

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 2023 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人张辰、主管会计工作负责人任志坚、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：保证半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

不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本半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他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半年度报告内容的真实性、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.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	24
第六节	重要事项.....	25
第七节	股份变动及股东情况.....	29
第八节	优先股相关情况.....	31
第九节	债券相关情况.....	31
第十节	财务报告.....	37

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。
	报告期内在上海证券交易所网站（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

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
置业经营公司	指	上海城投置业经营管理有限公司
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
投资公司	指	上海城投控股投资有限公司
竹岭风公司	指	上海竹岭风企业管理有限公司
弘毅上海	指	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）

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	张辰

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蒋家智	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、基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	上海市虹口区吴淞路130号

五、 公司股票简况

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、 其他有关资料

适用 不适用

七、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期 比上年同 期增减 (%)
		调整后	调整前	
营业收入	950,754,180.00	2,327,453,689.27	2,327,453,689.27	-59.15
归属于上市公司股东的净利润	284,438,558.61	417,727,799.44	417,467,627.59	-31.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	253,839,117.28	57,270,152.87	57,009,981.02	343.23
经营活动产生的现金流量净额	-3,060,831,583.93	-3,982,995,517.83	-3,982,995,517.83	不适用
	本报告期末	上年度末		本报告期 末比上年 度末增减 (%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	20,704,583,910.01	20,695,998,887.21	20,696,066,829.88	0.04
总资产	71,041,462,067.41	71,330,795,937.27	71,329,154,313.70	-0.41

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比上年同 期增减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.12	0.17	0.17	-29.11
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.17	0.17	-29.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.10	0.02	0.02	361.47
加权平均净资产收益率(%)	1.36	2.03	2.03	减少0.67个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.22	0.28	0.28	增加0.94个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

2022年11月30日中华人民共和国财政部发布《关于印发〈企业会计准则解释第16号〉的通知》(以下简称“解释第16号”),对“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税

不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起执行，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

因前述原因对公司财务报表产生影响的数据具体如下：

单位：元 币种：人民币

会计科目	2022年12月31日	2022年12月31日	2022年12月31日
	变更前	累计影响数	变更后
递延所得税资产	740,319,580.66	1,641,623.57	741,961,204.23
递延所得税负债	324,543,926.60	1,709,566.24	326,253,492.84
盈余公积	2,427,266,488.41	21,427.77	2,427,287,916.18
未分配利润	14,288,587,492.97	-89,370.44	14,288,498,122.53

会计科目	2022年1~6月	2022年1~6月	2022年1~6月
	变更前	影响数	变更后
所得税费用	241,763,053.84	-260,171.85	241,502,881.99

公司主要指标“营业收入”、“归属于上市公司股东的净利润”、“归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润”指标变化参见“第三节 管理层讨论与分析 四、报告期内主要经营情况\（一）主营业务分析”以及“第九节 债券相关情况\（五）主要会计数据和财务指标”的说明。

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、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	金额
非流动资产处置损益	-20,082.86
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	8,019,172.14
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	29,972,185.89

投资取得的投资收益	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	215,075.00
减：所得税影响额	7,659,712.54
少数股东权益影响额（税后）	-72,803.70
合计	30,599,441.33

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

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）公司业务概要

公司是一家以地产开发、运营和金融为主业，围绕房地产全产业链开展相关业务布局的综合性房地产集团，业务范围涵盖商品房开发与销售、保障性租赁住房开发与运营、科技园区开发与运营、城市历史风貌保护街区功能性开发、酒店建设与管理、配套餐饮、物业服务、商业管理、不动产金融等。

近年来，公司积极参与市场竞争，不断提升市场化程度，打造职业团队，提升专业能力，开发、运营及金融各版块协同发展，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，增强应对市场周期波动的能力，确保业务平稳发展，树立行业优势地位。报告期内，公司获得“2023 房地产开发企业综合实力 TOP100 第 58 位”，负责运营的保障性租赁住宅品牌“城投宽庭”跻身“2023 中国品牌 500 强”，并荣膺“2023 中国（行业）十大领军品牌”，综合实力进一步提升。

（二）行业情况

1. 房地产开发行业情况分析

2023 年上半年，全国土地市场整体表现较为低迷。根据克而瑞研究数据显示，2023 年上半年，全国 300 城经营性土地成交建筑面积为 35,155 万平方米，较 2022 年同比下降 29%，创下 2010 年以来全国土地交易规模的新低，成交金额 12,524 亿元，同比下降 22%。根据中指数据，2023 年上半年，全国 300 城住宅用地供求规模均降至近十年以来同期最低位，同比分别下降 33.8%和 31.4%。从重点 22 城来看，住宅用地供应和成交缩量趋势未改，降幅同样在三成以上。

2023 年上半年，房地产市场下行压力加大，商品房销售面积小幅下降，但销售额同比微增，房地产开发投资仍维持负增长。根据国家统计局数据显示，2023 年上半年，商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 5.3%；商品房销售金额 63,092 亿元，同比增长 1.1%；房地产开发投资额 58,550 亿元，同比下降 7.9%。6 月末，商品房待售面积 64,159 万平方米，同比增长 17.0%。2023 年上半年，房屋新开工面积 49,880 万平方米，下降 24.3%；房屋施工面积 791,548 万平方米，同比下降 6.6%；房屋竣工面积 33,904 万平方米，增加 19.0%。

从政策层面来看，面对市场情况，政策继续调整优化，适应供求变化。2023 年 7 月 24 日召开的中共中央政治局会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。会议还提出要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。此前，国务院常务会议 7 月 21 日审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，预示针对超大特大城市的新一轮城中村改造即将启动。

在信贷方面，政策发力点除为房企融资端继续提供融资支持外，也更侧重需求端信心恢复。2023年8月1日，央行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议。其中在支持房地产市场平稳健康发展方面指出，落实好“金融16条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差异化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。此前，央行、金融监管总局于7月10日联合发布通知，将“金融16条”中两项有适用期限的政策统一延长至2024年12月底，引导金融机构继续对房企存量融资展期，加大保交楼金融支持。同时结合保交楼工作需要，将2000亿元保交楼贷款支持计划期限延长至2024年5月底。

从企业端看，房地产行业持续分化，优质房企和出险房企间分化加剧。一方面，退市风波持续蔓延，另一方面，在近期市场低迷的状态下，仍有部分房企积极拿地。

2. 租赁住房行业情况分析

2023年上半年，从1月的全国住房和城乡建设工作会议，到4月的中央政治局会议，均表示加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，规划建设保障性住房。为支持和发展住房租赁市场，各项配套措施和服务也在持续发力。中央层面主要在金融支持上发力，拓宽住房租赁企业的融资渠道，推动行业金融化发展。央行、银保监会联合发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》公开征求意见的通知，文件提及为租赁住房的投资、开发、运营和管理等全生命周期提供多层次、多元化的金融产品和服务体系。

地方层面继续以保租房建设为核心，加快实现筹集保租房建设的目标。2023年，上海计划安排新增建设筹措保障性租赁住房7.5万套（间），并根据项目建设推进情况，力争新增供应6万套（间）。截至6月末，已入市的保租房项目23个，供应量总计约3万套，市场单项目日均流速约100-120套。下半年预计新增入市4万余套，其中70%以上房源主要集中在浦东，闵行和松江三大区域。

3. 股权投资市场情况分析

2023年上半年，A股市场共有173家公司首发上市，IPO数量同比增加2%。融资额方面，2023年上半年A股市场的总融资规模为2,096.77亿元，IPO总融资额同比下降33%。根据投中信息统计数据，2023年上半年中国VC/PE市场投资数量3978起，同比下滑29.8%，环比小幅下滑1.2%；市场交易规模共计713亿美元，同比环比均基本持平。一级市场投资节奏持续放缓，各阶段投融资规模和数量均有所下降。

2023年上半年，REITs市场的发展脚步不断推进。证监会和国家发改委就REITs分别发文，拓宽项目试点类型，调整项目要求，从各维度为REITs实现常态化发行提供支持。上半年，28只公募REITs上市发行，考虑扩募金额后的总发行规模为975.32亿元。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

城投控股通过“开发、运营与金融”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和产业链延伸。

稳健的经营策略和风险控制优势

公司始终保持稳健经营的发展理念，合理安排中长期滚动投资计划，聚焦城市更新、中高端住宅以及保障性租赁住房项目，积极关注上海中心城区、“五大新城”、“长三角一体化”等公司优势领域的投资机会，谨慎布局、稳步拓展。同时兼顾风险防范与规模扩张能力，强化风险防范，提升抗市场波动的能力。

集团化平台资源和产业协同优势

公司依托上海城投的平台资源和产业协同优势，深耕上海房地产市场，积累了丰富的项目开发经验，具有良好发展基础，形成了与城投产业链协同发展以及公司开发、运营与金融三大板块相融合的双循环格局，为各版块业务的开展提供了有力的支持和保障。

多元化业务布局 and 区域规模优势

公司拥有商品房、保障房、租赁住宅、办公、商业、科技园区等多元化的产品体系，具有开发、运营以及金融三个业务板块，业务呈现多元化和规模化特点，累计交付保障房超过6万套，

运营保障性租赁住房超过 6 千多套，成功投资案例百余起，运营管理科技园区超过 50 万方，在建商品房项目十余个。

市场化运作机制和专业团队优势

公司采用完全市场化的运作机制，构建专业化人才团队，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，在项目开发、项目运营、项目投资、合规风控、投后管理等方面积累了丰富的经验，逐步形成“产业+专业”的核心竞争力。

创新型科研能力和优质品牌优势

公司以技术创新为引领，坚持开发标准化、建造低碳化、管理数字化、科研创新化，专注技术研究应用及成果转化，为行业提供城投方案。同时，积极参编保障性租赁住房、绿色建筑等行业报告、标准，助力行业生态建设，提升业内影响力。公司充分利用产业链资源优势，在开发、运营及金融领域培育优质品牌，以“创新+品质+专业”不断深化品牌内涵，璟雲里、露香园、城投宽庭、诚鼎基金等品牌具有较强的市场认可度和行业美誉度，进一步提升了公司在市场中的竞争优势。

三、经营情况的讨论与分析

（一）2023 年上半年经营工作

2023 年是城投控股上市三十周年，站在而立之年和“十四五”发展后半程的起点，公司在董事会的领导下，在连续三年“质量”“品质”“品牌”全面提升的基础上，进一步确立“服务年”的工作方向，加快向房地产全生命周期发展转型，推动各项工作求实见效，于报告期内顺利完成各项工作目标。

1. 开发业务稳步推进

报告期内，公司在建项目规模约 117 万平方米，实现新开工约 34 万平方米，竣工约 28 万平方米。各项目均按节点有序推进，万安路、高阳里、露香园二期、康健项目加快推进结构施工，朱家角二期推进土方开挖和垫层施工，朱家角酒店 A 区完成竣工，九星 01-02 租赁房大面积施工，九星 05-08 动迁房地上结构完成十层。公司露香园、璟云里 2 个项目荣获第十届“广厦奖”，并被评选为规划与建筑设计优秀奖项目，露香园另获公共配套和物业服务优秀奖。公司新江湾城生态源获得中国建筑学会科普教育基地认证。公司根据项目推进计划，合理统筹规划，全面推进销售回笼。

2. 运营业务规模提升

报告期内，“城投宽庭”品牌推进规模化运营。光华、浦江及新湾谷社区顺利开业，新增租赁房源 3,636 套。目前“城投宽庭”共有四大在营社区，已入市的租赁房源总计 6,207 套。截至报告期末，江湾社区和光华社区的合计出租率超过 80%；浦江社区于 7 月正式开业，单月租赁合同签约量突破 600 单；湾谷社区（含新湾谷社区）出租率始终保持在 90%以上。“城投宽庭”品牌获得“2023 房地产开发企业优秀产品系”“2022-2023 中国住房租赁企业国企先锋 TOP5”等荣誉，并积极参加碳博会、长三角建筑产业化展等展会，输出品牌理念。

为了提升社区品质，公司倾力打造了与社区配套的商业——“宽庭荟”，已初步形成招商品牌资源库，为做好商业客户分析筛选和归类奠定基础。报告期，公司切实推进了社区配套商业招商落地，引进商铺基本满足社区租户日常需求。

酒店、餐饮业态加强市场化运作。黄山酒店自去年开业以来，在业内及客群中获得良好反响；朱家角宽璟酒店于 6 月完成第一轮内部测试，根据测试情况落实整改和设备调试。黄山凯悦嘉轩酒店和朱家角宽璟酒店均入选上海市职工疗休养基地名录。上半年，餐饮业态支撑城投宽庭社区功能同步布局，城述光华店于 6 月正式开业，宽小集浦江店实现部分开业，基本满足社区现有住户和工作人员的用餐需求。

物业管理研究业务发展布局。上半年，公司完成相关物管项目投标工作，积累住宅前期物管项目的投标经验和参考资料，同步开发搭建 BIM 运维管理系统，推进与租赁 APP、资产管理系统数据的功能对接。

3. 金融业务协同发展

报告期内，公司共计收到已上市证券分红 0.22 亿元。截至 6 月末，公司持有的已上市证券市值约为 39.75 亿元。公司旗下诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，上半年新增设立了两支

基金，新增资金管理规模合计 12 亿元，投资方向包括以人工智能、半导体等新一代信息技术为核心的智慧城市产业链，以新能源、新材料为主的绿色产业链，以及冷链物流产业全产业链。公司旗下直投平台投资公司有序推进保障性租赁住房公募 REITs 发行工作，持续推动存量及增量 CMBS 产品，积极发挥资本运作功能和产融协同效应。

4. 科研创新深入推进

报告期内，公司专注技术研究应用及成果转化，对重点开展的课题研究进行总结，其中立项课题《新江湾城成片土地开发模式总结及发展启示》《城市典型居住建筑全生命周期低碳辅助决策方法研究》《上海老城厢露香园地区开发模式研究与公共空间设计导则》等均取得进展；江湾社区按照租赁、低碳、无废、绿色要求，协同打造综合示范项目。同时，积极参编保障性租赁住宅、绿色建筑等行业报告、标准，助力行业生态建设，提升业内影响力。

报告期内，公司加快推进数字化转型，谋划多维度、多领域智慧场景应用，以智慧建设和数字运营示范场景为工具，赋能精细化管理，信息化水平持续提升。

(二) 房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

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	黄浦区豫园社区 210G-01 地块	9,094		14,050	否		100
5	虹口区江湾镇街道 HK0015-06 号地块	2,426		3,008	是	2,406	80

注：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. 报告期内房地产开发投资情况

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(万元)	报告期实际投资额(万元)
1	黄浦	露香园商品房	商品房	竣工项目	79,981	184,383	300,069	0	294,908	1,178,110	2,226
2	青浦	朱家角 E 地块	商品房	在建项目	418,000	190,554	404,373	122,717	282,818	315,785	27,706
3	杨浦	杨浦 D4 地块租赁房	租赁住房	竣工项目	33,806	84,515	130,008	0	128,005	159,828	17,288
4	杨浦	杨浦扶苏路租赁房	租赁住房	竣工项目	19,085	43,895	66,573	66,573	65,180	81,398	9,116
5	闵行	浦江社区 03-04 租赁房	租赁住房	竣工项目	44,947	121,358	164,289	0	164,112	184,125	15,764
6	黄山市	黄山高铁-II 期商业	商品房	竣工项目	40,533	63,587	91,364	0	91,132	64,868	11,398
7	松江	松江新农河商品房	商品房	竣工项目	65,093	78,112	116,890	0	116,599	277,297	4,418
8	闵行	颛桥 01-22A-04 动迁房	保障房	竣工项目	81,627	163,254	235,038	0	234,878	192,129	14,954
9	金山	金山水上新村商品房	商品房	竣工项目	69,550	153,009	213,999	213,999	213,145	306,990	15,515
10	闵行	九星 01-02 租赁房	租赁住房	在建项目	27,526	63,309	90,057	90,057	0	85,026	10,585
11	黄浦	露香园二期商品房	商品房	在建项目	48,563	182,297	303,013	303,013	0	2,016,380	59,770
12	闵行	九星 05-08 动迁房	保障房	在建项目	33,233	65,853	98,306	98,306	0	69,647	9,608

13	徐汇	康健项目	商品房	在建项目	24,462	53,817	79,223	79,223	0	371,030	7,612
14	虹口	万安路旧改项目 ABC 地块	商品房	在建项目	15,896	31,282	50,953	50,953	0	250,505	8,642
15	虹口	万安路旧改项目 DEF 地块	商品房	在建项目	13,662	48,767	81,157	81,157	0	336,148	11,770
16	杨浦	平凉社区 02F3-02 地块	商品房	新开工项目	8,640	13,824	21,861	21,861	0	107,071	1,274
17	长宁	新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	商品房	新开工项目	23,048	27,657	47,447	47,447	0	284,710	24

3. 报告期内房地产销售和结转情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额 (万元)	报告期末待结转 面积(平方米)
1	青浦	朱家角 E 地块一期商品房	商品房	854	524	4,054	14,178	912
2	青浦	朱家角 E 地块一期商品房	车位	61,134	33,392	31,470	4,025	1,922
3	松江	松江新农河商品房	商品房	310		565	2,499	862
4	松江	松江新农河商品房	车位	19,750	8,709	7,688	2,730	1,021
5	金山	金山水上新村商品房	商品房	48,141	4,267	8,396	23,722	5,657
6	黄山	黄山高铁-I 期商品房	商品房	20,455	972	748	537	2,338
7	黄浦	露香园商品房(低区)	商品房	3,881		1,020	15,694	527

4. 报告期内房地产出租情况

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 (万元)	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	25,267	2,076	100	否	不适用
2	杨浦	政悦路商业	商业	950	53	100	否	不适用
3	松江	松江新凯	商业	6,282	65	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	1,497	100	否	不适用
6	杨浦	新江湾城 C4	商业	12,341	536	100	否	不适用
7	杨浦	湾谷科技园一期	商业、办公楼	10,715	56	96	否	不适用
8	杨浦	城投宽庭·湾谷社区	长租公寓	45,870	1,306	96	否	不适用
9	杨浦	城投宽庭·江湾社区	长租公寓	79,997	1,939	100	否	不适用
10	杨浦	城投宽庭·光华社区	长租公寓	41,964	1,775	100	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

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
4,205,172.58	4.32	61,719.84

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	950,754,180.00	2,327,453,689.27	-59.15
营业成本	725,669,053.90	1,684,728,550.89	-56.93
销售费用	46,892,293.03	20,058,316.19	133.78
管理费用	91,639,319.45	63,580,021.99	44.13
财务费用	303,300,215.02	212,280,106.91	42.88
经营活动产生的现金流量净额	-3,060,831,583.93	-3,982,995,517.83	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-20,610,243.13	1,337,250,479.58	-101.54
筹资活动产生的现金流量净额	1,778,476,269.69	6,137,033,177.32	-71.02
税金及附加	-441,111,177.88	263,708,805.38	-267.27
其他收益	471,672.14	3,851,118.70	-87.75
投资收益	129,371,269.22	795,902,263.03	-83.75
公允价值变动收益	29,972,185.89	-226,993,643.36	不适用
信用减值损失	481,026.71	64,001.85	651.58
营业外收入	8,005,271.72	456,638.41	1,653.09
营业外支出	262,779.58	2,427.36	10,725.74
所得税费用	120,227,362.46	241,502,881.99	-50.22

① 营业收入变动原因说明：本期营业收入同比减少 137,669.95 万元，主要是公司所属置地集团本期实现露香园低区项目、璟云里项目等尾盘的销售，上年同期露香园低区、璟云里项目开盘销售，因此营业收入相比减少；

② 营业成本变动原因说明：本期营业成本同比减少 95,905.95 万元，主要是本期营业收入减少而相应成本结转减少；

③ 销售费用变动原因说明：本期销售费用同比增加 2,683.40 万元，主要是本期新开楼盘产生销售费用较上年同期增加所致；

④ 管理费用变动原因说明：本期管理费用同比增加 2,805.93 万元，主要是人工成本增加，餐饮及酒店等项目开办运营，使得管理费用较上年同期增加所致；

⑤ 财务费用变动原因说明：本期财务费用同比增加 9,102.01 万元，主要是有息债务增加及长租房等项目竣工后利息支出不再资本化所致；

⑥ 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增加 92,216.39 万元，主要是由于上期支付土地款而本期未有土地款项支付所致；

⑦ 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减少 135,786.07 万元，主要是由于上年同期收回转让联营企业股权款项所致；

⑧ 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 435,855.69 万元，主要是由于本期取得借款收到的现金较上年同期减少所致；

⑨ 税金及附加变动原因说明：本期税金及附加同比减少 70,482.00 万元，主要是由于本期房产项目完成土地增值税清算所致；

⑩ 其他收益变动原因说明：本期其他收益同比减少 337.94 万元，主要是由于本期收到政府补贴收入较上年同期减少所致；

⑪ 投资收益变动原因说明：本期投资收益同比减少 66,653.10 万元，主要是由于公司上年同期转让联营企业上海开古房地产开发有限公司股权，取得股权转让收益，而本期未发生股权转让所致；

⑫ 公允价值收益变动原因说明：本期公允价值变动收益同比增加 25,696.58 万元，主要是由于证券市场价值波动所致；

⑬ 信用减值损失变动原因说明：本期信用减值损失同比增加 41.70 万元，主要是由于公司本期转回应收款项预期信用损失所致；

⑭ 营业外收入变动原因说明：本期营业外收入同比增加 754.86 万元，主要是由于公司本期收到财政绩效奖励所致；

⑮ 营业外支出变动原因说明：本期营业外支出同比增加 26.04 万元，主要是由于公司本期支付滞纳金所致；

⑯ 所得税费用变动原因说明：本期所得税费用同比减少 12,127.55 万元，主要是由于公司本期应税所得额减少所致。

2 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	占比增减变动
主营业务利润	225,317,175.33	57.42%	87,013,008.46	13.26%	44.16%
公允价值变动收益	29,972,185.89	7.64%	-226,993,643.36	-34.58%	42.22%
投资收益	129,371,269.22	32.97%	795,902,263.03	121.26%	-88.29%
营业外利润	7,742,492.14	1.97%	454,211.05	0.07%	1.90%

报告期，房地产业务营业利润以及因金融市场波动使得金融资产公允价值变动损益较上年同期占比增加；上年同期转让联营企业上海开古房地产开发有限公司股权取得投资收益，本期未发生股权转让业务，因此本期投资收益占比减少。具体可参见本节“四、报告期内主要经营情况\

（一）主营业务分析\1 财务报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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年期末数	上年期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金 额较上年期 末变动比例 (%)
货币资金	1,995,741,377.38	2.81	3,305,433,027.38	4.63	-39.62
应收账款	1,763,028,733.71	2.48	1,987,595,628.57	2.79	-11.30
存货	48,786,783,621.54	68.67	48,834,645,161.43	68.46	-0.10
投资性房地产	7,205,229,912.77	10.14	5,928,306,571.55	8.31	21.54
长期股权投资	5,055,179,149.22	7.12	4,874,610,050.87	6.83	3.70
固定资产	233,090,647.89	0.33	233,964,882.93	0.33	-0.37
无形资产	359,842,899.65	0.51	415,182,100.01	0.58	-13.33
短期借款	2,170,310,192.02	3.05	2,773,150,601.21	3.89	-21.74
应付账款	4,283,049,548.52	6.03	5,303,564,142.38	7.44	-19.24
合同负债	458,713,433.98	0.65	871,685,930.96	1.22	-47.38
应付职工薪酬	7,674,470.48	0.01	79,020,182.53	0.11	-90.29
应交税费	619,348,252.79	0.87	2,227,996,165.51	3.12	-72.20
其他应付款	1,035,206,133.99	1.46	740,650,353.18	1.04	39.77
一年内到期的非流动负债	4,247,113,279.06	5.98	1,926,196,980.32	2.70	120.49
其他流动负债	11,931,043.48	0.02	63,890,499.61	0.09	-81.33
长期借款	26,492,237,791.67	37.29	25,898,758,044.76	36.31	2.29
应付债券	9,015,250,318.33	12.69	8,710,124,306.04	12.21	3.50
递延收益	35,992,650.41	0.05	82,153,730.41	0.12	-56.19

其他说明

- ①货币资金较年初减少 130,969.17 万元，主要是由于本期支付项目工程款等支出所致；
- ②合同负债较年初减少 41,297.25 万元，主要是本期结转房产销售收入所致；
- ③应付职工薪酬较年初减少 7,134.57 万元，主要是本期支付职工薪酬所致；
- ④应交税费较年初减少 160,864.79 万元，主要是支付企业所得税及土地增值税所致；
- ⑤其他应付款较年初增加 29,455.58 万元，主要是本期应付股利增加所致；
- ⑥一年内到期的非流动负债较年初增加 232,091.63 万元，主要是一年内到期的应付债券转入所致；
- ⑦其他流动负债较年初减少 5,195.95 万元，主要是本期实现销售的房产项目待转销项税额结转所致；
- ⑧递延收益较年初减少 4,616.11 万元，主要是本期结转新建租赁住房专项补贴所致。

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

参见“第十节 财务报告/七、合并财务报表项目注释/56、所有权或使用权受到限制的资产”。

4. 其他说明

√适用 □不适用

主营业务分行业、分产品情况

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	804,318,908.79	650,706,481.09	19.10	-64.54	-60.60	-8.09
特许经营权项目收入	122,080,110.18	50,583,284.26	58.57	145.87	235.23	-11.05
合计	926,399,018.97	701,289,765.35	24.30	-60.03	-57.92	-3.80

主营业务分行业和分产品情况的说明:

房地产业务营业收入和营业成本较上年同期减少系房产项目实现收入并相应结转销售成本所致;

主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	792,139,141.88	-64.98
安徽	12,179,766.91	92.63
江苏	122,080,110.18	145.87
合计	926,399,018.97	-60.03

主营业务分地区情况的说明:

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

(四) 投资状况分析

1. 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 6,327.80 万元, 较上年同期减少 7,861.04 万元, 变动率为-55.40%。

(1).重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	本期损益影响	是否涉诉
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业(有限合伙)	股权投资、投资管理、投资咨询	是	新设	35,000,000.00	35.00%	否	长期股权投资	自筹	约定期限	已完成相关手续		否
上海东荣房地产开发有限公司	房地产开发经营、物业管理	否	增资	28,278,000.00	36.00%	否	长期股权投资	自筹	约定期限	已完成相关手续	-96,179.58	否
合计	/	/	/	63,278,000.00	/	/	/	/	/	/	-96,179.58	/

(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

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	373,683,768.92	19,049,535.95	-66,544,101.77					392,733,304.87
私募基金	235,654,871.56	19,093,103.48	-150,692,126.96					254,747,975.04
其他	474,037,663.81	-8,170,453.54	-151,634,839.23					465,867,210.27
合计	1,083,376,304.29	29,972,185.89	-368,871,067.96					1,113,348,490.18

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600834	申通地铁	9,277,406.64	自筹	68,175,956.42	416,723.45	59,315,273.23			383,385.57	68,592,679.87	交易性金融资产
股票	600837	海通证券	450,000,000.00	自筹	305,507,812.50	18,632,812.50	-125,859,375.00			7,382,812.50	324,140,625.00	交易性金融资产
合计	/	/	459,277,406.64	/	373,683,768.92	19,049,535.95	-66,544,101.77			7,766,198.07	392,733,304.87	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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）		26.62	1,847,622.04	-255,514.04			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）	405,440,102.00	11.12	252,900,353.00	19,348,617.52	6,084,489.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	405,440,102.00	/	254,747,975.04	19,093,103.48	6,084,489.00		/	/

衍生品投资情况
适用 不适用

其他

单位：元 币种：人民币

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
诺德基金千金 175 号管理资产管理计划	150,834,049.50	不适用	108,224,000.00	11,096,000.00	1,398,400.00		交易性金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	357,643,210.27	-19,266,453.54	12,069,000.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	617,502,049.50	/	465,867,210.27	-8,170,453.54	13,467,400.00		/	/

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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	归属于母公司的净利润	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	3,950,704	791,122	9,032	26,478
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	100%	10,000	71,636	8,787	-881	-881
上海城投控股投资有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	100%	125,000	141,917	141,739	930	930
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	441,305	238,505	-122	-117
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	100%	720,000	2,058,908	701,863	-92	-92
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	278,809	67,670	1,383	820
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	9,508,461	2,750,890	71,370	7,323
------------	-----	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	---------	-----------	-----------	--------	-------

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 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。基础设施投资业务的市场拓展竞争较为激烈，获取优质项目的难度较高，项目整体收益和风险相对较低。

2. 行业风险：房地产行业总体增速放缓，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“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。

(二) 其他披露事项

□适用 √不适用

第四节 公司治理**一、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
2022 年年度股东大会	2023 年 6 月 20 日	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-06-22/600649_20230622_F5H1.pdf	2023 年 6 月 22 日	详见《上海城投控股股份有限公司 2022 年年度股东大会决议公告》

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

二、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
张辰	董事长	选举
任志坚	董事	选举
范春羚	董事	选举

叶源新	董事	选举
张列列	董事	选举
张驰	独立董事	选举
王鸿祥	独立董事	选举
王广斌	独立董事	选举
龚达夫	监事会主席	选举
吴晓颖	监事	选举
张舰	职工董事	选举
唐啸戈	职工监事	选举
任志坚	总裁	聘任
蒋家智	副总裁兼董事会秘书	聘任
吴春	副总裁兼财务总监	聘任
严佳梁	副总裁	聘任
张琛	副总裁	聘任
陈晓波	董事长	离任
严杰	独立董事	离任
薛涛	独立董事	离任
俞有勤	副总裁兼董事会秘书	离任
陈骅	职工监事	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司 2022 年年度股东大会选举产生 5 名非独立董事、3 名独立董事、2 名监事，与公司第二届第八次职工代表大会选举产生的 1 名职工董事和 1 名职工监事共同组成了公司第十一届董事会和监事会。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

四、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) 相关股权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

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) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 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

(五) 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

万安路、露香园二期项目研究应用超低能耗技术，应用面积达 12.5 万平方米。两个项目均在 2021 年底通过了超低能耗建筑专家评审会，并陆续获得超低能耗认定书。目前，万安路项目已进行超低能耗施工，露香园二期项目正在推进超低能耗施工图评审工作。

二、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

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、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、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、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

九、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、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 2022 年度股东大会审议通过了公司 2023 年预计日常关联交易议案，预计 2023 年全年发生日常关联交易 6,130 万元，报告期内实际发生 2,917 万元，其中： <ol style="list-style-type: none"> 1. 预计发生销售商品、提供劳务类关联交易合计 2,146 万元，实际发生 1,565 万元； 2. 预计发生购买商品、接受劳务类关联交易 	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-03-25/600649_20230325_V8Z1.pdf

3,198 万元，实际发生 793 万元； 3. 预计发生其他关联交易 786 万元，实际发生 643 万元。	
------------------------------------------------------------	--

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

(二) 资产收购或股权收购、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	0.20%/1.30%, 1.50%	400,550,108.81	2,082,998,586.76	1,900,242,956.94	583,305,738.63
合计	/	/	/	400,550,108.81	2,082,998,586.76	1,900,242,956.94	583,305,738.63

2. 贷款业务

适用 不适用

3. 授信业务或其他金融业务

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	
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）	135,800.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	135,800.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	6.56%
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）	30,000.00
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）	30,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>根据金融机构住房按揭贷款相关政策和房地产开发企业的商业惯例，本公司部分所属子公司拟为购买其所开发建设的房产项目的合格银行按揭贷款客户提供阶段性担保。</p> <p>报告期，本公司所属房产项目公司提供的阶段性担保净减少110,989.76万元。截至2023年6月30日，累计提供的阶段性担保余额为9,333.29万元。</p>

3 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、其他重大事项的说明

□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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

公司于 2022 年实施了股份回购，截至报告期末，公司回购专用账户持有股份数量为 25,074,866 股。占公司总股本的比例为 0.99%。公司在计算每股收益等财务指标时，以总股本扣减回购数量加权平均的方式进行计算。

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、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	74,859
------------------	--------

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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
李赣东	340,300	27,055,297	1.07	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	1,817,900	12,033,468	0.48	0	无	0	其他
黄燕	-4,775,200	11,750,500	0.46	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,587,683	10,320,418	0.41	0	无	0	其他
陈能依	0	10,055,000	0.40	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	5,537,171	8,010,865	0.32	0	无	0	其他
唐建华	0	7,509,679	0.30	0	无	0	其他
阮友林	2,058,347	6,928,347	0.27	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
李赣东	27,055,297	人民币普通股	27,055,297
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	12,033,468	人民币普通股	12,033,468
黄燕	11,750,500	人民币普通股	11,750,500
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,320,418	人民币普通股	10,320,418
陈能依	10,055,000	人民币普通股	10,055,000
香港中央结算有限公司	8,010,865	人民币普通股	8,010,865
唐建华	7,509,679	人民币普通股	7,509,679
阮友林	6,928,347	人民币普通股	6,928,347
前十名股东中回购专户情况说明	公司回购专户未在“前十名股东持股情况”中列示，截至报告期末，公司回购专用证券账户持有 25,074,866 股，占公司总股本的 0.99%。		

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十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

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
22 沪控 01	22 沪控 01	138757	2022-12-20	2022-12-20	2027-12-20	999,473,582.23	3.50	单利按年付息	上海证券交易所	专业投资者	公开	否
23 沪控 01	23 沪控 01	115052	2023-03-16	2023-03-16	2028-3-16	1,998,301,886.79	3.23	单利按年付息	上海证券交易所	专业投资者	公开	否
23 沪控 02	23 沪控 02	115617	2023-7-24	2023-7-26	2028-7-26	1,000,000,000.00	2.78	单利按年付息	上海证券交易所	专业投资者	公开	否
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	2029-09-25	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
西部证券-上海 城投控股-宽庭 住房租赁资产支 持专项计划	沪城租优	180156	2022-06-24	2022-06-24	2034-03-07	1,080,000,000.00	3.20	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

关于逾期债项的说明

适用 不适用

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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 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其影响

适用 不适用

5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

公司所委托主承销商国泰君安证券股份有限公司,于7月21日面向专业投资者公开发行2023年第二期公司债“23沪控02”,7月31日“23沪控02”公司债上市交易。

(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
19 沪城控 MTN001	19 沪城控 MTN001	101900542	2019-04-15	2019-04-17	2024-4-17	2,495,447,704.60	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)	不适用	不适用	2020-07-30	2020-07-30	2023-07-29		4.15	单利按年付息	北京金融资产交易所	不适用	非公开	否
太平洋债权投资计划	不适用	不适用	2022-08-19	2022-08-19	2027-08-18	858,539,622.64	4.50	单利按年付息		不适用	非公开	否
太平洋债权投资计划	不适用	不适用	2022-09-30	2022-09-30	2027-10-27	299,490,566.03	4.50	单利按年付息		不适用	非公开	否
定向债务融资工具	不适用	不适用	2022-10-12	2022-10-12	2025-10-12	1,679,444,660.64	3.03	单利按年付息	中国银行间市场交易商协会	不适用	非公开	否
定向债务融资工具	不适用	不适用	2023-05-04	2023-05-04	2026-05-04	800,000,000.00	3.38	单利按年付息	中国银行间市场交易商协会	不适用	非公开	否

注：截止报告期末，本公司已偿还债权融资计划 (3 年期) (一期)。

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

关于逾期债项的说明

适用 不适用

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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 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其影响

适用 不适用

5. 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) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	4.28	4.03	6.03	
速动比率	0.45	0.52	-13.41	
资产负债率 (%)	69.53	69.74	减少 0.21 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	253,839,117.28	57,270,152.87	343.23	上年同期净利润主要构成是转让联营企业股权取得投资收益
EBITDA 全部债务比	0.0158	0.0184	-14.37	
利息保障倍数	0.76	1.15	-33.91	主要是本期息税前利润较上年同期下降，利息费用又较上年同期增加使得指标下降
现金利息保障倍数	-1.89	-3.09	不适用	主要是本期经营性活动现金流量净额较上年同期增长使得指标上升
EBITDA 利息保障倍数	0.84	1.20	-30	主要是本期 EBITDA 利润较上年同期下降，利

				息费用又较上年同期增加使得指标下降
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

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

二、财务报表

合并资产负债表

2023 年 6 月 30 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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,995,741,377.38	3,305,433,027.38
交易性金融资产	七、2	500,957,304.87	470,811,768.92
应收票据			
应收账款	七、3	1,763,028,733.71	1,987,595,628.57
预付款项	七、4	324,303,307.76	315,734,943.78
其他应收款	七、5	785,125,497.96	807,644,967.37
其中：应收利息			
应收股利		9,164,598.07	
存货	七、6	48,786,783,621.54	48,834,645,161.43
合同资产	七、7	282,470.76	282,470.76
其他流动资产	七、9	716,850,643.85	680,463,901.01
流动资产合计		54,873,072,957.83	56,402,611,869.22
非流动资产：			
长期股权投资	七、10	5,055,179,149.22	4,874,610,050.87
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	612,391,185.31	612,564,535.37
投资性房地产	七、13	7,205,229,912.77	5,928,306,571.55
固定资产	七、14	233,090,647.89	233,964,882.93
在建工程			
使用权资产	七、15	5,993,011.81	6,838,264.93
无形资产	七、16	359,842,899.65	415,182,100.01
开发支出	七、8	2,575,471.71	
长期待摊费用	七、17	9,096,054.06	9,246,331.08
递延所得税资产	七、18	573,541,231.93	741,961,204.23
其他非流动资产	七、19	2,109,261,109.23	2,103,321,691.08
非流动资产合计		16,168,389,109.58	14,928,184,068.05
资产总计		71,041,462,067.41	71,330,795,937.27

流动负债：			
短期借款	七、20	2,170,310,192.02	2,773,150,601.21
应付账款	七、21	4,283,049,548.52	5,303,564,142.38
预收款项			
合同负债	七、22	458,713,433.98	871,685,930.96
应付职工薪酬	七、23	7,674,470.48	79,020,182.53
应交税费	七、24	619,348,252.79	2,227,996,165.51
其他应付款	七、25	1,035,206,133.99	740,650,353.18
其中：应付利息			
应付股利		284,600,823.16	9,105,738.68
一年内到期的非流动负债	七、26	4,247,113,279.06	1,926,196,980.32
其他流动负债	七、27	11,931,043.48	63,890,499.61
流动负债合计		12,833,346,354.32	13,986,154,855.70
非流动负债：			
长期借款	七、28	26,492,237,791.67	25,898,758,044.76
应付债券	七、29	9,015,250,318.33	8,710,124,306.04
租赁负债	七、30	5,915,013.18	5,757,380.02
长期应付款	七、31	19,404,155.39	16,558,511.80
预计负债	七、32	658,729,658.68	723,646,770.87
递延收益	七、33	35,992,650.41	82,153,730.41
递延所得税负债	七、18	336,293,056.29	326,253,492.84
其他非流动负债			
非流动负债合计		36,563,822,643.95	35,763,252,236.74
负债合计		49,397,168,998.27	49,749,407,092.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、34	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积	七、35	1,537,445,529.97	1,537,445,529.97
减：库存股	七、36	99,999,682.73	99,999,682.73
其他综合收益	七、37	12,832,915.93	13,191,367.26
盈余公积	七、38	2,427,287,916.18	2,427,287,916.18
未分配利润	七、39	14,297,441,596.66	14,288,498,122.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		20,704,583,910.01	20,695,998,887.21
少数股东权益		939,709,159.13	885,389,957.62
所有者权益（或股东权益）合计		21,644,293,069.14	21,581,388,844.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		71,041,462,067.41	71,330,795,937.27

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

母公司资产负债表

2023 年 6 月 30 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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		777,178,257.06	1,654,369,227.07
交易性金融资产		392,733,304.87	373,683,768.92
应收账款	十七、1		1,999,550.00
预付款项		1,514,954.66	1,060,945.23
其他应收款	十七、2	3,649,207,371.04	3,011,883,298.07
其中：应收利息			
应收股利		7,766,198.07	
存货			
合同资产			
一年内到期的非流动资产		517,664,687.08	514,978,167.25
其他流动资产		285,811.22	252,678.45
流动资产合计		5,338,584,385.93	5,558,227,634.99
非流动资产：			
长期股权投资	十七、3	18,639,301,465.42	17,931,549,545.16
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		612,391,185.31	612,564,535.37
投资性房地产			
固定资产		10,388,208.62	8,095,858.02
使用权资产		23,966,935.90	26,512,185.40
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,903,857.41	3,455,034.79
递延所得税资产		89,352,485.35	94,575,279.14
其他非流动资产		19,030,368,449.16	16,600,518,949.16
非流动资产合计		38,411,551,023.17	35,279,149,823.04
资产总计		43,750,135,409.10	40,837,377,458.03

流动负债：			
短期借款		1,821,961,944.44	2,379,711,125.99
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,301,716.16	19,052,255.48
应交税费		20,626,633.67	22,222,052.87
其他应付款		1,385,075,821.42	437,015,370.03
其中：应付利息			
应付股利		284,600,823.16	9,105,738.68
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,621,434,636.86	1,438,369,215.17
其他流动负债			
流动负债合计		6,852,400,752.55	4,296,370,019.54
非流动负债：			
长期借款		14,973,738,154.15	14,673,916,149.83
应付债券		6,635,250,318.33	6,330,124,306.04
租赁负债		20,360,360.68	23,766,064.79
长期应付款		1,819,883.99	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		5,991,733.98	6,628,046.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,637,160,451.13	21,034,434,567.01
负债合计		28,489,561,203.68	25,330,804,586.55
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		2,422,413,346.58	2,422,413,346.58
减：库存股		99,999,682.73	99,999,682.73
其他综合收益		12,832,915.93	13,191,367.26
盈余公积		2,084,158,502.80	2,084,158,502.80
未分配利润		8,311,593,488.84	8,557,233,703.57
所有者权益（或股东权益）合计		15,260,574,205.42	15,506,572,871.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,750,135,409.10	40,837,377,458.03

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

合并利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	七、40	950,754,180.00	2,327,453,689.27
其中：营业收入		950,754,180.00	2,327,453,689.27
二、营业总成本		726,389,703.52	2,244,355,801.36
其中：营业成本	七、40	725,669,053.90	1,684,728,550.89
税金及附加	七、41	-441,111,177.88	263,708,805.38
销售费用	七、42	46,892,293.03	20,058,316.19
管理费用	七、43	91,639,319.45	63,580,021.99
财务费用	七、44	303,300,215.02	212,280,106.91
其中：利息费用		308,131,333.36	218,910,567.49
利息收入		16,129,010.72	19,868,482.86
加：其他收益	七、45	471,672.14	3,851,118.70
投资收益（损失以“-”号填列）	七、46	129,371,269.22	795,902,263.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		101,050,322.66	56,429,778.73
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、47	29,972,185.89	-226,993,643.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、48	481,026.71	64,001.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		384,660,630.44	655,921,628.13
加：营业外收入	七、49	8,005,271.72	456,638.41
减：营业外支出	七、50	262,779.58	2,427.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		392,403,122.58	656,375,839.18
减：所得税费用	七、51	120,227,362.46	241,502,881.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		272,175,760.12	414,872,957.19
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		272,175,760.12	414,872,957.19
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		284,438,558.61	417,727,799.44
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-12,262,798.49	-2,854,842.25
六、其他综合收益的税后净额	七、52	-358,451.33	-1,519,494.61
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-358,451.33	-1,519,494.61
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		-358,451.33	-1,519,494.61
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-358,451.33	-1,519,494.61
（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		271,817,308.79	413,353,462.58
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		284,080,107.28	416,208,304.83
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-12,262,798.49	-2,854,842.25
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.12	0.17
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.12	0.17

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

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、4	1,689,841.85	3,029,462.17
减：营业成本	十七、4	152,841.91	186,521.16
税金及附加		3,117,266.59	2,509,938.84
销售费用			
管理费用		25,288,914.26	19,634,884.00
财务费用		573,017,005.71	483,823,043.69
其中：利息费用		579,899,670.76	489,355,347.71
利息收入		8,999,832.34	8,449,415.09
加：其他收益		304,082.75	91,417.20
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	607,753,122.84	400,034,409.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		101,039,715.47	29,224,627.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		18,876,185.89	-198,721,643.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-153,353.69	-232,095.66
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）		26,893,851.17	-301,952,837.54
加：营业外收入		7,547,500.00	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,441,351.17	-301,952,837.54
减：所得税费用		4,586,481.42	-49,878,198.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,854,869.75	-252,074,639.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		29,854,869.75	-252,074,639.14
（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		-358,451.33	-1,519,494.61
（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		-358,451.33	-1,519,494.61
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-358,451.33	-1,519,494.61
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		29,496,418.42	-253,594,133.75
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

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

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		693,109,133.95	1,378,326,484.13
收到的税费返还		16,591,719.79	235,030,270.19
收到其他与经营活动有关的现金	七、53	56,916,855.87	434,803,829.87
经营活动现金流入小计		766,617,709.61	2,048,160,584.19
购买商品、接受劳务支付的现金		2,433,510,910.41	4,008,505,383.51
支付给职工及为职工支付的现金		135,679,881.79	105,597,336.43
支付的各项税费		1,183,420,956.94	1,648,974,571.57
支付其他与经营活动有关的现金	七、53	74,837,544.40	268,078,810.51
经营活动现金流出小计		3,827,449,293.54	6,031,156,102.02
经营活动产生的现金流量净额		-3,060,831,583.93	-3,982,995,517.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,438,017.00	1,423,234,286.72
取得投资收益收到的现金		47,241,244.88	68,287,670.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,584.00	
收到其他与投资活动有关的现金	七、53	22,644,628.00	62,000,000.00
投资活动现金流入小计		97,330,473.88	1,553,521,956.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,501,978.28	74,261,888.09
投资支付的现金		63,278,000.00	141,888,374.00
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、53	160,738.73	121,215.10
投资活动现金流出小计		117,940,717.01	216,271,477.19
投资活动产生的现金流量净额		-20,610,243.13	1,337,250,479.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			69,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			69,600,000.00
取得借款收到的现金		6,567,157,742.59	13,362,922,136.31
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,567,157,742.59	13,432,522,136.31
偿还债务支付的现金		3,815,704,340.86	6,457,499,112.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		901,414,961.49	779,983,987.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、53	71,562,170.55	58,005,858.70
筹资活动现金流出小计		4,788,681,472.90	7,295,488,958.99
筹资活动产生的现金流量净额		1,778,476,269.69	6,137,033,177.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-1,302,965,557.37	3,491,288,139.07
加：期初现金及现金等价物余额		3,292,178,419.04	3,428,041,811.31
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,989,212,861.67	6,919,329,950.38

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

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,825,512.52	3,245,510.00
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		690,989,819.76	26,285,757.25
经营活动现金流入小计		694,815,332.28	29,531,267.25
购买商品、接受劳务支付的现金		4,490,554.94	654,239.50
支付给职工及为职工支付的现金		32,203,845.02	22,703,653.21
支付的各项税费		33,136,478.66	79,596,162.57
支付其他与经营活动有关的现金		13,391,508.21	31,006,185.43
经营活动现金流出小计		83,222,386.83	133,960,240.71
经营活动产生的现金流量净额		611,592,945.45	-104,428,973.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		395,860,761.05	2,789,800,000.00
取得投资收益收到的现金		549,358,661.83	430,472,681.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,644,628.00	700,000,000.00
投资活动现金流入小计		947,864,050.88	3,920,272,681.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,707,935.64	368,099.00
投资支付的现金		3,458,255,000.00	2,292,313,374.00
支付其他与投资活动有关的现金			1,700,000,000.00
投资活动现金流出小计		3,459,962,935.64	3,992,681,473.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,512,098,884.76	-72,408,791.42
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		5,150,000,000.00	10,793,590,993.13
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	1,165,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,200,000,000.00	11,958,590,993.13
偿还债务支付的现金		2,890,090,993.13	6,121,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		602,595,157.57	520,880,036.12
支付其他与筹资活动有关的现金		688,198,880.00	1,281,751,689.58
筹资活动现金流出小计		4,180,885,030.70	7,923,631,725.70
筹资活动产生的现金流量净额		1,019,114,969.30	4,034,959,267.43
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		1,654,369,227.07	1,138,470,723.67
六、期末现金及现金等价物余额			
		772,978,257.06	4,996,592,226.22

公司负责人：张辰 主管会计工作负责人：任志坚 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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度								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	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	1,537,445,529.97	99,999,682.73	13,191,367.26	2,427,266,488.41	14,288,587,492.97	20,696,066,829.88	885,389,957.62	21,581,456,787.50	
加：会计政策变更					21,427.77	-89,370.44	-67,942.67		-67,942.67	
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,537,445,529.97	99,999,682.73	13,191,367.26	2,427,287,916.18	14,288,498,122.53	20,695,998,887.21	885,389,957.62	21,581,388,844.83	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-358,451.33		8,943,474.13	8,585,022.80	54,319,201.51	62,904,224.31	
（一）综合收益总额				-358,451.33		284,438,558.61	284,080,107.28	-12,262,798.49	271,817,308.79	
（二）所有者投入和减少资本								66,582,000.00	66,582,000.00	
1. 所有者投入的普通股								66,582,000.00	66,582,000.00	
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										
（三）利润分配						-275,495,084.48	-275,495,084.48		-275,495,084.48	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配						-275,495,084.48	-275,495,084.48		-275,495,084.48	
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										
四、本期末余额	2,529,575,634.00	1,537,445,529.97	99,999,682.73	12,832,915.93	2,427,287,916.18	14,297,441,596.66	20,704,583,910.01	939,709,159.13	21,644,293,069.14	

2023 年半年度报告

项目	2022 年半年度							
	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
加：会计政策变更				21,427.77	-110,595.94	-89,168.17		-89,168.17
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,616,457,510.33	16,876,987.75	2,427,287,916.18	13,784,174,889.76	20,374,372,938.02	1,889,061,000.96	22,263,433,938.98
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-1,519,494.61		139,474,479.70	137,954,985.09	66,745,157.75	204,700,142.84
(一) 综合收益总额			-1,519,494.61		417,727,799.44	416,208,304.83	-2,854,842.25	413,353,462.58
(二) 所有者投入和减少资本							69,600,000.00	69,600,000.00
1. 所有者投入的普通股							69,600,000.00	69,600,000.00
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								
(三) 利润分配					-278,253,319.74	-278,253,319.74		-278,253,319.74
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配					-278,253,319.74	-278,253,319.74		-278,253,319.74
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								
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	1,616,457,510.33	15,357,493.14	2,427,287,916.18	13,923,649,369.46	20,512,327,923.11	1,955,806,158.71	22,468,134,081.82

公司负责人：张辰

主管会计工作负责人：任志坚

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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,529,575,634.00	2,422,413,346.58	99,999,682.73	13,191,367.26	2,084,137,075.03	8,556,825,261.75	15,506,143,001.89
加：会计政策变更					21,427.77	408,441.82	429,869.59
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,422,413,346.58	99,999,682.73	13,191,367.26	2,084,158,502.80	8,557,233,703.57	15,506,572,871.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-358,451.33		-245,640,214.73	-245,998,666.06
（一）综合收益总额				-358,451.33		29,854,869.75	29,496,418.42
（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						-275,495,084.48	-275,495,084.48
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配						-275,495,084.48	-275,495,084.48
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							
四、本期末余额	2,529,575,634.00	2,422,413,346.58	99,999,682.73	12,832,915.93	2,084,158,502.80	8,311,593,488.84	15,260,574,205.42

项目	2022 年半年度					
	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
加：会计政策变更				21,427.77	192,849.95	214,277.72
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,425,880,650.08	16,876,987.75	2,084,158,502.80	9,281,911,741.47	16,338,403,516.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,519,494.61		-530,327,958.88	-531,847,453.49
（一）综合收益总额			-1,519,494.61		-252,074,639.14	-253,594,133.75
（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					-278,253,319.74	-278,253,319.74
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-278,253,319.74	-278,253,319.74
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						
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,425,880,650.08	15,357,493.14	2,084,158,502.80	8,751,583,782.59	15,806,556,062.61

公司负责人：张辰

主管会计工作负责人：任志坚

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“城投控股”）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2023年6月30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。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

详见本节“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益\1、在子公司中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，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

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 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

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大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，确认为商誉；如果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，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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(a) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(b) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

(a) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(b) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(c) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

6. 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，其余额冲减少数股东权益。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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：

1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(2) 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般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。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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分类为：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其他综合收益的金

融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(4) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产减值

本公司对于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其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见“十、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

(6) 金融资产转移

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11. 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

公司对应收账款采用预期信用损失的一般模型详见“五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具”进行处理。

12. 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“五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具”进行处理。

13. 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。

14. 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 10、金融工具”进行处理。

15. 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）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）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

16. 长期股权投资

√适用 □不适用

（1）投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司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，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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所有者权益。

(3) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方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) 长期股权投资的处置**1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形**

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

17. 投资性房地产**(1). 如果采用成本计量模式的**

折旧或摊销方法

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

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	20-70	5.00	1.36—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

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

19. 借款费用

适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

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

企业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。

因企业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。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据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较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24. 合同负债

合同负债的确认方法

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

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利主要包括：

1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

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

(1) 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

(2) 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

28. 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资

本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

29. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

(A). 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、提供劳务、建设、运营及移交合同等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

(B). 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(a) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(b) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

(1) 房产销售收入

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。

(2) 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。

(3) 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。

(C). 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

(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

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) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负

债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(a) 企业合并；(b) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

32. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(A) 承租人

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。

(B) 出租人

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。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(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：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）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；（3）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)
2022 年 11 月 30 日国家财政部发布《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》，“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行	2023 年 4 月 27 日召开第十届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》	影响金额参见“第二节 公司简介和主要财务指标\七、公司主要会计数据和财务指标”

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

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	5%、6%、9%	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）
城市维护建设税	5%、7%	缴纳的增值税税额
企业所得税	25%	应纳税所得额
教育费附加	4%、5%	缴纳的增值税税额
土地增值税	30%至 60%超率累进税率	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算
房产税	12%、1.2%	应纳税租赁收入、应税房产原值的 70%

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

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	568.00	
银行存款	1,989,134,584.04	3,291,410,178.34
其他货币资金	6,606,225.34	14,022,849.04
合计	1,995,741,377.38	3,305,433,027.38
其中：存放在境外的 款项总额	78,045.08	78,487.81
存放财务公司存款	583,305,738.63	400,550,108.81

其他说明：

期末使用有限制款项 6,528,515.71 元，受限原因为工程建设保函使用有限制。

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	392,733,304.87	373,683,768.92
其中：		
交易性权益工具投资	392,733,304.87	373,683,768.92
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	108,224,000.00	97,128,000.00
合计	500,957,304.87	470,811,768.92

其他说明：

√适用 □不适用

交易性权益工具投资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所属子公司上海城投控股投资有限公司（“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 108,224,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：97,128,000.00 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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	1,249,830,185.61
1 年以内小计	1,249,830,185.61
1 至 2 年	
2 至 3 年	6,128,321.62
3 至 4 年	442,642,903.50
4 至 5 年	49,484,119.00
5 年以上	19,760,594.36
减：坏账准备	4,817,390.38
合计	1,763,028,733.71

(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				账面价值	期初余额				
	账面余额		坏账准备			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	0.19	3,382,087.00	100			3,382,087.00	0.17	3,382,087.00	100
其中：										
其他第三方	3,382,087.00	0.19	3,382,087.00	100			3,382,087.00	0.17	3,382,087.00	100

按组合计提坏账准备	1,764,464,037.09	99.81	1,435,303.38	0.08	1,763,028,733.71	1,989,201,674.50	99.83	1,606,045.93	0.08	1,987,595,628.57
其中：										
应收政府单位款项	1,670,699,733.57	94.50	405,675.52	0.02	1,670,294,058.05	1,907,343,094.97	95.72	429,152.19	0.02	1,906,913,942.78
应收关联方	51,226,823.82	2.90	12,333.70	0.02	51,214,490.12	52,961,694.16	2.65	13,198.14	0.02	52,948,496.02
应收租金	11,561,752.59	0.65	481,531.55	4.16	11,080,221.04	26,205,792.16	1.32	1,160,261.51	4.43	25,045,530.65
其他	30,975,727.11	1.75	535,762.61	1.73	30,439,964.50	2,691,093.21	0.14	3,434.09	0.13	2,687,659.12
合计	1,767,846,124.09	/	4,817,390.38	/	1,763,028,733.71	1,992,583,761.50	/	4,988,132.93	/	1,987,595,628.57

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	预计无法收回
合计	3,382,087.00	3,382,087.00	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

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	1,670,699,733.57	405,675.52	0.02
合计	1,670,699,733.57	405,675.52	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	51,226,823.82	12,333.70	0.02
合计	51,226,823.82	12,333.70	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	11,561,752.59	481,531.55	4.16
合计	11,561,752.59	481,531.55	4.16

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	30,975,727.11	535,762.61	1.73
合计	30,975,727.11	535,762.61	1.73

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**(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	1,606,045.93	956.22	171,698.77			1,435,303.38
合计	4,988,132.93	956.22	171,698.77			4,817,390.38

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

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合	坏账准备期末余额
		计数的比例 (%)	
余额前五名的应收账款总额	1,648,184,482.05	93.23	398,388.06
合计	1,648,184,482.05	93.23	398,388.06

(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	114,748,391.58	35.38	85,085,686.23	26.95
1至2年	10,032,741.16	3.09	1,381,666.74	0.44
2至3年	1,060,945.23	0.33	205,466,590.81	65.07
3年以上	198,461,229.79	61.20	23,801,000.00	7.54
合计	324,303,307.76	100.00	315,734,943.78	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	217,154,151.05	66.96
合计	217,154,151.05	66.96

其他说明

上述预付款主要为预付住发中心差价款。

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		
应收股利	9,164,598.07	
其他应收款	775,960,899.89	807,644,967.37
合计	785,125,497.96	807,644,967.37

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

(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

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海申通地铁股份有限公司	383,385.57	
海通证券股份有限公司	7,382,812.50	
诺德基金管理有限公司	1,398,400.00	
合计	9,164,598.07	

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 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**(4). 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	226,370,465.34	363,373,203.14
1年以内小计	226,370,465.34	363,373,203.14
1至2年	110,740,432.79	44,674,959.60
2至3年	47,098,740.73	305,426,335.67
3至4年	297,727,672.90	20,837,595.47
4至5年	20,380,430.48	89,171,201.50
5年以上	186,259,452.77	97,088,251.27
减：坏账准备	112,616,295.12	112,926,579.28
合计	775,960,899.89	807,644,967.37

(5). 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	142,467,589.95	235,426,742.24
应收押金保证金	337,761,130.46	275,032,081.49
应收代垫款项	34,127,987.90	40,285,106.25
应收政府单位款项	253,491,413.00	257,015,931.06

其他	120,729,073.70	112,811,685.61
减：坏账准备	112,616,295.12	112,926,579.28
合计	775,960,899.89	807,644,967.37

(6). 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)	
2023年1月1日余额	2,576,022.11		110,350,557.17	112,926,579.28
2023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	156,106.60			156,106.60
本期转回	466,390.76			466,390.76
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	2,265,737.95		110,350,557.17	112,616,295.12

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

(7). 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	2,576,022.11	156,106.60	466,390.76			2,265,737.95
合计	112,926,579.28	156,106.60	466,390.76			112,616,295.12

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(9). 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
应收政府单位外墙维修款项	应收政府单位款项	253,491,413.00	3至4年	22.74	57,039.11
平安国际融资租赁有限公司	应收押金保证金	200,000,000.00	1年以内(含1年)	17.94	291,902.23
常州明城置业发展有限公司	应收关联方款项	142,301,742.24	5年以上	12.76	46,488.37
百瑞信托有限责任公司	应收押金保证金	80,100,000.00	1年以内(含1年)、1至2年	7.18	18,022.50
新华证券公司	其他	45,616,400.00	5年以上	4.09	45,616,400.00
合计	/	721,509,555.24	/	64.71	46,029,852.21

(10). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(12). 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	40,580,193,031.57		40,580,193,031.57	42,961,018,529.42		42,961,018,529.42
开发产品	8,202,045,886.37		8,202,045,886.37	5,869,164,687.95		5,869,164,687.95
外购商品房	4,134,276.37		4,134,276.37	4,134,276.37		4,134,276.37

低值易耗品	410,427.23		410,427.23	327,667.69		327,667.69
合计	48,786,783,621.54		48,786,783,621.54	48,834,645,161.43		48,834,645,161.43

(i) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	期末余额	期初余额
露香园二期项目	2021年12月	2026年3月	27,409,620,000.00	20,479,273,334.00	19,943,972,092.67
万安项目	2022年2月	2024年12月	7,000,000,000.00	5,320,679,610.11	5,112,880,574.65
露香园项目	2009年6月	待定	7,824,190,000.00	909,918,510.84	909,918,510.84
青浦区朱家角镇10街坊18/5丘	2023年2月	2025年12月	2,641,460,000.00	1,096,772,937.29	916,792,357.90
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016年4月	2023年3月	6,106,840,000.00	1,797,853,532.32	4,770,624,310.38
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018年12月	2023年1月	998,158,900.00		788,810,379.32
黄山高铁A-1商服地块	2019年5月	2023年4月	866,330,000.00	540,174,879.28	517,952,053.85
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	938,470,568.21	866,551,828.00
新凯家园二期集中商铺	2012年4月	待定	470,000,000.00	173,672,720.77	173,522,003.42
闵行区七宝社区05-08地块	2021年12月	2024年3月	1,056,100,000.00	787,773,116.73	705,363,618.10
新凯家园三期B块集中商业	2009年12月	待定	226,355,500.00	797,859.86	429,963.35
新江湾城科技园区	待定	待定	待定	802,270,495.41	802,474,952.31
平凉社区02F3-02地块	2022年11月	2026年9月	1,527,200,000.00	1,088,298,359.91	1,057,960,015.09
新泾镇商品住宅项目	待定	待定	待定	2,854,945,455.62	2,762,600,000.00
康健街道S031002单元N08-14	2022年4月	2024年10月	4,797,510,000.00	3,787,395,743.38	3,629,269,961.70
其他	不适用	不适用	不适用	1,895,907.84	1,895,907.84
合计	****	****	****	40,580,193,031.57	42,961,018,529.42

(ii) 开发产品

项目名称	竣工日期	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
露香园高区	2014年8月	525,016,065.82			525,016,065.82
露香园低区	2021年7月	1,465,919,002.17		515,547,280.97	950,371,721.20
新江湾城科技园区	2020年6月	1,711,215,669.43	49,888,712.66	82,474,716.03	1,678,629,666.06
璟云里	2021年8月	401,808,794.05		125,296,245.71	276,512,548.34
新江湾城C4地块	2014年4月	480,172,594.46		300,000.00	479,872,594.46
尚云里	2021年12月	511,244,562.93	98,321.11	104,591,015.52	406,751,868.52
山海天地	2021年9月	415,613,352.58		4,003,488.65	411,609,863.93
韵意一期项目	2018年6月	259,339,562.41			259,339,562.41
诸光路2号地块E地块	2015年6月	11,563,826.50			11,563,826.50
青浦徐泾华新拓展基地C区项目	2016年6月	8,190,084.36			8,190,084.36
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	2,202,708.44		393,570.00	1,809,138.44
新凯家园三期D地块	2013年12月	9,577,682.63		1,219,568.77	8,358,113.86
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	26,974,981.52		1,000,000.00	25,974,981.52
金山区朱泾镇城中村改造项目	2023年1月		3,309,147,011.58	191,426,961.28	3,117,720,050.30

新江湾城社区 A3-05 地块	2022 年 10 月		69,370,319.27	69,370,319.27	
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2023 年 1 月		888,142,094.73	888,142,094.73	
其他	-	17,557,499.34			17,557,499.34
合计		5,869,164,687.95	4,316,646,459.35	1,983,765,260.93	8,202,045,886.37

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(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

于报告期，本公司计入存货成本中的资本化的借款费用为 615,791,038.15 元。用于确定借款费用资本化率的资本化率为年利率 4.29%。

(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

于 2023 年 6 月 30 日，账面价值为 30,474,402,141.58 元的开发成本及开发产品作为 5,631,880,765.37 元长期借款（其中一年到期的金额为 502,000,000.00 元）的抵押物。

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 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 6 月 30 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	282,470.76		282,470.76
合计	282,470.76		282,470.76	282,470.76		282,470.76

(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

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

8、开发支出

√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			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
城投租赁住宅整体智慧运营管理平台和模式创新		2,575,471.71						2,575,471.71
合计		2,575,471.71						2,575,471.71

9、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		168,770.64
预缴增值税	101,476,850.31	99,809,660.82
预缴土地增值税	113,389,634.33	174,997,141.49
预缴其他税金	13,723,160.28	17,518,055.48
待认证进项税	60,037,737.50	39,981,860.48
预缴营业税	2,253,014.15	8,583,743.11
待抵扣进项税额	422,746,748.97	339,404,668.99
其他	3,223,498.31	
合计	716,850,643.85	680,463,901.01

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		
一、合营企业									
上海诚鼎创富投资管理有限公司	17,016,127.20			81,923.23			2,500,000.00		14,598,050.43
上海湾谷科技园管理有限公司	1,945,435.77			-414,078.39					1,531,357.38
小计	18,961,562.97			-332,155.16			2,500,000.00		16,129,407.81
二、联营企业									
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	3,219,433.78			-170,316.68					3,049,117.10
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	1,873,326.67			-4,291.72					1,869,034.95
上海东荣房地产开发有限公司	248,060,883.64	101,403,000.00		-96,179.58					349,367,704.06
上海建科集团股份有限公司	305,109,600.44			5,226,506.00	-10,490.73				310,325,615.71
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	81,705,915.37			7,319,512.34					89,025,427.71
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）	25,754,137.57			-2,503,014.19			3,771,429.10		19,479,694.28
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	425,050.94			-3,459.07					421,591.87
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	2,338,628.33			805,391.22			350,000.00		2,794,019.55
上海合庭房地产开发有限公司	182,570,230.64								182,570,230.64
上海黄山合城置业有限公司	82,241,257.31			228,038.38					82,469,295.69
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	367,878,843.94			2,942,480.49					370,821,324.43
常州明城置业发展有限公司	52,796,966.95			932,693.63					53,729,660.58
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	125,345,170.88		27,438,017.00	4,355,771.94					102,262,925.82
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）		35,000,000.00							35,000,000.00
海纳云物联科技有限公司	100,888,099.60			2,037,755.74					102,925,855.34
西部证券股份有限公司	3,062,598,880.20			73,225,250.31	-347,960.60		22,466,326.88		3,113,009,843.03
上海城投集团财务有限公司	212,842,061.64			7,086,339.01					219,928,400.65
小计	4,855,648,487.90	136,403,000.00	27,438,017.00	101,382,477.82	-358,451.33		26,587,755.98		5,039,049,741.41

合计	4,874,610,050.87	136,403,000.00	27,438,017.00	101,050,322.66	-358,451.33		29,087,755.98		5,055,179,149.22
----	------------------	----------------	---------------	----------------	-------------	--	---------------	--	------------------

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。

本公司对海纳云物联科技有限公司的持股比例虽然低于 20%，但是海纳云物联科技有限公司董事会 7 名董事中的 1 名由本公司任命，本公司能够对海纳云物联科技有限公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

本公司对西部证券股份有限公司的持股比例虽然低于 20%，但是西部证券股份有限公司董事会 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
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	254,747,975.04	235,654,871.56
非上市公司股权投资	357,643,210.27	376,909,663.81
合计	612,391,185.31	612,564,535.37

其他说明：

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公司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	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	5,574,605,498.98	147,399,169.02	663,107,240.39	6,385,111,908.39
2. 本期增加金额	1,212,954,217.37		138,237,638.39	1,351,191,855.76
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,212,954,217.37		138,237,638.39	1,351,191,855.76
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	6,787,559,716.35	147,399,169.02	801,344,878.78	7,736,303,764.15
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	308,560,437.50	13,186,212.02	135,058,687.32	456,805,336.84
2. 本期增加金额	61,246,957.00	5,235,570.72	7,785,986.82	74,268,514.54
(1) 计提或摊销	61,246,957.00	5,235,570.72	7,785,986.82	74,268,514.54
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	369,807,394.50	18,421,782.74	142,844,674.14	531,073,851.38
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	6,417,752,321.85	128,977,386.28	658,500,204.64	7,205,229,912.77
2. 期初账面价值	5,266,045,061.48	134,212,957.00	528,048,553.07	5,928,306,571.55

(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

投资性房地产在长期借款中抵押情况详见“七、合并财务报表项目注释 28”；在应付债券中抵押情况详见“七、合并财务报表项目注释 29”。

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	233,090,647.89	233,964,882.93
固定资产清理		
合计	233,090,647.89	233,964,882.93

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	244,053,531.26	4,687,020.75	16,294,232.58	265,034,784.59
2. 本期增加金额		898,517.72	2,575,547.55	3,474,065.27
(1) 购置		898,517.72	2,575,547.55	3,474,065.27
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		159,004.36	374,748.76	533,753.12
(1) 处置或报废		159,004.36	374,748.76	533,753.12
4. 期末余额	244,053,531.26	5,426,534.11	18,495,031.37	267,975,096.74
二、累计折旧				
1. 期初余额	17,324,847.82	3,256,766.62	10,488,287.22	31,069,901.66
2. 本期增加金额	3,058,216.86	284,065.91	980,143.89	4,322,426.66
(1) 计提	3,058,216.86	284,065.91	980,143.89	4,322,426.66
3. 本期减少金额		151,054.14	356,825.33	507,879.47
(1) 处置或报废		151,054.14	356,825.33	507,879.47
4. 期末余额	20,383,064.68	3,389,778.39	11,111,605.78	34,884,448.85
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	223,670,466.58	2,036,755.72	7,383,425.59	233,090,647.89
2. 期初账面价值	226,728,683.44	1,430,254.13	5,805,945.36	233,964,882.93

(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	8,095,858.02
合计	8,095,858.02

(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	2,146,173.14	8,073,104.27	10,219,277.41
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	2,146,173.14	8,073,104.27	10,219,277.41
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,570,222.56	1,810,789.92	3,381,012.48
2. 本期增加金额	392,555.64	452,697.48	845,253.12
(1) 计提	392,555.64	452,697.48	845,253.12
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	1,962,778.20	2,263,487.40	4,226,265.60
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	183,394.94	5,809,616.87	5,993,011.81
2. 期初账面价值	575,950.58	6,262,314.35	6,838,264.93

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	计算机软件	BOT 特许经营权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	16,519,849.99	419,699,964.82	436,219,814.81
2. 本期增加金额			
(1) 购置			

(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		15,237,754.17	15,237,754.17
(1) 处置			
(2) 其他		15,237,754.17	15,237,754.17
4. 期末余额	16,519,849.99	404,462,210.65	420,982,060.64
二、累计摊销			
1. 期初余额	2,120,296.70	18,917,418.10	21,037,714.80
2. 本期增加金额	1,598,703.90	38,502,742.29	40,101,446.19
(1) 计提	1,598,703.90	38,502,742.29	40,101,446.19
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	3,719,000.60	57,420,160.39	61,139,160.99
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			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	12,800,849.39	347,042,050.26	359,842,899.65
2. 期初账面价值	14,399,553.29	400,782,546.72	415,182,100.01

于 2023 年 6 月 30 日，本公司将账面价值为 2,109,261,109.23 元的其他非流动资产及 347,042,050.26 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 1,902,198,706.65 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	9,246,331.08	915,566.04	1,065,843.06		9,096,054.06
合计	9,246,331.08	915,566.04	1,065,843.06		9,096,054.06

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	50,755,798.96	12,688,949.74	51,236,825.66	12,809,206.42
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	912,602,009.16	228,150,502.29	340,138,707.12	85,034,676.78
金融资产公允价值变动引起的调整	368,871,068.01	92,217,767.01	398,843,253.85	99,710,813.47
存货账面价值与计税基础的差额	21,549,467.72	5,387,366.93	21,549,467.72	5,387,366.93
暂时未支付成本费用	421,864,039.16	105,466,009.79	541,886,771.82	135,471,692.96
预提土地增值税	426,992,590.54	106,748,147.63	1,484,036,213.90	371,009,053.47
预计负债	28,885,675.00	7,221,418.75	28,885,675.00	7,221,418.75
预收账款预计利润	114,583,817.34	28,645,954.33	153,365,073.14	38,341,268.28
其他	6,724,127.44	1,681,031.86	6,566,494.28	1,641,623.57
合计	2,352,828,593.32	588,207,148.33	3,026,508,482.49	756,627,120.63

(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	1,221,737,755.44	305,434,438.86	1,226,932,378.41	306,733,094.60
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
建设、运营及移交合同账面价值与计税基础差异	111,697,053.40	27,924,263.35	65,498,923.47	16,374,730.87
长期股权投资账面价值和计税价值差异	64,408,070.12	16,102,017.53	64,408,070.11	16,102,017.53
其他	5,993,011.80	1,498,252.95	6,838,264.96	1,709,566.24
合计	1,403,835,890.76	350,958,972.69	1,363,677,636.95	340,919,409.24

(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	14,665,916.40	573,541,231.93	14,665,916.40	741,961,204.23
递延所得税负债	14,665,916.40	336,293,056.29	14,665,916.40	326,253,492.84

(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	712,787,859.30	519,375,626.81
可抵扣亏损	1,811,071,973.05	1,416,596,317.45
资产减值准备	66,677,886.55	66,677,886.55
递延收益	89,667,027.10	90,108,155.76
预计负债	376,352,570.68	441,269,682.87
合计	3,056,557,316.68	2,534,027,669.44

(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
2023	6,728,135.09	6,728,135.09	
2024	318,218,377.78	318,998,475.50	
2025	118,238,497.42	121,451,973.06	
2026	297,610,748.54	298,239,356.80	
2027	670,660,636.26	671,178,377.00	
2028	399,615,577.96		
合计	1,811,071,973.05	1,416,596,317.45	/

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	2,109,261,109.23		2,109,261,109.23	2,103,321,691.08		2,103,321,691.08
合计	2,109,261,109.23		2,109,261,109.23	2,103,321,691.08		2,103,321,691.08

其他说明：

参见“七、合并财务报表项目注释 16”。

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
保证借款	301,032,202.67	1,049,436,587.58
信用借款	220,223,055.55	1,521,325,083.33
委托借款	1,649,054,933.80	202,388,930.30
合计	2,170,310,192.02	2,773,150,601.21

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”）和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”）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 2023 年 6 月 30 日，黄山山海通过委托贷款向股东黄山富徽借入的余额为 47,316,044.91 元（2022 年 12 月 31 日：86,100,000.00 元），其中应计利息 798,044.91 元。

于 2023 年 6 月 30 日，银行委托贷款 600,725,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：100,132,916.66 元），其中应计利息 725,000.00 元。系由上海城投集团通过上海城投财务有限公司借予本公司之委托借款，年利率为 4.35%。

于 2023 年 6 月 30 日，银行委托贷款 500,506,944.45 元（2022 年 12 月 31 日：0 元），其中应计利息 506,944.45 元。系由上海城投环城高速建设发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司之委托借款，年利率为 3.65%。

于 2023 年 6 月 30 日，银行委托贷款 500,506,944.44 元（2022 年 12 月 31 日：0 元），其中应计利息 506,944.44 元。系由上海临港供排水发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司之委托借款，年利率为 3.65%。

于 2023 年 6 月 30 日，银行保证借款 301,032,202.67 元（2022 年 12 月 31 日：300,000,000.00 元），其中应计利息 1,032,202.67 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。

综上，于 2023 年 6 月 30 日，短期借款利率为 3.25-5.22%（2022 年 12 月 31 日：3.84-5.22%）。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□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	3,836,953,933.89	5,068,411,148.23
应付住发中心	362,087,309.27	
其他	84,008,305.36	235,152,994.15
合计	4,283,049,548.52	5,303,564,142.38

(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	1,362,929,023.96	尚待结算
合计	1,362,929,023.96	/

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年6月30日，账龄超过一年的应付账款为1,362,929,023.96元(2022年12月31日：1,790,220,915.29元)，主要为未结算工程及配套设施款。

22、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	404,674,562.55	838,467,876.26
预收代建工程款	21,199,027.77	27,975,473.79
其他	32,839,843.66	5,242,580.91
合计	458,713,433.98	871,685,930.96

(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

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额
露香园项目	209,393,458.17	347,658,730.27
金山区朱泾镇城中村改造项目	39,124,671.62	233,395,005.87
丰启一期项目	25,326,896.33	109,810,386.57
韵意一期项目	56,571,428.59	47,047,619.07
洞泾镇新农河三号-1地块	11,155,879.62	39,063,726.97
新凯家园项目	21,310,080.60	24,733,761.76
南部新城04、05地块	19,429,274.33	19,429,274.33
七宝社区05-08地块	9,499,857.88	9,499,857.88
青浦徐泾华新拓展基地C区项目	10,047,815.55	3,631,936.47
黄山高铁A-1商服地块	2,393,025.69	1,962,714.67
新江湾城科技园区		1,834,862.40
闸北闻喜华庭		400,000.00
诸光路1号地块D地块	422,174.17	
合计	404,674,562.55	838,467,876.26

23、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	78,011,074.78	55,837,625.93	127,183,337.98	6,665,362.73
二、离职后福利-设定提存计划	1,009,107.75	8,391,078.04	8,391,078.04	1,009,107.75
三、辞退福利		80,015.13	80,015.13	
四、一年内到期的其他福利				
合计	79,020,182.53	64,308,719.10	135,654,431.15	7,674,470.48

(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	71,318,961.25	35,724,405.44	103,191,005.17	3,852,361.52
二、职工福利费	227,817.31	1,585,678.98	1,688,070.18	125,426.11
三、社会保险费	2,513,485.64	5,154,027.38	7,584,870.84	82,642.18
其中：医疗保险费	2,513,485.64	5,033,806.94	7,464,650.40	82,642.18
工伤保险费		113,472.26	113,472.26	0.00
生育保险费		6,748.18	6,748.18	0.00
四、住房公积金	138,097.74	5,909,657.40	5,921,876.00	125,879.14
五、工会经费和职工教育经费	3,535,666.21	823,964.36	1,942,753.39	2,416,877.18
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	277,046.63	6,639,892.37	6,854,762.40	62,176.60
合计	78,011,074.78	55,837,625.93	127,183,337.98	6,665,362.73

(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	956,632.40	8,144,270.86	8,144,270.86	956,632.40
2、失业保险费	52,475.35	246,807.18	246,807.18	52,475.35
3、企业年金缴费				
合计	1,009,107.75	8,391,078.04	8,391,078.04	1,009,107.75

其他说明：

□适用 √不适用

24、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
企业所得税	24,008,454.80	560,944,546.35
增值税	148,724,802.41	153,955,811.75
土地增值税	422,270,144.06	1,484,393,728.47
房产税	901,651.64	993,950.22
城市维护建设税	11,229,948.73	13,340,982.47
教育费附加	8,153,974.75	8,758,376.93
契税		1,060,880.78
个人所得税	696,158.12	774,183.41
其他税费	3,363,118.28	3,773,705.13
合计	619,348,252.79	2,227,996,165.51

25、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		
应付股利	284,600,823.16	9,105,738.68
其他应付款	750,605,310.83	731,544,614.50
合计	1,035,206,133.99	740,650,353.18

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√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	284,600,823.16	9,105,738.68
合计	284,600,823.16	9,105,738.68

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	256,798,807.30	255,454,761.98
应付往来款项（注）	318,941,375.27	291,474,727.52
销售意向金及定金	68,061,715.35	77,252,662.48
其他	106,803,412.91	107,362,462.52

合计	750,605,310.83	731,544,614.50
----	----------------	----------------

(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：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（以下简称“城明置业”）提供借款，截至 2023 年 6 月 30 日，城明置业应付往来款项中包含股东借款本金 29,114,266.44 元。

2020 年 10 月，农工商房地产将城明置业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 2023 年 6 月 30 日，城明置业应付往来款中包含光明房地产的借款本金 147,233,280.83 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 MHP0-0105 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 2023 年 6 月 30 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 3,677,328.00 元。

2023 年，本公司之子公司上海城虹万岸建设发展有限公司与上海中虹（集团）有限公司（以下简称“上海中虹”）签订借款协议，由上海中虹按其认缴出资比例向置地集团之子公司上海城虹万岸建设发展有限公司（以下简称“上海城虹万岸”）提供借款。于 2023 年 6 月 30 日，上海城虹万岸应付往来款中应付上海中虹借款本金 24,000,000.00 元。

26、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	1,627,790,079.90	998,399,752.22
1 年内到期的应付债券	2,618,514,084.90	926,988,113.85
1 年内到期的租赁负债	809,114.26	809,114.25
合计	4,247,113,279.06	1,926,196,980.32

27、其他流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	11,931,043.48	63,890,499.61
合计	11,931,043.48	63,890,499.61

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、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	1,902,198,706.65	1,600,646,303.44
抵押借款	8,846,539,085.02	8,481,111,741.32
保证借款	1,058,000,000.00	1,058,000,000.00
信用借款	10,690,500,000.00	10,814,000,000.00
委托借款	3,995,000,000.00	3,945,000,000.00
合计	26,492,237,791.67	25,898,758,044.76

长期借款分类的说明：

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”）与银团签订质押借款合同。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。2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金为 1,902,198,706.65 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，由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。截止 2023 年 6 月 30 日，已归还全部本金余额。

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 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金为 935,000,000.00 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 2023 年 6 月 30 日，银行抵押借款本金为 878,276,995.71 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。由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 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金余额为 3,854,326,047.61 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。截止 2023 年 6 月 30 日，已归还全部本金余额。

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 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金余额为 291,205,757.30 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 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金余额为 415,143,169.79 元。

2022 年，本公司之子公司上海城凌置业有限公司（以下简称“城凌”）与上海浦东发展银行股份有限公司第一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 2025 年 10 月 20 日。以康健新村街道 322 街坊 6/1 丘土地使用权作为抵押。于 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金余额为 181,247,138.88 元。

2022 年，本公司之子公司上海城协房地产有限公司（以下简称“城协”）与中国农业银行股份有限公司上海闵行支行签订抵押借款合同。该借款期限为 2022 年 9 月 27 日起至 2027 年 9 月 26 日。以七宝镇 634 街坊 7/1 丘 05-08 地块土地使用权作为抵押。于 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金余额为 200,350,261.80 元。

2022 年，本公司之子公司上海露香园建设发展有限公司（以下简称“露建发”）与中国建设银行股份有限公司上海市第五支行、交通银行股份有限公司上海市分行、中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部、中国银行股份有限公司上海分行签订抵押借款合同，由中国建设银行股份有限公司上海市第五支行、中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部作为牵头行、代理行，交通银行股份有限公司上海市分行、中国银行股份有限公司上海分行作为参加行。该借款期限为 2022 年 7 月 6 日起至 2025 年 7 月 4 日。以豫园街道 512 街坊 1/1 丘、豫园街道 526 街坊 1/3 丘、豫园街道 526 街坊 1/4 丘、豫园街道 532 街坊 1/1 丘、豫园街道 532 街坊 1/2 丘、豫园街道 533 街坊 1/1 丘、豫园街道 533 街坊 1/2 丘、豫园街道 533 街坊 1/3 丘、豫园街道 534 街坊 1/1 丘、豫园街道 534 街坊 1/2 丘地块土地使用权作为抵押。于 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金余额 605,809,746.71 元，其中转入一年内到期非流动负债的本金金额为 500,000,000.00 元。

2022 年，本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司与交银国际信托有限公司签订抵押借款合同。该借款期限为 2022 年 4 月 6 日起至 2024 年 4 月 25 日。该合同项下的抵押物为抵押

人合法持有的坐落于黄山高新技术产业开发区梅林大道 111 号的 5 幢、10 幢、11 幢、13 幢、14 幢、15 幢等 376 套房屋(合计建筑面积为 41,772.23 m²)与迎客松大道南侧，西递大道西侧，梅林大道北侧的 II 期在建工程(建筑面积为 63,926.46 m²)及对应的国有土地使用权、从物、附着物、附合物、孳息以及由此产生的从权利、物上代位权等。于 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金余额为 486,000,000.00 元，其中转入一年内到期非流动负债的本金金额为 2,000,000.00 元。

2023 年，本公司之子公司上海城晖房地产有限公司（以下简称“城晖”）与上海农村商业银行股份有限公司杨浦支行签订贷款额度为 3.2 亿元的抵押贷款协议。城晖以杨浦区平凉社区 02F3-02 地块（坐落：大桥街道 93 街坊 2/13 丘）土地及在建工程作为该借款的抵押物。于 2023 年 6 月 30 日，该合同下借款本金为 12,941,813.07 元。

委托借款情况：

于 2023 年 6 月 30 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 3.20%。

于 2023 年 6 月 30 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 3.70%。

于 2023 年 6 月 30 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 3.70%。

于 2023 年 6 月 30 日，银行委托贷款 250,000,000.00 元。系由上海市市政规划设计研究院有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款。其中 200,000,000.00 元年利率为 4.60%。另有 50,000,000.00 元年利率为 4.30%。

于 2023 年 6 月 30 日，银行委托贷款 700,000,000.00 元，由上海沧达投资经济发展有限公司通过上海城投集团财务有限公司借予本公司之委托借款。其中 600,000,000.00 元年利率为 4.60%。另有 100,000,000.00 元年利率为 4.35%。

于 2023 年 6 月 30 日，银行委托贷款 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中国建设银行借予本公司之委托借款，年利率为 4.00%。

于 2023 年 6 月 30 日，上海城投环保金融服务有限公司通过中国建设银行借予本公司之委托借款 1,755,000,000.00 元。年利率均为 4.00%。

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 2023 年 6 月 30 日，该借款本金余额为 1,058,000,000.00 元。

以上借款的应计利息均已转入一年内到期的非流动负债。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2023 年 6 月 30 日，长期借款的利率期间为 3.20%-5.80%（2022 年 12 月 31 日：3.20%-6.20%）

29、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
19 沪城控 MTN001 (101900542)	2,513,753,868.99	2,568,210,989.15
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	1,315,696,719.19	1,315,739,313.00
债权融资计划(3 年期)(一期)		812,076,593.54
太平洋债权投资计划(5 年期)	1,159,480,188.67	1,161,595,000.00
定向债务融资工具(3 年期)	1,715,983,970.23	1,689,446,723.81
公司债券第一期	1,017,884,541.14	1,000,214,467.06
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产专项计划	1,089,440,666.66	1,089,829,333.33
公司债 2023 年第一期	2,017,239,421.03	
2023 年第一期定向债务融资工具(3 年期)	804,285,027.32	
减：一年内到期的应付债券	2,618,514,084.90	926,988,113.85
合计	9,015,250,318.33	8,710,124,306.04

(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	面值总额	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
19 沪城控 MTN001 (101900542)	2,500,000,000.00	/	2019-04-15	5年		2,568,210,989.15		56,159,589.04	2,633,290.80		113,250,000.00	2,513,753,868.99
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	1,315,739,313.00		28,522,504.05			28,565,097.86	1,315,696,719.19
债权融资计划（3年期）（一期）	1,000,000,000.00	/	2020-07-30	3年	991,900,000.00	812,076,593.54		11,865,701.19	1,980,992.94	800,000,000.00	25,923,287.67	0.00
太平洋债权投资计划（5年期）	1,160,000,000.00	/	2022-08-19	5年	1,160,000,000.00	1,161,595,000.00		26,245,000.00	-1,969,811.33		26,390,000.00	1,159,480,188.67
定向债务融资工具（3年期）	1,680,000,000.00	/	2022-10-12	3年	1,678,150,219.70	1,689,446,723.81		25,242,805.48	1,294,440.94			1,715,983,970.23
公司债券第一期	1,000,000,000.00	100.00	2022-12-21	5年	999,150,943.40	1,000,214,467.06		17,356,164.39	313,909.69			1,017,884,541.14
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	1,080,000,000.00	/	2022-06-24	12年	1,080,000,000.00	1,089,829,333.33		18,341,333.33			18,730,000.00	1,089,440,666.66
公司债 2023 年第一期	2,000,000,000.00	100.00	2023-3-16	5年	1,998,301,886.79		1,998,301,886.79	18,937,534.24				2,017,239,421.03
2023 年第一期定向债务融资工具（3年期）	800,000,000.00	/	2023-5-4	3年	800,000,000.00		800,000,000.00	4,285,027.32				804,285,027.32
合计	12,520,000,000.00	/	/	/	10,007,503,049.89	9,637,112,419.89	2,798,301,886.79	206,955,659.04	4,252,823.04	800,000,000.00	212,858,385.53	11,633,764,403.23

(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[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。于2023年6月30日，本公司该中期票据余额为2,513,753,868.99元（2022年：2,568,210,989.15元），已全部转入一年内到期的非流动负债。

本公司于2020年10月12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控股投资购入。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为抵押，以城鸿账面的应收账款为质押。该计划自2020年10月22日起至2029年10月止，每半年付息一次。于2023年6月30日，本公司在该计划下余额为1,315,696,719.19元（2022年：1,315,739,313.00元），其中转入一年内到期的非流动负债的应计利息为15,696,719.19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。于2023年6月30日，本公司该计划已全部还清。

本公司于2022年8月19日于太平洋资产管理有限责任公司签订太平洋-上海城投控股债权投资计划，该计划募集资金20亿元，发行期次不超过6次。此计划采用单利按年计息，固定年利率为4.50%，每季度支付一次。于2023年6月30日，本公司在该计划下余额为1,159,480,188.67元，其中转入一年内到期的非流动负债的应计利息为1,450,000.00元。

本公司于2022年10月12日于中国银行间市场交易商协会面向全国银行间债券市场的机构投资者发行定向债务融资工具，本期定向债务融资工具为3年，面值1,680,000,000.00元。此票据采用单利按年计息，固定年利率为3.03%，每年付息一次。于2023年6月30日，本公司在定向债务融资工具下余额为1,715,983,970.23元，其中转入一年内到期的非流动负债的应计利息为36,539,309.59元。

本公司于2022年12月21日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券发行规模为不超过人民币20亿元（含20亿元），债券期限为5年期。此计划采用单利按年计息，固定年利率为3.50%，每年支付一次。于2023年6月30日，本公司在该公司债下余额为1,017,884,541.14元，其中转入一年内到期的非流动负债的应计利息为18,410,958.91元。

本公司于2022年6月24日与西部证券签订西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划，该专项计划的管理人为西部证券。该计划募集资金11.4亿元，包括优先级10.8亿元及次级债0.6亿元，次级债全部由本公司之子公司控股投资购入。该资产计划以本公司之子公司

上海新江湾城投资发展有限公司(以下简称“新江湾城”)持有的杨浦区国权北路 1566 弄 41-43、46-48、57-59、65-67 号地块为抵押。该计划自 2022 年 6 月 24 日起至 2034 年 3 月 7 日止,每半年付息一次。于 2023 年 6 月 30 日,本公司在该计划下余额为 1,089,440,666.66 元,其中转入一年内到期的非流动负债的应计利息为 9,440,666.66 元。

本公司于 2023 年 3 月 14 日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债券(2023 年第一期),本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元),债券期限为 5 年期。此计划采用单利按年计息,固定年利率为 3.23%,每年支付一次。于 2023 年 6 月 30 日,本公司在该公司债下余额为 2,017,239,421.03 元,其中转入一年内到期的非流动负债的应计利息为 18,937,534.24 元。

本公司于 2023 年 4 月 27 日于中国银行间市场交易商协会面向全国银行间债券市场的机构投资者发行定向债务融资工具,本期定向债务融资工具为 3 年,面值 800,000,000.00 元。此票据采用单利按年计息,固定年利率为 3.38%,每年付息一次。于 2023 年 6 月 30 日,本公司在定向债务融资工具下余额为 804,285,027.32 元,其中转入一年内到期的非流动负债的应计利息为 4,285,027.32 元。。

30、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	7,899,524.78	7,899,524.78
减:未确认的融资费用	1,175,397.34	1,333,030.51
一年内到期的非流动负债	809,114.26	809,114.25
合计	5,915,013.18	5,757,380.02

31、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	17,584,271.40	16,558,511.80
专项应付款	1,819,883.99	
合计	19,404,155.39	16,558,511.80

长期应付款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	17,584,271.40	16,558,511.80
合计	17,584,271.40	16,558,511.80

专项应付款

√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
科研经费		1,993,394.95	173,510.96	1,819,883.99	拨款

合计		1,993,394.95	173,510.96	1,819,883.99	/
----	--	--------------	------------	--------------	---

32、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	694,761,095.87	629,843,983.68	外墙维修
其他	28,885,675.00	28,885,675.00	其他
合计	723,646,770.87	658,729,658.68	/

33、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
政府补助	82,153,730.41		46,161,080.00	35,992,650.41
合计	82,153,730.41		46,161,080.00	35,992,650.41

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	64,172,476.00				-46,161,080.00	18,011,396.00	与资产相关
虹科委政府补助	17,981,254.41					17,981,254.41	与资产相关
合计	82,153,730.41				-46,161,080.00	35,992,650.41	

其他说明：

□适用 √不适用

34、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

35、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）	888,864,619.14			888,864,619.14
其他资本公积	648,580,910.83			648,580,910.83
合计	1,537,445,529.97			1,537,445,529.97

36、库存股

√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
库存股	99,999,682.73			99,999,682.73
合计	99,999,682.73			99,999,682.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司 2022 年 9 月 23 日第十届董事会第二十六次会议，审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，为维护公司价值及股东权益，本公司拟使用自有资金以集中竞价交易方式回购本公司发行的人民币普通股（A 股）。截至 2022 年 12 月 31 日，公司通过集中竞价交易方式回购股份 25,074,866 股，支付的成交总金额为 99,999,682.73 元（含交易费用）计入库存股，公司本次回购方案已实施完毕。

37、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	13,191,367.26	-358,451.33				-358,451.33		12,832,915.93
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	15,931,367.26	-358,451.33				-358,451.33		15,572,915.93
其他债权投资公允价值变动	-2,740,000.00							-2,740,000.00
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								
其他综合收益合 计	13,191,367.26	-358,451.33				-358,451.33		12,832,915.93

38、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	2,427,287,916.18			2,427,287,916.18
任意盈余公积				
合计	2,427,287,916.18			2,427,287,916.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

39、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	14,288,587,492.97	13,784,285,485.70
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-89,370.44	-110,595.94
调整后期初未分配利润	14,288,498,122.53	13,784,174,889.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	284,438,558.61	782,576,552.51
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	275,495,084.48	278,253,319.74
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	14,297,441,596.66	14,288,498,122.53

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-89,370.44 元。

根据 2023 年 6 月 20 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 0.11 元，以实施权益分派股权登记日总股本扣减当日公司回购专用证券账户中的股份数，即 2,504,500,768 股为基数计算，共计 275,495,084.48 元。

40、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	926,399,018.97	701,289,765.35	2,317,749,468.78	1,666,575,633.52
其他业务	24,355,161.03	24,379,288.55	9,704,220.49	18,152,917.37
合计	950,754,180.00	725,669,053.90	2,327,453,689.27	1,684,728,550.89

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	804,318,908.79	650,706,481.09	2,268,096,617.53	1,651,486,379.91
特许经营权项目收入	122,080,110.18	50,583,284.26	49,652,851.25	15,089,253.61
合计	926,399,018.97	701,289,765.35	2,317,749,468.78	1,666,575,633.52

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	总部-分部	房产-分部	合计
按经营地区分类			
上海	1,689,841.85	814,804,461.06	816,494,302.91
江苏		122,080,110.18	122,080,110.18
安徽		12,179,766.91	12,179,766.91
合计	1,689,841.85	949,064,338.15	950,754,180.00

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

41、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
城市维护建设税	2,868,396.29	5,378,656.04
教育费附加	2,517,894.19	3,700,841.11
房产税	29,566,568.44	13,988,006.65
土地使用税	1,259,045.43	706,748.46
印花税	3,784,812.61	6,515,124.52
土地增值税	-481,132,402.22	233,356,821.12
其他	24,507.38	62,607.48
合计	-441,111,177.88	263,708,805.38

42、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	32,527,195.47	11,448,629.79
职工薪酬	119,460.00	18,396.00
劳务费		5,476,612.79
其他	14,245,637.56	3,114,677.61
合计	46,892,293.03	20,058,316.19

43、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	52,285,145.41	41,856,488.29
物业管理费	2,860,416.64	1,485,679.80
聘请中介机构费用	4,694,887.87	1,583,096.31
办公费	4,760,088.08	2,611,426.37
咨询费	6,007,809.44	4,786,890.49
差旅费	232,521.82	57,180.95
折旧费	772,468.60	723,407.19
福利费	1,499,243.55	901,245.92
业务招待费	249,134.54	75,315.56
开办筹办费		4,294,232.06
租赁费	5,546,361.22	
其他	12,731,242.28	5,205,059.05
合计	91,639,319.45	63,580,021.99

44、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	925,329,787.13	795,644,998.41
减：资本化利息	617,198,409.61	576,734,430.92
利息收入	16,129,010.72	19,868,482.86
银行手续费	11,297,848.22	13,238,022.28
合计	303,300,215.02	212,280,106.91

45、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	429,154.22	178,862.70
公建补贴		3,672,256.00
其他补贴收入	42,517.92	
合计	471,672.14	3,851,118.70

46、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	101,050,322.66	56,429,778.73
处置长期股权投资产生的投资收益		711,483,438.83
交易性金融资产在持有期间的投资收益	27,157,348.34	28,110,260.57
其他	1,163,598.22	-121,215.10
合计	129,371,269.22	795,902,263.03

47、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	30,145,535.95	-114,154,778.43
其他非流动金融资产	-173,350.06	-112,838,864.93
合计	29,972,185.89	-226,993,643.36

48、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	170,742.55	-52,466.39
其他应收款坏账损失	310,284.16	116,468.24
合计	481,026.71	64,001.85

49、营业外收入

√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	717.48		717.48
其中：固定资产处置利得	717.48		717.48
赔偿费收入	455,513.80		455,513.80
政府补助	7,547,500.00		7,547,500.00
其他	1,540.44	456,638.41	1,540.44
合计	8,005,271.72	456,638.41	8,005,271.72

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
其他补贴收入	7,547,500.00		与收益相关
合计	7,547,500.00		

其他说明：

□适用 √不适用

50、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	20,082.86		20,082.86
其中：固定资产处置损失	20,082.86		20,082.86
罚款支出	242,678.99		242,678.99
其他	17.73	2,427.36	17.73
合计	262,779.58	2,427.36	262,779.58

51、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	-58,232,173.29	174,871,211.63
递延所得税费用	178,459,535.75	66,631,670.36
合计	120,227,362.46	241,502,881.99

(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
利润总额	392,403,122.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	98,100,780.65
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	-83,234,570.48
非应税收入的影响	-5,677,552.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,517,383.74
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	
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	32,169,675.87
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	99,903,894.49
长期股权投资计税基础与会计基础的差异	
归属于合营企业和联营企业的损益	-24,599,378.28
合伙企业归属于城投控股的应纳税所得额	488,287.08
使用前期未确认递延所得税资产的暂时性差异	-156,177.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,284,980.59
所得税费用	120,227,362.46

其他说明：

□适用 √不适用

52、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 37”

53、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
银行存款利息收入	16,129,010.72	19,868,482.86
收到的保证金及押金	16,136,545.87	206,062,602.05
政府扶持金	7,547,500.00	
住发中心差价款		96,260,968.59
往来款	2,321,759.72	64,068,176.87
其他	14,782,039.56	48,543,599.50
合计	56,916,855.87	434,803,829.87

(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
支付销售费用及管理费用	53,732,577.63	11,569,570.04
支付保证金及押金	595,774.88	203,379,491.05
住发中心结算款	5,996,754.56	
往来款	9,385,236.14	48,409,692.43
其他	5,127,201.19	4,720,056.99
合计	74,837,544.40	268,078,810.51

(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
收到联营企业往来款	20,000,000.00	62,000,000.00
其他	2,644,628.00	
合计	22,644,628.00	62,000,000.00

(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
支付资管产品管理费	160,738.73	121,215.10
合计	160,738.73	121,215.10

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(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
融资手续费	17,562,170.55	19,105,858.70
信托保证金	54,000,000.00	38,900,000.00
合计	71,562,170.55	58,005,858.70

54、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	272,175,760.12	414,872,957.19
加：资产减值准备		
信用减值损失	-481,026.71	-64,001.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	78,590,941.20	1,180,433.00
使用权资产摊销	845,253.12	797,341.61
无形资产摊销	40,101,446.19	
长期待摊费用摊销	1,065,843.06	1,108,540.60
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	20,082.86	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-29,972,185.89	226,993,643.36
财务费用（收益以“-”号填列）	308,131,333.36	221,810,727.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-129,371,269.22	-795,902,263.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	160,926,925.84	68,241,259.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	10,039,563.45	-1,609,588.65
存货的减少（增加以“-”号填列）	-316,183,883.21	-785,956,660.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	168,170,855.52	-581,873,184.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,624,891,223.62	-2,791,138,735.70
其他		38,544,014.75
经营活动产生的现金流量净额	-3,060,831,583.93	-3,982,995,517.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
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	1,989,212,861.67	6,919,329,950.38
减：现金的期初余额	3,292,178,419.04	3,428,041,811.31
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	-1,302,965,557.37	3,491,288,139.07
--------------	-------------------	------------------

(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	1,989,212,861.67	3,292,178,419.04
其中：库存现金	568.00	
可随时用于支付的银行存款	1,986,806,068.33	3,291,410,178.34
可随时用于支付的其他货币资金	2,406,225.34	768,240.70
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	1,989,212,861.67	3,292,178,419.04
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

以上披露的期末现金及现金等价物余额中不含使用权受限的货币资金余额。

55、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

56、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	6,528,515.71	七、合并财务报表项目注释1、货币资金
存货	30,474,402,141.58	抵押借款
无形资产	347,042,050.26	质押借款
应收账款	73,309,890.61	质押借款
投资性房地产	6,087,675,267.18	抵押借款
其他非流动资产	2,109,261,109.23	质押借款
合计	39,098,218,974.57	/

其他说明：

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 28、长期借款”。

57、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
代扣代缴个人所得税手续费返还	429,154.22	其他收益	429,154.22
政府扶持金	7,547,500.00	营业外收入	7,547,500.00
合计	7,976,654.22		7,976,654.22

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

58、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

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

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	香港	香港	投资控股		100	设立或投资

港)有限公司						
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	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	资产收购

(BVI) 有限公司						
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	100		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
上海城晖置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城曦置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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。

(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 (%)	少数股东的表决权比例	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
黄山山海置业有限公司	30.00	30.00	-5,057,089.61		153,278,533.13
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	50.00	46.00	5,629,655.42		275,416,355.19
上海城虹万岸建设发展有限公司	20.00	20.00	-36,481.40		258,621,667.48

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	1,203,947,381.51	225,198,343.42	1,429,145,724.93	918,217,281.17		918,217,281.17	1,274,619,701.04	227,939,316.02	1,502,559,017.06	1,196,713,607.92		1,196,713,607.92

山海												
江阴新城	331,238,530.82	2,456,852,417.82	2,788,090,948.64	181,269,317.23	1,930,122,970.00	2,111,392,287.23	396,591,639.49	2,504,310,779.98	2,900,902,419.47	621,014,800.94	1,617,021,034.31	2,238,035,835.25
城虹万岸	5,344,338,424.21	18,560.88	5,344,356,985.09	252,322,600.07	3,854,326,047.61	4,106,648,647.68	5,125,272,940.86	22,337.76	5,125,295,278.62	238,419,387.87	3,648,985,146.36	3,887,404,534.23

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	12,179,766.91	-16,856,965.38	-16,856,965.38	-94,028,528.34	6,322,959.64	-7,050,227.93	-7,050,227.93	-265,509,197.11
江阴新城	122,080,110.18	13,832,077.19	13,832,077.19	-259,332,140.05	49,652,851.25	-1,744,396.88	-1,744,396.88	-301,186,978.50
城虹万岸		-182,406.98	-182,406.98	-128,211,569.37		-2,174,956.19	-2,174,956.19	-60,219,620.68

(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

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
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
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	私募股权投资	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)	上海市	高邮市	私募股权投资	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	私募股权投资	24.88		权益法
上海黄山合城置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		25.00	权益法

本公司对上述股权投资均采用权益法核算。

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	上海城投集团财务有限公司	西部证券股份有限公司	上海城投集团财务有限公司
流动资产	92,835,216,126.53	5,635,476,324.54	93,163,419,047.37	5,429,304,672.30
非流动资产	2,249,398,259.03	3,106,711,814.88	2,554,440,400.02	3,532,878,441.87
资产合计	95,084,614,385.56	8,742,188,139.42	95,717,859,447.39	8,962,183,114.17
流动负债	51,443,808,887.06	7,636,853,945.64	54,536,516,090.06	7,889,027,613.12
非流动负债	15,966,970,759.12	5,692,190.60	14,000,416,458.32	8,945,192.91
负债合计	67,410,779,646.18	7,642,546,136.24	68,536,932,548.38	7,897,972,806.03
少数股东权益	164,939,147.58		146,081,508.56	
归属于母公司股东权益	27,508,895,591.80	1,099,642,003.18	27,034,845,390.45	1,064,210,308.14
按持股比例计算的净资产份额	2,822,412,687.72	219,928,400.65	2,773,275,423.86	212,842,061.64
调整事项	290,597,155.31		289,323,456.34	0.00
—商誉			0.00	0.00
—内部交易未实现利润			0.00	0.00
—其他	290,597,155.31		289,323,456.34	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	3,113,009,843.03	219,928,400.65	3,062,598,880.20	212,842,061.64

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	2,911,452,565.45		2,792,243,484.03	0.00
营业收入	3,934,815,673.67	93,721,198.53	2,741,087,976.57	90,356,653.48
净利润	713,696,396.77	35,431,695.04	375,029,148.77	23,158,270.15
终止经营的净利润			0.00	0.00
其他综合收益	-3,391,428.83		-21,587,987.07	0.00
综合收益总额	710,304,967.94	35,431,695.04	353,441,161.70	23,158,270.15
本年度收到的来自联营企业的股利	22,466,326.88		49,059,121.97	

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海合庭房地产开发有限公司	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	上海合庭房地产开发有限公司	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	518,451,292.57	119,757,218.69	518,451,292.57	145,945,082.77
非流动资产	764,159.18	1,128,745,205.45	764,159.18	1,102,696,987.68
资产合计	519,215,451.75	1,248,502,424.14	519,215,451.75	1,248,642,070.45
流动负债	12,075,922.19		12,075,922.19	130,725.25
非流动负债		1,472,447.57	0.00	11,397,527.86
负债合计	12,075,922.19	1,472,447.57	12,075,922.19	11,528,253.11
少数股东权益			0.00	0.00
归属于母公司股东权益	507,139,529.56	1,247,029,976.57	507,139,529.56	1,237,113,817.34
按持股比例计算的净资产份额	182,570,230.64	369,993,794.05	182,570,230.64	367,096,088.23
调整事项		827,530.38		782,755.71
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他		827,530.38		782,755.71

对联营企业权益投资的账面价值	182,570,230.64	370,821,324.43	182,570,230.64	367,878,843.94
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		9,916,159.26	-11,078.83	-7,306,174.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		9,916,159.26	-11,078.83	-7,306,174.62
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	
	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	54,917,213.25	167,132,681.64	114,711,769.28	125,497,873.11
非流动资产	269,469,003.07	196,385,265.04	269,468,893.00	208,595,726.35
资产合计	324,386,216.32	363,517,946.68	384,180,662.28	334,093,599.46
流动负债	15,041,322.00	20,000.00	5,011,520.37	18,933.90
非流动负债			0.00	0.00
负债合计	15,041,322.00	20,000.00	5,011,520.37	18,933.90
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	309,344,894.32	363,497,946.68	379,169,141.91	334,074,665.56
按持股比例计算的净资产份额	102,262,925.82	90,422,658.72	125,345,170.88	83,103,146.38
调整事项		-1,397,231.01		-1,397,231.01
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他		-1,397,231.01		-1,397,231.01
对联营企业权益投资的账面价值	102,262,925.82	89,025,427.71	125,345,170.88	81,705,915.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		-14,837,432.68		-30,230,742.90

净利润	13,176,190.67	29,424,347.22	-4,525,572.69	-45,173,832.56
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	13,176,190.67	29,424,347.22	-4,525,572.69	-45,173,832.56
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	
	上海黄山合城置业有限公司	上海东荣房地产开发有限公司	上海黄山合城置业有限公司	上海东荣房地产开发有限公司
流动资产	325,946,881.58	243,661,623.24	409,454,029.51	791,223,681.28
非流动资产	5,703,414.99	1,025,290,839.13	5,758,072.31	624,289.26
资产合计	331,650,296.57	1,268,952,462.37	415,212,101.82	791,847,970.54
流动负债	1,773,113.80	91,221,258.28	86,247,072.58	640,707,352.26
非流动负债		207,265,359.47		116,130.36
负债合计	1,773,113.80	298,486,617.75	86,247,072.58	640,823,482.62
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	329,877,182.77	970,465,844.62	328,965,029.24	151,024,487.92
按持股比例计算的净资产份额	82,469,295.69	349,367,704.06	82,241,257.31	287,420,326.31
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	82,469,295.69	349,367,704.06	82,241,257.31	287,420,326.31
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,476,249.66		56,010,742.59	
净利润	912,153.51	-267,165.51	36,115,204.74	-155,859.69
终止经营的净利润			0.00	
其他综合收益			0.00	
综合收益总额	912,153.51	-267,165.51	36,115,204.74	-155,859.69
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	16,129,407.81	18,961,562.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-332,155.16	1,411,886.04
--其他综合收益		
--综合收益总额	-332,155.16	1,411,886.04
联营企业：		
投资账面价值合计	529,594,589.38	740,466,127.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,321,264.93	13,516,830.25
--其他综合收益		
--综合收益总额	6,321,264.93	13,516,830.25

(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）2023年6月30日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	以摊余成本计量的金	以公允价值计量且其变动	以公允价值计量且其变动计	合计
	融资产	计入当期损益的金融资产	入其他综合收益的金融资产	
货币资金	1,995,741,377.38			1,995,741,377.38
交易性金融资产		500,957,304.87		500,957,304.87
应收账款	1,763,028,733.71			1,763,028,733.71
其他应收款	785,125,497.96			785,125,497.96
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		612,391,185.31		612,391,185.31

（2）2022年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融资产项目	以摊余成本计量的	以公允价值计量且其变动	以公允价值计量且其变动计入	合计
	金融资产	计入当期损益的金融资产	其他综合收益的金融资产	
货币资金	3,305,433,027.38			3,305,433,027.38
交易性金融资产		470,811,768.92		470,811,768.92
应收账款	1,987,595,628.57			1,987,595,628.57
其他应收款	807,644,967.37			807,644,967.37
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		612,564,535.37		612,564,535.37

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

（1）2023年6月30日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款	2,170,310,192.02		2,170,310,192.02
应付账款	4,283,049,548.52		4,283,049,548.52

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债	合计
其他应付款	1,035,206,133.99		1,035,206,133.99
长期借款	26,492,237,791.67		26,492,237,791.67
应付债券	9,015,250,318.33		9,015,250,318.33
一年内到期的非流动负债	4,247,113,279.06		4,247,113,279.06
长期应付款	19,404,155.39		19,404,155.39

(2) 2022年12月31日

单位：元 币种：人民币

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款	2,773,150,601.21		2,773,150,601.21
应付账款	5,303,564,142.38		5,303,564,142.38
其他应付款	740,650,353.18		740,650,353.18
长期借款	25,898,758,044.76		25,898,758,044.76
应付债券	8,710,124,306.04		8,710,124,306.04
一年内到期的非流动负债	1,926,196,980.32		1,926,196,980.32
长期应付款	16,558,511.80		16,558,511.80

(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2023年6月30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：

单位：元 币种：人民币

项目	2023年6月30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	2,170,310,192.02				<u>2,170,310,192.02</u>
应付账款	4,283,049,548.52				<u>4,283,049,548.52</u>
其他应付款	1,035,206,133.99				<u>1,035,206,133.99</u>
一年内到期的非流动负债	4,247,113,279.06				<u>4,247,113,279.06</u>
长期借款		3,415,000,000.00	12,735,055,600.00	10,342,182,191.67	<u>26,492,237,791.67</u>
应付债券			6,635,250,318.33	2,380,000,000.00	<u>9,015,250,318.33</u>
长期应付款	3,898,228.00	5,197,485.41	5,145,818.00	5,162,623.98	<u>19,404,155.39</u>

接上表：

项目	2022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	2,773,150,601.21				<u>2,773,150,601.21</u>
应付账款	5,303,564,142.38				<u>5,303,564,142.38</u>
其他应付款	740,650,353.18				<u>740,650,353.18</u>
一年内到期的非流动负债	1,926,196,980.32				<u>1,926,196,980.32</u>
长期借款			1,225,711,496.73	24,673,046,548.03	<u>25,898,758,044.76</u>
应付债券		2,492,814,413.80	3,837,309,892.24	2,380,000,000.00	<u>8,710,124,306.04</u>
长期应付款	7,972,780.42	1,308,067.00	2,722,734.00	4,554,930.38	<u>16,558,511.80</u>

（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。

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2023年1~6月年度及2022年1~6月本公司并无利率互换安排。

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。

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

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	500,957,304.87			500,957,304.87
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	392,733,304.87			392,733,304.87
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	392,733,304.87			392,733,304.87
(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	108,224,000.00			108,224,000.00
(1) 债务工具投资	108,224,000.00			108,224,000.00
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			2,188,436.00	2,188,436.00
(四) 其他非流动金融资产			612,391,185.31	612,391,185.31
(1) 股权基金投资			254,747,975.04	254,747,975.04
(2) 非上市公司股权投资			357,643,210.27	357,643,210.27
持续以公允价值计量的资产总额	500,957,304.87		614,579,621.31	1,115,536,926.18

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的输入值。

(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、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、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	法人代表	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(%)	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	上海	蒋曙杰	城市建设投资建设承包、项目投资、参股经营等	5,000,000.00	46.46	46.46	上海城投(集团)有限公司	91310000132211037N

其他说明：

本企业最终控制方为上海城投(集团)有限公司。

3、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司所属子公司的情况详见本节“九、在其他主体中的权益\1、在子公司的权益”。

4、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√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
上海开古房地产开发有限公司（注1）	联营企业
上海东荣房地产开发有限公司	联营企业
西部证券股份有限公司	联营企业
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海合庭房地产开发有限公司	联营企业
上海黄山合城置业有限公司	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2022年1月已转让上海开古房地产开发有限公司的股权。

5、 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
上海市政建设发展有限公司	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
上海临港供排水发展有限公司	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

上海环境油品发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海盈邦油品有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海环境实业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市城市排水有限公司	与本公司同受最终母公司控制

6、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	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额 度(如适用)	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	7,823,889.22	31,830,000.00	否	3,309,273.10
上海市市政规划设计研究院有限公司	接受劳务	105,660.38	150,000.00	否	

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
上海城投资产管理(集团)有限公司	提供餐饮服务	433,478.82	486,521.51
上海城投(集团)有限公司	提供餐饮服务	1,581,988.90	1,052,908.48
上海市城市排水有限公司	提供餐饮服务	737,907.18	741,672.25
上海城市排水设备制造安装工程安装有限公司	提供监理服务	539,749.35	108,490.57
上海城投环保金融服务有限公司	提供餐饮服务	80,918.94	56,533.22
上海城投环保产业投资管理有限公司	提供餐饮服务		3,000.00
上海中心大厦置业管理有限公司	提供餐饮服务	110,819.47	75,295.90
上海城越建设发展有限责任公司	物业筹开费用	2,638,982.93	
上海义品置业有限公司	委托管理收入	342,009.43	
上海兴港置业发展有限公司	委托管理收入		611,839.62
上海东荣房地产开发有限公司	委托管理收入	9,179,568.39	690,289.62

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	办公楼租赁	767,051.46	559,057.17
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	办公楼租赁	196,354.26	200,925.70
上海诚鼎创富投资管理有限公司	办公楼租赁	464,251.44	457,394.30

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	
		本期发生额	上期发生额
上海城投（集团）有限公司	房屋及车位	5,005,915.89	

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
 关联担保情况说明
适用 不适用

(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	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	3.70%
上海城投（集团）有限公司	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	3.70%
上海城投（集团）有限公司	500,000,000.00	2020-04-26	2025-02-27	3.20%
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022-02-10	2023-02-09	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2022-03-28	2025-03-27	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2022-05-12	2025-05-11	4.00%
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2022-05-16	2027-05-15	4.60%
上海城投环保金融服务有限公司	600,000,000.00	2022-05-16	2025-05-15	4.00%
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2022-05-18	2025-05-17	4.00%
上海沧达投资经济发展有限公司	500,000,000.00	2022-05-27	2027-05-26	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	80,000,000.00	2022-06-02	2027-06-01	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022-06-10	2027-06-09	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2022-06-15	2027-06-14	4.60%
上海城投（集团）有限公司	100,000,000.00	2023-06-23	2024-06-22	4.35%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022-07-12	2027-07-11	4.60%
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2022-07-27	2027-07-26	4.00%
上海市市政规划设计研究院有限公司	30,000,000.00	2022-09-09	2027-09-08	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2022-09-13	2027-09-12	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2022-12-06	2027-12-05	4.60%
上海城投环保金融服务有限公司(注1)	200,000,000.00	2022-12-15	2025-12-14	4.00%
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023-01-05	2028-01-04	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023-02-09	2028-02-08	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	10,000,000.00	2023-04-19	2028-04-18	4.30%
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2023-02-09	2028-02-08	4.30%
上海市市政规划设计研究院有限公司	20,000,000.00	2023-01-06	2028-01-05	4.30%
上海临港供排水发展有限公司	500,000,000.00	2023-06-14	2023-11-13	3.65%
上海城投环城高速建设发展有限公司	500,000,000.00	2023-01-09	2024-01-08	3.65%
上海城投(集团)有限公司	500,000,000.00	2023-03-24	2024-03-23	4.35%

本期无资金拆出情况

注1：本期城投控股拆入上海城投环保金融服务有限公司的款项2亿元已归还0.45亿元，截止2023年6月30日，借款余额为1.55亿元。

(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	6,138,517.94	6,633,502.94

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 存款利息收入

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
上海城投集团财务有限公司	利息收入	1,079,505.84	4,952,757.54
合计		1,079,505.84	4,952,757.54

(2) 委托借款利息支出

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海城投环保金融服务有限公司	35,299,444.44	43,328,417.02
上海城投（集团）有限公司	29,234,723.73	65,827,916.66
上海城投环保产业投资管理有限公司	1,810,000.00	1,968,373.55
上海城投资产管理（集团）有限公司		3,371,250.50
上海城投公路投资（集团）有限公司		22,545,000.59
上海城投环城高速建设发展有限公司	8,770,139.80	
上海临港供排水发展有限公司	861,805.55	
上海市市政规划设计研究院有限公司	5,464,597.22	4,184,734.80
上海沧达投资经济发展有限公司	16,063,749.91	15,796,806.17
合计	97,504,460.65	157,022,499.29

7、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	12,333.70
应收账款	上海城投（集团）有限公司	679,800.00		2,418,101.39	602.70
应收账款	上海市城市排水有限公司	448,729.36		882,306.67	219.91
应收账款	上海城市排水设备制造安装工程有限公司	246,638.56		96,215.21	21.65
应收账款	上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）			29,674.68	7.40
应收账款	上海城投资产管理（集团）有限公司	353,736.90		27,643.21	6.89
应收账款	上海城投环保金融服务有限公司	13,800.00		22,434.00	5.59
应收账款	上海城投环保产业投资管理有限公司			1,200.00	0.30

其他应收款	常州明城置业发展有限公司	142,301,742.24	46,488.36	162,301,742.24	53,422.98
其他应收款	上海东荣房地产开发有限公司			73,125,000.00	18,226.09
其他应收款	上海中心大厦置业管理有限公司	165,847.71	7,202.82		

(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	上海城投水务(集团)有限公司		4,154,867.09
应付账款	上海市合流工程监理有限公司	478,773.45	
应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	630,982.58	2,006,938.55
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	55,000,000.00
其他应付款	上海中心大厦置业管理有限公司	6,451,347.33	11,213,677.84
其他应付款	上海城投(集团)有限公司	137,486,584.39	4,429,579.67
其他应付款	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	6,942,149.00	4,297,521.00
其他应付款	上海城投资产管理(集团)有限公司		578,572.09
其他应付款	上海城投环城高速建设发展有限公司	97,222.22	
其他应付款	上海城投环保金融服务有限公司	438,750.00	491,375.00
其他应付款	上海城投公路投资(集团)有限公司		422,916.66
其他应付款	上海城投环保产业投资管理有限公司	22,500.00	24,750.00
其他应付款	上海市市政规划设计研究院有限公司		1,069.44
其他应付款	上海市城市排水有限公司	150,000.00	
其他应付款	上海城越建设发展有限责任公司	500,000.00	
合同负债	上海城投资产管理(集团)有限公司	19,760,000.00	20,116,689.58
合同负债	上海市政建设发展有限公司	860.00	
合同负债	上海环境油品发展有限公司	166,742.00	
合同负债	上海盈邦油品有限公司	50,000.00	
合同负债	上海环境实业有限公司	505,229.00	
合同负债	上海城越建设发展有限责任公司	3,115,734.05	
短期借款	上海城投(集团)有限公司	600,725,000.00	100,132,916.66
短期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司		10,013,291.67
短期借款	上海临港供排水发展有限公司	500,506,944.44	
短期借款	上海城投环城高速建设发展有限公司	500,506,944.45	
应付债券	西部证券股份有限公司	2,380,000,000.00	2,380,000,000.00
长期借款	上海城投环保金融服务有限公司	1,755,000,000.00	1,775,000,000.00
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	上海沧达投资经济发展有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00

长期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司	250,000,000.00	180,000,000.00
长期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海城投环保金融服务有限公司	1,950,000.00	2,183,888.89
一年内到期的非流动负债	上海沧达投资经济发展有限公司	887,500.00	976,250.09
一年内到期的非流动负债	上海城投（集团）有限公司	1,163,869.59	1,280,262.33
一年内到期的非流动负债	上海市市政规划设计研究院有限公司	315,277.78	253,000.00
一年内到期的非流动负债	上海城投环保产业投资管理有限公司	100,000.00	110,000.00
长期应付款	上海城投（集团）有限公司	1,819,883.99	
长期应付款	上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	115,570.00	

8、关联方承诺

适用 不适用

9、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

单位：元 币种：人民币

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公司	400,550,108.81	2,082,998,586.76	1,900,242,956.94	583,305,738.63	1,079,505.84

（2）贷款业务

无。

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

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	1,635,133.00	1,128,503.54

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

(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

单位：万元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	2023 年 7 月 24 日实施发行了上海城投控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称“23 沪控 02”），期限为 5 年，附第 3 年末城投控股调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券的最终发行规模为人民币 10 亿元，发行利率为 2.78%，发行价格为 100 元/百元面值。本期债券已于 2023 年 7 月 31 日正式上市。	-2,780	不适用

2023 年 7 月 21 日本公司实施发行 10 亿公司债“23 沪控 02”，票面利率为 2.78%。根据合同约定，每年付息 2,780 万元，影响税前利润-2,780 万元。

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	275,495,084.48
经审议批准宣告发放的利润或股利	275,495,084.48

根据 2023 年 6 月 20 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 0.11 元，以实施权益分派股权登记日总股本扣减当日公司回购专用证券账户中的股份数，即 2,504,500,768 股为基数计算，共计 275,495,084.48 元。本公司已于 2023 年 8 月 16 日完成权益派发工作。

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

本公司的报告分布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。

报告期，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	1,689,841.85	949,064,338.15		950,754,180.00
分部间交易收入		143,102,988.66	143,102,988.66	
对联营和合营企业的投资收益	100,399,848.62	9,451,236.85		109,851,085.47
资产减值损失				
信用减值损失	153,353.69	-634,380.40		-481,026.71
折旧费和摊销费	-4,245,355.57	-118,230,683.50	-2,799,759.96	-119,676,279.11
利润总额	43,231,948.14	362,495,184.37	4,523,247.13	401,203,885.38
所得税费用	4,171,815.605	115,935,290.17		120,107,105.78
净利润	39,057,180.80	246,562,845.93	4,523,247.13	281,096,779.60
资产总额	45,162,789,036.385	68,045,667,332.45	42,166,994,301.42	71,041,462,067.41
负债总额	28,485,352,588.57	47,613,031,751.2	26,701,215,341.51	49,397,168,998.26
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	4,385,510,900.97	678,469,011.04		5,063,979,912.01
非流动资产增加额	2,434,976,792.09	-123,855,358.59	-2,362,390,980.88	-51,269,547.38

(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) 借款费用

当期资本化的借款费用金额合计为 617,198,409.61 元，其中计入存货成本中的资本化的借款费用为 615,791,038.15 元，其中计入投资性房地产中的资本化的借款费用为 1,121,992.34 元，计入无形资产中的资本化借款费用为 285,379.12 元。

当期用于计算确定借款费用加权平均资本化率为 4.29%。

(2) 租赁

1) 出租人

经营租赁租出资产情况：

单位：元 币种：人民币

资产类别	期末余额	期初余额
1. 房屋及建筑物	7,213,325,770.79	5,928,306,571.55
<u>合计</u>	<u>7,213,325,770.79</u>	<u>5,928,306,571.55</u>

经营租赁收款额的收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	105,205,799.18
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	246,069,595.36
第 2 年	93,545,975.73
第 3 年	55,179,989.99
第 4 年	26,674,474.56
第 5 年	24,445,684.97
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）	246,069,595.36
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	93,545,975.73
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	55,179,989.99
3 年以上	84,621,158.53

2) 承租人

承租人应当披露与租赁有关的下列信息

单位：元 币种：人民币

项目	金额
租赁负债的利息费用	157,633.17
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	7,899,524.78
售后租回交易产生的相关损益	

(3) 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 2023 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 69.53%。

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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	
1 年以内小计	
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				账面价值	
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备			
	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		70,000.00		0	70,000.00	3.38	70,000.00	100.00	
其中：										
上海恒鹭房地产开发 有限公司	70,000.00		70,000.00		0	70,000.00	3.38	70,000.00	100.00	

按组合计提坏账准备						2,000,000.00	96.62	450.00	0.02	1,999,550.00
其中：										
应收关联方						2,000,000.00	96.62	450.00	0.02	1,999,550.00
合计	70,000.00	/	70,000.00	/	0	2,070,000.00	/	70,450.00	/	1,999,550.00

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
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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	450.00	280.24	730.24			0.00
单项计提坏账准备	70,000.00					70,000.00
合计	70,450.00	280.24	730.24			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

(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		
应收股利	7,766,198.07	
其他应收款	3,641,441,172.97	3,011,883,298.07
合计	3,649,207,371.04	3,011,883,298.07

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

(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

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海申通地铁股份有限公司	383,385.57	
海通证券股份有限公司	7,382,812.50	

合计	7,766,198.07
----	--------------

(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
1 年以内	811,348,647.76
1 年以内小计	811,348,647.76
1 至 2 年	834,131,530.00
2 至 3 年	1,616,008,715.25
3 年以上	
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	48,893,357.00
合计	3,641,441,172.97

(8). 按款项性质分类

√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	3,339,907,638.99	2,759,763,638.99
应收押金保证金	302,600,000.00	102,600,000.00
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
其他	362,302.12	150,690,043.76
减：坏账准备	48,893,357.00	48,634,973.54
合计	3,641,441,172.97	3,011,883,298.07

(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)	
2023年1月1日余额	1,116,201.84		47,634,667.86	48,750,869.70
2023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	142,888.36			142,888.36
本期转回	401.06			401.06
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	1,258,689.14		47,634,667.86	48,893,357.00

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	47,634,667.86					47,634,667.86
组合计提坏账准备	1,116,201.84	142,888.36	401.06			1,258,689.14
合计	48,750,869.70	142,888.36	401.06			48,893,357.00

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

其他应收款核销说明：

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
上海露香园置业有限公司	往来款	2,926,008,715.25	1年以内 1-3年	79.29	658,351.96
上海城投置地(香港)有限公司	往来款	395,103,111.11	1年以内 1-4年	10.71	88,898.20
平安国际融资租赁有限公司	往来款	200,000,000.00	1年以内	5.42	291,902.23
百瑞信托有限责任公司	保证金	80,100,000.00	1年以内 1-2年	2.17	18,022.50
云南国际信托有限责任公司	保证金	12,500,000.00	1-2年	0.34	2,812.50
合计	/	3,613,711,826.36	/	97.93	1,059,987.39

(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	14,381,114,266.22		14,381,114,266.22	13,756,289,266.22		13,756,289,266.22
对联营、合营企业投资	4,258,187,199.20		4,258,187,199.20	4,175,260,278.94		4,175,260,278.94
合计	18,639,301,465.42		18,639,301,465.42	17,931,549,545.16		17,931,549,545.16

(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	625,000,000.00		1,323,658,189.89		
江阴高新区新城镇 开发建设有限公司	341,000,000.00			341,000,000.00		
上海城投置业经营 管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
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	7,252,876,800.00			7,252,876,800.00		
上海竹岭风企业管 理有限公司	43,160,648.21			43,160,648.21		
合计	13,756,289,266.22	625,000,000.00	175,000.00	14,381,114,266.22		

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

(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	17,016,127.20			81,923.23			2,500,000.00			14,598,050.43	
小计	17,016,127.20			81,923.23			2,500,000.00			14,598,050.43	
二、联营企业											
西部证券股份有限公司	3,062,598,880.20			73,225,250.31	-347,960.60		22,466,326.88			3,113,009,843.03	
上海建科集团股份有限公司	305,109,600.44			5,226,506.00	-10,490.73					310,325,615.71	
上海城投集团财务有限公司	212,842,061.64			7,086,339.01						219,928,400.65	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	81,705,915.37			7,319,512.34						89,025,427.71	
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	125,345,170.88		27,438,017.00	4,355,771.94						102,262,925.82	
上海诚鼎华建投投资管理合伙企业（有限合伙）	2,338,628.33			805,391.22			350,000.00			2,794,019.55	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	367,878,843.94			2,942,480.49						370,821,324.43	
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）		35,000,000.00								35,000,000.00	

上海诚鼎创佳投资管理有限公司	425,050.94	0.00		-3,459.07						421,591.87	
小计	4,158,244,151.74	35,000,000.00	27,438,017.00	100,957,792.24	-358,451.33		22,816,326.88			4,243,589,148.77	
合计	4,175,260,278.94	35,000,000.00	27,438,017.00	101,039,715.47	-358,451.33		25,316,326.88			4,258,187,199.20	

其他说明：

适用 不适用

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	1,689,841.85	152,841.91	3,029,462.17	186,521.16
合计	1,689,841.85	152,841.91	3,029,462.17	186,521.16

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

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	-157,755.95	
权益法核算的长期股权投资收益	101,039,715.47	29,224,627.48
交易性金融资产在持有期间的投资收益	25,919,687.07	25,830,260.57
发放委托贷款取得的投资收益	480,951,476.25	344,979,521.75
合计	607,753,122.84	400,034,409.80

6、其他

√适用 □不适用

税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,397,984.97	1,030,749.88
教育费附加	1,397,984.97	1,030,749.88
土地使用税	2,239.00	2,239.00
房产税	137,120.36	137,120.50
印花税	181,937.29	309,079.58
合计	3,117,266.59	2,509,938.84

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	-20,082.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,019,172.14	
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	29,972,185.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	215,075.00	
减：所得税影响额	7,659,712.54	
少数股东权益影响额（税后）	-72,803.70	
合计	30,599,441.33	

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	1.36	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.22	0.10	0.10

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：张辰

董事会批准报送日期：2023年8月24日

修订信息

适用 不适用