.92 元（含税），共分配利润 232,720,958.33 元（含税）。派发的现金红利占当年实现归属于上市公司股东净利润的 30.24%。公司独立董事对该议案发表了一致同意的独立意见。经公司 2020 年年度股东大会表决通过，该次分配方案已于 2021 年 8 月 19 日实施完成。

2. 公司 2021 年度利润分配预案

经审计，城投控股母公司 2021 年度实现净利润 272,472,676.60 元，提取 10%法定盈余公积金 27,247,267.66 元，加上年初未分配利润 9,269,214,440.91 元，扣除 2020 年度现金与股票红利分配 232,720,958.33 元，2021 年度可分配利润合计为 9,281,718,891.52 元。

2021 年度利润分配预案为：拟以公司 2021 年末的总股本 2,529,575,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.10 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。本年度不进行资本公积转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依据当年的利润完成情况等指标对公司高级管理人员进行考核并制定薪酬及奖励方案。方案综合考虑了公司各子公司相关行业的年薪平均水平以及公司现状，将公司经营者的年薪与公司的资产状况、公司的盈利能力以及年度经营目标完成情况相挂钩，以充分调动经营者的积极性，进一步健全公司高级管理人员的工作绩效考核和激励机制，强化责任目标约束，不断提高上市公司高级管理人员的进取精神和责任意识。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司在严格依照《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的要求建立了严密的内控管理体系基础上，结合行业特征及企业经营实际，对内控制度进行持续完善与细化，提高了企业决策效率，为企业经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。

公司内部控制体系结构合理，内部控制制度框架符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。

公司第十届董事会第二十次会议审议通过了公司《2021 年内部控制评价报告》，全文详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司进一步完善专业管控体系，优化组织架构，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。根据现行法律法规和《公司章程》的规定，对子公司实施管理

控制。一是指导子公司健全法人治理结构，修订完善制度体系，形成各自的制度汇编，年内公司组织内控、制度检查 4 次，强化制度执行；二是督促子公司对关联交易、对外担保、对外投资等重大事项事前向公司报告；三是建立业务管控标准，在设计管理、服务管理、质量管理等方面确立工作标准，提升工作质量。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制的有效性进行独立审计。天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，与公司内部控制自我评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司 2021 年度社会责任报告。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

公司所属置地集团持续与崇明区新村乡新卫村开展结对帮扶，有序推进各项帮扶工作落实落地。双方合作项目涵盖党的建设、经济发展、社会建设、人才共育等方面。在双方的共同努力下，目前已落实党群服务旗舰店硬件升级、市民公园、道路建设、村一组一户三级文化体系建设等多个帮扶项目。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

依据中华人民共和国财政部《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会【2018】35 号）的规定，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行修订后《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。根据“新租赁准则”衔接规定，公司采用简化追溯调整方法，不调整可比期间的信息。

依据中华人民共和国财政部《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》（财会【2021】1 号）（以下简称“解释 14 号”）的规定以及相关财政部会计司发布 PPP 项目合同社会资本方会计处理实施问答等相关规定，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行 PPP 项目合同的会计处理。“解释 14 号”文以及相关实施问答的执行对公司报告期合并财务报表及可比期间的信息无重大影响。

上述会计政策变更影响具体可参见本报告“第十节 五、重要会计政策及会计估计\34、重要会计政策和会计估计的变更”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	2,048,000.00	1,500,000.00
境内会计师事务所审计年限	11	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	400,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司前任会计师事务所为普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙),普华永道自改制后已连续为本公司提供8年审计服务,已达到“沪国资委”对于事务所聘用年限的最长规定。因此,公司对2021年年度财务审计报告及内控审计报告机构进行变更,经公司2020年年度股东大会表决通过,现聘任天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度财务审计机构及内控审计机构。详见公司临时公告2021-017和2021-019。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二)公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司 2020 年度股东大会审议通过了公司 2021 年预计日常关联交易议案，预计 2021 年全年发生日常关联交易 12,732 万元，2021 年度实际发生 4,286 万元	http://static.sse.com.cn/disclosure/listed_info/announcement/c/new/2021-03-24/600649_20210324_5.pdf

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

上一报告期公司董事会、股东大会审议通过了置地集团受让上海城虹万岸建设发展有限公司 80% 股权暨关联交易的议案，本报告期内置地集团完成股权交割。2021 年 11 月上海城虹万岸建设发展有限公司与上海市虹口区规划和自然资源局签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》，获得 2 幅土地共 7 个地块的使用权，出让价款合计 44.2 亿元（详见临时公告 2021-041）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

√适用 □不适用

1. 存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
上海城投集团财务有限公司	同受一方控制	不适用	0.35%/1.61%	13,048,465,719.79	11,215,717,947.94	23,991,425,964.56	272,757,703.17
合计	/	/	/	13,048,465,719.79	11,215,717,947.94	23,991,425,964.56	272,757,703.17

2. 贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
上海城投集团财务有限公司	同受一方控制	3亿元	不高于同期LPR	8,750,000.00	33,830,000.00	42,580,000.00	0
合计	/	/	/	8,750,000.00	33,830,000.00	42,580,000.00	

3. 授信业务或其他金融业务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	业务类型	总额	实际发生额
上海城投集团财务有限公司	同受一方控制	授信	3	0.4258

4. 其他说明

□适用 √不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	217,484.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	218,014.70
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	
报告期末对子公司担保余额合计（B）	149,400
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	367,414.70
担保总额占公司净资产的比例(%)	18.03
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	149,400
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	149,400
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	报告期本公司对外担保主要是销售商品房而发生的阶段性担保，该担保事项已经2019年股东大会审议通过。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	83,786
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	81,311

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海城投（集团）有限公司	0	1,175,318,599	46.46	0	无	0	国有 法人
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合 伙）	0	160,614,847	6.35	0	无	0	其他

黄燕	-20,008,540	29,596,068	1.17	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-6,554,100	13,097,168	0.52	0	无	0	其他
李赣东	11,461,760	11,461,760	0.45	0	无	0	其他
陈能依	1,552,000	10,255,000	0.41	0	无	0	其他
中国银河资产管理有限责任公司	0	7,998,073	0.32	0	无	0	其他
唐建华	7,249,123	7,509,679	0.30	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	1,142,200	7,285,996	0.29	0	无	0	其他
韩峰	5,482,105	6,082,105	0.24	0	无	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海城投（集团）有限公司	1,175,318,599	人民币普通股	1,175,318,599
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	160,614,847	人民币普通股	160,614,847
黄燕	29,596,068	人民币普通股	29,596,068
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	13,097,168	人民币普通股	13,097,168
李赣东	11,461,760	人民币普通股	11,461,760
陈能依	10,255,000	人民币普通股	10,255,000
中国银河资产管理有限责任公司	7,998,073	人民币普通股	7,998,073
唐建华	7,509,679	人民币普通股	7,509,679
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	7,285,996	人民币普通股	7,285,996
韩峰	6,082,105	人民币普通股	6,082,105

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**适用 不适用**四、控股股东及实际控制人情况****(一) 控股股东情况****1 法人**适用 不适用

名称	上海城投（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	蒋曙杰
成立日期	1992 年 7 月 21 日
主要经营业务	城市建设和公共服务投资、市场营销策划、项目投资与资产管理、实业投资、股权投资、自有设备租赁、投资咨询、管理咨询、房地产开发经营
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海电气（601727）0.27%、国泰君安（601211）2.77%、上港集团（600018）4.21%、绿地控股（600606）20.55%、上海环境（601200）46.50%

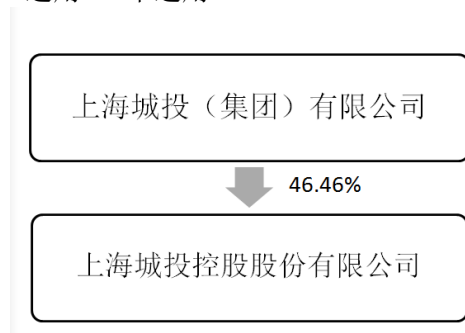
2 自然人适用 不适用**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会
----	----------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

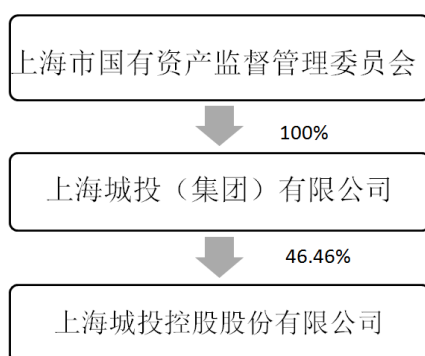
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券（包含资产支持证券）

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划	上城投优	169247	2020-10-12	2020-10-22	2029-9-25	1,300,000,000.00	3.90	半年付息,到期还本	上海证券交易所	合格投资人	公开	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划	2021 年度已支付利息 53,455,913.75 元。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
西部证券股份有限公司	上海市浦东新区耀体路276路T3办公楼		田野	029-87406081
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1		张超	0755-21518003
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼		帅月珍	021-63501349
众华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区中山南路100号6楼	吴秀玲 周敏	吴秀玲	021-63525500
北京金诚同达（上海）律师事务所	上海市世纪大道88号金茂大厦18楼		许海波	010-57068585

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

本公司于2020年9月30日与西部证券签订西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划，该专项计划的管理人为西部证券。该计划募集资金13.7亿元，包括优先级13亿元及次级债0.7亿元，次级债全部由本公司之子公司上海城投控股投资有限公司购入，在合并过程中予以抵销。

该资产计划以本公司之子公司上海城鸿置业有限公司（“城鸿”）持有的上海城投控股大厦为抵押，以城鸿账面的应收账款为质押，由本公司为此资产计划提供担保。该计划自2020年9月30日起至2029年10月止，每半年付息一次。

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
15 沪城控 MTN001	15 沪城控 MTN001	101575003	2015-4-22	2015-04-22	2022-04-21	1,498,926,502.71	5.25	单利按年付息	中国银行间市场交易商协会	不适用	公开	否
19 沪城控 MTN001	19 沪城控 MTN001	101900542	2019-4-15	2019-04-15	2024-04-14	2,487,893,471.89	4.53	单利按年付息	中国银行间市场交易商协会	不适用	公开	否
债权融资计划(3年期)(一期)			2020-7-30	2020-07-30	2023-07-29	895,530,225.54	4.15	单利按年付息	北京金融资产交易所	不适用	非公开	否
债权融资计划(3年期)(二期)			2020-8-27	2020-08-27	2023-08-26	1,343,027,394.42	4.15	单利按年付息	北京金融资产交易所	不适用	非公开	否
债权融资计划(3年期)(三期)			2020-10-14	2020-10-14	2023-10-13	448,962,242.50	4.15	单利按年付息	北京金融资产交易所	不适用	非公开	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
15 沪城控 MTN001	报告期按约定利率及付息日期支付利息 7,875 万元
19 沪城控 MTN001	报告期按约定利率及付息日期支付利息 11,325 万元
债权融资计划(3年期)(一期)	报告期按约定日期偿还本金 10,000 万元,按约定利率支付利息 4,150 万元;
债权融资计划(3年期)(二期)	报告期按约定日期偿还本金 15,000 万元,按约定利率支付利息 6,225 万元;
债权融资计划(3年期)(三期)	报告期按约定日期偿还本金 5,000 万元,按约定利率支付利息 2,075 万元;

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 36 层		谢欣灵	021-38676666
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号		林冠良	010-67594501
上海银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 168 号		杨 琴	021-63237165
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼		帅月珍	021-63501349
众华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区中山南路 100 号 6 楼	周敏、吴秀玲	周 敏	021-63525500
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 12 楼		鲁玮雯	021-20510888

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况适用 不适用

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**5. 信用评级结果调整情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响**适用 不适用**7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明**适用 不适用**(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**适用 不适用**(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况**适用 不适用**(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响**适用 不适用**(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	308,549,046.30	430,406,368.42	-28.31	不适用
流动比率	212.48	203.67	4.33	不适用
速动比率	26.44	94.94	-72.15	报告期支付土地款
资产负债率 (%)	67.69	65.68	2.01	不适用
EBITDA 全部债务比	21.30	28.91	-26.32	不适用
利息保障倍数	1.35	1.57	-14.01	不适用
现金利息保障倍数	-7.14	-0.85	不适用	报告期新增待开发房产项目
EBITDA 利息保障倍数	1.40	1.65	-15.15	不适用
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		不适用
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		不适用

二、可转换公司债券情况适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

天职业字[2022]5614 号

上海城投控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海城投控股股份有限公司（以下简称“城投控股”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城投控股 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城投控股，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、房地产销售收入确认 参见“第十节 七、合并财务报表项目注释 42”。 城投控股 2021 年度的主营业务收入主要来源于房地产业务收入，其中房地产销售收入为人民币 8,751,138,109.57 元，约占主营业务收入的 95.75%。	针对房地产销售收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于： （1）我们通过检查房屋销售合同并与管理层讨论，了解和评估了城投控股的房地产销售收入确认政策。 （2）我们了解、评估并测试了城投控股与房地

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>城投控股房地产销售收入主要来源于商品房和保障房（主要包括配套商品房和经济适用房）的销售。商品房和经济适用房销售收入于业主确认物业已交接时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。</p> <p>由于房地产销售收入存在不同类型，涉及的交易量大，客户数量众多，销售收入的确认时点涉及判断，我们在审计中投入了大量资源。因此，我们将房地产销售收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>产销售收入确认相关的内部控制。</p> <p>（3）对商品房和经济适用房销售收入，我们选取样本检查了销售合同及业主确认接收房屋的单证等支持性文件。</p> <p>（4）对配套商品房销售收入，我们检查了配套商品房供应协议及动迁实施用房单位确认的房屋交接书等支持性文件。</p> <p>（5）我们对资产负债表日前后确认的房地产销售收入，选取样本核对了业主确认接收房屋的单证及动迁实施用房单位确认的房屋交接书，以评估销售收入是否记录在恰当的期间。</p> <p>根据所实施的审计程序，我们未发现与房地产销售收入确认相关的重大不符事项。</p>
2、房地产开发项目的成本计量	
<p>参见“第十节 七、合并财务报表项目注释 42”。</p> <p>2021 年度，城投控股的主营业务成本主要是房地产业务成本，其中房地产开发项目成本为人民币 6,768,773,310.48 元，约占主营业务成本的 95.70%。</p> <p>由于房地产项目开发成本金额重大，且管理层需要按照开发成本和开发进度对其做出估计及判断，因此，我们将房地产开发项目的成本计量作为关键审计事项。</p>	<p>针对房地产开发项目成本的计量，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（6）我们了解、评估并测试了城投控股的房地产开发项目成本核算流程相关的内部控制。</p> <p>（7）我们抽样测试了房地产开发项目成本，包括检查项目成本计算表、相关合同、工程量报表、项目监理报告、决算报告、审价结果等支持性文件，以评估房地产开发项目成本是否真实发生、金额是否准确、是否记录在恰当的期间以及成本估计是否合理。</p> <p>基于所实施的审计程序，我们未发现与房地产开发项目的成本计量相关的重大不符事项。</p>
3、长期股权投资的计量	
<p>参见“第十节 七、合并财务报表项目注释 10”。</p> <p>于 2021 年 12 月 31 日，城投控股合并资产负债表中的长期股权投资余额为 5,988,185,526.08 元，其中，对联营企业的长期股权投资账面价值为 5,973,989,201.06 元。</p>	<p>针对长期股权投资的计量，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（8）我们了解、评估并测试了长期股权投资自合同审批、初始入账到后续计量流程中的关键内部控制。</p> <p>（9）对本年新增的长期股权投资，我们检查了</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>由于长期股权投资的计量对财务报表有重大影响，被投资企业类型和数量众多，存在计量不准确的重大错报风险，我们将长期股权投资的计量作为关键审计事项。</p>	<p>投资协议、被投资企业章程、银行付款记录等文件，以评价长期股权投资的分类及初始计量是否准确。</p> <p>(10) 对本年处置的长期股权投资，我们检查了相关合同、银行收款凭证等文件，并检查了长期股权投资处置损益的会计处理是否正确。</p> <p>(11) 对以权益法核算的长期股权投资，我们获取了联营企业的财务报表，检查了权益法核算的会计分录。并对重要联营企业执行审阅程序。</p> <p>根据我们所实施的审计程序，我们未发现与长期股权投资的计量相关的重大不符事项。</p>

四、其他信息

城投控股管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估城投控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城投控股持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城投控股不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就城投控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

[以下无正文]

[此页无正文]

中国·北京

二零二二年三月二十四日

中国注册会计师

(项目合伙人):

丁启新

中国注册会计师:

郭炎伟

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海城投控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	3,604,405,783.76	18,426,632,982.88
交易性金融资产	七、2	639,054,280.93	668,753,383.60
应收票据			
应收账款	七、3	1,107,147,139.50	1,705,664,383.29
应收款项融资			
预付款项	七、4	311,350,552.19	605,831,974.95
其他应收款	七、5	1,128,033,917.55	3,972,031,298.81
其中：应收利息	七、5	29,227,015.60	29,241,575.03
应收股利	七、5		
存货	七、6	49,795,535,050.40	28,597,431,802.17
合同资产	七、7	282,470.76	185,058,003.11
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、8	641,052,624.01	538,726,250.27
流动资产合计		57,226,861,819.10	54,700,130,079.08
非流动资产：			
长期应收款	七、9		376,264,140.30
长期股权投资	七、10	5,988,185,526.08	6,252,238,140.45
其他权益工具投资	七、11	2,188,436.00	2,188,436.00
其他非流动金融资产	七、12	783,219,517.92	846,993,195.03
投资性房地产	七、13	2,367,848,225.00	2,453,664,441.71
固定资产	七、14	18,551,139.42	17,409,007.45
在建工程			
使用权资产	七、15	8,874,261.80	
无形资产	七、16	246,101,162.51	23,662,036.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、17	4,749,658.72	255,911.70
递延所得税资产	七、18	805,907,315.18	585,179,195.68
其他非流动资产	七、19	1,449,162,960.52	
非流动资产合计		11,674,788,203.15	10,557,854,504.34
资产总计		68,901,650,022.25	65,257,984,583.42

流动负债：			
短期借款	七、20	8,161,775,968.95	8,910,100,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、21	4,484,552,132.76	4,067,135,583.19
预收款项			
合同负债	七、23	5,610,004,249.45	3,671,559,623.62
应付职工薪酬	七、24	64,668,155.33	49,499,770.23
应交税费	七、25	2,887,627,530.02	1,271,159,854.44
其他应付款	七、26	1,168,657,010.89	3,584,576,017.33
其中：应付利息	七、26	232,027,105.46	204,790,549.19
应付股利	七、26	9,103,769.36	9,102,125.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	4,163,823,711.85	5,094,342,891.53
其他流动负债	七、28	391,541,557.91	208,484,385.31
流动负债合计		26,932,650,317.16	26,856,858,125.65
非流动负债：			
长期借款	七、29	12,319,887,786.27	7,084,215,778.00
应付债券	七、30	6,175,413,334.35	7,957,661,068.74
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、31	6,639,316.76	
长期应付款	七、32	17,140,095.40	16,660,440.40
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、34	763,426,628.33	551,316,392.47
递延收益	七、35	100,655,377.52	72,162,670.00
递延所得税负债	七、18	322,314,059.31	320,921,111.08
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,705,476,597.94	16,002,937,460.69
负债合计		46,638,126,915.10	42,859,795,586.34
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、37	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积	七、38	1,616,457,510.33	2,711,369,053.60
减：库存股			
其他综合收益	七、39	16,876,987.75	15,348,444.69
盈余公积	七、40	2,427,266,488.41	2,400,019,220.75
未分配利润	七、41	13,784,285,485.70	13,132,710,751.07
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		20,374,462,106.19	20,789,023,104.11
少数股东权益		1,889,061,000.96	1,609,165,892.97
所有者权益（或股东权益）合 计		22,263,523,107.15	22,398,188,997.08
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		68,901,650,022.25	65,257,984,583.42

公司负责人：陈晓波 主管会计工作负责人：张辰 财务总监：吴春 会计机构负责人：唐啸戈

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位:上海城投控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		1,174,470,723.67	16,886,764,849.81
交易性金融资产		514,110,280.93	530,453,383.60
应收票据			
应收账款	十七、1		
预付款项		1,060,945.23	4,177,672.56
其他应收款	十七、2	4,773,305,959.13	6,889,290,925.10
其中: 应收利息	十七、2	506,766,463.93	15,769,649.56
应收股利			
存货			
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		121,085.97	172,882.53
流动资产合计		6,463,068,994.93	24,310,859,713.60
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	16,615,200,860.63	10,144,145,344.15
其他权益工具投资		1,878,436.00	1,878,436.00
其他非流动金融资产		783,219,517.92	846,993,195.03
投资性房地产			
固定资产		8,249,100.81	7,957,350.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		34,007,581.00	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,121,226.51	255,911.63
递延所得税资产		13,993,041.18	14,429,671.51
其他非流动资产		12,416,800,000.00	1,505,000,000.00
非流动资产合计		29,877,469,764.05	12,520,659,908.73
资产总计		36,340,538,758.98	36,831,519,622.33

流动负债：			
短期借款		7,700,631,416.84	8,490,000,000.00
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		16,676,335.26	13,232,812.90
应交税费		62,899,934.02	152,135,638.99
其他应付款		714,937,305.52	1,721,545,027.77
其中：应付利息		196,210,011.41	193,634,318.69
应付股利		9,103,769.36	9,102,125.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,803,642,295.61	3,500,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,298,787,287.25	13,876,913,479.66
非流动负债：			
长期借款		4,798,000,000	
应付债券		4,875,413,334.35	6,657,661,068.74
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		30,148,899.00	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,703,562,233.35	6,657,661,068.74
负债合计		20,002,349,520.60	20,534,574,548.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积		2,425,880,650.08	2,425,916,746.96
减：库存股			
其他综合收益		16,876,987.75	15,348,444.69
盈余公积		2,084,137,075.03	2,056,889,807.37
未分配利润		9,281,718,891.52	9,269,214,440.91
所有者权益（或股东权益）合计		16,338,189,238.38	16,296,945,073.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,340,538,758.98	36,831,519,622.33

公司负责人：陈晓波 主管会计工作负责人：张辰 财务总监：吴春 会计机构负责人：唐啸戈

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	七、42	9,193,004,446.83	6,564,925,812.72
其中：营业收入		9,193,004,446.83	6,564,925,812.72
二、营业总成本		9,152,055,551.41	6,287,918,618.49
其中：营业成本	七、42	7,125,503,479.08	5,548,293,848.88
税金及附加	七、43	1,281,775,995.03	293,056,783.75
销售费用	七、44	127,327,608.36	51,522,279.68
管理费用	七、45	155,203,767.22	122,529,263.89
研发费用			
财务费用	七、46	462,244,701.72	272,516,442.29
其中：利息费用		556,929,078.88	321,918,726.45
利息收入		96,138,804.75	50,608,147.79
加：其他收益	七、47	8,032,498.27	464,578.94
投资收益（损失以“-”号填列）	七、48	1,602,375,760.09	702,930,144.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		481,257,334.59	317,978,203.38
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）	七、49	-98,297,647.78	105,737,957.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-604,483.50	-1,346,959.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、51		-12,263.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,552,455,022.50	1,084,780,652.31
加：营业外收入	七、52	12,852,242.99	59,347,149.05
减：营业外支出	七、53	120,947,095.95	48,776,899.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,444,360,169.54	1,095,350,901.45
减：所得税费用	七、54	547,021,710.47	324,612,860.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		897,338,459.07	770,738,040.86
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		897,338,459.07	770,738,040.86
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		911,542,960.62	770,777,637.46

(净亏损以“-”号填列)			
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-14,204,501.55	-39,596.60
六、其他综合收益的税后净额	七、55	1,528,543.06	5,402,883.88
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,528,543.06	5,402,883.88
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		1,528,543.06	5,402,883.88
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		1,528,543.06	5,402,883.88
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 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		898,867,002.13	776,140,924.74
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		913,071,503.68	776,180,521.34
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-14,204,501.55	-39,596.60
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.36	0.30
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.36	0.30

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：-2,096.70 元，上期被合并方实现的净利润为：1,358,643.29 元。

公司负责人：陈晓波 主管会计工作负责人：张辰 财务总监：吴春 会计机构负责人：唐啸戈

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	5,086,065.95	1,454,432.55
减：营业成本	十七、4	219,494.81	383,796.95
税金及附加		6,643,593.64	5,372,414.28
销售费用			
管理费用		53,385,056.13	46,923,852.76
研发费用			
财务费用		865,098,722.61	421,108,389.31
其中：利息费用		902,450,571.49	443,516,896.64
利息收入		38,458,487.71	22,674,927.10
加：其他收益		402,716.80	79,227.10
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	1,273,261,095.07	1,024,698,195.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		239,902,993.26	190,382,828.86
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）		-84,941,647.78	118,837,957.66
信用减值损失（损失以“－”号填列）		229,823.51	-1,096,154.12
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）		268,691,186.36	670,185,205.80
加：营业外收入		10,814,500.00	10,300,242.00
减：营业外支出		9,339.75	18,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		279,496,346.61	680,467,447.80
减：所得税费用		7,023,670.01	137,780,461.14
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		272,472,676.60	542,686,986.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		272,472,676.60	542,686,986.66
（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		1,528,543.06	5,402,883.88
（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		1,528,543.06	5,402,883.88
1.权益法下可转损益的其他综合收益		1,528,543.06	5,402,883.88
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		274,001,219.66	548,089,870.54
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：陈晓波 主管会计工作负责人：张辰 财务总监：吴春 会计机构负责人：唐啸戈

合并现金流量表
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		10,658,872,999.68	9,272,305,538.06
收到的税费返还			464,578.94
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	4,103,568,371.02	219,978,624.91
经营活动现金流入小计		14,762,441,370.70	9,492,748,741.91
购买商品、接受劳务支付的现金		25,134,472,724.45	7,374,438,453.81
支付给职工及为职工支付的现金		144,956,173.34	114,309,484.35
支付的各项税费		987,857,960.78	495,149,788.66
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	1,173,869,119.92	3,169,272,409.97
经营活动现金流出小计		27,441,155,978.49	11,153,170,136.79
经营活动产生的现金流量净额		-12,678,714,607.79	-1,660,421,394.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,305,896,605.89	911,803,040.97
取得投资收益收到的现金		356,009,430.97	229,890,601.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		66,684.66	
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	七、56	455,553,914.49	8,400,000.00
投资活动现金流入小计		4,117,526,636.01	1,150,093,642.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		209,981,970.47	444,773,302.06
投资支付的现金		2,175,449,868.00	736,772,744.00
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	七、56		110,253,405.24
投资活动现金流出小计		2,385,431,838.47	1,291,799,451.30
投资活动产生的现金流量净额		1,732,094,797.54	-141,705,808.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		114,000,000.00	195,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		114,000,000.00	195,000,000.00
取得借款收到的现金		10,766,391,581.76	19,758,752,556.30
发行债券收到的现金			4,273,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56	2,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		10,882,391,581.76	24,227,002,556.30
偿还债务支付的现金		11,089,123,050.59	7,361,727,119.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,730,896,754.66	977,912,956.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、56	2,005,467,136.60	42,224,600.00
筹资活动现金流出小计		14,825,486,941.85	8,381,864,676.20
筹资活动产生的现金流量净额		-3,943,095,360.09	15,845,137,880.10
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			
加：期初现金及现金等价物余额		18,317,756,981.65	4,274,746,304.91
六、期末现金及现金等价物余额	七、57	3,428,041,811.31	18,317,756,981.65

公司负责人：陈晓波 主管会计工作负责人：张辰 财务总监：吴春 会计机构负责人：唐啸戈

母公司现金流量表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2021年度	2020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		5,473,623.21	1,585,331.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,047,156,340.86	33,054,396.20
经营活动现金流入小计		3,052,629,964.07	34,639,727.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,257,301.36	70,754.72
支付给职工及为职工支付的现金		33,104,744.20	28,212,408.93
支付的各项税费		155,494,966.18	147,635,822.12
支付其他与经营活动有关的现金		47,494,623.72	3,043,490,434.49
经营活动现金流出小计		237,351,635.46	3,219,409,420.26
经营活动产生的现金流量净额		2,815,278,328.61	-3,184,769,692.58
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		17,700,350,478.00	13,471,246,763.59
取得投资收益收到的现金		664,376,088.37	610,715,109.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,350.00	
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		18,364,728,916.37	14,081,961,873.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,831,606.58	1,309,329.27
投资支付的现金		35,283,511,966.59	8,266,762,758.86
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		35,285,343,573.17	8,268,072,088.13
投资活动产生的现金流量净额		-16,920,614,656.80	5,813,889,785.16
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		9,100,631,416.84	11,690,000,000.00
发行债券收到的现金			2,973,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,000,000.00	1,055,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,102,631,416.84	15,718,250,000.00
偿还债务支付的现金		8,592,000,000.00	2,880,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,094,270,186.23	559,107,473.36
支付其他与筹资活动有关的现金		1,023,319,028.56	32,000,000.00
筹资活动现金流出小计		10,709,589,214.79	3,471,107,473.36
筹资活动产生的现金流量净额		-1,606,957,797.95	12,247,142,526.64
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			
加: 期初现金及现金等价物余额		16,850,764,849.81	1,974,502,230.59
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,138,470,723.67	16,850,764,849.81

公司负责人: 陈晓波 主管会计工作负责人: 张辰 财务总监: 吴春 会计机构负责人: 唐啸戈

合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	1,873,449,053.60	15,348,444.69	2,400,019,220.75	13,131,596,114.96	19,949,988,468.00	1,399,407,233.94	21,349,395,701.94	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并		837,920,000.00			1,114,636.11	839,034,636.11	209,758,659.03	1,048,793,295.14	
其他									
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,711,369,053.60	15,348,444.69	2,400,019,220.75	13,132,710,751.07	20,789,023,104.11	1,609,165,892.97	22,398,188,997.08	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-1,094,911,543.27	1,528,543.06	27,247,267.66	651,574,734.63	-414,560,997.92	279,895,107.99	-134,665,889.93	
(一) 综合收益总额			1,528,543.06		911,542,960.62	913,071,503.68	-14,204,501.55	898,867,002.13	
(二) 所有者投入和减少资本		-1,095,986,317.28				-1,095,986,317.28	334,099,609.54	-761,886,707.74	
1. 所有者投入的普通股							1,215,600,000.00	1,215,600,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他		-1,095,986,317.28				-1,095,986,317.28	-881,500,390.46	-1,977,486,707.74	
(三) 利润分配				27,247,267.66	-259,968,225.99	-232,720,958.33	-40,000,000.00	-272,720,958.33	
1. 提取盈余公积				27,247,267.66	-27,247,267.66				
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配					-232,720,958.33	-232,720,958.33	-40,000,000.00	-272,720,958.33	
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 其他		1,074,774.01				1,074,774.01		1,074,774.01	
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	1,616,457,510.33	16,876,987.75	2,427,266,488.41	13,784,285,485.70	20,374,462,106.19	1,889,061,000.96	22,263,523,107.15	

2021 年年度报告

项目	2020 年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,303,536.45	19,291,852,069.29	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并		837,920,000.00			27,721.48	837,947,721.48	209,486,930.37	1,047,434,651.85
其他								
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,646,196,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,331,257.93	20,129,799,790.77	1,411,700,489.57	21,541,500,280.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		65,172,237.65	5,402,883.88	54,268,698.67	534,379,493.14	659,223,313.34	197,465,403.40	856,688,716.74
（一）综合收益总额			5,402,883.88		770,777,637.46	776,180,521.34	-39,596.60	776,140,924.74
（二）所有者投入和减少资本		-2,505,000.00				-2,505,000.00	197,505,000.00	195,000,000.00
1. 所有者投入的普通股							195,000,000.00	195,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他		-2,505,000.00				-2,505,000.00	2,505,000.00	
（三）利润分配				54,268,698.67	-236,398,144.32	-182,129,445.65		-182,129,445.65
1. 提取盈余公积				54,268,698.67	-54,268,698.67			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-182,129,445.65	-182,129,445.65		-182,129,445.65
4. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）其他		67,677,237.65				67,677,237.65		67,677,237.65
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,711,369,053.60	15,348,444.69	2,400,019,220.75	13,132,710,751.07	20,789,023,104.11	1,609,165,892.97	22,398,188,997.08

公司负责人：陈晓波 主管会计工作负责人：张辰 财务总监：吴春 会计机构负责人：唐啸戈

母公司所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	2,425,916,746.96	15,348,444.69	2,056,889,807.37	9,269,214,440.91	16,296,945,073.93
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,425,916,746.96	15,348,444.69	2,056,889,807.37	9,269,214,440.91	16,296,945,073.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-36,096.88	1,528,543.06	27,247,267.66	12,504,450.61	41,244,164.45
（一）综合收益总额			1,528,543.06		272,472,676.60	274,001,219.66
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配				27,247,267.66	-259,968,225.99	-232,720,958.33
1. 提取盈余公积				27,247,267.66	-27,247,267.66	
2. 对所有者（或股东）的分配					-232,720,958.33	-232,720,958.33
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）其他		-36,096.88				-36,096.88
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,425,880,650.08	16,876,987.75	2,084,137,075.03	9,281,718,891.52	16,338,189,238.38

项目	2020 年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		67,677,237.65	5,402,883.88	54,268,698.67	306,288,842.34	433,637,662.54
（一）综合收益总额			5,402,883.88		542,686,986.66	548,089,870.54
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配				54,268,698.67	-236,398,144.32	-182,129,445.65
1. 提取盈余公积				54,268,698.67	-54,268,698.67	
2. 对所有者（或股东）的分配					-182,129,445.65	-182,129,445.65
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）其他		67,677,237.65				67,677,237.65
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,425,916,746.96	15,348,444.69	2,056,889,807.37	9,269,214,440.91	16,296,945,073.93

公司负责人：陈晓波 主管会计工作负责人：张辰 财务总监：吴春 会计机构负责人：唐啸戈

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

上海城投控股股份有限公司(“本公司”或“公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年7月21日经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准,由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制而成的股份制企业,并经上海市工商行政管理局核准登记,统一社会信用代码:91310000132207927C。本公司所发行人民币普通股A股股票于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易。总部地址为中华人民共和国上海市吴淞路130号。

根据本公司于2015年6月18日召开董事会审议通过的《关于上海城投控股股份有限公司换股吸收合并上海阳晨投资股份有限公司及分立上市暨关联交易方案的议案》,本公司以换股方式吸收合并上海阳晨投资股份有限公司(“阳晨投资”),并于合并实施后以存续方式实施分立(以下简称“本次交易”或“本次重组”)。本次交易获得中国证券监督管理委员会《关于核准上海城投控股股份有限公司吸收合并上海阳晨投资股份有限公司并分立上市的批复》(证监许可(2016)2368号)核准。于2017年2月22日,上海环境集团股份有限公司(“环境集团”)从本公司分立。本公司总股本减少702,543,884股,变更为2,529,575,634股。

于2021年12月31日,本公司注册资本为人民币2,529,575,634.00元,股本总数2,529,575,634股。本公司股票面值为每股人民币1元。

上海城投(集团)有限公司(以下简称“上海城投”)为本公司的母公司和最终母公司。

本公司及子公司主要经营范围包括:工程技术咨询服务,房地产开发、经营,物业管理,工程、建设监理;实业投资、原水供应、自来水开发、污水治理,污水处理及输送,给排水设施运营、维修,给排水工程建设,机电设备制造与安装,技术开发咨询及服务,饮用水及设备,饮用水工程安装及咨询服务。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“九、在其他主体中的权益\1、在子公司的权益”,本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见“第十节 八、合并范围的变更”。

本财务报表由本公司董事会于2022年3月24日批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

详见本节“十二、关联方及关联交易\2.本企业的子公司情况。”

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

2. 会计期间

本公司的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1).同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(2).非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

5. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日

起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

合并范围内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本公司为会计主体与子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本公司的角度对该交易予以调整。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

9. 金融工具

适用 不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1). 金融资产分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：**(a)**以摊余成本计量的金融资产；**(b)**以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；**(c)**以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，分类以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。本公司持有的债务工具是指从发行方角度符合金融负债定义的工具，采用摊余成本进行计量。

(2).金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以

发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。除此以外的应收款项融资和划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(3).金融资产终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- (a) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (b) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (c) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(4).金融负债的分类与计量

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(5).金融工具的公允价值确认

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

10. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对应收账款采用预期信用损失的一般模型详见本节“五、重要会计政策及会计估计 9、金融工具”进行处理。

11. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见本节“五、重要会计政策及会计估计 9、金融工具”进行处理。

12. 存货

适用 不适用

(1).存货的分类

存货主要包括在建或已建成的待售物业（即：开发成本和开发产品），以及外购商品房等，按成本与可变现净值孰低计量。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的之物业。本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。开发产品是指已建成、待出售之物业。外购商品房是指外购以动拆迁安置或出售为目的之物业。

(2).发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际总成本于已售和未售物

业间接建筑面积比例分摊核算。

(3). 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(4). 存货的盘存制度

本公司存货的盘存制度为永续盘存制。

13. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对合同资产采用预期信用损失的一般模型详见本节“五、重要会计政策及会计估计 9、金融工具”进行处理。

14. 持有待售资产及终止经营

适用 不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。符合持有待售条件的非流动资产（不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产），以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低的金额计量，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

15. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

16. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本公司对合营企业和联营企业的长期

股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本公司通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(1).投资成本的确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

(2).后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(3).确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本公司及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其

他方一起共同控制这些政策的制定。

(4).长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

17. 投资性房地产

采用成本计量模式：

(1) 投资性房地产确认及初始计量

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

(2) 各类投资性房地产的折旧方法

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50 年	0.00	2.00
房屋及建筑物	40 年	5.00	2.38
装修工程	10 年	0.00	10.00

(3) 投资性房地产终止确认

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(4) 投资性房地产的减值测试、减值准备计提方法

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

18. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。本公司固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、办公及其他设备等。

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38—4.75
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.5-19.00
办公及其他设备	年限平均法	3-10	5.00	9.5-31.67

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

(4). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(5). 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

19. 借款费用

√适用 □不适用

本公司发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款

初始确认金额所使用的利率。

20. 使用权资产

适用 不适用

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

(1). 租赁负债的初始计量金额；

(2). 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3). 发生的初始直接费用；

(4). 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对上述第 4 项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产指特许经营权，以成本计量。

本公司采用建设经营移交方式(BOT),参与公共基础设施业务,本公司从国家行政部门获取公共基础设施项目的特许经营权,参与项目的建设和运营。在特许经营权期满后本公司需要将有关基础设施移交还国家行政部门。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产，对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资及长期待摊费用等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流量的最小资产组合。

因公司合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

24. 合同负债

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

25. 职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利等。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

(3). 辞退福利的会计处理方法

□适用 √不适用

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

(5). 基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

26. 租赁负债

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1). 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2). 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (3). 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- (4). 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- (5). 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

27. 预计负债

√适用 □不适用

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

28. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

房地产销售收入

销售房地产开发产品或外购商品房的收入在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品或外购商品房的控制权转移给购买方时，确认销售收入。

本公司房地产销售收入主要来源于商品房和保障房（主要包括配套商品房和经济适用房）的销售。商品房和经济适用房销售收入于业主确认物业已交接时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。

提供劳务

本公司对外提供的劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照履约进度结转计入主营业务成本。本公司将为获取劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本公司按照相关合同下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债。于资产负债表日，本公司对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产。对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准

备后的净额，列示为其他非流动资产。

建设、运营及移交合同

本公司采用建设经营移交方式（BOT），参与公共基础设施业务，本公司从国家行政部门获取公共基础设施项目的特许经营权，参与项目的建设和运营。在特许经营权期满后，本公司需要将有关基础设施移交还国家行政部门。

若本公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的；或在本公司提供经营服务的收费低于某一限定金额的情况下，合同授予方按照合同规定负责将有关差价补偿给本公司的，本公司在确认收入的同时确认金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定处理；本公司确认的金融资产，在其存续期间按照实际利率法计算确定利息收入，计入当期损益。若合同规定本公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，本公司在确认收入的同时确认无形资产，该无形资产在从事经营期限内按直线法摊销。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

29. 合同成本

适用 不适用

30. 政府补助

适用 不适用

(1).政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

(2).政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3).与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

(4).对于政府扶持金类型的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。对于其他与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。本公司对同类政府补助采用相同的列报方式。与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外

收支。

31. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

(1).递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

(2).递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

(3).对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

(4).同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关;该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

32. 租赁

(1). 承租人

适用 不适用

本公司为承租人时,在租赁期开始日,除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定,对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定,确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的,从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁,选择不确认使用权资产和租赁负债,将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2). 出租人

√适用 □不适用

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

33. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(a) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(b) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(c) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(2) 税项

本公司在多个地区缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的土地增值税和所得税费用时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

(3) 递延所得税

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用/(收益)以及递延所得税的余额。此外，本公司根据对长期股权投资的持有意图，判断对其账面价值与计税基础的差异是否需要确认递延所得税负债。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(4) 房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本、审价结果与预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品、开发成本和主营业务成本。本公司对保障房项目预计发生的维修成本进行估计，若最终决算的维修成本与预算成本不一致，其差额将影响营业成本。

(5) 交易性金融资产公允价值变动

本公司在对交易性金融资产和其他非流动金融资产的公允价值进行评估时，将采用估值技术。估值技术的输入值主要包括无风险利率、股价波动率、PE 乘数、缺乏流动性折扣等。这些输入值估计的变化可能导致对公允价值变动损益的调整。

(6) 预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

34. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年 12 月发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》	公司于 2021 年 4 月 28 日召开了第十届董事会第十次会议，审议通过了《关于会计政策变更（执行新租赁准则）的议案》、《关于会计政策变更（解释 14 号）的议案》； 公司于 2021 年 4 月 28 日召开了第十届监事会第五次会议，审议通过了《关于会计政策变更（执行新租赁准则）的议案》、《关于会计政策变更（解释 14 号）的议案》。	期初合并使用权资产增加 10,823,886.02 元；期初合并租赁负债 8,517,589.14 元；期初合并一年内到期的非流动负债调增 2,306,296.88 元；期初母公司使用权资产增加 33,031,526.21 元；期初母公司租赁负债 29,515,518.80 元；期初母公司一年内到期的非流动负债调增 3,516,007.41 元；
自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2021 年 1 月 26 日发布的《企业会计准则解释第 14 号》		期初长期应收款减少 376,264,140.30 元；期初其他非流动资产增加 376,264,140.30 元；期初母公司报表无影响。

其他说明

本公司 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号)相关规定, 根据累积影响数, 调整财务报表相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	18,426,632,982.88	18,426,632,982.88	
交易性金融资产	668,753,383.60	668,753,383.60	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,705,664,383.29	1,705,664,383.29	
应收款项融资			
预付款项	605,831,974.95	605,831,974.95	
其他应收款	3,972,031,298.81	3,972,031,298.81	
其中: 应收利息	29,241,575.03	29,241,575.03	
应收股利			
存货	28,597,431,802.17	28,597,431,802.17	
合同资产	185,058,003.11	185,058,003.11	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	538,726,250.27	538,726,250.27	
流动资产合计	54,700,130,079.08	54,700,130,079.08	
非流动资产:			
长期应收款	376,264,140.30		-376,264,140.30
长期股权投资	6,252,238,140.45	6,252,238,140.45	
其他权益工具投资	2,188,436.00	2,188,436.00	
其他非流动金融资产	846,993,195.03	846,993,195.03	
投资性房地产	2,453,664,441.71	2,453,664,441.71	
固定资产	17,409,007.45	17,409,007.45	
在建工程			
油气资产			
使用权资产		10,823,886.02	10,823,886.02
无形资产	23,662,036.02	23,662,036.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	255,911.70	255,911.70	
递延所得税资产	585,179,195.68	585,179,195.68	
其他非流动资产		376,264,140.30	376,264,140.30
非流动资产合计	10,557,854,504.34	10,568,678,390.36	10,823,886.02
资产总计	65,257,984,583.42	65,268,808,469.44	10,823,886.02

流动负债：			
短期借款	8,910,100,000.00	8,910,100,000.00	
应付票据			
应付账款	4,067,135,583.19	4,067,135,583.19	
预收款项			
合同负债	3,671,559,623.62	3,671,559,623.62	
应付职工薪酬	49,499,770.23	49,499,770.23	
应交税费	1,271,159,854.44	1,271,159,854.44	
其他应付款	3,584,576,017.33	3,584,576,017.33	
其中：应付利息	204,790,549.19	204,790,549.19	
应付股利	9,102,125.02	9,102,125.02	
一年内到期的非流动负债	5,094,342,891.53	5,096,649,188.41	2,306,296.88
其他流动负债	208,484,385.31	208,484,385.31	
流动负债合计	26,856,858,125.65	26,859,164,422.53	2,306,296.88
非流动负债：			
长期借款	7,084,215,778.00	7,084,215,778.00	
应付债券	7,957,661,068.74	7,957,661,068.74	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		8,517,589.14	8,517,589.14
长期应付款	16,660,440.40	16,660,440.40	
长期应付职工薪酬			
预计负债	551,316,392.47	551,316,392.47	
递延收益	72,162,670.00	72,162,670.00	
递延所得税负债	320,921,111.08	320,921,111.08	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,002,937,460.69	16,011,455,049.83	8,517,589.14
负债合计	42,859,795,586.34	42,870,619,472.36	10,823,886.02
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
资本公积	2,711,369,053.60	2,711,369,053.60	
减：库存股			
其他综合收益	15,348,444.69	15,348,444.69	
专项储备			
盈余公积	2,400,019,220.75	2,400,019,220.75	
一般风险准备			
未分配利润	13,132,710,751.07	13,132,710,751.07	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,789,023,104.11	20,789,023,104.11	
少数股东权益	1,609,165,892.97	1,609,165,892.97	
所有者权益（或股东权益）合计	22,398,188,997.08	22,398,188,997.08	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	65,257,984,583.42	65,268,808,469.44	10,823,886.02

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	16,886,764,849.81	16,886,764,849.81	
交易性金融资产	530,453,383.60	530,453,383.60	
应收票据			
应收账款			
预付款项	4,177,672.56	4,177,672.56	
其他应收款	6,889,290,925.10	6,889,290,925.10	
其中: 应收利息	15,769,649.56	15,769,649.56	
应收股利			
存货			
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	172,882.53	172,882.53	
流动资产合计	24,310,859,713.60	24,310,859,713.60	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,144,145,344.15	10,144,145,344.15	
其他权益工具投资	1,878,436.00	1,878,436.00	
其他非流动金融资产	846,993,195.03	846,993,195.03	
投资性房地产			
固定资产	7,957,350.41	7,957,350.41	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		33,031,526.21	33,031,526.21
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	255,911.63	255,911.63	
递延所得税资产	14,429,671.51	14,429,671.51	
其他非流动资产	1,505,000,000.00	1,505,000,000.00	
非流动资产合计	12,520,659,908.73	12,553,691,434.94	33,031,526.21
资产总计	36,831,519,622.33	36,864,551,148.54	33,031,526.21

流动负债：			
短期借款	8,490,000,000.00	8,490,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	13,232,812.90	13,232,812.90	
应交税费	152,135,638.99	152,135,638.99	
其他应付款	1,721,545,027.77	1,721,545,027.77	
其中：应付利息	193,634,318.69	193,634,318.69	
应付股利	9,102,125.02	9,102,125.02	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,500,000,000.00	3,503,516,007.41	3,516,007.41
其他流动负债			
流动负债合计	13,876,913,479.66	13,880,429,487.07	3,516,007.41
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	6,657,661,068.74	6,657,661,068.74	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		29,515,518.80	29,515,518.80
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,657,661,068.74	6,687,176,587.54	29,515,518.80
负债合计	20,534,574,548.40	20,567,606,074.61	33,031,526.21
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,425,916,746.96	2,425,916,746.96	
减：库存股			
其他综合收益	15,348,444.69	15,348,444.69	
专项储备			
盈余公积	2,056,889,807.37	2,056,889,807.37	
未分配利润	9,269,214,440.91	9,269,214,440.91	
所有者权益（或股东权益）合计	16,296,945,073.93	16,296,945,073.93	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,831,519,622.33	36,864,551,148.54	33,031,526.21

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

35. 其他

□适用 √不适用

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5%,6%,9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	5%,7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	4%,5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	应纳税租赁收入、应税房产原值的 70%	12%,1.2%
土地增值税	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算	30%至 60%超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

√适用 □不适用

根据 2016 年 3 月 24 日发布的《财政部、国家税务总局关于全面开展营业税改征增值税时点的通知》[财税(2016)36 号]规定，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称“营改增”）时点，建筑业、房地产、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入时点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起，本公司的房屋租赁业务收入适用增值税简易征收，税率为 5%，委托贷款、委托管理业务适用增值税，税率为 6%。

根据 2016 年 3 月 31 日发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》[国家税务总局公告(2016)18 号]规定，自 2016 年 5 月 1 日起，房地产开发企业中一般纳税人自行开发的房地产项目及租赁收入，适用 11%的增值税税率。但一般纳税人自行开发的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产老项目的出售和出租，可以选择简易计税方法按照 5%的征收率计税，进项税额不得抵扣。

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》[财税(2018)32 号]及相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，房地产销售业务适用的增值税税率从 11%调整为 10%。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》[财

政部税务总局海关总署公告(2019)39号]的相关规定,自2019年4月1日起,增值税一般纳税人原适用10%税率的,税率调整为9%。

本公司下属子公司上海城投置地(集团)有限公司(“置地集团”)及其子公司与2016年4月30日前开工房地产项目,适用的增值税征收率为5%,2016年4月30日后开工的房地产项目,适用的增值税税率为9%。

七、合并财务报表项目注释

说明:期初指2021年01月01日,期末指2021年12月31日,上期指2020年度,本期指2021年度。

1、货币资金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	21,427.54	34,294.54
银行存款	3,428,020,366.08	18,317,690,818.01
其中:存放财务公司款项	272,757,703.17	13,048,465,719.79
其他货币资金	176,363,990.14	108,907,870.33
合计	3,604,405,783.76	18,426,632,982.88
其中:存放在境外的款项总额	74,823.02	23,983.36

其他说明

于2021年12月31日,本公司存放上海城投集团财务有限公司款项为272,757,703.17元;

于2021年12月31日,本公司使用权受到限制的货币资金为176,363,972.45元系:①本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款36,000,000.00元;②本公司之子公司黄山山海置业有限公司(以下简称“黄山山海”)的受限资金95,342,115.50元(2020年12月31日:42,511,176.38元);③本公司之子公司上海城投置业经营管理有限公司(以下简称“置业经营”)的受限资金45,019,824.00元;④本公司之子公司上海城投置地(香港)有限公司(以下简称“置地香港”)的受限资金2,032.95元。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	514,110,280.93	530,453,383.60
其中:		
交易性权益工具投资	514,110,280.93	530,453,383.60
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	124,944,000.00	138,300,000.00
合计	639,054,280.93	668,753,383.60

其他说明:

√适用 □不适用

交易性权益工具投资（申通地铁及海通证券）的公允价值根据上海证券交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为本公司下属子公司上海城投控股投资有限公司（以下简称“控股投资”）购买的诺德基金-千金 175 号资产管理计划。该计划主要从事 A 股股票的投资。本公司在该基金的最大风险敞口为本公司所购份额在资产负债表日的账面价值 124,944,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：138,000,000.00 元）。本公司不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

3、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	55,292,187.17	1,595,200,404.48
1 年以内小计	55,292,187.17	1,595,200,404.48
1 至 2 年	987,191,035.35	83,068,543.69
2 至 3 年	49,484,119.00	
3 至 4 年		
4 至 5 年		13,177,485.23
5 年以上	19,760,594.36	18,185,675.13
合计	1,111,727,935.88	1,709,632,108.53

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,382,087.00	0.30	3,382,087.00	100.00		3,382,087.00	0.20	3,382,087.00	100.00	
按组合计提坏账准备	1,108,345,848.88	99.70	1,198,709.38	0.11	1,107,147,139.50	1,706,250,021.53	99.80	585,638.24	0.03	1,705,664,383.29
合计	1,111,727,935.88	/	4,580,796.38	/	1,107,147,139.50	1,709,632,108.53	/	3,967,725.24	/	1,705,664,383.29

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他第三方	3,382,087.00	3,382,087.00	100.00	预计无法收回
合计	3,382,087.00	3,382,087.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 应收政府单位款项

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	1,024,475,104.04	230,506.89	0.02
合计	1,024,475,104.04	230,506.89	0.02

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

组合计提项目: 应收关联方

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	54,679,241.00	13,502.60	0.02
合计	54,679,241.00	13,502.60	0.02

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

组合计提项目: 应收租金

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	21,924,636.36	952,193.83	4.34
合计	21,924,636.36	952,193.83	4.34

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

组合计提项目: 其他

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	7,266,867.48	2,506.06	0.03
合计	7,266,867.48	2,506.06	0.03

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	3,382,087.00					3,382,087.00
组合计提坏账准备	585,638.24	949,590.50	336,519.36			1,198,709.38
合计	3,967,725.24	949,590.50	336,519.36			4,580,796.38

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	1,069,938,669.74	96.24	241,935.97
合计	1,069,938,669.74	96.24	241,935.97

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	70,035,489.48	22.50	238,300,455.96	39.33
1至2年	217,514,062.71	69.86	67,948,446.70	11.22
2至3年			46,655,190.17	7.70
3年以上	23,801,000.00	7.64	252,927,882.12	41.75
合计	311,350,552.19	100.00	605,831,974.95	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	279,773,676.61	89.86
合计	279,773,676.61	89.86

其他说明

□适用 √不适用

5、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	29,227,015.60	29,241,575.03
应收股利		
其他应收款	1,098,806,901.95	3,942,789,723.78
合计	1,128,033,917.55	3,972,031,298.81

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	29,227,015.60	29,241,575.03
合计	29,227,015.60	29,241,575.03

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	8,229.85			8,229.85
2021年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	14,574.84			14,574.84
本期转回	15.41			15.41
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	22,789.28			22,789.28

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(7). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	505,976,848.28	3,418,752,914.31
1 年以内小计	505,976,848.28	3,418,752,914.31
1 至 2 年	394,888,141.26	21,174,124.30
2 至 3 年	21,173,799.71	498,683,383.54
3 至 4 年	173,405,530.29	2,508,488.95
4 至 5 年	1,765,075.84	2,635,759.55
5 年以上	113,573,623.28	111,034,316.91
减：坏账准备	-111,976,116.71	-111,999,263.78
合计	1,098,806,901.95	3,942,789,723.78

(8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	224,269,149.23	624,823,063.72
应收股权转让款	377,790,000.00	
应收押金保证金	69,126,119.51	3,045,316,879.46
应收代垫款项	79,800,638.23	18,168,768.95
应收政府单位款项	348,338,019.75	256,686,413.00
其他	111,459,091.94	109,793,862.43
减：坏账准备	111,976,116.71	111,999,263.78
合计	1,098,806,901.95	3,942,789,723.78

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	1,648,706.61		110,350,557.17	111,999,263.78
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	690,454.53			690,454.53
本期转回	713,601.60			713,601.60
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2021年12月31日 余额	1,625,559.54		110,350,557.17	111,976,116.71
-------------------	--------------	--	----------------	----------------

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	110,350,557.17					110,350,557.17
组合计提坏账准备	1,648,706.61	690,454.53	713,601.60			1,625,559.54
合计	111,999,263.78	690,454.53	713,601.60			111,976,116.71

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海丰荏企业管理有限公司	应收股权转让款	377,790,000.00	一年以内(含一年)	31.20	94,162.51
常州明城置业发展有限公司	应收关联方款项	244,301,742.24	三至四年	20.18	60,891.15
应收政府单位外墙维修款项	应收政府外墙维修款	253,491,413.00	一至两年	20.94	57,035.57
新华证券有限公司	其他	45,616,400.00	五年以上	3.77	45,616,400.00
海南原水房地产开发经营有限公司	其他	27,719,488.65	五年以上	2.29	27,719,488.65
合计	/	948,919,043.89	/	78.38	73,547,977.88

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6. 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
开发成本	39,657,012,790.74		39,657,012,790.74	23,977,566,161.30		23,977,566,161.30
开发产品	10,134,042,081.29		10,134,042,081.29	4,614,986,106.43		4,614,986,106.43
外购商品房	4,134,276.37		4,134,276.37	4,543,037.37		4,543,037.37
低值易耗品	345,902.00		345,902.00	336,497.07		336,497.07
合计	49,795,535,050.40		49,795,535,050.40	28,597,431,802.17		28,597,431,802.17

(i) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	2021年12月31日	2020年12月31日
露香园二期项目	2021年12月	2024年8月	27,409,620,000.00	18,787,403,463.44	
万安项目	待定	待定	待定	4,442,966,334.98	3,545,685,245.67
康健街道 S031002 单元 N08-14	待定	待定	待定	3,330,200,000.00	
金山区朱泾镇城中村 改造项目	2016年4月	2022年10月	4,364,830,000.00	3,282,790,069.61	2,368,580,136.64
闵行区颛桥镇闵行新 城项目	2020年4月	2022年4月	2,276,470,000.00	1,754,352,421.69	1,267,634,520.62
闵行区浦江镇浦江社 区租赁住房项目	2018年11月	2022年4月	1,705,330,000.00	1,503,676,368.91	1,140,849,302.45
新江湾城社区 A3-05 地块	2019年7月	2022年4月	1,706,000,000.00	1,396,218,229.29	1,057,432,164.34
露香园项目	2009年6月	2021年7月	7,824,190,000.00	1,110,122,117.39	4,948,743,423.04
青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	2015年12月	2021年9月	3,999,810,000.00	893,134,124.44	3,764,891,486.63

新江湾城科技园区	2012年3月	2022年5月	8,219,000,000.00	802,270,495.41	1,200,698,678.72
七宝社区 MHPO-0105 单元 01-02 地块项目	2021年7月	2024年7月	1,463,236,800.00	682,708,624.99	517,387,721.43
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018年12月	2022年7月	998,158,900.00	653,432,086.65	488,825,846.43
闵行区七宝社区 05-08 地块	2022年1月	2024年7月	1,056,100,000.00	488,510,963.51	1,453,581.44
黄山高铁 A-1 商服地块	2019年5月	2022年10月	1,577,000,000.00	353,659,712.87	690,844,849.61
新凯家园二期集中商铺	2012年4月	2024年9月	850,000,000.00	173,510,774.29	173,349,165.81
松江区车墩镇 36-07 地块	待定	待定	待定	1,895,907.84	1,895,907.84
新凯家园三期 B 块集中商业	2009年12月	2024年6月	611,720,000.00	161,095.43	161,095.43
洞泾镇新农河三号-1 地块	2019年9月	2021年12月	3,503,840,000.00		2,809,133,035.20
合计				39,657,012,790.74	23,977,566,161.30

(ii) 开发产品

项目名称	竣工日期	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
露香园高区	2014年8月	564,197,297.67		15,727,112.73	548,470,184.94
露香园低区	2021年7月	1,783,916,805.91	4,177,776,263.05	3,807,841,546.44	2,153,851,522.52
新江湾城科技园区	2020年6月	1,402,966,512.34	389,776,237.54	84,843,242.18	1,707,899,507.70
璟云里	2021年8月		3,034,631,096.30	1,692,049,349.64	1,342,581,746.66
新江湾城 C4 地块	2014年4月	480,322,594.46			480,322,594.46
尚云里	2021年12月		3,087,125,195.65		3,087,125,195.65
山海天地	2021年9月		738,927,542.46	295,557,255.77	443,370,286.69
韵意集中商业项目	2018年6月	252,850,270.93	6,489,291.48		259,339,562.41
诸光路 1 号地块 D 地块	2012年9月	6,691,291.82	120,110.38	6,317,723.71	493,678.49
诸光路 2 号地块 E 地块	2015年6月	12,612,904.60	985,513.62	1,136,834.78	12,461,583.44
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	2016年6月	26,300,826.13	1,412,508.74	11,468,289.78	16,245,045.09
新凯家园一期	2006年10月	14,260,086.72			14,260,086.72
新凯家园二期	2010年3月	4,971,266.60		2,768,558.16	2,202,708.44
新凯家园三期 D 地块	2013年12月	9,855,553.80		277,871.17	9,577,682.63
新凯家园三期 C 地块	2014年9月	8,508,214.59			8,508,214.59
闸北闻喜华庭	2016年6月	29,974,981.52		200,000.00	29,774,981.52
其他		17,557,499.34			17,557,499.34
合计		4,614,986,106.43	11,437,243,759.22	5,918,187,784.36	10,134,042,081.29

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 5,536,339,064.11 元的开发成本及开发产品作为 1,791,877,364.32 元长期借款（其中一年内到期的金额为 229,999,112.76 元）的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于 2021 年度，本公司计入存货成本中的资本化的借款费用为 1,004,391,472.91 元。用于确定借款费用资本化额的资本化率为年利率 4.71%。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

存货可变现净值的确认依据是以存货的估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关的税费后的金额确定。于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司未计提存货跌价准备。

7、合同资产**(1). 合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	282,470.76		282,470.76	185,058,003.11		185,058,003.11
合计	282,470.76		282,470.76	185,058,003.11		185,058,003.11

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
合同资产	184,775,532.35	本期款项已收回
合计	184,775,532.35	/

8、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	15,997,730.33	20,673,362.77
应收退货成本		
待抵扣进项税额	350,279,767.23	345,442,318.80
待认证增值税	131,386,606.22	31,342,529.51
预缴增值税	50,164,790.76	12,206,993.43
预缴土地增值税	73,635,592.24	107,681,464.11
预缴营业税	8,583,743.11	8,583,743.11
预缴其他税费	11,004,394.12	12,795,838.54
合计	641,052,624.01	538,726,250.27

9、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值 准备 期末 余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他
一、合营企业											
上海诚鼎创富投资管理 有限公司	21,672,452.74			4,680,673.62			15,000,000.00			11,353,126.36	
上海湾谷科技园管理 有限公司	4,303,338.25			-1,460,139.59						2,843,198.66	
小计	25,975,790.99			3,220,534.03			15,000,000.00			14,196,325.02	
二、联营企业											
西部证券股份有限公 司	2,958,781,015.37			145,384,573.16	1,528,543.06	-36,096.88	34,845,731.49			3,070,812,303.22	
上海高泰房地产开发 有限公司	855,751,182.90			26,114,062.36						881,865,245.26	
上海合庭房地产开发 有限公司	183,290,302.02			-518,587.25						182,771,714.77	
上海开古房地产开发 有限公司	334,030,117.87			-69,269.98						333,960,847.89	
上海沪风房地产开发 有限公司	294,148,537.21		299,183,976.0 0	-104,757.62					5,140,196.41		
上海东荣房地产开发 有限公司	197,473,255.00	50,625,000. 00		3,180.80						248,101,435.80	
上海康州房地产开发 有限公司	247,582,634.91		248,391,684.0 0	-2,520.99					811,570.08		
上海黄山合城置业有 限公司	80,548,494.57			134,484,896.42			137,500,000.00			77,533,390.99	
常州明城置业发展有 限公司	15,149,482.05			37,622,461.96						52,771,944.01	
上海建科集团股份有 限公司	264,483,795.92			21,729,442.04			6,400,000.00			279,813,237.96	
上海城投集团财务有 限公司	202,238,870.68			4,149,924.89						206,388,795.57	
上海诚鼎新扬子投资 合伙企业（有限合伙）	160,438,412.36		75,870,648.00	3,521,436.42						88,089,200.78	
扬州市华建诚鼎股权 投资合伙企业（有限合 伙）	136,643,718.36			901,808.89						137,545,527.25	

2021 年年度报告

上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	977,175.03			574,707.22						1,551,882.25	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	174,536,193.27	120,000,000.00		58,900,940.76						353,437,134.03	
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）	54,219,258.27		4,285,714.00	19,416,142.13			19,714,286.00			49,635,400.40	
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	30,536,955.30		23,983,278.99	26,514,874.86			29,863,581.37			3,204,969.80	
上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限合伙）	25,216,308.19		13,411,080.00	-449,957.25			7,477,670.66			3,877,600.28	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	3,279,505.24		1,387,500.00	-967,005.24			925,000.00				
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	2,665,640.93			-177,737.38		1,110,870.89	1,827,589.20			1,771,185.24	
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	1,372,458.27		881,250.00	780,938.90			1,175,000.00			97,147.17	
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	755,543.10			4,695.29						760,238.39	
上海诚鼎创业投资有限公司	631,704.96			1,091,377.85			1,723,082.81				
上海诚鼎投资管理有限公司	135,224.59			507,735.41			642,960.00				
上海欣顺建设工程监理有限公司	908,298.70			-908,298.70							
上海城磊置业有限公司	468,264.39			-468,264.39							
小计	6,226,262,349.46	170,625,000.00	667,395,130.99	478,036,800.56	1,528,543.06	1,074,774.01	242,094,901.53		5,951,766.49	5,973,989,201.06	
合计	6,252,238,140.45	170,625,000.00	667,395,130.99	481,257,334.59	1,528,543.06	1,074,774.01	257,094,901.53		5,951,766.49	5,988,185,526.08	

其他说明

本公司对上海建科集团股份有限公司的持股比例虽然低于 20%，但是上海建科集团股份有限公司董事会 11 名董事中的 1 名由本公司任命，本公司能够对上海建科集团股份有限公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

11、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市公司股权		
上海管道纯净水股份有限公司	1,878,436.00	1,878,436.00
上海飞骋房地产有限公司	310,000.00	310,000.00
上海莱福（集团）股份有限公司		
合计	2,188,436.00	2,188,436.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海管道纯净水股份有限公司					拟长期持有	不适用
上海飞骋房地产有限公司					拟长期持有	不适用
上海莱福（集团）股份有限公司			2,740,000.00		拟长期持有	不适用

其他说明：

□适用 √不适用

12、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权投资基金	396,869,181.79	445,939,693.61
非上市公司股权投资	386,350,336.13	401,053,501.42
合计	783,219,517.92	846,993,195.03

其他说明：

√适用 □不适用

本公司持有的股权投资基金包括弘毅贰零壹伍(深圳)股权投资基金中心(有限合伙)和上海诚鼎创盈投资合伙企业(有限合伙)。本公司为该等合伙企业的有限合伙人，并且不具有重大影响。

非上市公司股权投资为本集团持有的广州银行股份有限公司的 149,000,000 股份。

13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	房屋装修	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值					
1.期初余额	2,009,207,509.68	107,161,495.34	663,107,240.39		2,779,476,245.41
2.本期增加金额	178.54	25,429,535.33			25,429,713.87
(1) 外购					
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	178.54	25,429,535.33			25,429,713.87
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	34,913,051.47				34,913,051.47
(1) 处置					
(2) 其他转出	34,913,051.47				34,913,051.47
4.期末余额	1,974,294,636.75	132,591,030.67	663,107,240.39		2,769,992,907.81
二、累计折旧和累计摊销					
1.期初余额	214,465,656.50	5,979,127.52	105,367,019.68		325,811,803.70
2.本期增加金额	56,529,358.76	3,008,259.19	16,795,261.16		76,332,879.11
(1) 计提或摊销	56,529,358.76	3,008,259.19	16,795,261.16		76,332,879.11
3.本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4.期末余额	270,995,015.26	8,987,386.71	122,162,280.84		402,144,682.81
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					

3、本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,703,299,621.49	123,603,643.96	540,944,959.55		2,367,848,225.00
2. 期初账面价值	1,794,741,853.18	101,182,367.82	557,740,220.71		2,453,664,441.71

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 851,893,250.44 元的投资性房地产作为 1,300,000,000.00 元应付债券的抵押；

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 704,752,804.41 元的投资性房地产作为 591,000,000.00 元长期借款（其中一年内到期的金额为 8,500,000.00 元）的抵押；

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值 811,202,170.15 元的投资性房地产作为 435,114,804.25 元长期借款（其中一年内到期的金额为 100,000,000.00 元）的部分抵押物。

14、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	18,551,139.42	17,409,007.45
固定资产清理		
合计	18,551,139.42	17,409,007.45

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	27,909,778.38	4,270,087.65	11,804,530.19	43,984,396.22
2. 本期增加金额		760,079.66	2,534,147.37	3,294,227.03
(1) 购置		760,079.66	2,534,147.37	3,294,227.03
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

3.本期减少金额		343,146.56	475,985.39		819,131.95
(1) 处置或报废		343,146.56	475,985.39		819,131.95
4.期末余额	27,909,778.38	4,687,020.75	13,862,692.17		46,459,491.30
二、累计折旧					
1.期初余额	14,880,077.65	2,545,517.43	9,149,793.69		26,575,388.77
2.本期增加金额	749,465.43	432,125.93	879,737.76		2,061,329.12
(1) 计提	749,465.43	432,125.93	879,737.76		2,061,329.12
3.本期减少金额		106,164.74	622,201.27		728,366.01
(1) 处置或报废		106,164.74	622,201.27		728,366.01
4.期末余额	15,629,543.08	2,871,478.62	9,407,330.18		27,908,351.88
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	12,280,235.30	1,815,542.13	4,455,361.99		18,551,139.42
2.期初账面价值	13,029,700.73	1,724,570.22	2,654,736.50		17,409,007.45

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	9,249,796.24

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

15、使用权资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	家电设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	2,750,781.75	8,073,104.27	10,823,886.02
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	2,750,781.75	8,073,104.27	10,823,886.02
二、累计折旧			
1.期初余额			
2.本期增加金额	1,044,229.26	905,394.96	1,949,624.22
(1)计提	1,044,229.26	905,394.96	1,949,624.22
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	1,044,229.26	905,394.96	1,949,624.22
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,706,552.49	7,167,709.31	8,874,261.80
2.期初账面价值	2,750,781.75	8,073,104.27	10,823,886.02

16、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	BOT 特许经营权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	23,662,036.02	23,662,036.02
2.本期增加金额	222,439,126.49	222,439,126.49
(1)购置		
(2)内部研发		

(3)企业合并增加		
其他	222,439,126.49	222,439,126.49
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	246,101,162.51	246,101,162.51
二、累计摊销		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	246,101,162.51	246,101,162.51
2.期初账面价值	23,662,036.02	23,662,036.02

于 2021 年 12 月 31 日，本公司将账面价值为 1,449,162,960.52 元的其他非流动资产及 246,101,162.51 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 825,074,934.71 元长期借款的质押物。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
软件使用费	255,911.70	4,761,907.00	268,159.98		4,749,658.72
合计	255,911.70	4,761,907.00	268,159.98		4,749,658.72

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	49,826,382.25	12,456,595.57	49,629,949.60	12,407,487.40
可抵扣亏损	630,654,160.24	157,663,540.06	689,370,835.24	172,342,708.81
预收账款预计利润	696,503,276.80	174,125,819.21	434,709,877.24	108,677,469.31
长期股权投资账面价值和计税价值差异			62,529,025.00	15,632,256.25
金融资产公允价值变动引起的调整	57,004,074.29	14,251,018.58	12,534,049.52	3,133,512.38
存货账面价值与计税基础的差额	69,906,191.68	17,476,547.92	59,822,120.88	14,955,530.22
超过扣除限额的广告费			947,509.88	236,877.47
暂时未支付成本费用	337,097,603.24	84,274,400.81	598,019,244.44	149,504,811.10
预提土地增值税	1,403,671,837.29	350,917,959.32	501,156,730.96	125,289,182.74
预计负债	28,885,675.00	7,221,418.75		
合计	3,273,549,200.79	818,387,300.22	2,408,719,342.76	602,179,835.68

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,236,847,455.93	309,211,863.98	1,251,775,391.52	312,943,847.88
长期股权投资账面价值和计税价值差异	68,161,745.91	17,040,436.48	41,268,744.84	10,317,186.21
金融资产公允价值变动引起的调整			53,827,623.00	13,456,905.75
建设、运营及移交合同账面价值与计税基础差异	34,166,975.58	8,541,743.89	4,815,244.96	1,203,811.24
合计	1,339,176,177.42	334,794,044.35	1,351,687,004.32	337,921,751.08

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	12,479,985.04	805,907,315.18	17,000,640.00	585,179,195.68
递延所得税负债	12,479,985.04	322,314,059.31	17,000,640.00	320,921,111.08

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	699,208,769.17	514,640,589.62
可抵扣亏损	719,802,152.14	472,426,764.79
合计	1,419,010,921.31	987,067,354.41

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021		106,477,724.06	
2022	205,925,420.46	190,506,530.24	
2023	6,816,250.53	6,970,677.05	
2024	46,027,070.73	42,998,231.00	
2025	141,866,192.34	125,473,602.44	
2026	319,167,218.08		
合计	719,802,152.14	472,426,764.79	/

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
江阴 PPP 项目	1,449,162,960.52		1,449,162,960.52	376,264,140.30		376,264,140.30
合计	1,449,162,960.52		1,449,162,960.52	376,264,140.30		376,264,140.30

其他说明：

于 2021 年 12 月 31 日，本公司将账面价值为 1,449,162,960.52 元的其他非流动资产及 246,101,162.51 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 825,074,934.71 元长期借款的质押物。

20、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	640,631,416.84	400,000,000.00
信用借款	1,713,144,552.11	500,000,000.00
委托借款	5,808,000,000.00	8,010,100,000.00
合计	8,161,775,968.95	8,910,100,000.00

短期借款分类的说明：

根据本公司之子公司黄山山海置业有限公司（以下“黄山山海”）与其母公司上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）、股东黄山市富徽城市综合开发有限公司（以下简称“黄山富徽”）和中国建设银行签署的集团式委托贷款协议，黄山山海在此协议下的短缺金额将以委托贷款的方式向置地集团及黄山富徽借入，年利率为 5.22%。于 2021 年 12 月 31 日，黄山山海通过委托贷款向股东黄山富徽借入的余额为 48,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：20,100,000.00 元）。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托贷款 2,000,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：1,900,000,000.00 元）系由上海城投环保金融服务有限公司通过建设银行借于本公司之委托借款，年利率为 4.35%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托贷款 500,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：700,000,000.00 元）系由上海城投资产管理（集团）有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.35%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托贷款 600,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：600,000,000.00 元）系由上海城投公路投资（集团）有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.35%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托贷款 1,800,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：2,000,000,000.00 元）系由上海城投通过建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.35%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托贷款 600,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：0 元）系由上海沧达投资经济发展有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.35%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托贷款 170,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：0 元）系由上海市市政规划设计研究院有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.35%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托贷款 90,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：90,000,000.00 元）系由上海城投环保产业投资管理有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 3.85%

于 2021 年 12 月 31 日，银行保证借款 400,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：400,000,000.00 元）系由本公司为子公司上海城投置地（香港）有限公司提供国内信用证担保。

于 2021 年 12 月 31 日，通过融资租赁向茅台（上海）融资租赁有限公司取得借款 240,631,416.84 元（2020 年 12 月 31 日：0 元）并以 2.5 亿元一年期国内信用证为担保，年利率为 3.84%。

综上，于 2021 年 12 月 31 日，短期借款利率为 3.84-5.22%（2020 年 12 月 31 日：3.60-5.24%）。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、 应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程及配套设施款	4,230,493,215.19	3,949,184,411.36
其他	254,058,917.57	117,951,171.83
合计	4,484,552,132.76	4,067,135,583.19

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
未结算工程及配套设施款	1,822,097,042.78	尚待结算
合计	1,822,097,042.78	/

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,822,097,042.78 元(2020 年 12 月 31 日：765,672,836.28 元)，主要为未结算工程及配套设施款。

其他说明

□适用 √不适用

22、 预收款项**(1). 预收账款列示**

□适用 √不适用

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

23、 合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	5,528,945,338.42	3,588,289,719.28
预收代建工程款	73,538,460.40	79,147,395.05

其他	7,520,450.63	4,122,509.29
合计	5,610,004,249.45	3,671,559,623.62

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下:

项目名称	期末余额	期初余额
洞泾镇新农河三号-1 地块	2,134,467,250.95	
露香园项目	1,405,001,319.05	1,930,834,252.33
闵行区颛桥镇闵行新城项目	1,134,653,266.15	755,675,392.66
丰启一期项目	591,161,832.08	569,198,108.26
九亭项目 01-04、02-04 地块	94,310,739.45	
金山区朱泾镇城中村改造项目	91,588,169.76	
黄山高铁 A-1 商服地块	3,097,830.71	208,694,508.39
韵意一期项目	47,047,619.07	47,047,619.07
新江湾城科技园区		48,623,853.21
新凯家园二期	9,725,523.91	9,725,523.91
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	2,006,896.10	6,068,424.99
新凯家园三期 D 地块	6,658,338.94	6,058,806.71
新凯家园三期 C 地块	5,763,997.80	5,763,997.80
南部新城 04、05 地块	3,278,930.63	
新江湾城 C4 地块	89,201.56	521,559.69
诸光路 1 号地块 D 地块	64,592.37	64,592.37
诸光路 2 号地块 E 地块	13,079.89	13,079.89
闸北闻喜华庭	16,750.00	
合计	5,528,945,338.42	3,588,289,719.28

24、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	48,597,188.08	147,837,376.77	132,758,411.97	63,676,152.88
二、离职后福利-设定提存计划	902,582.15	12,365,068.10	12,275,647.80	992,002.45
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	49,499,770.23	160,202,444.87	145,034,059.77	64,668,155.33

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	45,357,022.65	115,089,292.00	100,416,072.62	60,030,242.03

二、职工福利费	125,426.11	8,568,858.91	8,568,858.91	125,426.11
三、社会保险费	71,317.86	7,828,249.00	7,808,418.48	91,148.38
其中：医疗保险费	71,317.86	7,646,363.34	7,626,532.82	91,148.38
工伤保险费		147,325.26	147,325.26	
生育保险费		34,560.40	34,560.40	
四、住房公积金	206,768.04	8,763,438.00	8,792,648.00	177,558.04
五、工会经费和职工教育经费	2,834,078.82	2,416,155.05	2,071,629.96	3,178,603.91
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	2,574.60	5,171,383.81	5,100,784.00	73,174.41
合计	48,597,188.08	147,837,376.77	132,758,411.97	63,676,152.88

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	850,412.90	12,026,647.40	11,939,460.80	937,599.50
2、失业保险费	52,169.25	338,420.70	336,187.00	54,402.95
3、企业年金缴费				
合计	902,582.15	12,365,068.10	12,275,647.80	992,002.45

其他说明：

□适用 √不适用

25、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	215,089,010.34	168,440,571.18
消费税		
营业税		
企业所得税	821,749,147.13	548,620,729.22
个人所得税	698,005.55	620,119.12
城市维护建设税	19,022,523.70	6,116,984.62
应交土地增值税	1,398,685,812.50	535,395,532.80
应交房产税	821,318.80	2,146,644.75
应交土地使用税	4,104,686.42	3,966,976.19
应交教育费附加	14,473,501.80	4,871,880.52
应交印花税	411,494.31	842,655.39
应交契税	412,438,218.50	
其他	133,810.97	137,760.65
合计	2,887,627,530.02	1,271,159,854.44

26、其他应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	232,027,105.46	204,790,549.19
应付股利	9,103,769.36	9,102,125.02
其他应付款	927,526,136.07	3,370,683,343.12
合计	1,168,657,010.89	3,584,576,017.33

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	24,025,038.31	22,223,175.10
企业债券利息	189,553,310.82	178,652,054.81
短期借款应付利息	18,448,756.33	3,915,319.28
合计	232,027,105.46	204,790,549.19

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

企业债券利息为应付债券利息费用。

应付股利**(2). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	9,103,769.36	9,102,125.02
合计	9,103,769.36	9,102,125.02

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项	246,050,007.73	191,002,108.48
应付往来款项	441,455,574.77	914,558,227.52
销售意向金及定金	126,151,645.00	2,152,661,205.32

应付保证金		
其他	113,868,908.57	112,461,801.80
合计	927,526,136.07	3,370,683,343.12

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注 1: 2019 年 1 月, 本公司之子公司上海城投置地(集团)有限公司(以下简称“置地集团”)联合农工商房地产(集团)有限公司(以下简称“农工商房地产”)、上海松江城乾投资有限公司(以下简称“松江城乾”)、上海松江商业发展集团有限公司(以下简称“松江商业”)签订关于松江区洞泾镇新农河三号-1 地块合作开发协议, 由置地集团、农工商房地产、松江城乾以及松江商业各自按认缴出资比例向置地集团之子公司上海城明置业有限公司(“城明置业”)提供借款, 截止 2021 年 12 月 31 日, 城明置业应付往来款中包含股东借款本金 39,850,000.00 元, 应付股东借款利息 14,264,266.44 元。

2020 年 10 月, 农工商房地产将其城明置业对本公司的股东借款债权转至光明房地产集团股份有限公司(以下简称“光明房地产”)。于 2021 年 12 月 31 日, 城明置业应付往来款中包含光明房地产的借款本金 199,250,000.00 元, 应付股东借款利息 72,983,280.83 元。

2019 年, 本公司之子公司置地集团与上海新九星企业发展股份有限公司(以下简称“上海新九星”)签订关于闵行区七宝镇社区 MHPO-0105 单元 01-02 地块合作开发协议, 由上海新九星按其认缴出资比例向置地集团之子公司城兆星置业(上海)有限公司(以下简称“城兆星”)提供借款。于 2021 年 12 月 31 日, 城兆星应付往来款中应付上海新九星股东借款本金 114,916,500.00 元, 应付股东借款利息 191,527.50 元。

27、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,363,018,936.76	4,794,342,891.53
1 年内到期的应付债券	1,798,926,502.71	300,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	1,878,272.38	2,306,296.88
合计	4,163,823,711.85	5,096,649,188.41

28、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	391,541,557.91	208,484,385.31
合计	391,541,557.91	208,484,385.31

其他说明：

适用 不适用

29、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	825,074,934.71	1,147,768,462.05
抵押借款	5,496,812,851.56	4,736,447,315.95
保证借款		
信用借款	4,798,000,000.00	
委托借款	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
合计	12,319,887,786.27	7,084,215,778.00

长期借款分类的说明：

质押借款情况：

2020 年，本公司之子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司（以下简称“江阴新城镇”）与若干银行签订质押借款合同。江阴新城镇以 2019 年 7 月签署的《江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目合同》和 2019 年 9 月签署的《江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目承继合同》项下应收账款及所有收益和权益提供质押担保。2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 825,074,934.71 元。

2020 年，本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）与交银信托有限公司签订质押借款合同用于子公司上海丰启置业有限公司（以下简称“上海丰启”）持有的青浦朱家角 E 地块项目（一期）E1 地块项目的后续开发建设和置换用于标的项目开发建设的股东借款，以置地集团持有的上海丰启的 51% 的股权和露香园 54.55% 的股权作为质押。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 998,000,000.00 元，其中一年内到期的借款金额为 998,000,000.00 元。

抵押借款情况：

2018 年，本公司之子公司上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称“新江湾城”）与中国工商银行股份有限公司上海市分行签订银团贷款协议。中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部为牵头行、代理行，上海浦东发展银行第一营业部为参加行。新江湾城以新江湾城科技园区南块一期项目土地使用权及项目现房与二期土地使用权及建筑物作为该笔借款的抵押物。截至 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 435,114,804.25 元，其中一年内到期的借款金额为 100,000,000.00 元。

2019 年，本公司之子公司黄山山海置业有限公司与银签订抵押贷款合同。该借款首次提款日为 2019 年 9 月 19 日，借款期限为首次提款日之后 3 年。以黄山高铁 A-1 地块 1 期国有土地使用权作为该借款的抵押物。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 129,999,112.76 元，其中一年内到期的借款金额为 129,999,112.76 元。

2019 年，本公司之子公司上海城源房地产有限公司（以下简称“城源”）与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海市分行和中国银行股份有限公司上海市分行签订贷款额度为 13.7 亿元的抵押贷款协议，由中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和交通银行股份有限公司上海市分行作为联合牵头行和代理行，中国银行股份有限公司上海分行作为成员行。城源以闵行区浦江镇 MHP0-1307 单元 G03-04 地块（坐落：浦江镇 451 街坊 9/3 丘）土地及在建工程作为该借款的抵押物。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为

635,500,000.00 元。

2020 年，本公司之子公司上海城驰房地产有限公司（以下简称“城驰”）与中国建设银行股份有限公司上海第五支行签订抵押贷款合同。该借款期限为自首次提款日起至 2044 年 12 月 30 日止。以新江湾街道 444 街坊 1 丘地作为抵押。于 2021 年 12 月 31 日，银行抵押借款为 445,792,311.00 元。

2020 年，本公司之子公司上海城虹万岸建设发展有限公司（以下简称“城虹万岸”）与中国建设银行股份有限公司上海第五支行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部签订银团贷款合同。中国建设银行股份有限公司上海第五支行、中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部作为牵头行、代理行，招商银行股份有限公司上海分行、上海银行股份有限公司漕河泾支行作为参加行。城虹万岸以虹口区 340、341、354、355、350、351 街坊旧区改造项目具备抵押条件后的土地及在建工程进行抵押（截止 2021 年末，暂未签订抵押合同）。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 3,352,434,600.00 元。

2020 年，本公司之子公司上海露香园置业有限公司（以下简称“露香园”）与上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部签订贷款额度为 6 亿元的抵押贷款。该借款首次提款日为 2020 年 6 月 30 日，借款期限为 2020 年 6 月 19 日至 2035 年 6 月 18 日。以露香园持有的露香园服务式公寓为抵押。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 591,000,000.00 元，其中一年内到期的借款金额为 8,500,000.00 元。

2021 年，本公司之子公司城兆星置业(上海)有限公司与交通银行股份有限公司上海市分行、中国建设银行股份有限公司上海第五支行签订银团贷款合同。该借款期限为 2021 年 8 月 18 日至 2046 年 6 月 21 日。以七宝镇 731 街坊 3/1 丘土地使用权作为该借款的抵押物。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 54,997,516.00 元。

2021 年 11 月，本公司之子公司上海城业房地产有限公司（以下简称“城业”）与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部签订抵押借款合同。该借款期限为自合同生效之日起至 2024 年 12 月 31 日。以杨浦区新江湾社区 E2-02B 地块土地使用权及地面建筑物作为抵押。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额 90,473,620.31 元。

委托借款情况：

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托借款 500,000,000.00 元系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予置地集团之委托贷款，年利率为 3.2%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托借款 350,000,000.00 元系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予城源之委托借款，年利率为 3.7%。

于 2021 年 12 月 31 日，银行委托借款 350,000,000.00 元系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予城驰之委托借款，年利率为 3.7%。

保证借款情况：

于 2020 年 5 月 29 日，本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）与平安资产管理有限公司签订保证借款合同，由城投控股提供担保。于 2021 年 12 月 31 日，该借款下余额为 1,058,000,000.00 元，其中一年内到期的借款金额为 1,058,000,000.00 元。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2021 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 3.20-6.20%(2020 年 12 月 31 日：3.20-6.20%)。

30、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 沪城控 MTN001(101575003)(7 年期)	1,498,926,502.71	1,495,452,481.83
19 沪城控 MTN001(101900542)(5 年期)	2,487,893,471.89	2,482,988,052.50
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
债券融资计划（3 年期）（一期）	895,530,225.54	992,783,686.76
债券融资计划（3 年期）（二期）	1,343,027,394.42	1,488,868,843.01
债券融资计划（3 年期）（三期）	448,962,242.50	497,568,004.64
减：一年内到期的应付债券	-1,798,926,502.71	-300,000,000.00
合计	6,175,413,334.35	7,957,661,068.74

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额
15 沪 城 控 MTN001(101575003)	1,500,000,000.00	2015/4/22	7 年	1,500,000,000.00	1,495,452,481.83		78,750,000.00	3,474,020.88	78,750,000.00		1,498,926,502.71
19 沪 城 控 MTN001(101900542)	2,500,000,000.00	2019/4/15	5 年	2,500,000,000.00	2,482,988,052.50		113,250,000.00	4,905,419.39	113,250,000.00		2,487,893,471.89
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	1,300,000,000.00	2020/10/12	9 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		57,517,756.79		53,455,913.75	4,061,843.04	1,300,000,000.00
债券融资计划（3 年期）（一期）	1,000,000,000.00	2020/7/30	3 年	1,000,000,000.00	992,783,686.76		39,805,644.87	2,689,935.01	141,500,000.00	-1,750,958.90	895,530,225.54
债券融资计划（3 年期）（二期）	1,500,000,000.00	2020/8/27	3 年	1,500,000,000.00	1,488,868,843.01		60,186,001.54	4,073,645.75	212,250,000.00	-2,148,904.12	1,343,027,394.42
债券融资计划（3 年期）（三期）	500,000,000.00	2020/10/14	3 年	500,000,000.00	497,568,004.64		20,329,192.31	1,365,935.97	70,750,000.00	-449,109.58	448,962,242.50
合计	/	/	/	8,300,000,000.00	8,257,661,068.74		369,838,595.51	16,508,957.00	669,955,913.75	-287,129.56	7,974,339,837.06

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明□适用 不适用**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 不适用

其他说明：

 适用 □ 不适用

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2015]MTN77 号文核准，本公司于 2015 年 4 月 22 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息，固定年利率为 5.25%，每年付息一次，该债券由上海城投（集团）有限公司提供担保。

经中国银行间市场交易商协会中市协注[2019]MTN132 号文核准，本公司于 2019 年 4 月 15 日发行中期票据。此票据采用单利按年计息，固定年利率为 4.53%，每年付息一次。

本公司于 2020 年 9 月 30 日与西部证券股份有限公司（以下简称“西部证券”）签订西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划，该专项计划的管理人为西部证券，托管人为中国民生银行股份有限公司上海分行。该计划募集资金 13.7 亿元，包括优先级 13 亿元及次级债 0.7 亿元，次级债全部由本公司之子公司上海城投控股投资有限公司购入。该资产计划以本公司之子公司上海城鸿置业有限公司（以下简称“城鸿”）持有的城投控股大厦的抵押，以城鸿账面的应收账款为质押，由本公司为此资产计划提供担保。该计划自 2020 年 9 月 30 日起至 2029 年 10 月止，每半年付息一次。于 2021 年 12 月 31 日，本公司在该计划下余额为 1,300,000,000.00 元（2020 年：1,300,000,000.00 元）。

本公司于 2020 年 7 月 30 日于北京金融资产交易所非公开向合格投资者发行债券融资计划，该计划募集资金 30 亿元，分三期发行。此计划采用单利按年计息，固定年利率为 4.15%，每年支付一次。

31、 租赁负债 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	10,245,334.56	13,030,912.95
减：未确认的融资费用	-1,727,745.42	-2,207,026.93
重分类至一年内到期的非流动负债	-1,878,272.38	-2,306,296.88
合计	6,639,316.76	8,517,589.14

32、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	17,140,095.40	16,660,440.40
专项应付款		
合计	17,140,095.40	16,660,440.40

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
押金及保证金	16,660,440.40	17,140,095.40
减：一年内到期的长期应付款		
合计	16,660,440.40	17,140,095.40

专项应付款**(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

33、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

34、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
保障房外墙维修	551,316,392.47	734,540,953.33	外墙维修
其他		28,885,675.00	其他
合计	551,316,392.47	763,426,628.33	/

35、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	72,162,670.00	28,895,921.67	403,214.15	100,655,377.52	注 1

合计	72,162,670.00	28,895,921.67	403,214.15	100,655,377.52	/
----	---------------	---------------	------------	----------------	---

其他说明：

适用 不适用

注 1：本期本公司之子公司上海城鸿置业有限公司收到虹科委政府补助 10,884,525.67 元，城兆星置业（上海）有限公司收到新建租赁住房专项补贴资金 18,011,396.00 元。

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
新建租赁住房专项补贴	72,162,670.00	18,011,396.00				90,174,066.00	与资产相关
虹科委政府补助		10,884,525.67		403,214.15		10,481,311.52	与资产相关、与收益相关
合计	72,162,670.00	28,895,921.67		403,214.15		100,655,377.52	****

其他说明：

适用 不适用

36、其他非流动负债

适用 不适用

37、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,529,575,634.00						2,529,575,634.00

38、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,065,234,965.07		1,095,986,317.28	969,248,647.79
其他资本公积	646,134,088.53	1,110,870.89	36,096.88	647,208,862.54
合计	2,711,369,053.60	1,110,870.89	1,096,022,414.16	1,616,457,510.33

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

于 2021 年度，本公司所持有的西部证券股份有限公司其他权益变动，公司根据持股比例同比调整资本公积 36,096.88 元。

于 2021 年度，本公司所持有的上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司其他权益变动，公司根据持股比例同比确认资本公积 1,110,870.89 元。

于 2021 年度，本公司对子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司（以下简称“江阴新城镇”）按 60%比例进行增资 171,000,000.00 元，江阴新城镇确认为资本公积。本公司实际享有江阴新城镇净资产的分配比例为 59.24%，本公司将应享有江阴新城镇净资产份额与实际出资额的差额，调整资本公积 801,000.00 元。

于 2021 年度，本公司购买子公司上海新江湾城投资发展有限公司 36%少数股东股权，本公司将购买少数股权新增加的长期股权投资成本与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整资本公积 1,698,609.54 元。

于 2021 年度，本公司购买同一控制下公司上海城虹万岸建设发展有限公司，减少资本公积 1,093,486,707.74 元。

39、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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	15,348,444.69	1,528,543.06				1,528,543.06		16,876,987.75
其中：权益法下可转损益的	18,088,444.69	1,528,543.06				1,528,543.06		19,616,987.75

其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他权益工具投资公允价值变动	-2,740,000.00							-2,740,000.00
其他综合收益合计	15,348,444.69	1,528,543.06				1,528,543.06		16,876,987.75

40、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,400,019,220.75	27,247,267.66		2,427,266,488.41
任意盈余公积				
合计	2,400,019,220.75	27,247,267.66		2,427,266,488.41

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积，当法定盈余公积累计额达到注册资本50%以上时，可不再提取。法定盈余公积经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2021年度按净利润的10%提取法定盈余公积27,247,267.66元。

41、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	13,131,596,114.96	12,598,303,536.45
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,114,636.11	27,721.48
调整后期初未分配利润	13,132,710,751.07	12,598,331,257.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	911,542,960.62	770,777,637.46
减：提取法定盈余公积	27,247,267.66	54,268,698.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	232,720,958.33	182,129,445.65
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	13,784,285,485.70	13,132,710,751.07

根据 2021 年 6 月 25 日的股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.092 元，按照已发行股份 2,529,575,634 股计算，共计 232,720,958.33 元。

调整期初未分配利润明细：

- (1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- (2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- (3)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 1,114,636.11 元。

42、 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,139,481,299.80	7,073,019,415.91	6,507,160,873.63	5,500,399,800.36

其他业务	53,523,147.03	52,484,063.17	57,764,939.09	47,894,048.52
合计	9,193,004,446.83	7,125,503,479.08	6,564,925,812.72	5,548,293,848.88

项目	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业务	8,890,722,135.64	6,875,229,853.46	6,398,522,863.23	5,398,461,766.03
代建收入	201,639,518.26	197,129,698.94	103,822,765.47	101,938,034.33
特许经营权项目收入	47,119,645.90	659,863.51	4,815,244.93	
合计	9,139,481,299.80	7,073,019,415.91	6,507,160,873.63	5,500,399,800.36

其他说明：

2021 年度，房地产业务中包含房地产销售收入 8,751,138,109.57 元，房地产开发项目成本 6,768,773,310.48 元。

43、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		734,761.10
城市维护建设税	41,342,591.53	19,413,042.93
教育费附加	32,809,732.43	16,084,576.88
资源税		
房产税	21,915,541.65	20,116,713.25
土地使用税		
车船使用税		
印花税	16,153,925.80	4,488,703.99
土地增值税	1,167,314,121.52	231,630,518.79
其他	2,240,082.10	588,466.81
合计	1,281,775,995.03	293,056,783.75

44、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房地产营销费用	98,661,881.26	40,265,005.11
职工薪酬	86,687.44	225,954.30
其他	28,579,039.66	11,031,320.27
合计	127,327,608.36	51,522,279.68

45、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	103,134,520.44	76,811,000.35
物业管理费	18,809,295.10	9,504,333.15
聘请中介机构费用	6,604,263.26	12,871,836.72
办公费	15,504,149.23	12,164,118.78
咨询费	1,760,660.14	5,592,526.82
差旅费	305,969.35	496,216.60
折旧费	1,660,134.12	1,126,759.94
福利费	4,468,314.99	3,283,144.78
业务招待费	371,479.51	190,403.56
其他	2,584,981.08	488,923.19
合计	155,203,767.22	122,529,263.89

46、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,565,122,077.27	984,372,526.63
减：资本化利息	-1,008,192,998.39	-662,453,800.18
减：利息收入	-96,138,804.75	-50,608,147.79
银行手续费	1,454,427.59	479,384.00
其他		726,479.63
合计	462,244,701.72	272,516,442.29

47、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代扣代缴个人所得税手续费返还	203,963.89	464,578.94
虹科委政府补助	403,214.15	
防疫减租补助	7,076,589.73	
其他	348,730.50	
合计	8,032,498.27	464,578.94

48、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	481,257,334.59	317,978,203.38
处置长期股权投资产生的投资收益	1,022,243,241.39	330,721,792.67
交易性金融资产在持有期间的投资收益	10,946,600.27	11,602,132.17
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	77,566,940.00	16,390,000.00
对外贷款取得的投资收益		26,238,015.92
其他	10,361,643.84	
合计	1,602,375,760.09	702,930,144.14

49、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-29,699,102.67	7,178,517.42
其他非流动金融资产	-68,598,545.11	98,559,440.24
合计	-98,297,647.78	105,737,957.66

50、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	613,071.14	269,243.71
其他应收款坏账损失	-8,587.64	1,077,715.63
合计	604,483.50	1,346,959.34

51、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益/（损失）		-12,263.32
合计		-12,263.32

52、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	3,856.80		3,856.80
其中：固定资产处置利得	3,856.80		3,856.80
政府补助	10,458,000.00	16,318,467.85	10,458,000.00
其他	2,390,386.19	43,028,681.20	2,390,386.19
合计	12,852,242.99	59,347,149.05	12,852,242.99

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府扶持金	10,398,000.00	16,258,301.89	与收益相关
其他补贴收入	60,000.00	60,165.96	与收益相关
合计	10,458,000.00	16,318,467.85	

53、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	27,938.08		27,938.08
其中：固定资产处置损失	27,938.08		27,938.08

对外捐赠	200,000.00	200,000.00	200,000.00
违约金	91,621,392.00	47,926,000.00	91,621,392.00
其他	29,097,765.87	650,899.91	29,097,765.87
合计	120,947,095.95	48,776,899.91	120,947,095.95

54、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	766,356,881.74	538,441,726.80
递延所得税费用	-219,335,171.27	-213,828,866.21
合计	547,021,710.47	324,612,860.59

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,444,360,169.54	1,095,350,901.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	361,090,042.39	273,837,725.37
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响	2,245,231.85	1,896,815.30
非应税收入的影响	-18,088,953.71	-6,998,033.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,279,279.10	10,640,421.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
长期股权投资计税基础与会计基础的差异	-1,487,941.62	17,424,114.74
归属于合营企业和联营企业的损益	-93,024,274.95	-67,711,071.72
使用前期未确认递延所得税的暂时性差异	-9,828,692.10	-20,594,658.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-892,535.23	-2,441,295.22
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	183,018,811.95	87,190,441.32
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	90,710,742.79	31,368,400.61
所得税费用	547,021,710.47	324,612,860.59

其他说明：

□适用 √不适用

55、其他综合收益

√适用 □不适用

详见本节“七、合并财务报表项目注释 39”。

56、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回的保证金及押金	3,910,347,251.65	30,000,000.00
收到政府补贴款	46,779,241.90	88,481,137.85
银行存款利息	96,138,804.75	47,262,911.32
收到赔偿款	1,866,963.31	34,493,916.10
其他	48,436,109.41	19,740,659.64
合计	4,103,568,371.02	219,978,624.91

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付投标保证金		2,992,000,000.00
支付押金保证金	944,892,178.68	102,529,289.98
支付房地产营销费	86,105,986.72	4,701,340.35
支付赔偿款	91,621,392.00	48,382,899.91
其他	51,249,562.52	21,658,879.73
合计	1,173,869,119.92	3,169,272,409.97

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	455,553,914.49	8,400,000.00
合计	455,553,914.49	8,400,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款		110,253,405.24
合计		110,253,405.24

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	2,000,000.00	
合计	2,000,000.00	

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资费用	25,280,000.00	42,224,600.00
租赁负债支付的现金	2,700,428.86	
购买子公司少数股东股权支付的现金	884,000,000.00	
同一控制企业合并支付的现金	1,093,486,707.74	
合计	2,005,467,136.60	42,224,600.00

57、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	897,338,459.07	770,738,040.86
加：资产减值准备		
信用减值损失	604,483.50	1,346,959.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	78,394,208.23	64,897,839.90
使用权资产摊销	1,949,624.22	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	268,159.98	130,377.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		12,263.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	24,081.28	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	98,297,647.78	-105,737,957.66
财务费用（收益以“-”号填列）	556,929,078.88	322,643,326.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,602,375,760.09	-702,930,144.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-220,728,119.50	-210,942,486.96
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,392,948.23	-2,886,379.25
存货的减少（增加以“-”号填列）	-20,193,711,775.32	-3,634,867,855.13

经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,683,612,408.65	-4,887,484,744.59
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,019,289,947.30	6,724,659,365.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-12,678,714,607.79	-1,660,421,394.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	1,101,600,000.00	
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,428,041,811.31	18,317,756,981.65
减：现金的期初余额	18,317,756,981.65	4,274,746,304.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-14,889,715,170.34	14,043,010,676.74

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,428,041,811.31	18,317,756,981.65
其中：库存现金	21,427.54	34,294.54
可随时用于支付的银行存款	3,428,020,366.08	18,317,690,818.01
可随时用于支付的其他货币资金	17.69	31,869.10
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,428,041,811.31	18,317,756,981.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

58. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

√适用 □不适用

详见本节七、合并财务报表项目注释 38。

59、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	176,363,972.45	七、合并财务报表项目注释 1、货币资金
存货	5,536,339,064.11	抵押借款
无形资产	246,101,162.51	质押借款
应收账款	2,406,296.35	质押借款
投资性房地产	2,367,848,225.00	抵押借款
其他非流动资产	1,449,162,960.52	质押借款
合计	9,778,221,680.94	/

其他说明：

注 1：本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司以持有上海丰启的 51%的股权和露香园 54.55%的股权作为质押取得借款，详见本节七、合并财务报表项目注释 29、长期借款；

注 2：本公司之子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司以无形资产及其他非流动资产中对应的 BOT 合同特许经营权出质作为长期借款的质押，详见本节七、合并财务报表项目注释 29、长期借款。

60、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
政府扶持金	10,398,000.00	营业外收入	10,398,000.00
防疫减租补助	7,076,589.73	其他收益	7,076,589.73
新建租赁住房专项补贴资金	90,174,066.00	递延收益	
虹科委政府补助	10,884,525.67	递延收益、其他收益	403,214.15
其他	408,730.50	营业外收入、其他收益	408,730.50
合计	118,941,911.90		18,286,534.38

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

61、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海城虹万岸建设发展有限公司	80%	同受一方控制	2021-02-28	控制权转移		-2,096.70		1,358,643.29

其他说明:

于 2021 年 2 月, 本公司之子公司置地集团以协议方式受让上海城投城市更新建设发展有限公司(以下简称“城市更新”)所持有的城虹万岸 80% 股权。城市更新为本公司第一大股东上海城投的全资子公司。因此, 本次收购子公司的交易符合《企业会计准则第 20 号——企业合并》规定的“同一控制下企业合并”。

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合并成本	上海城虹万岸建设发展有限公司
--现金	1,093,486,707.74
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	上海城虹万岸建设发展有限公司	
	合并日	上期期末
资产:	3,833,834,079.54	3,733,841,478.54
货币资金	186,783,476.83	186,904,095.47
应收款项		
存货	3,645,772,201.47	3,545,685,245.67
固定资产	36,186.32	19,642.16
无形资产		
其他流动资产	1,166,811.03	1,157,091.35
其他应收款	75,403.89	75,403.89
负债:	2,785,042,881.10	2,685,048,183.40

借款	2,784,650,000.00	2,684,650,000.00
应付款项		
应交税费	392,881.10	396,048.30
其他应付款		2,135.10
净资产	1,048,791,198.44	1,048,793,295.14
减：少数股东权益		
取得的净资产	1,048,791,198.44	1,048,793,295.14

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

子公司名称	新设日期
上海城凌置业有限公司	2021-11-05
上海露香园建设发展有限公司	2021-02-23

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海城投置业服务有限公司	上海市	上海市	服务业		100	设立或投资
上海新凯房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海韵意房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	上海市	房地产	45.45	54.55	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城浦置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资

上海城驰房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	上海市	房地产		70	设立或投资
黄山山海置业有限公司	黄山市	黄山市	房地产		70	设立或投资
上海城投置地项目管理有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城业房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城投置地(香港)有限公司	香港	香港	投资控股		100	设立或投资
上海城欣置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城亭置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城展置业有限公司	上海市	上海市	房地产		90	设立或投资
城兆星置业(上海)有限公司	上海市	上海市	房地产		55	设立或投资
上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		100	设立或投资
上海城投置业经营管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	100		设立或投资
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100		设立或投资
上海城辰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	无锡市	无锡市	房地产	50		设立或投资
上海城投置地(集团)有限公司	上海市	上海市	房地产	100		同一控制下的企业合并
上海其越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	同一控制下企业合并
上海城投控股投资有限公司	上海市	上海市	股权投资	100		非同一控制下企业合并
上海诚鼎城市产业投资管理中心(有限合伙)	上海市	上海市	股权投资	99	1	非同一控制下企业合并
上海新江湾城投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产	50	46	非同一控制下企业合并
上海城颐置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	非同一控制下企业合并
上实丰启置业(BVI)有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	资产收购
上实丰启置业有限公司	香港	香港	投资控股		100	资产收购
上海丰启置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	资产收购
上海露香园建设发展有限公司	上海市	上海市	房地产	84.70		设立或投资
上海城虹万岸建设发展有限公司	上海市	上海市	房地产		80	同一控制下的企业合并
上海城凌置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

上海露香园建设发展有限公司	15.30%	-27,418,228.65		1,074,181,771.35
黄山山海置业有限公司	30%	11,192,832.57		94,341,477.30
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	50%	5,249,568.89		234,232,625.78

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

本公司对江阴高新区新城镇开发建设有限公司按照出资比例，持有该公司 50%股权。依据公司章程约定，城投控股享有占 54%的表决权。

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
黄山山海	923,896,629.34	18,826,826.53	942,723,455.87	628,251,864.86		628,251,864.86	825,935,414.05	5,640,864.72	831,576,278.77	554,414,129.66		554,414,129.66
江阴新城	171,876,023.86	1,695,514,437.53	1,867,390,461.39	481,780,098.34	833,616,678.60	1,315,396,776.94	110,230,567.42	400,130,793.12	510,361,360.54	105,364,472.69	150,972,273.29	256,336,745.98
露香园建设	18,922,234,878.99	59,877,795.93	18,982,112,674.92	909,516,783.75	11,051,800,000.00	11,961,316,783.75						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
黄山山海	358,154,258.89	37,309,441.90	37,309,441.90	-143,198,735.26		-457,704.91	-457,704.91	-75,359,647.10
江阴新城	48,100,786.14	12,969,069.89	12,969,069.89	-9,360,733.00	4,815,244.94	3,760,972.07	3,760,972.07	345,431.73
露香园建设		-179,204,108.83	-179,204,108.83	-204,305,456.09				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

本公司全资子公司置地集团以人民币 88,400.00 万元收购上海鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）持有的上海新江湾城投资发展有限公司 36%的股权。上述事项于 2021 年 7 月 27 日完成工商变更。此次股权收购完成后，城投控股直接与间接持有新江湾城投资公司 96%股权

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

上海新江湾城投资发展有限公司	
购买成本/处置对价	884,000,000.00
--现金	884,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	884,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	882,301,390.46
差额	1,698,609.54
其中：调整资本公积	1,698,609.54
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西部证券股份有限公司	陕西省	陕西省	证券业务	10.26		权益法
上海高泰房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		36.00	权益法
上海城投集团财务有限公司	上海市	上海市	金融服务	20.00		权益法
上海合庭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		36.00	权益法
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	上海市	无锡市	商务服务业	29.67	0.55	权益法
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	高邮市	高邮市	商务服务业	33.06		权益法

上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	上海市	上海市	商务服务业	24.88		权益法
上海黄山合城置业有限公司	上海市	上海市	商务服务业		25.00	权益法

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

本公司对西部证券的持股比例虽然低于 20%，但是西部证券董事会 11 名董事中的 2 名由本公司任命，本公司能够对西部证券施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	西部证券股份有限公司	上海高泰房地产开发有限公司	西部证券	上海高泰房地产开发有限公司
流动资产	81,918,383,272.61	500,508,061.20	62,126,271,879.64	347,814,338.58
非流动资产	2,865,510,575.54	4,073,737,160.29	1,706,619,030.46	4,163,782,946.90
资产合计	84,783,893,848.15	4,574,245,221.49	63,832,890,910.10	4,511,597,285.48
流动负债	51,417,628,280.09	228,729,496.65	32,564,934,615.10	158,620,628.30
非流动负债	6,144,163,335.20	1,895,890,038.00	5,146,947,132.43	1,975,890,038.00
负债合计	57,561,791,615.29	2,124,619,534.65	37,711,881,747.53	2,134,510,666.30
少数股东权益	107,930,200.44		91,850,371.60	
归属于母公司股东权益	27,114,172,032.42	2,449,625,686.84	26,029,158,790.97	2,377,086,619.18
按持股比例计算的净资产份额	2,781,914,050.56	881,865,245.26	2,670,591,691.95	855,751,182.90
调整事项	288,898,252.66		288,189,323.42	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额	288,189,323.42		288,189,323.42	
--其他	708,929.24			
对联营企业权益投资的账面价值	3,070,812,303.22	881,865,245.26	2,958,781,015.37	855,751,182.90
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	3,700,066,488.69		4,649,154,175.38	
营业收入	6,767,016,038.26	303,165,104.62	5,186,903,848.54	275,645,609.95
净利润	1,417,003,636.99	72,539,067.66	1,118,594,789.55	67,376,291.75
终止经营的净利润				
其他综合收益	20,711,205.17		2,908,582.66	
综合收益总额	1,437,714,842.16	72,539,067.66	1,121,503,372.21	67,376,291.75
本年度收到的来自联营企业的股利	34,845,731.49		33,295,271.44	

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	上海黄山合城置业有限公司	上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	上海黄山合城置业有限公司
流动资产	208,256,303.60	534,173,483.47	513,244,994.56	941,504,529.46
非流动资产	164,434,483.44	3,067,306.53	137,359,339.54	77,134,934.01
资产合计	372,690,787.04	537,240,790.00	650,604,334.10	1,018,639,463.47
流动负债	12,955,323.00	227,107,226.03	25,000.00	696,445,485.18
非流动负债				
负债合计	12,955,323.00	227,107,226.03	25,000.00	696,445,485.18
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	359,735,464.04	310,133,563.97	650,579,334.10	322,193,978.29
按持股比例计算的净资产份额	89,486,431.79	77,533,390.99	161,835,651.54	80,548,494.57
调整事项	-1,397,231.01		-1,397,239.18	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-1,397,231.01		-1,397,239.18	
对联营企业权益投资的账面价值	88,089,200.78	77,533,390.99	160,438,412.36	80,548,494.57
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-31,094,825.69	902,126,017.05	82,026,162.32	435,160,167.80
净利润	14,156,129.94	537,939,585.68	38,716,496.77	253,130,054.68
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	14,156,129.94	537,939,585.68	38,716,496.77	253,130,054.68
本年度收到的来自联营企业的股利		137,500,000.00		

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海城投集团财务有限公司	上海合庭房地产开发有限公司	上海城投集团财务有限公司	上海合庭房地产开发有限公司
流动资产	4,192,016,703.82	519,743,991.72	17,272,048,567.86	522,516,617.41
非流动资产	2,781,251,422.10	618,188.12	18,691,258.61	138,372.80
资产合计	6,973,268,125.92	520,362,179.84	17,290,739,826.47	522,654,990.21
流动负债	5,939,007,427.47	12,662,972.14	16,279,545,473.07	13,515,262.38
非流动负债	2,316,720.64			
负债合计	5,941,324,148.11	12,662,972.14	16,279,545,473.07	13,515,262.38
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,031,943,977.81	507,699,207.70	1,011,194,353.40	509,139,727.83
按持股比例计算的净资产份额	206,388,795.57	182,771,714.77	202,238,870.68	183,290,302.02
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	206,388,795.57	182,771,714.77	202,238,870.68	183,290,302.02
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	180,407,523.82	342,857.15	55,120,565.93	9,954,059.99
净利润	20,749,624.46	-1,440,520.13	6,891,752.80	3,945,999.15
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	20,749,624.46	-1,440,520.13	6,891,752.80	3,945,999.15
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	220,032,883.84	234,921,636.86	238,271,855.10	413,367,861.51
非流动资产	971,175,983.04	181,173,594.00	350,000,000.00	
资产合计	1,191,208,866.88	416,095,230.86	588,271,855.10	413,367,861.51
流动负债	125,725.22	20,000.00	85,072.00	20,598.51
非流动负债				
负债合计	125,725.22	20,000.00	85,072.00	20,598.51
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,191,083,141.66	416,075,230.86	588,186,783.10	413,347,263.00
按持股比例计算的净资产份额	353,437,134.03	137,545,527.25	174,536,193.27	136,643,718.36
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	353,437,134.03	137,545,527.25	174,536,193.27	136,643,718.36
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	198,496,170.35	2,727,967.86	12,890,919.57	-10,152,737.00
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	198,496,170.35	2,727,967.86	12,890,919.57	-10,152,737.00
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	14,196,325.02	25,975,790.99
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,220,534.03	6,685,299.77
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,220,534.03	6,685,299.77
联营企业：		
投资账面价值合计	975,545,889.19	1,474,034,159.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	105,097,742.92	96,088,296.79
--其他综合收益		988,927.08
--综合收益总额	105,097,742.92	97,077,223.87

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具，除衍生工具外，包括银行借款、其他计息借款、货币资金等。这些

金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

（一）金融工具分类

1.资产负债表日的各类金融资产的账面价值

（1）2021年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	3,604,405,783.76			3,604,405,783.76
交易性金融资产		639,054,280.93		639,054,280.93
应收账款	1,107,147,139.50			1,107,147,139.50
其他应收款	1,128,033,917.55			1,128,033,917.55
其他权益工具投资			2,188,436.00	2,188,436.00
其他非流动金融资产		783,219,517.92		783,219,517.92

（2）2021年1月1日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	18,426,632,982.88			18,426,632,982.88
交易性金融资产		668,753,383.60		668,753,383.60
应收账款	1,705,664,383.29			1,705,664,383.29
其他应收款	3,972,031,298.81			3,972,031,298.81
其他权益工具投资			2,188,436.00	2,188,436.00

2.资产负债表日的各类金融负债的账面价值

（1）2021年12月31日

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款	8,161,775,968.95			8,161,775,968.95
应付账款	4,484,552,132.76			4,484,552,132.76
其他应付款	1,168,657,010.89			1,168,657,010.89

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融		其他金融负债	合计
		动	负		
长期借款	12,319,887,786.27				12,319,887,786.27
应付债券	6,175,413,334.35				6,175,413,334.35
一年内到期的非流动负债	4,163,823,711.85				4,163,823,711.85
长期应付款	17,140,095.40				17,140,095.40

(2) 2021年1月1日

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融		其他金融负债	合计
		动	负		
短期借款	8,910,100,000.00				8,910,100,000.00
应付账款	4,067,135,583.19				4,067,135,583.19
其他应付款	3,584,576,017.33				3,584,576,017.33
长期借款	7,084,215,778.00				7,084,215,778.00
应付债券	7,957,661,068.74				7,957,661,068.74
一年内到期的非流动负债	5,096,649,188.41				5,096,649,188.41
长期应付款	16,660,440.40				16,660,440.40

(二) 信用风险

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款等，以及未纳入减值评估范围的公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款、合同资产、其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

于 2021 年 12 月 31 日，本公司无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(三) 流动性风险

本公司内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测

的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2021 年 12 月 31 日				合计
	1 年以内	1 到 2 年	2 年以上至 5 年	5 年以上	
短期借款	8,161,775,968.95				8,161,775,968.95
应付账款	4,484,552,132.76				4,484,552,132.76
其他应付款	1,168,657,010.89				1,168,657,010.89
一年内到期的非流动负债	4,163,823,711.85				4,163,823,711.85
长期借款		500,000,000.00	5,283,114,804.25	6,536,772,982.02	12,319,887,786.27
应付债券		2,387,519,862.46	2,487,893,471.89	1,300,000,000.00	6,175,413,334.35
长期应付款	7,972,780.42	1,308,067.00	2,722,734.00	5,136,513.98	17,140,095.40

接上表：

项目	2021 年 1 月 1 日				合计
	1 年以内	1 到 2 年	2 年以上至 5 年	5 年以上	
短期借款	8,910,100,000.00				8,910,100,000.00
应付账款	4,067,135,583.19				4,067,135,583.19
其他应付款	3,584,576,017.33				3,584,576,017.33
一年内到期的非流动负债	5,096,649,188.41				5,096,649,188.41
长期借款		1,552,532,000.00	340,597,191.03	5,191,086,586.97	7,084,215,778.00
应付债券		4,174,673,016.24	2,482,988,052.50	1,300,000,000.00	7,957,661,068.74
长期应付款	612,411.00	3,537,813.42	2,739,653.00	9,770,562.98	16,660,440.40

（四）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

1. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2021 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 6,321,887,786.27 元（2021 年 1 月 1 日：4,586,438,586.97 元）；人民币计价的固定利率合同，金额为 12,173,413,334.35 元（2021 年 1 月 1 日：10,455,435,259.77 元）。

本公司总部财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的浮动利率计息的带息债务的利息支出,并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响,管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于2021年度及2020年度本公司并无利率互换安排。

于2021年度,如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点,而其他因素保持不变,本公司的利息支出会增加或减少1,306,318.14元(2020年度:2,006,356.75元)。

2.其他价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资,存在权益工具价格变动的风险。

于2021年12月31日,如果本公司各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌10%,其他因素保持不变,则本公司将增加或减少净利润约97,299,734.91元(2020年12月31日:99,513,229.19元),增加或减少其他综合收益约164,132.70元(2020年12月31日:约164,132.70元)。

十一、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

于2021年12月31日,持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	639,054,280.93			639,054,280.93
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	514,110,280.93			514,110,280.93
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	514,110,280.93			514,110,280.93
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	124,944,000.00			124,944,000.00
(1) 债务工具投资	124,944,000.00			124,944,000.00
(2) 权益工具投资				
(二) 其他权益工具投资			2,188,436.00	2,188,436.00
(三) 其他非流动金融资产			783,219,517.92	783,219,517.92
持续以公允价值计量的资产总额	639,054,280.93		785,407,953.92	1,424,462,234.85

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 计入当期损益的利得和损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益等项目。

2. 本公司由投资部门负责金融资产和金融负债的估值工作。上述估值结果由本公司财务部门进行独立验证和账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

5. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

本公司在对第三层次的可供出售权益工具公允价值进行评估时，采用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型等。估值技术输入值主要包括无风险利率、股价及股价波动率、缺乏流动性折价等。

6. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等。

9. 其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海城投(集团)有限公司	上海	城市建设投资建设承包、项目投资、参股经营等	50,000,000,000.00	46.46	46.46

--	--	--	--	--	--

母公司名称	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	统一社会信用代码
上海城投（集团）有限公司	46.46	46.46	上海城投（集团）有限公司	91310000132207927C

其他说明：

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2. 本企业的子公司情况

√适用 □不适用

本企业子公司的详细情况详见本节“九、在其他主体中的权益\1、在子公司的权益”。

本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本企业重要的合营和联营企业情况详见本节“九、在其他主体中的权益\3、在合营企业或联营企业中的权益\（1）重要的合营或联营企业”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海诚鼎创富投资管理有限公司	合营企业
常州明城置业发展有限公司	联营企业
上海沪风房地产开发有限公司	联营企业
上海康州房地产开发有限公司	联营企业

其他说明

√适用 □不适用

注 1：本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司于 2021 年 12 月已转让上海沪风房地产开发有限公司的股权。

注 2：本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司于 2021 年 6 月已转让上海康州房地产开发有限公司的股权。

3. 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海城投环保金融服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投资产管理（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投公路投资（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环境（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海老港固废综合开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦置业管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制

上海城投环城高速建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海同盛城北置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投水务(集团)有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海水务资产经营发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环保产业投资管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海沧达投资经济发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市市政规划设计研究院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城越建设发展有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投城市更新建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海义品置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海环境卫生工程设计院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海兴港置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制

4. 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理支出	27,299,933.45	8,549,747.24
上海环境卫生工程设计院有限公司	接受劳务	1,000,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海沪风房地产开发有限公司	提供服务	3,887,570.29	3,849,467.36
上海康州房地产开发有限公司	提供服务	2,897,562.10	4,267,637.08
上海开古房地产开发有限公司	提供服务	8,063,366.69	3,278,769.79
上海城越建设发展有限责任公司	提供服务	2,830,188.68	5,660,377.36
上海东荣房地产开发有限公司	提供服务	2,070,869.81	
上海义品置业有限公司	提供服务		195,433.96
常州明城置业发展有限公司	提供服务	990,566.04	990,566.04
上海兴港置业发展有限公司	提供服务		3,245,283.02
西部证券股份有限公司	提供服务	1,519,203.77	1,139,383.96
上海同盛城北置业有限公司	营销服务收入	1,698,113.16	1,698,113.16

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海城投环保金融服务有限公司	房屋	1,124,529.56	831,977.16
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	386,532.37	377,885.76
上海诚鼎创富投资管理有限公司	房屋	166,276.20	182,903.82
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	550,333.30	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海城投（集团）有限公司	房屋及车位	2,502,958.00	2,502,958.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投（集团）有限公司（注 1）	1,500,000,000.00	2015-04-23	2022-04-22	否

关联担保情况说明

适用 不适用

注 1：截止 2021 年 12 月 31 日，上海城投（集团）有限公司为本公司发行的共计人民币 15 亿元债券提供无偿担保。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海城投（集团）有限公司	500,000,000.00	2020/4/26	2025/2/27	3.20%
上海城投（集团）有限公司	350,000,000.00	2019/9/29	2024/8/29	3.70%
上海城投（集团）有限公司	350,000,000.00	2019/9/29	2024/8/29	3.70%
上海城投（集团）有限公司（注1）	2,000,000,000.00	2020/12/23	2022/6/22	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2021/5/12	2022/5/11	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	500,000,000.00	2021/5/28	2022/5/27	4.35%
上海城投公路投资（集团）有限公司	600,000,000.00	2020/12/22	2022/12/21	4.35%
上海城投公路投资（集团）有限公司	800,000,000.00	2021/8/30	2021/11/1	4.35%
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2021/7/30	2022/7/29	4.35%
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2020/7/30	2021/7/30	3.85%
上海城投环保金融服务有限公司	100,000,000.00	2021/2/25	2022/2/24	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	300,000,000.00	2021/12/17	2022/12/16	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	300,000,000.00	2020/12/18	2021/12/17	4.20%
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2021/5/20	2022/5/19	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2020/5/21	2021/5/20	4.20%
上海城投环保金融服务有限公司	1,100,000,000.00	2021/5/19	2022/5/18	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	1,100,000,000.00	2020/5/20	2021/5/19	4.20%
上海城投水务（集团）有限公司	1,850,000,000.00	2020/12/23	2021/1/8	4.35%
上海城投资产管理（集团）有限公司（注2）	1,400,000,000.00	2021/9/13	2022/9/12	4.35%
上海城投资产管理（集团）有限公司	700,000,000.00	2020/12/22	2021/4/27	4.35%
上海城投环境（集团）有限公司	200,000,000.00	2020/12/23	2021/1/8	4.35%

上海老港固废综合开发有限公司	300,000,000.00	2020/12/23	2021/1/8	4.35%
上海市市政规划设计研究院有限公司	170,000,000.00	2021/6/2	2022/6/1	4.35%
上海水务资产经营发展有限公司	350,000,000.00	2020/12/23	2021/6/10	4.35%
上海城投环城高速建设发展有限公司	300,000,000.00	2021/7/27	2021/11/1	4.35%
上海城投集团财务有限公司	8,750,000.00	2020/12/23	2021/12/21	4.275%
上海城投集团财务有限公司	30,960,000.00	2021/1/15	2021/12/21	4.275%
上海城投集团财务有限公司	2,870,000.00	2021/2/24	2021/12/21	4.275%

本期无资金拆出情况。

注 1：本期上海城投控股股份有限公司拆入上海城投（集团）有限公司的款项已归还 2 亿元，截止 2021 年 12 月 31 日，借款余额为 18 亿元。

注 2：本期上海城投控股股份有限公司拆入上海城投资产管理（集团）有限公司的款项已归还 9 亿元，截止 2021 年 12 月 31 日，借款余额为 5 亿元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,981,900.00	5,673,700.00

(8). 其他关联交易

适用 不适用

委托贷款利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
常州明城置业发展有限公司		26,238,015.92

委托贷款利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
上海城投集团财务有限公司	1,764,767.30	
上海城投（集团）有限公司	136,430,416.64	39,917,786.08
上海城投环保金融服务有限公司	86,149,170.54	70,688,334.04
上海城投环保产业投资管理有限公司	3,706,878.66	1,491,876.44
上海城投资产管理（集团）有限公司	28,250,834.18	962,500.00
上海城投城市更新建设发展有限公司	25,236,761.97	
上海城投公路投资（集团）有限公司	36,202,500.00	825,000.00
上海水务资产经营发展有限公司	7,748,125.00	433,125.00
上海城投环境（集团）有限公司	192,500.05	247,500.00
上海老港固废综合开发有限公司	288,750.00	371,250.00
上海城投水务（集团）有限公司	1,780,625.05	2,289,375.00
上海市市政规划设计研究院有限公司	3,668,500.06	

上海沧达投资经济发展有限公司	15,998,333.44	
上海城投环城高速建设发展有限公司	3,516,250.00	
合计	350,934,412.89	117,226,746.56

5. 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海义品置业有限公司	49,484,119.00	12,333.70	49,484,119.00	13,923.06
应收账款	上海城越建设发展有限责任公司	3,000,000.00	675.00		
应收账款	上海东荣房地产开发有限公司	2,195,122.00	493.90		
应收账款	常州明城			1,050,000.00	295.43
应收账款	上海沪风房地产开发有限公司			470,056.08	132.26
应收账款	上海康州房地产开发有限公司			4,840,038.24	1,361.81
应收账款	上海开古房地产开发有限公司			1,579,947.18	444.54
其他应收款	常州明城	244,301,742.24	60,891.15	627,819,463.36	176,646.18
其他应收款	上海开古房地产开发有限公司	9,217,211.87	2,297.35	9,217,211.87	2,593.39
其他应收款	上海沪风房地产开发有限公司			17,036,193.37	4,793.38

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	1,643,587.94	3,098,754.51
其他应付款	上海城投(集团)有限公司	5,689,874.28	3,755,277.77
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	178,995,300.28	178,995,300.28
其他应付款	上海黄山合城置业有限公司	55,000,000.00	
其他应付款	上海城投环保金融服务有限公司	2,658,333.33	2,438,333.33
其他应付款	上海城投资产管理(集团)有限公司	1,194,821.81	1,541,072.10

其他应付款	上海沧达投资经济发展有限公司	907,500.00	
其他应付款	上海城投公路投资(集团)有限公司	907,499.79	825,000.00
其他应付款	上海中心大厦置业管理有限公司	321,439.79	
其他应付款	上海市市政规划设计研究院有限公司	255,612.00	
其他应付款	上海城投环保产业投资管理有限公司	119,626.45	105,875.00
其他应付款	上海水务资产经营发展有限公司		433,125.00
其他应付款	上海城投环境(集团)有限公司		247,500.00
其他应付款	上海老港固废综合开发有限公司		371,250.00
其他应付款	上海城投水务(集团)有限公司		2,289,375.00
合同负债	上海城投资产管理(集团)有限公司	19,760,000.00	19,760,000.00
短期借款	上海城投公路投资(集团)有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00
短期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司	170,000,000.00	
短期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	600,000,000.00	
短期借款	上海城投环保金融服务有限公司	2,000,000,000.00	1,900,000,000.00
短期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
短期借款	上海城投(集团)有限公司	1,800,000,000.00	2,000,000,000.00
短期借款	上海城投资产管理(集团)有限公司	500,000,000.00	700,000,000.00
短期借款	上海城投环境(集团)有限公司		200,000,000.00
短期借款	上海老港固废综合开发有限公司		300,000,000.00
短期借款	上海城投水务(集团)有限公司		1,850,000,000.00
短期借款	上海水务资产经营发展有限公司		350,000,000.00
应付债券	西部证券股份有限公司	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
长期借款	上海城投(集团)有限公司	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
长期借款	上海城投集团财务有限公司		8,750,000.00

6. 关联方承诺

□适用 √不适用

7. 其他

√适用 □不适用

与存在关联关系的财务公司的往来情况**(1) 存款业务**

关联方	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	收取的利息
上海城投集团财务有限责任公司	13,048,465,719.79	11,215,717,947.94	23,991,425,964.56	272,757,703.17	14,488,598.82

(2) 贷款业务

关联方	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	支付的利息
上海城投集团财务有限责任公司	8,750,000.00	33,830,000.00	42,580,000.00		1,764,767.30

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司未来最低应支付租金汇总如下：

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	2,389,276.68	3,017,877.76

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

本公司之子公司上海露香园置业有限公司（以下简称“露香园公司”）与香港泛太平洋国际投资有限公司（以下简称“泛太平洋公司”）于 2015 年 12 月 31 日签订了《露香园项目低区商铺定向收购协议》（以下简称“《收购协议》”）。

2021 年 2 月，泛太平洋公司就《收购协议》提起诉讼，诉请于 2021 年 1 月 25 日解除《收购协议》，上海市第二中级人民法院于 2021 年 2 月立案，案号为（2021）沪 02 民初 36 号。

2022 年 1 月 30 日，泛太平洋公司向法院申请撤回起诉。2022 年 2 月 14 日，上海市第二中级人民法院裁定准许原告撤回起诉，该案以撤诉结案，案件受理费、评估费均由泛太平洋公司承担。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	278,253,319.74
经审议批准宣告发放的利润或股利	232,720,958.33

根据 2022 年 3 月 24 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 278,253,319.74 元，上述提议尚待股东大会批准。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

本公司的报告分部是提供不同产品和服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

2021 年度，本公司有两个报告分部，分别为总部板块及房地产板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

管理层处于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	总部	房地产模块	分部间抵销	合计
对外交易收入	5,086,065.95	9,187,918,380.88		9,193,004,446.83
分部间交易收入		155,113,338.60	155,113,338.60	
对联营和合营企业的投资收益	285,656,272.87	195,601,061.72		481,257,334.59
信用减值损失	-214,550.25	1,219,536.73	400,502.98	604,483.50
折旧费和摊销费	-5,423,785.22	-78,927,018.59	-3,738,811.38	-80,611,992.43
利润总额	313,254,355.85	1,167,027,613.61	35,921,799.92	1,444,360,169.54
所得税费用	8,400,117.06	538,521,467.65	-100,125.76	547,021,710.47
净利润	304,854,238.79	628,506,145.96	36,021,925.68	897,338,459.07
资产总额	37,168,910,253.62	63,957,453,177.72	32,224,713,409.09	68,901,650,022.25
负债总额	20,009,032,566.69	45,268,537,590.45	18,639,443,242.04	46,638,126,915.10
折旧费和摊销费以外的				

其他非现金费用				
对联营企业和合营企业的长期股权投资	4,208,337,748.70	1,779,847,777.38		5,988,185,526.08
非流动资产增加额	5,133,120.07	1,209,956,314.45	1,881,449.75	1,213,207,984.77

上年同期:

项目	总部	房地产模块	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,454,432.55	6,563,471,380.17		6,564,925,812.72
分部间交易收入		169,341,211.99	169,341,211.99	
对联营和合营企业的投资收益	234,636,823.08	83,341,380.30		317,978,203.38
信用减值损失	1,133,296.73	921,502.34	707,839.73	1,346,959.34
折旧费和摊销费	-578,220.16	-63,850,130.84		-64,428,351.00
利润总额	709,942,671.76	392,913,048.79	7,504,819.10	1,095,350,901.45
所得税费用	141,823,804.97	182,612,095.69	-176,959.93	324,612,860.59
净利润	568,118,866.79	210,300,953.10	7,681,779.03	770,738,040.86
资产总额	37,625,149,127.22	41,388,100,130.97	13,755,264,674.77	65,257,984,583.42
负债总额	20,540,008,037.81	29,619,203,981.92	7,299,416,433.39	42,859,795,586.34
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,784,797,225.66	2,467,440,914.79		6,252,238,140.45
非流动资产增加额	327,546.00	907,717,318.47		908,044,864.47

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

(1) 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于 2021 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 67.69%。

(2) 借款费用

当期资本化的借款费用金额合计为 1,008,192,998.39 元，其中计入存货成本中的资本化的借

款费用为 1,004,391,472.91 元，计入无形资产中的资本化借款费用为 3,801,525.48 元。

当期用于计算确定借款费用加权平均资本化率为 4.70%。

(3) 租赁

1) 出租人

经营租赁租出资产情况：

资产类别	期末余额	期初余额
1. 房屋及建筑物	2,377,098,021.24	2,463,227,280.24
<u>合 计</u>	<u>2,377,098,021.24</u>	<u>2,463,227,280.24</u>

经营租赁收款额的收款情况

项 目	金 额
一、收入情况	
租赁收入	139,584,026.07
未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额	
第 1 年	68,624,692.48
第 2 年	45,853,073.11
第 3 年	30,674,532.64
第 4 年	18,041,070.05
第 5 年	13,823,908.05
三、剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额	
1 年以内（含 1 年）	68,624,692.48
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	45,853,073.11
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	30,674,532.64
3 年以上	43,554,352.81

2) 承租人

承租人应当披露与租赁有关的下列信息

项 目	金 额
租赁负债的利息费用	479,281.51
计入当期损益的短期租赁费用	
计入当期损益的低价值资产租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	

与租赁相关的总现金流出

13,030,912.95

售后租回交易产生的相关损益

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
5年以上	70,000.00
合计	70,000.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	70,000.00	100	70,000.00	100		70,000.00	100	70,000.00	100	
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	70,000.00	/	70,000.00	/		70,000.00	/	70,000.00	/	

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海恒鹭房地产开发有限公司	70,000.00	70,000.00	100	预计无法收回

合计	70,000.00	70,000.00	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	70,000.00					70,000.00
合计	70,000.00					70,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海恒鹭房地产开发有限公司	70,000.00	100	70,000.00
合计	70,000.00	100	70,000.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	506,766,463.93	15,769,649.56
应收股利		
其他应收款	4,266,539,495.20	6,873,521,275.54
合计	4,773,305,959.13	6,889,290,925.10

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	506,766,463.93	15,769,649.56
合计	506,766,463.93	15,769,649.56

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,925.53			2,925.53
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	111,122.59			111,122.59
本期转回				

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日 余额	114,048.12			114,048.12

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	2,483,286,399.98
1 年以内小计	2,483,286,399.98
1 至 2 年	1,403,002,315.69
2 至 3 年	
3 至 4 年	381,123,111.11
4 至 5 年	
5 年以上	47,722,525.85
减：坏账准备	-48,594,857.43
合计	4,266,539,495.20

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	4,219,411,826.36	3,850,727,958.80

应收海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	27,719,488.65
应收百玛士绿色能源款项	19,745,100.21	19,745,100.21
应收竞买土地保证金		2,992,000,000.00
应收押金保证金	48,000,000.00	32,000,000.00
其他	257,937.41	264,531.41
减：坏账准备	-48,594,857.43	-48,935,803.53
合计	4,266,539,495.20	6,873,521,275.54

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	1,301,135.67		47,634,667.86	48,935,803.53
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	236,906.17			236,906.17
本期转回	577,852.27			577,852.27
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	960,189.57		47,634,667.86	48,594,857.43

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	47,634,667.86					47,634,667.86
组合计提坏账准备	1,301,135.67	236,906.17	577,852.27			960,189.57
合计	48,935,803.53	236,906.17	577,852.27			48,594,857.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海露香园置业有限公司	应收关联方款项	2,346,008,715.25	1-2 年 (含 2 年)	54.37	527,851.96
上海城投置地 (集团) 有限公司	应收关联方款项	1,420,000,000.00	1 年以内 (含 1 年)	32.91	319,500.00
上海城投置地 (香港) 有限公司	应收关联方款项	388,403,111.11	四年以内	9.00	87,390.70
海南房产公司	其他	27,719,488.65	五年以上	0.64	27,719,488.65
上海百玛士绿色能源有限公司	其他	19,745,100.21	五年以上	0.46	19,745,100.21
合计	/	4,201,876,415.22	/	97.38	48,399,331.52

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,461,474,667.37		12,461,474,667.37	6,192,074,667.37		6,192,074,667.37
对联营、合营企业投资	4,153,726,193.26		4,153,726,193.26	3,952,070,676.78		3,952,070,676.78
合计	16,615,200,860.63		16,615,200,860.63	10,144,145,344.15		10,144,145,344.15

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
置地集团	3,177,645,200.20			3,177,645,200.20		
新江湾城	1,142,773,427.92			1,142,773,427.92		
上海露香园置业有限公司(注1)	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
控股投资	698,658,189.89			698,658,189.89		
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	140,000,000.00	171,000,000.00		311,000,000.00		
上海城投置业经营管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
诚鼎产业中心(注2)	2,822,849.36			2,822,849.36		
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	175,000.00			175,000.00		
上海露香园建设发展有限公司		6,098,400,000.00		6,098,400,000.00		
合计	6,192,074,667.37	6,269,400,000.00		12,461,474,667.37		

注 1：本公司之全资子公司置地集团持有露香园剩余 54.55%的股权

注 2：本公司之子公司上海诚鼎恒业投资管理有限公司持有诚鼎产业中心剩余 1.00%的股权

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海诚鼎创富投资管理有限公司	21,672,452.74			4,680,673.62			15,000,000.00			11,353,126.36	
小计	21,672,452.74			4,680,673.62			15,000,000.00			11,353,126.36	
二、联营企业											
西部证券股份有限公司	2,958,781,015.37			145,384,573.16	1,528,543.06	-36,096.88	34,845,731.49			3,070,812,303.22	
上海建科集团股份有限公司	264,483,795.92			21,729,442.04			6,400,000.00			279,813,237.96	
上海城投集团财务有限公司	202,238,870.68			4,149,924.89						206,388,795.57	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	160,438,412.36		75,870,648.00	3,521,436.42						88,089,200.78	
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	136,643,718.36			901,808.89						137,545,527.25	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	977,175.03			574,707.22						1,551,882.25	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	174,536,193.27	120,000,000.00		58,900,940.76						353,437,134.03	
上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限合伙）	25,216,308.19		13,411,080.00	-449,957.25			7,477,670.66			3,877,600.28	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	3,279,505.24		1,387,500.00	-967,005.24			925,000.00				
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	1,372,458.27		881,250.00	780,938.90			1,175,000.00			97,147.17	
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	755,543.10			4,695.29						760,238.39	
上海诚鼎创业投资有限公	631,704.96			1,091,377.85			1,723,082.81				

司											
上海诚鼎投资管理有限公司	135,224.59			507,735.41			642,960.00				
上海欣顺建设工程监理有限公司	908,298.70			-908,298.70							
小计	3,930,398,224.04	120,000,000.00	91,550,478.00	235,222,319.64	1,528,543.06	-36,096.88	53,189,444.96			4,142,373,066.90	
合计	3,952,070,676.78	120,000,000.00	91,550,478.00	239,902,993.26	1,528,543.06	-36,096.88	68,189,444.96			4,153,726,193.26	

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	5,086,065.95	219,494.81	1,454,432.55	383,796.95
合计	5,086,065.95	219,494.81	1,454,432.55	383,796.95

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	50,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	239,902,993.26	190,382,828.86
处置长期股权投资产生的投资收益		324,999,253.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,180,782.54	10,202,132.17
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	77,566,940.00	16,390,000.00
发放委托贷款取得的投资收益	896,610,379.27	482,723,981.81
合计	1,273,261,095.07	1,024,698,195.91

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,022,219,160.11	本期转让联营企业股权取得处置收益 10.22 亿元
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,286,534.38	
委托他人投资或管理资产的损益	10,361,643.84	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-2,096.70	

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-98,297,647.78	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-118,324,807.79	
减：所得税影响额	231,245,651.33	
少数股东权益影响额	3,220.41	
合计	602,993,914.32	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.53	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.53	0.12	0.12

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：陈晓波

董事会批准报送日期：2022 年 3 月 24 日

修订信息

适用 不适用