

公司代码：600675

公司简称：中华企业

# 中华企业股份有限公司

## 2021 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、准确、完整，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、公司负责人李钟、主管会计工作负责人王政及会计机构负责人（会计主管人员）孙婷声明：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

2021年半年度，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

否

十、重大风险提示

公司面临的具体风险详见本报告“第三节 管理层讨论与分析”可能面对的风险部分。

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.....	6
第四节	公司治理.....	13
第五节	环境与社会责任.....	14
第六节	重要事项.....	16
第七节	股份变动及股东情况.....	26
第八节	优先股相关情况.....	30
第九节	债券相关情况.....	30
第十节	财务报告.....	34

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作责任人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
	载有董事长签名的2021年半年度报告文本原件。

## 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		
中华企业、公司、本公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团、上海地产集团	指	上海地产（集团）有限公司（公司控股股东）
原经集团	指	上海原经房地产（集团）有限公司
古北集团	指	上海古北（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
中华企业大厦	指	古北国际财富中心二期
华润置地控股	指	华润置地控股有限公司
平安不动产	指	平安不动产有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中金公司	指	中国国际金融有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2021年1月1日至2021年6月30日

## 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	中华企业股份有限公司
公司的中文简称	中华企业
公司的外文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	CECL
公司的法定代表人	李钟

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	印学青	徐健伟
联系地址	上海市浦东新区浦明路1388号6楼	上海市浦东新区浦明路1388号6楼
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	上海市华山路2号
公司注册地址的历史变更情况	200040
公司办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号4-7楼
公司办公地址的邮政编码	200125
公司网址	http://www.cecl.com.cn
电子信箱	zhqy@cecl.com.cn

## 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	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
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	公司董事会办公室

## 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
A股	上海证券交易所	中华企业	600675

## 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(%)
营业收入	6,627,728,625.12	4,974,386,121.16	33.24
归属于上市公司股东的净利润	990,817,806.10	594,592,374.36	66.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	844,005,767.52	366,106,385.22	130.54
经营活动产生的现金流量净额	107,103,067.34	-1,070,161,139.16	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	15,724,745,077.60	15,723,989,580.74	0.00
总资产	48,929,792,832.97	49,344,217,778.97	-0.84

## (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(%)
基本每股收益(元/股)	0.16	0.10	60.00
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.10	60.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.14	0.06	133.33
加权平均净资产收益率(%)	6.12	3.84	增加2.28个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.21	2.36	增加2.85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

**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	附注（如适用）
非流动资产处置损益	112,731,002.69	
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	10,664,984.37	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	66,757,466.37	
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	-6,132,773.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,560,631.72	
少数股东权益影响额	-12,933,752.78	
所得税影响额	-26,835,520.70	
合计	146,812,038.58	

**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****1、所属行业情况说明**

2021年1-6月，据国家统计局数据显示，住宅销售额8.4633万亿元，同比增长41.9%，住宅销售面积增长29.4%；办公楼销售面积增长10.0%，销售额增长10.7%；商业营业用房销售面积增长5.7%，销售额增长8.8%。据中指研究院数据统计，2021年上半年百城新建住宅价格累计上涨1.70%，涨幅较去年同期扩大0.43%。中央从全局角度出发，精准把控房地产市场，因地制宜、多策并举，“三条红线”和“两集中”政策的相继出台，确保实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。今年以来，上海持续完善土地市场管理，优化土地供应结构，增加保障性租赁住房供给，强化房地产金融监管，深化房价地价联动机制，加码商品住房限购政策，努力解决大城市住房难问题。

**2、公司主营业务情况说明**

2018-2020年公司兑现三年业绩承诺，在专业经验沉淀及运营效率上均有显著提升，站在“十四五”的新起点上，公司在董事会领导下，进一步明确战略规划，聚焦核心主业，做强资产

运营，落实疫情防控常态化，基本完成了半年度各项工作目标，超额完成了上半年主营业务指标。

## 二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1. 明确的战略引领

公司作为上海地产集团旗下唯一的市场化房地产开发平台，承接地产集团战略、担负国企责任，实现经济价值和社会价值，确立了成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”的战略定位，形成了“区域综合开发”、“产业综合运营”、“物业综合服务”三类发展模式，一是在公司传统开发优势的基础上，进一步做好综合开发；二是契合产城融合的城市更新理念，做实产业运营，形成利润增长点；三是整合现有物业板块资源，拓展全业务链能力，做强综合服务。

### 2. 良好的资源储备

公司核心资产主要集中在上海及上海周边区域，具有一定的区域优势，公司现有的中企云萃江湾（新江湾）、中企光华雅境（顾村）、中企海睿滨江（洋泾 23-3）等商品房住宅项目，市场稀缺性较高，居住氛围好，立足中高端住宅开发定位，为公司主营业务收入提供保障；持有的在建写字楼项目大多位于陆家嘴、北滨江、东外滩等上海核心区域，未来将有力提升公司经营不动产业务规模，成为公司业绩的稳定器和压舱石。公司长期经营实践而积累起的专业、信息、人脉、经验等多方面本土优势，在坚持房地产调控政策大环境下有利于占据发展主动。

### 3. 优质的物业品牌

公司旗下物业板块聚焦中高档住宅、商业、办公、轨道交通、滨江码头以及公共配套设施等诸多城市业务领域，构建以物业管理为平台，物业多元经营与物业专业服务为发展的“一体两翼”产业结构，业务规模、专业能力和服务品质均位列行业前茅。公司旗下的古北物业始创于 1991 年，是为客户提供物业管理服务、资产和客户资源运营的综合服务平台。经过近 30 年的发展，古北物业在住宅物业、商办物业以及城市服务领域均处于行业领先水平，连续两次获得“上海名牌（物业服务）”称号；三次获得“上海名牌（物业服务）”荣誉称号，以及“上海市著名商标”和“中国物业服务百强企业”称号，公司业务覆盖的主要区域，已具有较强的品牌影响力。

## 三、经营情况的讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 66.28 亿元，较去年同期增长 33.24%，公司实现归属于母公司净利润为 9.91 亿元，较去年同期增长 66.64%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 8.44 亿元，较去年同期增长 130.54%。

### （一）进一步明确公司未来战略发展方向

报告期内，公司结合地产集团整体战略，通过对宏观政策、行业现状、对标标杆研究，总结了公司优势所在及未来发展方向，制定了成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”的战略定位，形成了“区域综合开发”、“产业综合运营”、“物业综合服务”三类发展模式。同时，进一步细化战略规划目标、明确市场化发展方向、形成保障支撑措施，启动了“1+X”专项研究（1 即中华企业总体发展战略，X 即“四梁八柱”包含资源获取等配套体系），公司上下凝聚合力，聚焦改革，深入研究，围绕土储突破、股本多元、融资创新、化零为整、产城融合、机制驱动、高效运营及数字赋能形成了既贴近实际又有利于企业行稳致远的发展方案。

### （二）快速推进项目建设及销售去化

报告期内，公司重点在建项目整体进展提速。在建中企光华雅境（顾村住宅项目）提前一个月结构全面出正负零，完成示范区联合验收；中企云萃江湾（新江湾住宅项目）首开楼座主体结构按期施工；新华 6-2 商办项目提前 1 个月完成结构封顶；洋泾 17-4 商办项目精装修施工收尾，确保年底前竣工交付；中企海睿滨江（洋泾 23-3 住宅项目）主体结构按期施工，全面推进形象进度；尚汇豪庭住宅项目三期已于 6 月 28 日完成集中交付；虹桥 31 号地块商办项目提前完成正负零。

报告期内，公司针对拟售项目，积极备战。云萃江湾、光华雅境、海睿滨江等，完成营销团队组建并启动相关后续开盘准备工作；潍坊路项目，由整售模式变更为散售方式进行去化，全面接受客户咨询和意向客户登记。同时，针对续销项目，持续推进，尚汇豪庭积极争取网签额度、

迅速去化，加速资金回笼；苏州燕回平门里项目上半年完成全年签约指标 97.91%。报告期内，公司累计实现签约面积 5.5 万平方米，签约金额 27.63 亿元。

### （三）积极开展产城公司组建工作

报告期内，公司根据未来战略发展方向，契合产城融合的城市更新理念，积极推进产业运营。公司与地产闵行公司共同投资设立产城公司-上海城佳经济发展有限公司，该公司是依托地产集团城市更新发展战略，向产城融合方向拓展，作为一、二级联动的区域整体开发和产业园区运营的平台公司。产城公司的成立，使中华企业从传统单一宗地开发逐步转型成为市场化城市更新的主力军，进一步拓展了拓展地产资源获取渠道，布局产业园区运营项目，增强企业综合竞争力。

### （四）初步形成物业板块资源整合方案

报告期内，公司正式启动物业公司整合工作，作为公司重要改革板块，上半年已完成重要阶段性工作：一是成立专项工作小组，深入调研中华企业下辖物业公司现状，对标分析完成《物业板块改革整合方案》，提出物业整合分步实施，先行启动“四合一”推进工作；二是成立“中华企业物业板块整合工作领导小组”和“物业整合推进工作小组（过渡期）”，建立工作组例会机制，完成《中华企业物业板块整合实操方案》。

### （五）有序开展资产运营及“修枝剪叶”工作

报告期内，公司经营资产实收租金收入 28,955.99 万元，占全年租金收入预算指标 51.17%。中企财富世纪大厦（15-3 项目）、中企滨江智慧广场（平凉项目）正积极推进与意向客户租赁合同及租赁意向书签署工作。与此同时，实施年度 8 家企业“修枝剪叶”推进工作。江森设备公司已完成资产转让变现及税费清理，中星广告、中星营销公司、锦华酒店、中企汇锦、旗捷置业、浦东古北置业、南郊中华园公司资产处置等清算流程也在稳步开展中。

### （六）持续保持财务指标健康

报告期内，公司财务管理工作围绕预算、融资、税务、资金开展。在预算管理方面，合理编制年度财务预算，有效开展预算执行分析；在融资管理方面，成功实现资本市场创新融资，发行国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划，规模 27.5 亿元，为 2021 年同评级原始权益人利率新低；公开发行面向专业投资者 2021 中企 01 公司债券（第一期），规模 30.87 亿元，创近年来公司各期限、各品种融资利率最低；在资金管理方面，有效实施公司资金集中管理制度，统筹资金，提高资金效率，货币资金余额 149.49 亿元。公司“三道红线”均处于“绿档”水平，对应剔除预收款后的资产负债率为 62.82%；净负债率为 11.66%；现金短债比为 32.16。

下半年公司将在宏观经济持续调控的大背景下顺势而为，紧紧把握区域发展的战略机遇期，积极融入地产集团城市更新等重大发展战略，努力获取优质开发资源，提高沿江优质资产的投资回报，挖掘物业板块潜力，拓展公司经营赛道，提升公司盈利能力，实现公司股东利益最大化，努力成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”。

在战略发展上，公司将以战略落地工作为抓手，进一步优化顶层设计，明确经营赛道，补强管理短板。初步确定八大战略落地工程，即土储突破、股本多元、融资创新、物业整合、资管盘活、产城融合、机制驱动、高效运营及信息化（数字）赋能。公司将紧跟集团战略部署，找到战略落地工程的关键突破要素，并就每项战略落地工程制定关键行动计划。

在资源获取上，公司将全力拓展土地储备，继续积极筹划参与土拍，通过市场化竞争，获取优质土地资源。另一方面积极发挥自身项目开发及资产经营管理的综合优势，深度融入集团城市更新等重大整体战略，关注三林及新顾城等重点区域，积极争取宗地开发机会。

在标准化工作上，公司将以“5869”全周期考核计划为指引，确保项目节点完成进度，结合公司标准产品线的打造，推进设计、成本、招采、合约及工程等多部门的标准化工作，提高公司整体运营效率。同时，将全力推进提升产品力打造工作，完善产品线、标准化与质控体系，提升公司产品力。

在资产运营上，公司积极探索资产管理和资产运营分离的管控模式，引入赛马机制，以“业主代表+物业管理+增值服务”为运营模式，在降本增效上加大工作力度。一方面，完善下属经营性企业绩效考核体系，加强经营性资产的成本控制；另一方面，加强资产分类，定制差异化经营策略，加大招商力度，提升资产经营效益。

在人才建设上，公司将持续打造奋斗为本，创造价值的员工队伍，携手员工共创价值，共享美好。

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	6,627,728,625.12	4,974,386,121.16	33.24
营业成本	3,127,128,693.42	2,371,904,154.91	31.84
投资收益	47,298,730.04	174,807,464.76	-72.94
利润总额	2,099,656,359.14	1,518,386,848.23	38.28
所得税费用	669,231,533.57	384,523,633.38	74.04
归属于母公司股东的净利润	990,817,806.10	594,592,374.36	66.64
经营活动产生的现金流量净额	107,103,067.34	-1,070,161,139.16	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,464,465,320.04	200,044,979.27	632.07
筹资活动产生的现金流量净额	1,808,425,497.97	-2,522,523,294.05	不适用

营业收入变动原因说明：报告期内主要结转尚汇豪庭三期项目，上年同期主要结转富源 4-4 商业项目。

营业成本变动原因说明：主要系报告期内公司结转的营业收入较上年同期增加，结转的营业成本相应增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内购买商品接受劳务支付的现金较上年同期减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内收回投资收到的现金较上年同期增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内取得借款收到的现金较上年增加所致。

投资收益变动原因说明：主要系报告期内权益法核算的长期股权投资收益和处置股权产生的投资收益均较上年同期减少所致。

所得税费用变动原因说明：主要系报告期内公司利润总额较上年同期增加，计提的所得税费用相应增加所致。

利润总额及归属于母公司股东的净利润变动原因说明：主要系报告期内公司结转的营业收入较上年同期增加所致。

##### 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

##### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

##### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资	上年期末数	上年期末数占总资	本期期末金额较上期	情况说明

		产的比例 (%)		产的比例 (%)	未变动比例 (%)	
其他应收款	1,320,663,934.70	2.70	2,327,665,513.81	4.72	-43.26	主要系报告期内控股子公司向股东同比例拆借资金余额减少所致
持有待售资产	0.00	0.00	1,251,730,564.16	2.54	-100.00	系报告期内持有待售资产转让完成所致
合同负债	1,630,841,468.15	3.33	5,578,611,220.01	11.31	-70.77	主要系报告期内公司部分项目满足收入结转条件,相应结转营业收入所致
一年内到期的非流动负债	478,681,424.44	0.98	4,047,612,595.61	8.20	-88.17	主要系报告期内偿还借款所致
应付债券	11,378,581,986.23	23.25	5,657,381,335.67	11.47	101.13	主要系报告期内成功发行CMBS和公司债所致
减:库存股	155,384,802.36	0.32	0.00	0.00	不适用	系报告期内回购股份所致

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

### (1) 资产规模

其中:境外资产 7,851,954.49(单位:元 币种:人民币),占总资产的比例为 0.02%。

### (2) 境外资产相关说明

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

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	18,603.37	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等
存货	646,796.44	借款抵押
固定资产	4,091.43	借款抵押
投资性房地产	381,165.67	借款抵押
合计	1,050,656.91	

## 4. 其他说明

适用 不适用

**(四) 投资状况分析****1. 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资 60,740 万元，具体如下：

币种：人民币

公司名称	增资前注册资本（万元）	增资后注册资本（万元）	公司原有权益	公司增资后拥有权益	情况说明
上海城佳经济发展有限公司	0	120,000	0	50.2%	新设公司
上海沁钻置业有限公司	0	500	0	100%	新设公司

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下：币种：人民币

公司名称	减资/清算前注册资本（万元）	减资/清算后注册资本（万元）	公司原有权益	公司减资/清算后拥有权益	情况说明
上海鼎保置业有限公司	26,666.67	26,666.67	21.875%	0	工商变更已完成
上海苏钻投资有限公司	252,988	252,988	20%	0	工商变更已完成
上海潼信投资有限公司	227,012	227,012	20%	0	工商变更已完成

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(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

会计核算科目	证券代码	证券简称	最初投资成本	期初账面价值	本期卖出（股数）	期末账面价值	本期公允价值变动损益	资金来源
交易性金融资产	600837	海通证券	105,604,009.67	58,513,000.00		52,325,000.00	-6,188,000.00	自有资金
	600628	新世界	43,156,924.93	29,450,920.20		29,828,496.10	377,575.90	自有资金
	601229	上海银行	40,100.00	1,064,444.64		1,113,322.20	48,877.56	自有资金
	600638	新黄浦	556,874.50	1,681,297.02		1,310,070.47	-371,226.55	自有资金
	小计		149,357,909.10	90,709,661.86		84,576,888.77	-6,132,773.09	自有资金
其他非流动金融资产	小计		6,105,863.76	4,671,863.76		4,671,863.76		自有资金
合计			155,463,772.86	95,381,525.62		89,248,752.53	-6,132,773.09	自有资金

**(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

公司名称	所占权益	主要产品或服务	注册资本	总资产	归母净资产	营业收入	营业利润	归母净利润
上海古北（集团）有限公司	87.50%	房地产开发	20,930.00	364,458.19	147,161.84	40,259.46	16,616.65	13,589.85
上海原经房地产（集团）有限公司	90.00%	房地产开发	30,000.00	213,466.21	110,596.62	4,351.92	-915.98	-940.47
上海中星（集团）有限公司	100.00%	房地产开发	100,000.00	2,482,080.28	1,157,992.22	107,913.78	22,950.88	6,621.01
杭州中华企业房地产发展有限公司	100.00%	房地产开发	80,000.00	3,151.63	-6,136.63	229.70	182.84	144.38
江阴中企誉德房地产有限公司	95.00%	房地产开发	22,000.00	10,376.64	-48,516.14	1,757.35	-661.35	-661.35
苏州中华园房地产开发有限公司	100.00%	房地产开发	48,000.00	57,762.79	45,665.17	44,369.19	9,476.72	9,059.97
上海凯峰房地产开发有限公司	71.00%	房地产开发	30,000.00	677,227.27	247,803.47	495,621.53	195,859.29	136,256.93
上海润钻置业有限公司	100.00%	房地产业	100.00	393,420.75	112.71	0.00	0.30	0.22
上海润钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产业	99,000.00	410,572.19	98,657.27	0.00	-13.85	-13.85
淘钻（南通）置业有限公司	100.00%	房地产业	500.00	149,257.06	533.95	0.00	1.72	1.29
上海淘钻房地产开发有限公司	100.00%	房地产业	60,000.00	151,393.86	59,932.26	0.00	-9.33	-9.33

**(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. 宏观经济风险**

现阶段全球疫情控制及经济复苏并不乐观，经济结构和市场供求关系不平衡等因素，导致宏观经济增长依旧存在较大压力。房地产行业景气周期与经济周期息息相关，宏观经济的波动可能对公司业绩产生影响。公司将紧跟国家发展战略，进一步加强对宏观经济环境和房地产行业的研究，优化完善公司发展战略并及时调整行动计划，为实现公司高质量发展夯实基础。

**2. 政策风险**

目前，国家对房地产行业的调控趋向常态化、精细化，在“房住不炒”的主基调下，今年以来房地产调控以及限价、限购、金融控制继续加码，房地产行业持续面临销售调控、拿地难度上

行、融资渠道持续紧缩的局面。公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备工作，迎接房地产行业的新挑战。

### 3. 经营风险

房地产开发具有周期长、投入大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。集中供地和销售限价等一系列调控政策给公司经营工作的推进带来了不确定性。公司将进一步推进快开发高周转的项目管控开发模式，完善防范措施，构筑强大的抗冲击能力，来应对未来可能面临潜在的经营风险。

## (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
2020 年度股东大会年会	2021 年 6 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2021 年 6 月 24 日	经与会董事、董秘签字确认的股东大会决议已于召开当日向上交所备案。

### 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

股东大会的召开符合法律法规的规定，同时不存在否决议案。

### 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
李钟	董事长	选举
蔡顺明	副董事长	选举
王政	董事	选举
严明勇	董事	选举
夏凌	独立董事	选举
邵瑞庆	独立董事	选举
史剑梅	独立董事	选举
沈磊	监事会主席	选举
黄俊	监事	选举
唐喆	职工监事	选举
朱嘉骏	董事长	离任
王斌	董事	离任
张维宾	独立董事	离任
张泓铭	独立董事	离任
王政	总经理	聘任

印学青	副总经理兼董事会秘书	聘任
钟益鸣	副总经理	聘任
卢云峰	副总经理	聘任
李剑	副总经理	聘任
董鸿	总经理	离任
倪伯士	财务总监	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

报告期内,公司完成了董事会及监事会的换届选举工作,产生第十届董事会及第十届监事会;同时于 2021 年 7 月 28 日召开第十届董事会第二次会议审议通过新一届高级管理人员的聘任。第十届董事会成员:董事长李钟,副董事长蔡顺明,董事王政、严明勇,独立董事夏凌、邵瑞庆、史剑梅。第十届监事会成员:监事会主席沈磊,监事黄俊,职工监事唐喆。新一届高级管理人员:总经理王政,副总经理兼董事会秘书印学青,副总经理钟益鸣、卢云峰、李剑。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临 2021-035、036、037、042 号公告。

### 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)	
每 10 股派息数(元)(含税)	
每 10 股转增数(股)	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

### 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

**1. 因环境问题受到行政处罚的情况**

适用 不适用

**2. 参照重点排污单位披露其他环境信息**

适用 不适用

**3. 未披露其他环境信息的原因**

适用 不适用

经公司核查，公司及下属子公司不属于上海市等城市重点排污单位。

公司及下属子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

**(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

**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

2021 年上半年，扶贫情况概要如下：

1、积极筹措资金，推进帮扶工作。5 月，公司党群工作部赴崇明庙镇窑桥村联系对接结对帮扶工作，深入了解窑桥村困难群众情况、近年帮扶资金落实情况等。

2、积极落实开展“消费扶贫行动”，发动职工、基层工会和下属企业采购扶贫专项产品，上半年采购金额共计约 41 万元。

## 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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	保证公司独立性	地产集团	1、保证公司人员独立（1）保证公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含公司及其控制的企业，下同）。保证公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在公司工作并领取薪酬。（2）保证公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证公司的财务人员均专职在公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证地产集团推荐出任公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。2、保证公司资产独立完整（1）保证公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控制的其他企业，公司的资产全部处于公司的控制之下，并为公司独立拥有和运营。（2）保证公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是	是		

		<p>企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集团控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。3、保证公司的财务独立（1）保证公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。4、保证公司机构独立（1）保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。（2）保证公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。5、保证公司业务独立（1）保证公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。（2）保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行干预，公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。（3）除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与公司主营业务直接相竞争的业务。（4）保证尽可能减少公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给公司造成经济损失，地产集团将向公司进行赔偿。</p>					
规范关联交易	地产集团	<p>1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策；2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与公司发生关联交易；3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；4、</p>	2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内	是	是		

		地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议；地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公司及其下属企业的资金、资产，亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失，地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。					
资产 权属 完整		1、地产集团合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；2、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下；3、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。	2016 年 11 月 23 日	是	是		
解决 同业 竞争	地产 集团	1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等	2018 年 5 月 22 日	是	是		

		类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使地产集团与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。2、除前述情形外，本次重大资产重组完成后，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。	至地产集团作为控股股东期间				
解决同业竞争	地产集团	地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团股权转让事宜补充承诺如下：1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世	自地产集团控股上海世博发展（集团）有限公司（即2018年6月8日）、上海申虹投资发展有限公司（即2018	是	是		

		博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。6、截至 2017 年 8 月 22 日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。	年 4 月 28 日）及上房集团（即 2017 年 12 月 22 日）至地产集团作为控股股东并实际控制上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司和上房集团期间				
盈利预测及补偿	地产集团	地产集团承诺本次重大资产重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重大资产重组实施完毕当年度）标的资产实际扣非归母净利润不低于根据上海立信资产评估有限公司出具的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海中星（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（信资评报字[2016]第 1099 号）载明的测算值确定的承诺扣非归母净利润，	2018 年至 2020 年	是	是		

			若专项审核审计报告的结果确定实际扣非归母净利润低于承诺扣非归母净利润的，地产集团应按照约定的补偿方式进行补偿。在盈利预测补偿期间届满且地产集团已根据约定履行补偿义务（如有）后，如根据减值测试结果需另行补偿的，地产集团同意按约定另行补偿。					
	其他	地产集团	根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的相关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。	2017年5月23日至长期	是	是		
	其他	地产集团	公司对自身及中星集团在2015年1月1日至2016年12月31日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。	2017年5月23日至长期	是	是		

## 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

公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**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

**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

事项概述	查询索引
2020年4月27日，公司第九届董事会第九次会议审议通过关于公司2019年度日常关联交易实际发生额及2020年度预计日常关联交易发生额的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2020年6月23日经公司股东大会审议通过。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2020-007《关于公司2019年度日常关联交易实际发生额及2020年度日常关联交易预计发生额的公告》。
2021年4月27日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过关于公司2020年度日常关联交易实际发生额及2021年度预计日常关联交易发生额的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2021年6月23日经公司股东大会审议通过。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2021-025《关于公司2020年度日常关联交易实际发生额及2021年度日常关联交易预计发生额的公告》。

报告期内，除已披露的关联交易外，与关联方地产集团及其控股子公司发生的关联交易金额合计不超过 896.34 万元，其中提供劳务类别不超过 840 万元，接受劳务不超过 48.71 万元，承租类别 7.63 万元。

### 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

事项概述	查询索引
为提升开发经营空间，为可持续发展创造积极条件，公司与控股股东地产集团下属公司上海地产闵虹（集团）有限公司拟以现金方式出资共同设立新公司，注册资本人民币 12 亿元。其中，公司持股比例为 50.2%，认缴出资人民币 6.024 亿元；闵虹公司持股比例为 49.8%，认缴出资人民币 5.976 亿元。	具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临 2021-019 号公告。

##### 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**(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**(1) 托管情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	中华企业股份有限公司	虹桥经济技术开发区31号地块	-	2017-6-13	托管合同权利义务履行完毕	30,000,000	依据市场原则	不存在重大影响	是	股东的子公司
江阴集汇置业有限公司、上海欣馨投资管理有限公司	中华企业股份有限公司	江阴集汇置业有限公司开发项目	-	2017-11-20	2022-06-30	按“水韵江南花园”第二期项目销售签约金额的5%收取	依据市场原则	不存在重大影响	是	股东的子公司

**托管情况说明**

托管事项一和二具体内容详见公司分别于2017年5月24日、11月18日发布于《上海证券报》、《中国证券报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2017-036、076公告。

**(2) 承包情况**适用 不适用**(3) 租赁情况**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

### 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

1、2021年1月18日，公司召开了第九届董事会第十二次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》。截至2021年7月8日，公司本次回购股份已实施完毕。公司通过集中竞价交易方式累计回购股份49,999,921股，占公司总股本的比例为0.82%，最高成交价格为3.42元/股，最低成交价格为3.07元/股，支付的金额为162,303,764.17元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2021-002、004、006、007、008、009、010、021、029、034、038、040号公告。

2、公司于2018年向地产集团发行股份及现金购买其持有的中星集团100%股权（以下简称“重大资产重组”）。在该次重大资产重组中，地产集团就部分标的资产（雪野路别墅）的相关情况作出了承诺。报告期内，鉴于雪野路别墅能为中华企业实现良好效益，为维护中华企业、社会公众股东的利益，地产集团变更原承诺。该事项已经公司董事会、股东大会审议通过。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2021-030、032、037号公告。

3、上海春日置业有限公司为公司全资子公司中星集团的参股公司，负责黄浦区21号地块的开发建设。现中星集团持有春日置业50%股权，上海世盈投资管理有限公司及上海金蔚资产经营管理有限公司分别持有其45%及5%股权。2021年4月，中星集团对春日置业继续提供财务资助不超过人民币32.63亿元，期限不超过36个月，可分批签约放款，首批不超过9.25亿元。具体内容及进展详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临2021-020、039号公告。

## 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

报告期后至半年报披露日期累计回购股份2,252,400股，对每股收益和每股净资产的影响较小。

##### 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

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海地产（集团）有限公司	3,407,569,721	0	0	3,407,569,721	发行股份购买资产	2021年11月22日
华润置地控股有限公司	412,246,713	0	0	412,246,713	发行股份募集配套资金	2021年11月29日
平安不动产有限公司	35,847,540	0	0	35,847,540	发行股份募集配套资金	2021年11月29日
合计	3,855,663,974	0	0	3,855,663,974	/	/

2018年，地产集团在公司发行股份购买资产中认购股份，自该等股份上市之日（2018年5月22日）起36个月内不转让。同时，地产集团承诺，在本次交易前已经持有的公司股份，自地产集团在本次交易中认购的公司股份上市之日起12个月内不转让。本次发行股份购买资产完成后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价5.23元/股，或本次发行股份购买资产完成后6个月期末收盘价低于发行价5.23元/股的，地产集团持有的公司股份的锁定期自动延长6个月。截止本报告披露日，前述条件已触发，地产集团持有的公司股份的锁定期已自动延长6个月。华润置地控股及平安不动产在本次募集配套资金中认购的股份，自该等股份上市之日（2018年11月29日）起36个月内不得转让。

## 二、股东情况

## (一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	65924
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止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	
上海地产（集团）有限公司	0	4,172,497,879	68.44	3,407,569,721	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司	0	412,246,713	6.76	412,246,713	无	0	国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	-3,033,419	176,181,303	2.89	0	未知	0	未知
上海谐意资产管理	0	144,000,000	2.36	0	未知	0	国有法人

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	-5,606,464	53,999,466	0.89	0	未知	0	其他
姚建华	0	48,573,756	0.80	0	未知	0	境内自然人
平安不动产有限公司	0	35,847,540	0.59	35,847,540	未知	0	境内非国有法人
易武	-1,846,894	27,461,306	0.45	0	未知	0	境内自然人
深圳软舟实业发展有限公司	0	19,590,139	0.32	0	未知	0	未知
李菁	0	18,051,520	0.30	0	未知	0	境内自然人
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				
上海地产（集团）有限公司	764,928,158	人民币普通股	764,928,158				
深圳市恩情投资发展有限公司	176,181,303	人民币普通股	176,181,303				
上海谐意资产管理有限公司	144,000,000	人民币普通股	144,000,000				
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	53,999,466	人民币普通股	53,999,466				
姚建华	48,573,756	人民币普通股	48,573,756				
易武	27,461,306	人民币普通股	27,461,306				
深圳软舟实业发展有限公司	19,590,139	人民币普通股	19,590,139				
李菁	18,051,520	人民币普通股	18,051,520				
李林华	14,500,000	人民币普通股	14,500,000				
朱丽红	13,886,572	人民币普通股	13,886,572				
前十名股东中回购专户情况说明	截止报告期末中华企业股份有限公司股份有限公司回购专用证券账户持有 47,747,521 股，占公司总股本 0.78%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						

上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海地产(集团)有限公司	3,407,569,721	2021-11-22	0	发行股份购买资产
2	华润置地控股有限公司	412,246,713	2021-11-29	0	募集配套资金
3	平安不动产有限公司	35,847,540	2021-11-29	0	募集配套资金
上述股东关联关系或一致行动的说明		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

√适用 □不适用

## 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 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
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19中企01	151662	2019年6月5日	2019年6月5日	2024年6月5日 (期限:3+2年)	31.50	4.35	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格机构投资者交易的债券	报价、询价和协议交易	否
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	19中企02	162472	2019年11月13日	2019年11月14日	2024年11月14日 (期限:3+2年)	15.20	4.17	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所	面向合格机构投资者交易的债券	报价、询价和协议交易	否

中华企业股份有限公司2021年度面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 中企 01	188228	2021 年6 月10 日	2021 年6 月15 日	2026 年6 月15 日 (期限: 3+2 年)	30.87	3.70	按年 付息, 到期 一次 还本	上海 证券 交易 所	面向 专业 投资 者的 债券	竞价、 报价、 询价和 协议交 易	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影响

适用 不适用

报告期内,公司债券担保情况、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更,与募集说明书的相关承诺一致,公司严格执行公司债券募集说明书约定的偿债计划和其他偿债保障措施。

## 5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

### (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:亿元 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
中华企业股份有限公司2019年度第一期中期票据	19 中华企业 MTN001	101901592	2019年11月22日	2019年11月22日	2022年11月22日	10.00	3.91	按年付息, 到期一次还本	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	集中簿记建档	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影响

适用 不适用

报告期内, 公司发行的非金融企业债务融资工具的担保情况、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更, 与募集说明书的相关承诺一致, 公司严格执行募集说明书约定的偿债计划和其他偿债保障措施。

## 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	2.46	1.72	43.02	流动资产较期初的下降幅度小于流动负债较期初的下降幅度所致
速动比率	1.18	0.75	57.33	速动资产较期初的下降幅度小于流动负债较期初的下降幅度所致
资产负债率 (%)	64.08	64.61	-0.53	负债总额较期初减少, 所有者权益较期初增加所致
	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	844,005,767.52	366,106,385.22	130.54	报告期内结转的营业收入增加
EBITDA 全部债务比	0.15	0.13	15.38	报告期内结转的营业收入增加, 从而实现的 EBITDA 较上年同期增加
利息保障倍数	7.38	5.14	43.58	报告期内结转的营业收入增加, 从而实现的息税前利润较上年同期增加
现金利息保障倍数	2.34	-0.47	不适用	报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加
EBITDA 利息保障倍数	7.83	5.54	41.34	报告期内结转的营业收入增加, 从而实现的 EBITDA 较上年同期增加
贷款偿还率 (%)	100	100		贷款偿还率保持 100%
利息偿付率 (%)	100	100		利息偿付率保持 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

2021年6月30日

编制单位： 中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	14,948,651,448.74	11,558,570,856.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	84,576,888.77	90,709,661.86
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	153,283,500.85	107,074,051.74
应收款项融资			
预付款项	七、7	23,575,024.34	15,467,186.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,320,663,934.70	2,327,665,513.81
其中：应收利息			
应收股利		250,000.00	1,926,365.35
买入返售金融资产			
存货	七、9	18,360,212,579.35	20,355,433,966.42
合同资产	七、10	24,188,366.49	19,409,993.76
持有待售资产	七、11		1,251,730,564.16
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	297,153,309.33	237,473,196.77
流动资产合计		35,212,305,052.57	35,963,534,991.33
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	575,676,420.28	579,370,799.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	4,671,863.76	4,671,863.76
投资性房地产	七、20	6,305,778,850.79	6,436,739,179.67
固定资产	七、21	194,880,257.96	201,901,252.32
在建工程	七、22	137,158,401.00	98,598,668.98
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	七、25	61,751,621.09	
无形资产	七、26	68,772,362.96	70,835,353.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	9,568,656.42	11,090,082.16
递延所得税资产	七、30	2,002,105,021.21	1,749,316,451.42
其他非流动资产	七、31	4,357,124,324.93	4,228,159,136.38
非流动资产合计		13,717,487,780.40	13,380,682,787.64
资产总计		48,929,792,832.97	49,344,217,778.97
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	1,832,276,241.53	2,215,277,516.98
预收款项	七、37	28,529,663.48	27,999,992.52
合同负债	七、38	1,630,841,468.15	5,578,611,220.01
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	79,710,411.91	183,468,771.41
应交税费	七、40	7,621,590,122.62	6,369,025,762.35
其他应付款	七、41	2,591,066,324.64	2,328,169,052.76
其中：应付利息			
应付股利		836,475,772.12	532,717,465.24
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	478,681,424.44	4,047,612,595.61
其他流动负债	七、44	73,899,360.75	107,575,868.86
流动负债合计		14,336,595,017.52	20,857,740,780.50
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	5,154,096,477.36	4,996,815,201.60
应付债券	七、46	11,378,581,986.23	5,657,381,335.67
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	49,432,926.49	
长期应付款	七、48	99,171,960.51	99,053,767.94
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	322,514,966.68	249,985,786.40
递延所得税负债	七、30	14,954,875.81	19,138,900.82
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,018,753,193.08	11,022,374,992.43

负债合计		31,355,348,210.60	31,880,115,772.93
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	6,096,135,252.00	6,096,135,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	2,244,977,586.39	2,244,977,586.39
减：库存股	七、56	155,384,802.36	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	788,526,900.75	788,526,900.75
一般风险准备			
未分配利润	七、60	6,750,490,140.82	6,594,349,841.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,724,745,077.60	15,723,989,580.74
少数股东权益		1,849,699,544.77	1,740,112,425.30
所有者权益（或股东权益）合计		17,574,444,622.37	17,464,102,006.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计		48,929,792,832.97	49,344,217,778.97

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

### 母公司资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		7,111,294,906.51	3,234,772,245.28
交易性金融资产		52,325,000.00	58,513,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	17,105,660.38	17,105,660.38
应收款项融资			
预付款项		114,646.02	549,723.04
其他应收款	十七、2	7,221,679,911.85	8,141,004,570.56
其中：应收利息			
应收股利			763,900,000.00
存货		481,177,753.41	83,608,156.01
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		23,552,773.05	
流动资产合计		14,907,250,651.22	11,535,553,355.27
<b>非流动资产：</b>			

债权投资		50,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	12,203,684,798.75	12,204,839,425.30
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		2,919,989.76	2,919,989.76
投资性房地产		396,780,718.03	394,214,258.53
固定资产		27,548,094.63	28,341,422.07
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		12,754,154.43	
无形资产		52,706,666.19	54,316,462.41
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,746,394,421.79	12,684,631,558.07
资产总计		27,653,645,073.01	24,220,184,913.34
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		43,016,902.62	57,480,049.28
预收款项		1,597,698.39	634,990.56
合同负债		2,088,906.38	1,798,654.00
应付职工薪酬		5,395,538.37	25,118,370.59
应交税费		2,910,937.72	15,294,421.77
其他应付款		6,079,960,798.76	7,262,688,301.71
其中：应付利息			
应付股利		835,820,772.12	1,143,265.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		144,493,266.47	91,536,413.02
其他流动负债			
流动负债合计		6,279,464,048.71	7,454,551,200.93
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		45,000,000.00	45,000,000.00
应付债券		11,428,581,986.23	5,657,381,335.67
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		9,079,861.24	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计		11,482,661,847.47	5,702,381,335.67
负债合计		17,762,125,896.18	13,156,932,536.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		6,096,135,252.00	6,096,135,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,293,481,393.06	3,293,481,393.06
减：库存股		155,384,802.36	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		757,873,130.65	757,873,130.65
未分配利润		-100,585,796.52	915,762,601.03
所有者权益（或股东权益）合计		9,891,519,176.83	11,063,252,376.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		27,653,645,073.01	24,220,184,913.34

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

### 合并利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	七、61	6,627,728,625.12	4,974,386,121.16
其中：营业收入		6,627,728,625.12	4,974,386,121.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,587,272,923.09	3,646,480,788.70
其中：营业成本	七、61	3,127,128,693.42	2,371,904,154.91
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	1,149,067,248.20	942,452,349.04
销售费用	七、63	55,338,838.10	53,217,899.16
管理费用	七、64	150,595,498.40	161,950,470.32
研发费用			
财务费用	七、66	105,142,644.97	116,955,915.27
其中：利息费用		296,096,233.15	306,039,028.85
利息收入		191,560,885.69	189,396,506.01

加：其他收益	七、67	2,582,684.37	4,498,368.66
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	47,298,730.04	174,807,464.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-59,932,733.55	23,801,462.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-6,132,773.09	489,968.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-484,628.58	-4,712,147.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-205,826.45	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	5,499,539.10	31,487.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,089,013,427.42	1,503,020,474.03
加：营业外收入	七、74	12,525,772.74	16,498,555.90
减：营业外支出	七、75	1,882,841.02	1,132,181.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,099,656,359.14	1,518,386,848.23
减：所得税费用	七、76	669,231,533.57	384,523,633.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,430,424,825.57	1,133,863,214.85
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,430,424,825.57	1,133,863,214.85
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）		990,817,806.10	594,592,374.36
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		439,607,019.47	539,270,840.49
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			

(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 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		1,430,424,825.57	1,133,863,214.85
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		990,817,806.10	594,592,374.36
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		439,607,019.47	539,270,840.49
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.16	0.10
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.16	0.10

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

### 母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	十七、4	6,222,844.35	21,741,234.27
减：营业成本	十七、4	7,640,801.31	17,286,386.49
税金及附加		2,518,528.30	1,274,215.03
销售费用		507,104.64	151,507.76
管理费用		32,578,357.17	40,335,937.46
研发费用			
财务费用		141,448,596.32	96,169,659.46
其中：利息费用		174,872,679.29	128,606,997.83
利息收入		33,441,392.95	32,447,809.28
加：其他收益		124,718.48	135,578.17
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-1,154,626.55	50,601,550.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,154,626.55	50,601,550.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-6,188,000.00	-13,104,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-6,652.21	-6,733.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			24,568.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-185,695,103.67	-95,825,507.62
加：营业外收入		4,024,213.00	190,693.77
减：营业外支出			311,343.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-181,670,890.67	-95,946,157.62
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-181,670,890.67	-95,946,157.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-181,670,890.67	-95,946,157.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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		-181,670,890.67	-95,946,157.62
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.03	-0.02
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.03	-0.02

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

## 合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,739,224,491.41	3,784,103,540.11
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		19,400.01	36,045,617.29
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,048,305,177.70	921,256,549.01
经营活动现金流入小计		3,787,549,069.12	4,741,405,706.41
购买商品、接受劳务支付的现金		1,274,617,618.79	3,126,668,512.14
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		343,254,181.15	320,382,427.81
支付的各项税费		1,031,945,054.65	963,176,506.53
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	1,030,629,147.19	1,401,339,399.09
经营活动现金流出小计		3,680,446,001.78	5,811,566,845.57
经营活动产生的现金流量净额		107,103,067.34	-1,070,161,139.16
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

收回投资收到的现金		1,528,162,027.75	688,313,454.88
取得投资收益收到的现金		45,841,365.35	5,324,727.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,186,125.84	53,378.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,579,189,518.94	693,691,560.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		64,724,198.90	23,646,580.81
投资支付的现金		50,000,000.00	470,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		114,724,198.90	493,646,580.81
投资活动产生的现金流量净额		1,464,465,320.04	200,044,979.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,246,284,114.23	272,192,042.38
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,246,284,114.23	272,192,042.38
偿还债务支付的现金		3,776,640,000.00	1,990,460,647.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		493,683,813.90	804,254,688.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		60,919,200.00	295,160,078.31
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	167,534,802.36	
筹资活动现金流出小计		4,437,858,616.26	2,794,715,336.43
筹资活动产生的现金流量净额		1,808,425,497.97	-2,522,523,294.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-2,682.27	1,882.49
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,379,991,203.08	-3,392,637,571.45
加：期初现金及现金等价物余额		11,382,626,592.70	13,464,230,608.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		14,762,617,795.78	10,071,593,036.86

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

### 母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,620,463.91	10,853,824.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		799,834,903.46	25,045,379.91
经营活动现金流入小计		808,455,367.37	35,899,204.69
购买商品、接受劳务支付的现金		435,262,668.48	5,641,569.27
支付给职工及为职工支付的现金		24,230,771.52	25,699,983.77
支付的各项税费		4,853,323.50	4,298,379.10
支付其他与经营活动有关的现金		766,210,310.81	25,440,273.33
经营活动现金流出小计		1,230,557,074.31	61,080,205.47
经营活动产生的现金流量净额		-422,101,706.94	-25,181,000.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,106,061,487.84	694,232,511.28
取得投资收益收到的现金		370,100,000.00	564,057,016.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			37,948.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,476,161,487.84	1,258,327,475.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,516,717.31	
投资支付的现金		4,840,561,100.00	2,155,058,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,858,077,817.31	2,155,058,800.00
投资活动产生的现金流量净额		618,083,670.53	-896,731,324.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,837,000,000.00	1,384,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,837,000,000.00	1,384,500,000.00
偿还债务支付的现金		4,840,590,000.00	1,637,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,334,500.00	200,547,684.58
支付其他与筹资活动有关的现金		167,534,802.36	

筹资活动现金流出小计		5,156,459,302.36	1,838,497,684.58
筹资活动产生的现金流量净额		3,680,540,697.64	-453,997,684.58
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		3,876,522,661.23	-1,375,910,009.41
加：期初现金及现金等价物余额		3,234,772,245.28	3,310,819,534.35
六、期末现金及现金等价物余额		7,111,294,906.51	1,934,909,524.94

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

## 合并所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 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											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39			788,526,900.75		6,594,349,841.60		15,723,989,580.74	1,740,112,425.30	17,464,102,006.04	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39			788,526,900.75		6,594,349,841.60		15,723,989,580.74	1,740,112,425.30	17,464,102,006.04	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						155,384,802.36				156,140,299.22		755,496.86	109,587,119.47	110,342,616.33	
(一)综合收益总额										990,817,806.10		990,817,806.10	439,607,019.47	1,430,424,825.57	
(二)所有者投入和减少资本						155,384,802.36						-155,384,802.36		-155,384,802.36	
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						155,384,802.36						-155,384,802.36		-155,384,802.36	



2021 年半年度报告

前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39				741,938,589.23		6,104,023,393.13		15,187,074,820.75	1,702,410,968.90	16,889,485,789.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-246,674,295.47		-246,674,295.47	539,270,840.49	292,596,545.02
（一）综合收益总额											594,592,374.36		594,592,374.36	539,270,840.49	1,133,863,214.85
（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											-841,266,669.83		-841,266,669.83		-841,266,669.83
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											-841,266,669.83		-841,266,669.83		-841,266,669.83
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）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期末余额	6,096,135,252.00				2,244,977,586.39				741,938,589.23		5,857,349,097.66		14,940,400,525.28	2,241,681,809.39	17,182,082,334.67

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

## 母公司所有者权益变动表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06				757,873,130.65	915,762,601.03	11,063,252,376.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06				757,873,130.65	915,762,601.03	11,063,252,376.74
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						155,384,802.36				-1,016,348,397.55	-1,171,733,199.91
(一)综合收益总额										-181,670,890.67	-181,670,890.67
(二)所有者投入和减少资本						155,384,802.36					-155,384,802.36
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						155,384,802.36					-155,384,802.36
(三)利润分配										-834,677,506.88	-834,677,506.88
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-834,677,506.88	-834,677,506.88
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)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06	155,384,802.36			757,873,130.65	-100,585,796.52	9,891,519,176.83

2021 年半年度报告

项目	2020 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06				711,284,819.13	1,337,734,467.23	11,438,635,931.42
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06				711,284,819.13	1,337,734,467.23	11,438,635,931.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-937,212,827.45	-937,212,827.45
(一) 综合收益总额										-95,946,157.62	-95,946,157.62
(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										-841,266,669.83	-841,266,669.83
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-841,266,669.83	-841,266,669.83
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) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	6,096,135,252.00				3,293,481,393.06				711,284,819.13	400,521,639.78	10,501,423,103.97

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：王政 会计机构负责人：孙婷

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

中华企业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993年9月24日正式在上海证券交易所上市。公司的统一社会信用代码：913100001323409633。所属行业为房地产类。

2005年12月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以2005年9月30日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有10股流通股获得3股股份的对价。

根据2014年4月23日公司股东大会决议，公司以2013年末总股本1,555,882,832股计算，按每10股送2股红股，共计派发311,176,566股，完成后公司的总股本为1,867,059,398股。

根据公司2016年度股东大会审议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215号）核准，公司办理本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关事宜。2018年4月23日，公司已收到上海地产（集团）有限公司以其拥有的上海中星（集团）有限公司100%经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币2,839,641,434元，公司向上海地产（集团）有限公司发行人民币普通股（A股）2,839,641,434股，变更后的注册资本为人民币4,706,700,832元。2018年5月22日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

2018年11月16日，公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司共2家符合相关规定条件的特定投资者定向发行人民币普通股（A股）373,411,878.00股，变更后的注册资本为人民币5,080,112,710.00元。2018年11月29日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。2019年2月1日，公司办妥工商变更登记手续，并换发新的营业执照。

根据2019年5月21日公司股东大会决议，公司以2018年末总股本5,080,112,710.00股计算，以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增2股，共计转增1,016,022,542.00股，完成后公司的总股本为6,096,135,252.00股。

截至2021年6月30日，本公司注册资本为6,096,135,252.00元，累计发行股本总数6,096,135,252.00股。公司注册地：上海市华山路2号，总部地址及办公地址：上海市浦东新区浦明路1388号。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。本财务报表业经公司董事会于2021年8月26日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2021年6月30日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1	杭州中华企业房地产发展有限公司
2	江阴中企誉德房地产有限公司
3	上海鼎达房地产有限公司
4	上海中鸿置业有限公司
5	上海南郊中华园房地产开发有限公司
6	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
7	苏州中华园房地产开发有限公司

8	浙江锦华大酒店管理有限公司
9	上海金樱览胜商业资产管理有限公司
10	上海江森房屋设备有限公司
11	上海瀛浦置业有限公司
12	上海瀛茸置业有限公司
13	上海瀛翔投资咨询有限公司
14	上海古北房产租赁有限公司
15	上海古北物业管理有限公司
16	上海古北新虹劳务服务有限公司
17	上海古北劳动服务有限公司
18	苏州洞庭房地产发展有限公司
19	上海古北顾村置业有限公司
20	上海浦东古北置业有限公司
21	江阴金安置业有限公司
22	上海新古北物业管理有限公司
23	上海古北朱家角置业有限公司
24	无锡中城置业有限公司
25	无锡中城誉品置业有限公司
26	上海新弘生态农业有限公司
27	中企汇锦投资有限公司
28	上海房地集团物业服务服务有限公司
29	上海地产古北安亭置业有限公司
30	上海原经房地产（集团）有限公司
31	上海顺驰置业有限公司
32	上海凯峰房地产开发有限公司
33	上海古北（集团）有限公司
34	上海杉野置业有限公司
35	古北集团香港有限公司
36	上海中星（集团）有限公司
37	无锡申锡房地产实业有限公司
38	上海旗捷置业有限公司
39	上海中星集团昆山置业有限公司
40	上海中星集团中星房地产营销有限公司

41	上海中星集团实业有限公司
42	上海中星广告装潢有限公司
43	上海中星集团新城房产有限公司
44	上海闵润置业有限公司
45	上海全策房地产有限公司
46	上海龙宁房地产开发有限公司
47	上海中星集团申城物业有限公司
48	上海新城物业有限公司
49	上海良城物业管理有限公司
50	上海中星集团怡城实业有限公司
51	上海中星集团振城不动产经营有限公司
52	上海中大股份有限公司
53	中星（扬州）置业有限公司
54	中星（昆山）城际置业有限公司
55	上海星舜置业有限公司
56	中星（安徽）置业有限公司
57	吉林市海上置业有限公司
58	中星（镇江）置业有限公司
59	上海馨亭置业有限公司
60	上海富源滨江开发有限公司
61	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司
62	上海申江怡德投资经营管理有限公司
63	上海怡德明华物业管理有限公司
64	上海环江投资发展有限公司
65	上海申阳滨江投资开发有限公司
66	上海金丰易居房地产顾问有限公司
67	上海地产馨逸置业有限公司
68	上海润钻置业有限公司
69	上海润钻房地产开发有限公司
70	润钻（南通）置业有限公司
71	上海润钻房地产开发有限公司
72	上海沁钻置业有限公司
73	上海城佳经济发展有限公司

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的相关规定编制。

##### 2. 持续经营

适用 不适用

公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

#### 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

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“收入”、“营业收入和营业成本”。

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 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

本公司营业周期为 12 个月。

##### 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

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司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其回报金额。

### 2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### (2) 处置子公司

##### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、（十）长期股权投资”。

## 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

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

### 2、外币财务报表的折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

适用 不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、金融工具的分类

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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。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。

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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### （5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

### （6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

## 3、金融资产终止确认和金融资产转移

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

## 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 13. 应收款项融资

适用 不适用

## 14. 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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 15. 存货

适用 不适用

### 1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、原材料、周转材料等。

### 2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定；

(3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本确定预估的单位面积成本结转销售成本。

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

#### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

### 16. 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对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

#### (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

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

### 17. 持有待售资产

适用 不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(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，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

### 18. 债权投资

#### 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 19. 其他债权投资

#### 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 20. 长期应收款

#### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 21. 长期股权投资

适用 不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

## 2、 初始投资成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

### (2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

## 3、 后续计量及损益确认方法

### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，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而产生的其他综合收益除外。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 22. 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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## 23. 固定资产

### （1）确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）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	直线法	5-50	0-10	20-1.80
专用设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
运输设备	直线法	3-10	3-10	32.33-9.00
通用设备	直线法	1-15	0-10	100.00-6.00
固定资产装修费	直线法	2-10		50.00-10.00

## (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

## 24. 在建工程

适用 不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 25. 借款费用

适用 不适用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

#### 26. 生物资产

适用 不适用

#### 27. 油气资产

适用 不适用

#### 28. 使用权资产

适用 不适用

详见“新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”。

#### 29. 无形资产

##### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

##### 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的初始投资成本。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

##### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	37年-70年	土地使用权年限
软件	2-10年	软件预计使用年限
社区服务平台	5、10年	软件预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

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

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首

先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出和预付长期租赁费用。

#### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 2、 摊销年限

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

适用 不适用

自2020年1月1日起的会计政策

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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

##### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

##### (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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本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：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；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。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 34. 租赁负债

适用 不适用

详见“新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”。

## 35. 预计负债

适用 不适用

### 1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

**36. 股份支付**

□适用 √不适用

**37. 优先股、永续债等其他金融工具**

□适用 √不适用

**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

**1、收入确认和计量所采用的会计政策**

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或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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。

对于在某一时间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。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对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或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 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。
- 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。
- 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。
- 客户已接受该商品或服务。

**2、收入确认具体方法**

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

**(一) 房地产销售合同**

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

- (1) 与客户已签订合同；
- (2) 房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；
- (3) 客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

**(二) 物业服务合同**

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

(三) 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(四) 建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

**(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

**39. 合同成本**

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

**40. 政府补助**

适用 不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 42. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

##### (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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本公司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；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。

对租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，其他的租赁为经营租赁。

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按照销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

#### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

##### (三十) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

#### 44. 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)
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），在编制 2021 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新租赁准则的累积影响数调整当年度年初财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整。	董事会	具体见（3）2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	11,558,570,856.71	11,558,570,856.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	90,709,661.86	90,709,661.86	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	107,074,051.74	107,074,051.74	
应收款项融资			
预付款项	15,467,186.10	15,383,446.65	-83,739.45
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,327,665,513.81	2,327,665,513.81	
其中：应收利息			
应收股利	1,926,365.35	1,926,365.35	
买入返售金融资产			
存货	20,355,433,966.42	20,355,433,966.42	
合同资产	19,409,993.76	19,409,993.76	
持有待售资产	1,251,730,564.16	1,251,730,564.16	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	237,473,196.77	237,473,196.77	
流动资产合计	35,963,534,991.33	35,963,451,251.88	-83,739.45
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	579,370,799.55	579,370,799.55	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	4,671,863.76	4,671,863.76	
投资性房地产	6,436,739,179.67	6,436,739,179.67	
固定资产	201,901,252.32	201,901,252.32	
在建工程	98,598,668.98	98,598,668.98	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		71,826,382.66	71,826,382.66
无形资产	70,835,353.40	70,835,353.40	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11,090,082.16	11,090,082.16	
递延所得税资产	1,749,316,451.42	1,749,316,451.42	
其他非流动资产	4,228,159,136.38	4,228,159,136.38	
非流动资产合计	13,380,682,787.64	13,452,509,170.30	71,826,382.66

资产总计	49,344,217,778.97	49,415,960,422.18	71,742,643.21
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,215,277,516.98	2,215,277,516.98	
预收款项	27,999,992.52	27,999,992.52	
合同负债	5,578,611,220.01	5,578,611,220.01	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	183,468,771.41	183,468,771.41	
应交税费	6,369,025,762.35	6,369,025,762.35	
其他应付款	2,328,169,052.76	2,328,169,052.76	
其中：应付利息			
应付股利	532,717,465.24	532,717,465.24	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,047,612,595.61	4,066,424,953.92	18,812,358.31
其他流动负债	107,575,868.86	107,575,868.86	
流动负债合计	20,857,740,780.50	20,876,553,138.81	18,812,358.31
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	4,996,815,201.60	4,996,815,201.60	
应付债券	5,657,381,335.67	5,657,381,335.67	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		52,930,284.90	52,930,284.90
长期应付款	99,053,767.94	99,053,767.94	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	249,985,786.40	249,985,786.40	
递延所得税负债	19,138,900.82	19,138,900.82	
其他非流动负债			
非流动负债合计	11,022,374,992.43	11,075,305,277.33	52,930,284.90
负债合计	31,880,115,772.93	31,951,858,416.14	71,742,643.21
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	6,096,135,252.00	6,096,135,252.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,244,977,586.39	2,244,977,586.39	
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	788,526,900.75	788,526,900.75	
一般风险准备			
未分配利润	6,594,349,841.60	6,594,349,841.60	
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计	15,723,989,580.74	15,723,989,580.74	
少数股东权益	1,740,112,425.30	1,740,112,425.30	
所有者权益(或股东权益) 合计	17,464,102,006.04	17,464,102,006.04	
负债和所有者权益 (或股东权益)总计	49,344,217,778.97	49,415,960,422.18	71,742,643.21

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，具体影响科目及金额见上述调整报表。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,234,772,245.28	3,234,772,245.28	
交易性金融资产	58,513,000.00	58,513,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,105,660.38	17,105,660.38	
应收款项融资			
预付款项	549,723.04	549,723.04	
其他应收款	8,141,004,570.56	8,141,004,570.56	
其中：应收利息			
应收股利	763,900,000.00	763,900,000.00	
存货	83,608,156.01	83,608,156.01	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	11,535,553,355.27	11,535,553,355.27	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	12,204,839,425.30	12,204,839,425.30	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	2,919,989.76	2,919,989.76	
投资性房地产	394,214,258.53	394,214,258.53	
固定资产	28,341,422.07	28,341,422.07	
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		14,701,543.50	14,701,543.50
无形资产	54,316,462.41	54,316,462.41	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	12,684,631,558.07	12,699,333,101.57	14,701,543.50
资产总计	24,220,184,913.34	24,234,886,456.84	14,701,543.50
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	57,480,049.28	57,480,049.28	
预收款项	634,990.56	634,990.56	
合同负债	1,798,654.00	1,798,654.00	
应付职工薪酬	25,118,370.59	25,118,370.59	
应交税费	15,294,421.77	15,294,421.77	
其他应付款	7,262,688,301.71	7,262,688,301.71	
其中：应付利息			
应付股利	1,143,265.24	1,143,265.24	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	91,536,413.02	95,224,238.11	3,687,825.09
其他流动负债			
流动负债合计	7,454,551,200.93	7,458,239,026.02	3,687,825.09
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	45,000,000.00	45,000,000.00	
应付债券	5,657,381,335.67	5,657,381,335.67	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		11,013,718.41	11,013,718.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,702,381,335.67	5,713,395,054.08	11,013,718.41
负债合计	13,156,932,536.60	13,171,634,080.10	14,701,543.50
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	6,096,135,252.00	6,096,135,252.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,293,481,393.06	3,293,481,393.06	
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	757,873,130.65	757,873,130.65	
未分配利润	915,762,601.03	915,762,601.03	
所有者权益（或股东权益）合计	11,063,252,376.74	11,063,252,376.74	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,220,184,913.34	24,234,886,456.84	14,701,543.50

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，具体影响科目及金额见上述调整报表。

#### (4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5、6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1、5、7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

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

1、本公司子公司上海新弘生态农业有限公司根据沪国税流（1995）78 号规定，销售的自产农产品免征增值税；根据财税字（1999）198 号规定，销售的粮食免征增值税；根据财税（2011）137 号规定，批发、销售蔬菜免征增值税；根据财税（2012）75 号规定，批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。

2、根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的规定，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税，执行期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 11 号）的规定，自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

3、根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号）的规定，自 2016 年 2 月 1 日起，一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不

超过9万元)的缴纳义务人,扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元)的缴纳义务人。

4、根据《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(2019年第2号)文件规定,自2019年1月1日至2021年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。根据《国家税务总局公告2021年第8号》文件规定,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按12.5%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;小型微利企业享受上述政策时涉及的具体征管问题,按照《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(2019年第2号)相关规定执行,执行期限自2021年1月1日起至2022年12月31日。

### 3. 其他

适用 不适用

## 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	117,234.29	161,029.78
银行存款	14,919,467,990.24	11,546,509,238.91
其他货币资金	29,066,224.21	11,900,588.02
合计	14,948,651,448.74	11,558,570,856.71
其中:存放在境外的款项总额	234,949.89	237,632.16

其他说明:

其中受到限制的货币资金:

项目	期末余额	上年年末余额
房地产开发专户资金	42,478.76	42,414.41
业委会托管款项	566,919.55	621,805.33
购房者按揭借款保证金	10,019,882.57	10,086,465.01
净房款	83,123,377.65	82,375,675.89
售房监管资金	92,280,994.43	82,817,903.37
合计	186,033,652.96	175,944,264.01

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

### 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	84,576,888.77	90,709,661.86
其中：		
权益工具投资	84,576,888.77	90,709,661.86
合计	84,576,888.77	90,709,661.86

其他说明：

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

#### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

#### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 5、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	122,830,432.52
1 年以内小计	122,830,432.52

1 至 2 年	26,873,916.94
2 至 3 年	4,161,364.84
3 至 4 年	1,159,176.11
4 至 5 年	1,362,918.52
5 年以上	4,569,478.86
合计	160,957,287.79

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	3,654,835.90	2.27	3,654,835.90	100.00		3,654,835.90	3.21	3,654,835.90	100.00	
其中：										
按单项计提	3,654,835.90	2.27	3,654,835.90	100.00		3,654,835.90	3.21	3,654,835.90	100.00	
按组合计提坏账准备	157,302,451.89	97.73	4,018,951.04	2.55	153,283,500.85	110,164,040.29	96.79	3,089,988.55	2.80	107,074,051.74
其中：										
按信用风险特征组合计提	157,302,451.89	97.73	4,018,951.04	2.55	153,283,500.85	110,164,040.29	96.79	3,089,988.55	2.80	107,074,051.74
合计	160,957,287.79	/	7,673,786.94	/	153,283,500.85	113,818,876.19	/	6,744,824.45	/	107,074,051.74

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
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
马鞍山市明都置业 有限责任公司	125,217.00	125,217.00	100.00	无法收回
常州市鼎峰房地产 开发有限公司	2,634,845.00	2,634,845.00	100.00	无法收回
常州新区新业房地 产开发有限公司	510,367.90	510,367.90	100.00	无法收回
合计	3,654,835.90	3,654,835.90	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:按信用风险特征组合计提

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 (%)
按信用风险特征组合计提	157,302,451.89	4,018,951.04	2.55
合计	157,302,451.89	4,018,951.04	

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	
应收账款坏 账准备	6,744,824.45	928,962.49				7,673,786.94
合计	6,744,824.45	928,962.49				7,673,786.94

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		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海好饰家建材园艺超市有限公司	8,500,000.00	5.28	
上海地产资产经营有限公司	6,343,201.66	3.94	
上海地产(集团)有限公司	6,167,105.89	3.83	
上海申迪园林投资建设有限公司	5,988,683.60	3.72	59,886.84
上海地产酒店管理有限公司	5,700,000.00	3.54	
合计	32,698,991.15	20.31	59,886.84

## (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

## 6、应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、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	11,923,355.74	50.57	7,125,650.50	46.32
1至2年	5,614,882.86	23.82	2,010,612.25	13.07

2至3年	98,000.00	0.42	225,152.07	1.46
3年以上	5,938,785.74	25.19	6,022,031.83	39.15
合计	23,575,024.34	100.00	15,383,446.65	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

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例(%)
中国石油天然气股份有限公司	3,040,300.00	12.90
国网江苏省电力有限公司	2,567,557.23	10.89
上海国际招标有限公司	1,950,000.00	8.27
上海城市房地产估价有限公司	752,000.00	3.19
上海思倍安建筑咨询有限公司	700,000.00	2.97
合计	9,009,857.23	38.22

其他说明

□适用 √不适用

## 8、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	250,000.00	1,926,365.35
其他应收款	1,320,413,934.70	2,325,739,148.46
合计	1,320,663,934.70	2,327,665,513.81

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (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
上海瀛利置业有限公司	250,000.00	250,000.00
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司		1,676,365.35
合计	250,000.00	1,926,365.35

#### (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

#### (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	867,676,079.69
1 年以内小计	867,676,079.69
1 至 2 年	9,108,232.76
2 至 3 年	3,570,303.00
3 至 4 年	11,180,326.15
4 至 5 年	218,201,639.10
5 年以上	290,684,639.59
合计	1,400,421,220.29

#### (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	786,184.25	301,633.30
押金、保证金	35,577,653.22	42,187,241.83
代垫、暂付款	47,758,099.76	74,605,858.02
往来款	1,294,493,451.19	2,265,800,444.10
维修保障金	15,927,570.73	18,224,890.49

其他	5,878,261.14	5,070,700.22
合计	1,400,421,220.29	2,406,190,767.96

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	590,946.90		79,860,672.60	80,451,619.50
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	26,247.49		-470,581.40	-444,333.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	617,194.39		79,390,091.20	80,007,285.59

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

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	2,303,183,679.19		103,007,088.77	2,406,190,767.96
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

账面余额	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)	
— 转回第一阶段				
本期新增	1,012,406,009.69	-	6,636,462.02	1,005,769,547.67
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	1,290,777,669.50		109,643,550.79	1,400,421,220.29

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：  
 适用  不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	80,451,619.50	-444,333.91				80,007,285.59
合计	80,451,619.50	-444,333.91				80,007,285.59

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：  
 适用  不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额

大华（集团）有限公司	往来款	643,702,561.10	1 年以内、4-5 年、5 年以上	45.96	
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	424,800,000.00	1 年以内	30.33	
上海瀛利置业有限公司	往来款	150,000,000.00	5 年以上	10.71	
上海百通房地产开发有限责任公司	往来款	37,450,000.00	5 年以上	2.67	37,450,000.00
杭州市物业维修资金管理中心	维修保修金	13,055,372.04	4-5 年	0.93	130,553.72
合计		1,269,007,933.14		90.60	37,580,553.72

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 9、 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
原材料	148,534.80		148,534.80	145,027.60		145,027.60
库存商品	2,243,362.76		2,243,362.76	2,375,644.78		2,375,644.78
周转材料	275,787.64		275,787.64	275,787.64		275,787.64
开发成本	11,796,787,742.91	27,436,114.86	11,769,351,628.05	13,401,894,381.22	27,436,114.86	13,374,458,266.36
开发产品	6,797,612,813.11	218,323,784.72	6,579,289,028.39	7,266,033,232.13	295,228,878.15	6,970,804,353.98
其他	17,044,668.01	8,140,430.30	8,904,237.71	15,515,316.36	8,140,430.30	7,374,886.06
合计	18,614,112,909.23	253,900,329.88	18,360,212,579.35	20,686,239,389.73	330,805,423.31	20,355,433,966.42

## (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	上年年末余额
宝山区顾村大型居住社区BSPO-0104单元0422-01地块	2020年	2023年	22.75	1,496,279,927.04	1,426,194,118.07
誉品谷水湾豪庭-会所	2011年	2021年	0.10	7,265,820.00	7,265,820.00
尚汇豪庭三期	2019年	2021年	22.35		2,027,774,061.09
雪野北块	2009年			40,587,598.36	40,587,458.36
中环滨江世纪二期商业及一期高层	2019年	2021年	5.27	431,497,521.65	423,568,199.98
廖家沟	未开工			982,144,057.96	982,144,057.96
跑马山-中山府	2018年	2022年	8.50	615,918,122.61	549,440,937.56
新华6-2项目	2019年	2021年	36.14	2,314,178,922.75	2,194,596,751.22
洋泾17-4项目	2018年	2021年	12.47	660,202,057.08	593,367,942.40
洋泾23-3项目	2019年	2021年	16.47	989,076,992.71	945,034,882.35
中星城际广场凯旋门商住楼	2017年	2021年	1.94	160,164,043.98	157,495,350.86
潍坊路16弄2号	2018年			12,544,657.81	12,058,990.64
杨浦区新江湾社区N091104单元B2-01地块	2020年	2023年	54.20	4,086,928,020.96	4,042,365,810.73
合计				11,796,787,742.91	13,401,894,381.22

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
虹光小区	1995年	141,625.01			141,625.01
中静大厦车库	2005年	136,290.00			136,290.00
鹿特丹花园	1996年	1,078,656.49			1,078,656.49
东方中华园车库	2004年	1,298,316.10		347,413.99	950,902.11
浦东大道	----	141,382.31			141,382.31
虹华大厦	1995年	594,973.15			594,973.15
天山中华园车库	2002年	6,802,149.00			6,802,149.00
港泰车库	1999年	3,453,506.63			3,453,506.63
南郊中华园一期	2009年	46,038,961.58			46,038,961.58
南郊中华园二期	2010年	3,055,464.10			3,055,464.10
南郊中华园三期	2011年	5,281,263.16			5,281,263.16
美兰湖湖畔雅苑	2007年	7,245,508.80			7,245,508.80
美兰湖中华园	2011年	63,163,264.22			63,163,264.22
铂珏公寓	2014年	88,760,093.46		11,026,779.67	77,733,313.79
中企上城	2014年	123,696,172.81		22,714,074.59	100,982,098.22
虹桥路1482号	----	3,876,000.00			3,876,000.00
维多利亚C201-209	1996年	4,810,330.74			4,810,330.74
维多利亚E楼5楼	----	3,455,452.54		3,455,452.54	
古北国际广场	2007年	23,067,173.06			23,067,173.06
古北香堤艺墅B7项目	2019年	24,963,447.88		16,731,084.66	8,232,363.22
古北太湖源	2006年	478,296,589.60		47,292,307.56	431,004,282.04
古北香缇岭	2010年	11,871,867.72			11,871,867.72
古北御庭住宅和车库	2013年	5,636,967.88		1,807,786.23	3,829,181.65
申雅苑(印象春城-周浦23#项目)	2008年	8,777,759.10			8,777,759.10
印象春城二期五街区售楼中心	2009年	17,243,397.70			17,243,397.70
印象春城二期三、四街区住宅和地下车库	2011年	1,100,000.00		1,045,000.00	55,000.00
印象春城二期一、二街区	2013年	9,745,952.29			9,745,952.29

印象春城二期六街区住宅	2015 年	11,837,298.78			11,837,298.78
印象春城二期六街区车库	2016 年	19,580,000.00		55,000.00	19,525,000.00
江阴尚海荟	2015 年	116,308,106.85		4,919,932.36	111,388,174.49
安亭新镇安智路 63 号商铺	----	1,146,165.13			1,146,165.13
尚汇豪庭一期公寓及会所	2015 年	390,955,888.04		28,762,692.43	362,193,195.61
尚汇豪庭二期	2018 年	64,626,045.21		25,072,527.49	39,553,517.72
无锡誉品华府	2016 年	65,722,626.61		1,387,207.80	64,335,418.81
中企佺山府	2016 年	11,578,274.90		275,000.00	11,303,274.90
嘉定萃庭	2017 年	328,171,591.13		103,386.40	328,068,204.73
南泉车库	2003 年	3,550,000.00			3,550,000.00
梅川三街坊（海上名庭）车库	2003 年	4,150,000.00			4,150,000.00
梅川二街坊 12（海上名庭二期）车库	2005 年	2,350,000.00			2,350,000.00
兰馨雅苑车库	2003 年	3,950,000.00			3,950,000.00
凉城西北块车库	2006 年	50,000.00			50,000.00
凉城办公楼车库	2006 年	1,152,000.00			1,152,000.00
沪东北二街坊车库	2007 年	3,150,000.00			3,150,000.00
临阳车库	2007 年	3,200,000.00			3,200,000.00
中星瑞平车库	2007 年	5,626,000.00			5,626,000.00
昌里一街坊（新昌里公寓）车库	2005 年	6,400,000.00			6,400,000.00
海上名门车库	2006 年	100,000.00			100,000.00
海上名邸车库	2008 年	403,393.31			403,393.31
凉城地区办公楼车库	2010 年	6,020,000.00			6,020,000.00
文诚路 1999 弄车库	2008 年	5,860,175.19			5,860,175.19
海上御景苑车库	2013 年	7,106,160.00			7,106,160.00
红庐别墅 135 号项目	2017 年	5,245,054.00			5,245,054.00
水岸丽苑一期商铺	2012 年	23,732,189.64			23,732,189.64
名豪苑二期车库	2013 年	3,650,000.00			3,650,000.00
水岸丽苑一期车库	2012 年	1,335,000.00			1,335,000.00
H4 商场	2016 年	143,637,818.22			143,637,818.22
燕尾山庄别墅	2011 年	73,196,181.80		33,123,094.47	40,073,087.33
燕尾山庄会所	2011 年	35,327,877.60			35,327,877.60
朗庭上郡苑（车位）	2010 年	25,760,371.13			25,760,371.13
中星馨恒苑	2014 年	19,479,996.52			19,479,996.52
中华园路 1 期商铺 8#	2013 年	90,721,900.84			90,721,900.84
中华园路 1 期商铺 9#10#	2013 年	67,393,542.73			67,393,542.73
中华园路 2 期商铺 12#13#	2015 年	28,100,201.75			28,100,201.75
中华园路 2 期商铺 16#	2015 年	78,682,104.13			78,682,104.13
中华园路 2 期车位	2015 年	4,300,000.00			4,300,000.00
中华园路 2 期酒店	2016 年	92,360,788.94			92,360,788.94
安徽中星城	2017 年	101,458,462.31	700,000.00		102,158,462.31
中环滨江世纪一期别墅及洋房	2017 年	116,088,612.08		13,896,621.26	102,191,990.82
公园道壹号-尊庭	2017 年	82,685,439.81			82,685,439.81
公园道壹号-臻庭住宅及商业	2018 年	275,628,970.28		8,898,431.70	266,730,538.58
公园道壹号-臻庭车库	2018 年	43,042,198.99		3,706,885.47	39,335,313.52
富源滨江名邸-住宅	2018 年	109,771,688.84	865,244.43	47,180,450.59	63,456,482.68

富源滨江名邸-车位	2018 年	81,094,488.11		3,810,795.62	77,283,692.49
新天地公寓车位		3,060,000.00			3,060,000.00
燕回平门里	2019 年	546,109,492.56	137,269.60	397,444,294.67	148,802,467.49
无锡誉品华府商业	2020 年	170,869,382.36		27,298,573.85	143,570,808.51
中企财富世纪大厦	2020 年	931,190,139.67	3,763,291.67		934,953,431.34
富源置地广场-商业	2020 年	128,577,385.49	4,580,482.29		133,157,867.78
富源置业广场-车位	2020 年	126,100,949.55		102,436,559.29	23,664,390.26
中企滨江悦府-住宅	2020 年	54,548,832.52		16,372,342.08	38,176,490.44
中企滨江悦府-商业	2020 年	10,518,258.43			10,518,258.43
中企滨江悦府-车库	2020 年	51,457,813.25			51,457,813.25
中企滨江智慧广场	2020 年	1,322,373,173.92			1,322,373,173.92
罗家头-回龙山庄-住宅	2020 年	331,276,038.21		25,650,744.76	305,625,293.45
罗家头-回龙山庄-车位	2020 年	16,671,477.75		4,200,329.46	12,471,148.29
罗家头-回龙山庄-商业	2020 年	17,466,038.53			17,466,038.53
中星城际广场凯旋门-住宅	2020 年	8,887,804.07		6,800,583.94	2,087,220.13
中星城际广场凯旋门-车位	2020 年	9,981,651.38			9,981,651.38
安盛街商铺	2020 年	27,525,616.24			27,525,616.24
尚汇豪庭三期	2021 年		2,234,664,265.60	1,857,315,619.73	377,348,645.87
合计		7,266,033,232.13	2,244,710,553.59	2,713,130,972.61	6,797,612,813.11

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	27,436,114.86					27,436,114.86
开发产品	295,228,878.15			76,905,093.43		218,323,784.72
其他	8,140,430.30					8,140,430.30
合计	330,805,423.31			76,905,093.43		253,900,329.88

## (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

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货中的开发产品	其他减少	
尚汇豪庭	139,253,240.68		139,253,240.68		
新华 6-2 项目	7,987,962.21	8,718,035.41			16,705,997.62
洋泾 17-4 项目	9,480,052.63	6,167,882.59			15,647,935.22
洋泾 23-3 项目	7,463,223.06	4,170,329.93			11,633,552.99
中环滨江世纪	25,085,196.30	2,099,794.34			27,184,990.64
中星城际广场凯旋门商住楼	937,657.82	935,336.11			1,872,993.93
廖家沟	2,820,773.12				2,820,773.12
跑马山-中山府	18,853,894.42	1,083,012.06			19,936,906.48
杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	724,009.62	5,463,844.81			6,187,854.43
合计	212,606,009.86	28,638,235.25	139,253,240.68		101,991,004.43

## (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

## 10、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
富源置地广场尾款	23,053,113.01	922,124.52	22,130,988.49	17,907,451.83	716,298.07	17,191,153.76
营销服务费	2,057,378.00		2,057,378.00	2,218,840.00		2,218,840.00
合计	25,110,491.01	922,124.52	24,188,366.49	20,126,291.83	716,298.07	19,409,993.76

## (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

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
合同资产减值准备	205,826.45			

合计	205,826.45			/
----	------------	--	--	---

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

其他说明：

适用 不适用

#### 11、持有待售资产

适用 不适用

#### 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

#### 13、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
待抵扣增值税进项税	246,764,887.55	199,429,790.34
预缴企业所得税	3,236,320.98	3,248,378.47
预缴增值税等流转税	30,166,525.90	10,231,977.86
合同取得成本	16,985,574.90	24,563,050.10
合计	297,153,309.33	237,473,196.77

其他说明：

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	24,563,050.10	7,692,195.35	15,269,670.55			16,985,574.90	随收入确认结转
合计	24,563,050.10	7,692,195.35	15,269,670.55			16,985,574.90	

#### 14、债权投资

##### (1). 债权投资情况

适用 不适用

##### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值准备期 末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投资 损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备		
一、合营企业										
上海利昊物业管理有限公司	708,693.11									708,693.11
上海营口加油站有限责任公司	1,777,576.63									1,777,576.63
上海康健加油有限公司	2,927,789.40									2,927,789.40
上海浦东新区上钢集贸市场 经营管理有限公司	2,811,158.24									2,811,158.24
小计	8,225,217.38									8,225,217.38
二、联营企业										
上海国际汽车城置业有限公司	290,665,648.61			-240,461.90						290,425,186.71
上海瀛利置业有限公司	1,367,890.38			111,897.34						1,479,787.72
上海春日置业有限公司				-60,403,354.28					60,403,354.28	
上海侨建重联企业发展有限 公司	20,286,655.04			293,571.66			-4,165,000.00			16,415,226.70
上海星筑房地产开发有限公司	3,788,992.07			305,613.63						4,094,605.70
上海虹城房地产有限公司	253,419,922.59									253,419,922.59
上海恒城房地产有限公司	1,616,473.48									1,616,473.48
小计	571,145,582.17			-59,932,733.55			-4,165,000.00		60,403,354.28	567,451,202.90
合计	579,370,799.55			-59,932,733.55			-4,165,000.00		60,403,354.28	575,676,420.28

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,671,863.76	4,671,863.76
合计	4,671,863.76	4,671,863.76

**20、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	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	8,721,509,386.66	206,883,038.07	8,928,392,424.73
2. 本期增加金额	7,331,313.00		7,331,313.00
(1) 外购	7,331,313.00		7,331,313.00
3. 本期减少金额	14,310,456.42		14,310,456.42
(1) 处置	14,310,456.42		14,310,456.42
4. 期末余额	8,714,530,243.24	206,883,038.07	8,921,413,281.31
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,185,180,194.01	182,720,612.82	2,367,900,806.83
2. 本期增加金额	124,243,021.21	3,275,786.04	127,518,807.25
(1) 计提或摊销	124,243,021.21	3,275,786.04	127,518,807.25
3. 本期减少金额	1,812,942.76		1,812,942.76
(1) 处置	1,812,942.76		1,812,942.76
4. 期末余额	2,307,610,272.46	185,996,398.86	2,493,606,671.32
三、减值准备			
1. 期初余额	123,752,438.23		123,752,438.23
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额	1,724,679.03		1,724,679.03
(1) 处置	1,724,679.03		1,724,679.03
4. 期末余额	122,027,759.20		122,027,759.20
四、账面价值			
1. 期末账面价值	6,284,892,211.58	20,886,639.21	6,305,778,850.79
2. 期初账面价值	6,412,576,754.42	24,162,425.25	6,436,739,179.67

## (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

## 21、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	194,880,257.96	201,901,252.32
固定资产清理		
合计	194,880,257.96	201,901,252.32

## 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	专用设备	运输工具	通用设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	252,749,893.05	2,122,516.74	25,317,759.74	40,840,597.29	11,625,222.10	332,655,988.92
2. 本期增加金额			18,520.35	943,268.04		961,788.39
(1) 购置			18,520.35	943,268.04		961,788.39
3. 本期减少金额	2,228,341.34		458,492.43	361,515.88		3,048,349.65
(1) 处置或报废	2,228,341.34		458,492.43	361,515.88		3,048,349.65
4. 期末余额	250,521,551.71	2,122,516.74	24,877,787.66	41,422,349.45	11,625,222.10	330,569,427.66
二、累计折旧						
1. 期初余额	64,208,883.15	958,041.14	22,750,522.04	29,351,545.04	11,625,222.10	128,894,213.47
2. 本期增加金额	3,823,635.48	152,993.04	383,001.04	2,220,382.54		6,580,012.10
(1) 计提	3,823,635.48	152,993.04	383,001.04	2,220,382.54		6,580,012.10
3. 本期减少金额	897,701.38		435,567.81	312,309.81		1,645,579.00
(1) 处置或报废	897,701.38		435,567.81	312,309.81		1,645,579.00
4. 期末余额	67,134,817.25	1,111,034.18	22,697,955.27	31,259,617.77	11,625,222.10	133,828,646.57
三、减值准备						
1. 期初余额	1,860,523.13					1,860,523.13
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	1,860,523.13					1,860,523.13
四、账面价值						
1. 期末账面价值	181,526,211.33	1,011,482.56	2,179,832.39	10,162,731.68		194,880,257.96
2. 期初账面价值	186,680,486.77	1,164,475.60	2,567,237.70	11,489,052.25		201,901,252.32

## (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

## (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

## 22、在建工程

## 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
在建工程	137,158,401.00	98,598,668.98
工程物资		
合计	137,158,401.00	98,598,668.98

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√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
中星城-万科地铁通道改建	211,320.76		211,320.76	211,320.76		211,320.76
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目	60,676,015.39		60,676,015.39	52,401,437.53		52,401,437.53
崇明北八滙基地河道整治工程项目	46,678,782.85		46,678,782.85	29,878,554.76		29,878,554.76
崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目	490,819.27		490,819.27			
崇明新弘果园农田建设项目	13,442,960.80		13,442,960.80	10,963,811.26		10,963,811.26
新弘农业智慧果园建设项目	7,053,253.52		7,053,253.52	138,613.86		138,613.86
莘光农贸市场装修改造项目	2,990,229.86		2,990,229.86	1,876,140.10		1,876,140.10
果树机械化生产装备选型及主要环节配套开发项目	1,453,548.61		1,453,548.61	298,875.25		298,875.25
优质早熟梨新品种优选及轻简化栽培技术体系构建和示范项目	2,782,913.31		2,782,913.31	2,326,915.46		2,326,915.46
温室配套项目一期	461,467.89		461,467.89	503,000.00		503,000.00
新弘崇明北八滙基地电器安装（一期）	818,032.12		818,032.12			
申莘菜市场装修改造项目	99,056.62		99,056.62			
合计	137,158,401.00		137,158,401.00	98,598,668.98		98,598,668.98

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目	78,065,800.00	52,401,437.53	8,274,577.86			60,676,015.39	77.72					政府补助及自筹
崇明北八滙基地河道整治工程项目	73,958,800.00	29,878,554.76	16,800,228.09			46,678,782.85	63.11					政府补助及自筹
崇明新弘果园农田建设项目	14,944,000.00	10,963,811.26	2,479,149.54			13,442,960.80	89.96					政府补助及自筹
合计	166,968,600.00	93,243,803.55	27,553,955.49			120,797,759.04		/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、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	通用设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	71,771,382.57	55,000.09	71,826,382.66
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	60,654.67		60,654.67
4. 期末余额	71,710,727.90	55,000.09	71,765,727.99
二、累计折旧			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	10,019,315.30	9,091.33	10,028,406.63
(1) 计提	10,019,315.30	9,091.33	10,028,406.63
3. 本期减少金额	14,299.73		14,299.73
(1) 处置	14,299.73		14,299.73
4. 期末余额	10,005,015.57	9,091.33	10,014,106.90
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	61,705,712.33	45,908.76	61,751,621.09
2. 期初账面价值	71,771,382.57	55,000.09	71,826,382.66

## 26、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	土地使用权	软件	社区服务平台	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	88,659,957.00	4,899,212.52	9,230,207.03	102,789,376.55
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	88,659,957.00	4,899,212.52	9,230,207.03	102,789,376.55
二、累计摊销				
1. 期初余额	25,102,444.35	2,526,932.96	4,324,645.84	31,954,023.15
2. 本期增加金额	988,782.90	310,999.08	763,208.46	2,062,990.44
(1) 计提	988,782.90	310,999.08	763,208.46	2,062,990.44
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	26,091,227.25	2,837,932.04	5,087,854.30	34,017,013.59
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	62,568,729.75	2,061,280.48	4,142,352.73	68,772,362.96
2. 期初账面价值	63,557,512.65	2,372,279.56	4,905,561.19	70,835,353.40

## (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

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、商誉

## (1). 商誉账面原值

适用 不适用

## (2). 商誉减值准备

适用 不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 29、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
装修费	10,850,700.07	816,805.29	2,246,453.65		9,421,051.71
其他	239,382.09		91,777.38		147,604.71
合计	11,090,082.16	816,805.29	2,338,231.03		9,568,656.42

## 30、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	可抵扣暂时性差异	递延所得税

		资产		资产
资产减值准备	20,963,911.32	5,240,977.83	23,001,569.27	5,750,392.35
收入确认	245,736,720.04	61,434,180.01	245,736,720.10	61,434,180.01
预提税金及费用	7,434,645,442.56	1,858,661,360.64	6,581,805,031.81	1,645,451,257.96
内部交易未实现利润	294,336,777.16	73,584,194.29	133,985,250.64	33,496,312.66
可抵扣亏损	12,737,233.76	3,184,308.44	12,737,233.72	3,184,308.44
合计	8,008,420,084.84	2,002,105,021.21	6,997,265,805.54	1,749,316,451.42

## (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
公允价值变动	1,826,418.12	456,604.53	2,148,767.14	537,191.78
长期股权投资支付对价与公允价差额	3,606,764.32	901,691.08	3,606,764.33	901,691.08
收购其他股东权益	52,272,190.20	13,068,047.55	52,272,190.18	13,068,047.55
费用确认时间性差异	2,114,130.60	528,532.65	18,527,881.61	4,631,970.41
合计	59,819,503.24	14,954,875.81	76,555,603.26	19,138,900.82

## (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

## (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	792,275,889.66	888,290,653.15
可抵扣亏损	5,404,717,780.38	5,127,488,311.52
合计	6,196,993,670.04	6,015,778,964.67

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021年到期	865,883,891.75	885,041,659.68	
2022年到期	1,494,272,171.38	1,494,272,171.38	
2023年到期	942,950,234.48	942,950,234.48	

2024 年到期	1,035,605,737.90	1,035,605,737.90	
2025 年到期	769,618,508.08	769,618,508.08	
2026 年到期	296,387,236.79		
合计	5,404,717,780.38	5,127,488,311.52	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、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
联营企业借款	4,357,124,324.93		4,357,124,324.93	4,228,159,136.38		4,228,159,136.38
合计	4,357,124,324.93		4,357,124,324.93	4,228,159,136.38		4,228,159,136.38

其他说明：

注：系本公司子公司上海中星（集团）有限公司对其联营企业上海春日置业有限公司的借款。

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

#### (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

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

**35、应付票据**

□适用 √不适用

**36、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
1年以内	1,236,488,991.58	1,323,161,926.73
1-2年	226,402,600.04	249,368,537.89
2-3年	56,291,759.16	205,866,890.51
3年以上	313,092,890.75	436,880,161.85
合计	1,832,276,241.53	2,215,277,516.98

**(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
上海建工五建集团有限公司	71,983,363.04	工程款，尚未结算
上海建工七建集团有限公司	66,615,967.80	工程款，尚未结算
吉林住豪建筑工程有限公司	37,436,302.44	工程款，尚未结算
上海市建工机械工程有限公司	33,061,961.12	工程款，尚未结算
江苏城南建设集团有限公司	22,824,638.49	工程款，尚未结算
合计	231,922,232.89	

其他说明：

□适用 √不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金款	28,529,663.48	27,999,992.52
合计	28,529,663.48	27,999,992.52

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、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
中企上城	23,448,990.54	32,631,501.98
铂珺公寓	21,861,118.11	32,280,635.64
燕回平门里	102,438,713.35	66,214,465.72
尚汇豪庭三期	379,530,032.32	4,325,351,372.99
尚汇豪庭二期	42,032,124.77	16,462,159.05
香堤艺墅	5,860,773.33	22,829,985.72
古北雅园	215,924,397.29	148,585,128.57
无锡誉品华府住宅及商业	14,249,779.72	14,305,154.08
富源置地广场-商业		108,247,706.42
富源滨江名邸-住宅	26,277,119.99	109,449,859.96
中企滨江悦府	51,899,952.28	29,646,666.96
中环滨江世纪	281,363,000.14	256,864,961.95
罗家头-回龙山庄	11,673,325.71	15,107,184.39
跑马山-中山府	365,425,561.58	299,811,855.14
中星城际广场凯旋门公寓	1,708,751.38	7,384,342.19
公园道壹号-臻庭住宅及商业		19,166,518.10
其他项目预收款	87,147,827.64	74,271,721.15
合计	1,630,841,468.15	5,578,611,220.01

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
尚汇豪庭三期	-3,945,821,340.67	本期结转收入
富源置地广场-商业	-108,247,706.42	本期结转收入
合计	-4,054,069,047.09	

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、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	180,579,506.49	218,437,389.28	322,798,316.91	76,218,578.86
二、离职后福利-设定提存计划	950,577.27	35,585,340.07	34,639,339.76	1,896,577.58
三、辞退福利	1,938,687.65	2,594,472.42	2,937,904.60	1,595,255.47
合计	183,468,771.41	256,617,201.77	360,375,561.27	79,710,411.91

## (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	162,201,322.96	177,809,061.22	283,044,561.46	56,965,822.72
二、职工福利费	705,440.25	7,677,458.22	7,910,467.80	472,430.67
三、社会保险费	959,994.85	16,614,357.48	16,446,872.34	1,127,479.99
其中：医疗保险费	879,149.05	14,626,411.98	14,449,320.68	1,056,240.35
工伤保险费	12,758.07	296,633.40	282,336.45	27,055.02
生育保险费	67,763.73	213,735.27	252,537.00	28,962.00
其他	324.00	1,477,576.83	1,462,678.21	15,222.62
四、住房公积金	533,111.86	14,734,186.58	13,088,105.28	2,179,193.16
五、工会经费和职工教育经费	16,179,636.57	1,602,325.78	2,308,310.03	15,473,652.32
合计	180,579,506.49	218,437,389.28	322,798,316.91	76,218,578.86

## (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	711,485.67	29,013,379.01	28,095,668.46	1,629,196.22
2、失业保险费	35,290.99	604,124.04	586,686.28	52,728.75
3、企业年金缴费	203,800.61	5,967,837.02	5,956,985.02	214,652.61
合计	950,577.27	35,585,340.07	34,639,339.76	1,896,577.58

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	91,193,017.39	173,454,361.87
营业税	-2,022,481.54	-2,454,389.69
城市维护建设税	11,699,833.08	5,359,753.34
企业所得税	976,602,711.92	522,882,122.77
个人所得税	990,361.98	2,312,094.51
房产税	16,207,838.47	19,636,522.33
土地增值税	6,502,837,321.68	5,624,972,361.16
土地使用税	532,802.25	958,699.07
印花税	1,790,591.61	3,539,915.74
教育费附加	14,530,615.54	10,156,493.94
水利建设基金	2,751.20	3,773.43
河道管理费	5,085.45	321,062.28
契税	7,219,673.59	7,882,991.60
合计	7,621,590,122.62	6,369,025,762.35

## 41、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	836,475,772.12	532,717,465.24
其他应付款	1,754,590,552.52	1,795,451,587.52
合计	2,591,066,324.64	2,328,169,052.76

## 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	836,475,772.12	532,717,465.24
合计	836,475,772.12	532,717,465.24

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	期末余额	上年年末余额
1997年以前的法人股红利	9,661.24	9,661.24
1997年的法人股红利	99,026.30	99,026.30
1998年的法人股红利	114,708.90	114,708.90
2000年的法人股红利	40,566.60	40,566.60
2002年的法人股红利	151,500.00	151,500.00
2003年的法人股红利	63,616.50	63,616.50
2004年的法人股红利	153,350.74	153,350.74
2005年的法人股红利	386,803.41	386,803.41
2008年的法人股红利	1,548.80	1,548.80
2011年的法人股红利	5,006.64	5,006.64
2012年的法人股红利	13,498.34	13,498.34
2013年的法人股红利	45,009.86	45,009.86
2014年的法人股红利	58,967.91	58,967.91
2020年普通股股利	258,872,799.58	
新长宁（集团）有限公司		37,500,000.00
上海地产（集团）有限公司	575,804,707.30	11,000,000.00
上海融绿睿江置业有限公司		470,000,000.00
上海明华物业管理有限公司		1,019,200.00
台湾旭宝投资股份有限公司	458,500.00	458,500.00
日本国万胜株式会社	196,500.00	196,500.00
大华（集团）有限公司		11,400,000.00
合计	836,475,772.12	532,717,465.24

**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
保证金及押金	338,146,475.24	341,481,457.92
往来款及借款	613,596,885.12	617,773,418.50
暂收款	572,248,366.34	608,837,971.37
征地费用	167,962,803.62	174,344,173.82
其他	62,636,022.20	53,014,565.91
合计	1,754,590,552.52	1,795,451,587.52

**(2). 账龄超过1年的重要其他应付款**

√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
上海国际汽车城置业有限公司	168,400,000.00	关联方往来款
征地费用	163,037,445.32	尚未支付
童锦泉	127,755,921.74	尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	93,006,222.37	尚未归还
上海地产(集团)有限公司	81,651,489.40	净房款
合计	633,851,078.83	/

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、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	317,000,000.00	346,000,000.00
1年内到期的应付债券	42,000,000.00	3,488,640,000.00
一年内到期的应付利息	105,778,712.00	212,972,595.61
1年内到期的租赁负债	13,902,712.44	18,812,358.31
合计	478,681,424.44	4,066,424,953.92

**44、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	73,899,360.75	107,575,868.86
合计	73,899,360.75	107,575,868.86

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

**45、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
抵押借款	5,109,096,477.36	4,951,815,201.60
信用借款	45,000,000.00	45,000,000.00
合计	5,154,096,477.36	4,996,815,201.60

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款前五名：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率	期末余额
上海浦东发展银行第一营业部	2017/12/19	2041/12/17	人民币	4.41%、4.9%、5.145%、5.39%、5.635%	1,755,000,000.00
上海浦东发展银行第一营业部	2018/9/29、2019/7/30	2033/9/28、2032/9/28	人民币	5年期以上 LPR+0.74%、5年期以上 LPR-0.24%	1,190,000,000.00
招商银行股份有限公司上海四平支行	2020/8/7	2032/8/6	人民币	5年期以上 LPR+0.25%	664,885,183.36
交通银行股份有限公司上海闵行支行	2014/12/24	2023/12/20	人民币	4.9%	310,000,000.00
交通银行股份有限公司上海闵行支行	2017/12/21 等	2022/12/21	人民币	一年期 LPR+0.9%	292,120,000.00
合计					4,212,005,183.36

**46、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 中华企业 MTN001	996,656,733.80	995,132,239.16
19 中企 01	3,148,315,986.25	3,145,733,694.99

19 中企 02	1,517,919,664.75	1,516,515,401.52
21 中企 01	3,075,939,558.73	
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划	2,639,750,042.70	
合计	11,378,581,986.23	5,657,381,335.67

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 中星 01	100	2016/3/15	3 年+2 年	3,700,000,000.00	3,602,283,642.72		29,390,597.28		3,631,674,240.00	
19 中企 01	100	2019/6/5	3 年+2 年	3,150,000,000.00	3,224,569,996.36		67,949,383.56	2,582,291.26	137,025,000.00	3,158,076,671.18
19 中企 02	100	2019/11/14	3 年+2 年	1,520,000,000.00	1,524,850,831.66		31,431,517.81	1,404,263.23		1,557,686,612.70
19 中华企业 MTN001	100	2019/11/22	3 年	1,000,000,000.00	999,417,170.67		19,389,315.07	1,524,494.64		1,020,330,980.38
21 中企 01	100	2021/6/15	3 年+2 年	3,087,000,000.00		3,087,000,000.00	5,006,860.27	- 11,060,441.27		3,080,946,419.00
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划	100	2021/3/31		2,700,000,000.00		2,700,000,000.00	30,428,351.65	- 11,249,957.30	16,990,000.00	2,702,188,394.35
减：一年内到期的非流动负债					- 3,693,740,305.74					-140,647,091.38
合计				15,157,000,000.00	5,657,381,335.67	5,787,000,000.00	183,596,025.64	- 16,799,349.44	3,785,689,240.00	11,378,581,986.23

## (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

## 47、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
租赁负债	63,335,638.93	71,742,643.21
减：一年内到期的非流动负债	-13,902,712.44	-18,812,358.31
合计	49,432,926.49	52,930,284.90

## 48、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	99,171,960.51	99,053,767.94
专项应付款		
合计	99,171,960.51	99,053,767.94

## 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
开发商补贴款	24,075,906.68	24,075,906.68
商品房维修成本	64,118,622.71	64,054,491.29
公房租金用于维修部分	2,381,093.76	2,381,093.76
维修基金利息	4,764,791.30	4,764,791.30
直管房维修基金	3,831,546.06	3,777,484.91
合计	99,171,960.51	99,053,767.94

其他说明：

注：长期应付款期末余额系孙公司上海中星集团申城物业有限公司、孙公司上海良城物业管理有限公司物业专项应付款。

#### 专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	104,067,200.00	12,137,826.00	12,000.00	116,193,026.00	
其他（注）	145,918,586.40	60,403,354.28		206,321,940.68	
合计	249,985,786.40	72,541,180.28	12,000.00	322,514,966.68	/

注：因本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）向其联营企业上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）提供借款，而向春日置业收取资金利息，并按对其持股比例抵消未实现的内部利润。利息收入按照持股比例计算归属于中星集团的部分调减长期股权投资损益调整，因中星集团对春日置业的股权投资余额已减记至零，故将未实现的内部利润超出部分重分类至递延收益。

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
优质稻米全产业链绿色生产模式开发补助	1,980,000.00					1,980,000.00	与收益相关
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目补助	40,962,200.00					40,962,200.00	与资产相关
崇明北八滙基地河道整治工程项目	21,060,000.00	10,737,826.00				31,797,826.00	与资产相关
崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目	16,275,300.00					16,275,300.00	与资产相关
果园农田建设项目	7,900,000.00					7,900,000.00	与资产相关
智慧果园建设项目	13,524,700.00					13,524,700.00	与资产相关
果蔬机械化生产	1,497,000.00	1,000,000.00				2,497,000.00	与收益相关
农机补贴款	68,000.00			12,000.00		56,000.00	与资产相关
优质早熟梨轻简栽培	800,000.00	400,000.00				1,200,000.00	与收益相关
合计	104,067,200.00	12,137,826.00		12,000.00		116,193,026.00	

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、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	6,096,135,252.00						6,096,135,252.00

## 54、其他权益工具

### (1) 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

### (2) 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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,205,382,605.89			2,205,382,605.89
其他资本公积	39,594,980.50			39,594,980.50
合计	2,244,977,586.39			2,244,977,586.39

## 56、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
股份回购		155,384,802.36		155,384,802.36
合计		155,384,802.36		155,384,802.36

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期内回购股份。

**57、其他综合收益**

□适用 √不适用

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、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	788,526,900.75			788,526,900.75
合计	788,526,900.75			788,526,900.75

**60、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	6,594,349,841.60	6,094,795,888.12
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		9,227,505.01
调整后期初未分配利润	6,594,349,841.60	6,104,023,393.13
加：本期归属于母公司所有者的净利润	990,817,806.10	1,378,181,429.82
减：提取法定盈余公积		46,588,311.52
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	834,677,506.88	841,266,669.83
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,750,490,140.82	6,594,349,841.60

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

**61、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	6,623,600,431.59	3,122,263,352.36	4,968,515,955.29	2,366,557,852.51
其他业务	4,128,193.53	4,865,341.06	5,870,165.87	5,346,302.40
合计	6,627,728,625.12	3,127,128,693.42	4,974,386,121.16	2,371,904,154.91

## (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	合计
商品类型	
(1) 开发产品	5,993,329,003.04
(2) 出租开发产品	289,559,854.18
(3) 劳务收入	287,226,547.11
(4) 商品收入	53,485,027.26
合计	6,623,600,431.59
按经营地区分类	
(1) 上海地区	5,929,834,766.90
(2) 江苏地区	658,852,511.82
(3) 浙江地区	11,211,324.22
(4) 安徽地区	8,602,060.46
(5) 吉林地区	15,099,768.19
合计	6,623,600,431.59

## (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

其他说明：

公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
中国大地财产保险股份有限公司	75,550,459.33	1.14
上海地铁第二运营有限公司	51,030,717.51	0.77
东吴证券股份有限公司	40,252,293.92	0.61
陆家嘴壹号院某业主	34,558,354.27	0.52
滨江悦府某业主	32,541,424.63	0.49
合计	233,933,249.66	3.53

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	431,908.15	9,912,754.60
城市维护建设税	25,652,266.23	25,835,925.66
土地增值税	1,065,756,333.91	857,669,854.00
房产税	34,991,092.35	24,665,656.38
教育费附加	18,400,156.57	18,509,554.02

其他	3,835,490.99	5,858,604.38
合计	1,149,067,248.20	942,452,349.04

其他说明：

注：营业税系 2016 年 5 月前预收房款对应的预缴营业税，于结转收入同时确认税金及附加。

### 63、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
销售代理服务	15,772,565.41	5,481,941.67
广告展览宣传费	2,320,833.37	3,649,443.00
物业管理费	4,229,082.09	6,287,699.53
职工薪酬	26,119,839.27	28,506,583.89
办公费	625,458.21	1,440,120.17
修理费	1,987,287.17	60,334.06
业务招待费	11,803.40	3,968.00
咨询及中介机构费用	1,592,735.01	4,370,115.49
折旧费	91,791.63	93,884.35
车辆费用	2,055.62	7,336.51
差旅费	33,100.67	87,279.70
租赁费	73,864.26	104,342.05
其他	2,478,421.99	3,124,850.74
合计	55,338,838.10	53,217,899.16

### 64、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	102,840,313.44	114,698,464.74
物业管理费	3,038,992.41	3,832,542.60
租赁费	7,946,357.70	9,798,374.71
咨询及中介机构费用	10,607,571.86	7,220,569.26
折旧费	6,214,429.14	6,336,924.10
办公费	4,436,285.41	3,315,474.57
差旅费	288,976.99	272,728.72
车辆费用	615,805.42	621,128.75
业务招待费	612,522.57	584,644.68
修理费	288,309.55	317,353.18
水电费	1,812,301.15	791,150.73
会务费	3,000.00	17,655.34
劳动保护费	895,754.38	2,125,756.33
其他	10,994,878.38	12,017,702.61
合计	150,595,498.40	161,950,470.32

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、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
利息费用	296,096,233.15	306,039,028.85
减：利息收入	-191,560,885.69	-189,396,506.01
汇兑损益	2,682.27	-1,882.49
其他	604,615.24	315,274.92
合计	105,142,644.97	116,955,915.27

**67、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
农业补助、物业奖励款等	632,143.02	1,882,169.29
进项税加计抵减、个税手续费返还等	1,950,541.35	2,616,199.37
合计	2,582,684.37	4,498,368.66

**68、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	-59,932,733.55	23,801,462.42
处置长期股权投资产生的投资收益	107,231,463.59	142,496,065.75
交易性金融资产在持有期间的投资收益		1,027,738.95
处置交易性金融资产取得的投资收益		7,482,197.64
合计	47,298,730.04	174,807,464.76

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海瀛利置业有限公司	111,897.34	-90,847.25
上海地产建筑产品研发有限公司		4,249.96
上海鼎保置业有限公司		-119,176.81
安亭新古北(上海)建设开发有限公司		4,586,248.77
上海国际汽车城置业有限公司	-240,461.90	80,782,540.26
上海侨建重联企业发展有限公司	293,571.66	674,845.04
上海春日置业有限公司	-60,403,354.28	-62,039,450.95

上海苏钻投资有限公司		181,012.66
上海潼信投资有限公司		-109,522.19
上海星筑房地产开发有限公司	305,613.63	-68,437.07
合计	-59,932,733.55	23,801,462.42

#### 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海鼎保置业有限公司	105,973,609.46	
上海苏钻投资有限公司	-6,403,408.12	
上海潼信投资有限公司	7,661,262.25	
上海星信房地产开发有限公司		142,496,065.75
合计	107,231,463.59	142,496,065.75

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、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	-6,132,773.09	489,968.19
合计	-6,132,773.09	489,968.19

#### 71、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	928,962.49	-221,935.58
其他应收款坏账损失	-444,333.91	4,934,083.43
合计	484,628.58	4,712,147.85

#### 72、资产减值损失

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
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		

七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		205,826.45
合计		205,826.45

其他说明：

注：其他为合同资产减值损失

### 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得或损失	5,499,539.10	31,487.81
合计	5,499,539.10	31,487.81

其他说明：

□适用 √不适用

### 74、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	10,099.59	22,407.77	10,099.59
其中：固定资产处置利得	10,099.59		10,099.59
政府补助	8,082,300.00	12,536,060.00	8,082,300.00
违约金、罚款收入	20,393.33	830,377.09	20,393.33
其他	4,412,979.82	3,109,711.04	4,412,979.82
合计	12,525,772.74	16,498,555.90	12,525,772.74

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
财政扶持金、奖励补贴等	8,082,300.00	12,536,060.00	与收益相关
合计	8,082,300.00	12,536,060.00	

其他说明：

□适用 √不适用

**75、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	9,949.90	46,437.31	9,949.90
其中：固定资产处置损失	9,949.90	46,437.31	9,949.90
对外捐赠		500,000.00	
罚款滞纳金支出	384,880.46	34,369.02	384,880.46
赔偿支出	1,454,358.42	539,675.30	1,454,358.42
其他	33,652.24	11,700.07	33,652.24
合计	1,882,841.02	1,132,181.70	1,882,841.02

**76、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	926,204,128.37	23,038,678.92
递延所得税费用	-256,972,594.80	361,484,954.46
合计	669,231,533.57	384,523,633.38

**(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	2,099,656,359.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	524,914,089.79
子公司适用不同税率的影响	227.99
调整以前期间所得税的影响	-1,765,201.23
非应税收入的影响	-299,278.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	103,797,904.52
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,157,767.93
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	61,741,558.96
所得税费用	669,231,533.57

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

□适用 √不适用

**78、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款、押金、土地竞拍保证金等	961,034,578.62	842,032,652.95
专项补贴、补助款	10,400,143.38	15,409,810.15
利息收入	72,193,361.36	63,526,446.58
营业外收入	4,677,094.34	287,639.33
合计	1,048,305,177.70	921,256,549.01

**(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
企业间往来及支付土地竞拍保证金等	942,940,308.68	1,316,002,270.30
销售费用支出	26,348,178.68	32,323,749.95
管理费用支出	58,890,669.51	51,624,421.04
财务费用支出	604,615.24	315,274.92
营业外支出	1,845,375.08	1,073,682.88
合计	1,030,629,147.19	1,401,339,399.09

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**(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
股份回购	155,384,802.36	
债券承销费	12,150,000.00	
合计	167,534,802.36	

## 79、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,430,424,825.57	1,133,863,214.85
加：资产减值准备	205,826.45	
信用减值损失	484,628.58	4,712,147.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	134,098,819.35	136,867,154.07
使用权资产摊销	10,028,406.63	
无形资产摊销	2,062,990.44	1,952,935.63
长期待摊费用摊销	2,338,231.03	3,535,229.38
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）	-5,499,539.10	-31,487.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-149.69	46,437.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	6,132,773.09	-489,968.19
财务费用（收益以“-”号填列）	296,096,233.15	306,039,028.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-47,298,730.04	-174,807,464.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-252,788,569.79	363,089,639.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,184,025.01	-1,604,685.33
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,946,954,528.89	34,919,712.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,308,754.59	-992,567,930.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,393,644,427.62	-1,885,685,102.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	107,103,067.34	-1,070,161,139.16
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		

现金的期末余额	14,762,617,795.78	10,071,593,036.86
减：现金的期初余额	11,382,626,592.70	13,464,230,608.31
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	3,379,991,203.08	-3,392,637,571.45

## (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	14,762,617,795.78	11,382,626,592.70
其中：库存现金	117,234.29	161,029.78
可随时用于支付的银行存款	14,743,454,219.85	11,380,651,439.91
可随时用于支付的其他货币资金	19,046,341.64	1,814,123.01
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	14,762,617,795.78	11,382,626,592.70

其他说明：

□适用 √不适用

## 80、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

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,603.37	购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等
存货	646,796.44	借款抵押
固定资产	4,091.43	借款抵押
投资性房地产	381,165.67	借款抵押

合计	1,050,656.91	
----	--------------	--

**82、 外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

**(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

□适用 √不适用

**83、 套期**

□适用 √不适用

**84、 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
优质稻米全产业链绿色生产模式开发补助	1,980,000.00	递延收益	
崇明北八滙小型农田水利设施建设项目补助	40,962,200.00	递延收益	
崇明北八滙基地河道整治工程项目	31,797,826.00	递延收益	
崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目	16,275,300.00	递延收益	
农机补贴款	56,000.00	递延收益	12,000.00
优质早熟梨轻简栽培	1,200,000.00	递延收益	
果园农田建设项目	7,900,000.00	递延收益	
果蔬机械化生产	2,497,000.00	递延收益	
智慧果园建设项目	13,524,700.00	递延收益	
财政扶持金、奖励补贴等	8,082,300.00	营业外收入	8,082,300.00
农业补助、物业奖励款等	620,143.02	其他收益	620,143.02

**2. 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**85、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

企业名称	注册地	持股比例（%）	表决权比例（%）	合并范围变动原因
上海沁钻置业有限公司	上海	100	100	2021 年新设
上海城佳经济发展有限公司	上海	50.20	50.20	2021 年新设

**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	
上海古北(集团)有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1438号1幢29-30楼	房地产开发	87.50		购买
上海原经房地产(集团)有限公司	上海	上海南苏州路255号	房地产开发	90.00		购买
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产开发	90.00	10.00	设立
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼1699弄94幢67号	房地产开发	100.00		设立
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路25号1144室	房地产开发	90.00	10.00	设立
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州市工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室	房地产开发	90.00	10.00	设立
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	杭州市秋涛北路326号	服务业	95.00		设立
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产开发	100.00		购买
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产开发	100.00		设立
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产开发	100.00		设立
中企汇锦投资有限公司	上海	上海市杨浦区宁武路269号1号楼218室	投资管理	100.00		设立
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市临港新城港城大道(申港区)	投资管理	95.00		设立
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明县城桥镇寒山寺路358号106-4室	农业、零售业	100.00		设立
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1452号1402室	房地产开发		100.00	设立
上海古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区荣华东道96号	物业服务		100.00	设立
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化路1519号	服务业		100.00	设立
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	服务业		100.00	设立
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产开发		90.00	设立
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路3288号二楼2038室	房地产开发		100.00	设立
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街226号201室	房地产开发		100.00	设立
上海新古北物业管理有限公司	上海	上海市青浦区青赵公路4989号3幢2层G区234室	物业服务		60.00	设立
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路3463弄116号	房地产开发		100.00	设立
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路2502号408室16号	房地产开发		100.00	购买

古北集团香港有限公司	香港	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业		100.00	设立
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海市南苏州路 255 号	房地产开发		100.00	设立
上海江森房屋设备有限公司(注 1)	上海	上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室	工程施工		50.00	设立
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409-95 座	房地产开发	30.00	70.00	设立
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	房地产开发	45.00	55.00	设立
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	投资管理		100.00	设立
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路 188 号	房地产开发		51.00	设立
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产开发		60.00	设立
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产开发		100.00	设立
上海房地集团物业服务服务有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路 119 号	物业服务	100.00		购买
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产开发	71.00		购买
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产开发		70.00	设立
上海中星(集团)有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	房地产开发	100.00		购买
无锡锡房地产实业有限公司	无锡	无锡市滨湖区马山镇檀溪村钮琦 1 号	房地产开发		90.00	设立
上海旗捷置业有限公司	上海	上海市闵行区光华路 2118 号 C-3	房地产开发		100.00	购买
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山	上海市张浦镇大市昆南路 1 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海	上海市黄浦区福州路 515 号底层	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团实业有限公司	上海	上海市普陀区武宁路 419 号 E 楼(16 幢) 2 楼	房地产开发		100.00	设立
上海中星广告装潢有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	服务业		100.00	设立
上海中星集团新城房地产有限公司	上海	上海市黄浦区湖北路 145 号	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路 200 号 10 楼 1016 室	房地产开发		100.00	设立
上海闵润置业有限公司	上海	上海市闵行区光华路 2118 号 C-134	房地产开发		100.00	购买
上海全策房地产有限公司	上海	上海市嘉定区海波路 755、761、767 号	房地产开发		100.00	设立
上海龙宁房地产开发有限公司	上海	上海市松江区玉佳路 72 号 C129 座	房地产开发		100.00	设立
上海中星集团申城物业有限公司	上海	上海市杨浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 502 室	物业服务		100.00	设立
上海新城物业有限公司	上海	上海市宁海东路 200 号 2616 室	物业服务		100.00	设立
上海良城物业管理服务有限公司	上海	上海市黄浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 501 室	物业服务		100.00	设立
上海中星集团怡城实业有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	房地产开发		100.00	设立

上海中大股份有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路200号2316室	城市综合开发建设、市政交通道路		100.00	设立
中星(扬州)置业有限公司	扬州	扬州市平山堂西路西湖花园(一期)A公建	房地产开发		100.00	设立
中星(昆山)城际置业有限公司	昆山	昆山市昆山开发区中华园路850号30室、31室	房地产开发		100.00	设立
上海星舜置业有限公司	上海	上海市江场西路1577弄7号1层124室	房地产开发		90.00	设立
中星(安徽)置业有限公司	合肥	合肥市瑶海区五洲商厦D区2幢220室	房地产开发		100.00	购买
吉林市海上置业有限公司(注1)	吉林	吉林市丰满区小白山乡小白山村(松江南路488号)232室	房地产开发		50.00	设立
中星(镇江)置业有限公司	镇江	镇江市檀山路9号(镇江市润州区跑马山庄3幢101室)	房地产开发		100.00	设立
上海馨亭置业有限公司	上海	上海市闵行区元江路5255号	房地产开发		100.00	购买
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海市浦东新区东方路2981号6楼E26室	房地产开发		53.00	购买
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海	上海市浦东新区浦东大道2123号3E-2551室	房地产开发		100.00	购买
上海申江怡德投资管理经营管理有限公司	上海	上海市大连西路281号101室	物业服务		100.00	购买
上海怡德明华物业管理有限公司	上海	上海市黄浦区南苏州路381号506室	物业服务		51.00	购买
上海环江投资发展有限公司	上海	上海市浦东新区东方路1988号605C-1室	房地产业		100.00	购买
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海	上海市杨浦区许昌路1296号502室	房地产业		75.00	购买
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海	上海市松江区石湖荡镇塔汇路609号405室	房地产业		100.00	购买
上海地产馨逸置业有限公司	上海	上海市徐汇区漕东路209号152室	房地产业		100.00	购买
上海润钻置业有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1438号1幢30层01B单元	房地产业	100.00		设立
上海润钻房地产开发有限公司	上海	上海市杨浦区殷行路833号3夹层	房地产业		100.00	设立
润钻(南通)置业有限公司	南通	南通市崇川区外滩小区1幢店2	房地产业	100.00		设立
上海润钻房地产开发有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路3389号1-768室	房地产业		100.00	设立
上海沁钻置业有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1157号393室	房地产业	100.00		设立
上海城佳经济发展有限公司	上海	上海闵行区文井路211号1楼	房地产业等	50.20		设立

其他说明:

注1: 吉林市海上置业有限公司因本公司派驻的董事会成员人数过半, 并控制其日常经营活动; 上海江森房屋设备有限公司因本公司主导其清算活动, 本公司对上述企业具有实质控制权, 故将其纳入合并范围。

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海古北(集团)有限公司	12.50%	16,969,080.40		183,929,716.91
上海原经房地产(集团)有限公司	10.00%	-947,907.91		111,442,932.03
上海凯峰房地产开发有限公司	29.00%	395,145,110.67		718,630,076.40
上海富源滨江开发有限公司	47.00%	96,660,745.67	330,019,900.00	697,933,773.25

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

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
上海古北(集团)有限公司	1,768,061,988.76	1,876,519,938.77	3,644,581,927.53	867,764,456.06	1,207,705,137.45	2,075,469,593.51	2,012,393,045.36	1,886,966,783.82	3,899,359,829.18	1,185,448,484.89	1,281,000,000.00	2,466,448,484.89
上海原经房地产(集团)有限公司	1,216,620,443.70	918,041,677.13	2,134,662,120.83	336,292,577.62	5,901,514.61	342,194,092.23	1,295,538,323.53	926,408,165.20	2,221,946,488.73	420,656,136.07		420,656,136.07
上海凯峰房地产开发有限公司	6,092,948,044.69	679,324,646.00	6,772,272,690.69	4,294,140,686.75	97,257.73	4,294,237,944.48	7,288,642,075.37	458,811,248.16	7,747,453,323.53	6,627,787,228.99	4,200,695.49	6,631,987,924.48
上海富源滨江开发有限公司	3,343,576,045.42	516,295,160.77	3,859,871,206.19	2,374,905,731.19		2,374,905,731.19	5,239,579,922.43	516,298,566.47	5,755,878,488.90	3,774,404,174.90		3,774,404,174.90

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
上海古北(集团)有限公司	402,594,641.72	136,200,989.73	136,200,989.73	162,646,226.80	368,260,412.39	7,162,691.93	7,162,691.93	57,395,291.79
上海原经房地产(集团)有限公司	43,519,193.19	-8,822,324.06	-8,822,324.06	15,586,116.56	29,675,830.57	-20,406,073.82	-20,406,073.82	-45,289,337.99
上海凯峰房地产开发有限公司	4,956,215,250.98	1,362,569,347.16	1,362,569,347.16	576,626,045.19	89,422,178.09	20,014,148.34	20,014,148.34	805,874,791.15
上海富源滨江开发有限公司	647,883,072.52	205,661,161.00	205,661,161.00	80,499,306.82	3,032,982,536.64	1,018,074,379.34	1,018,074,379.34	-883,905,068.13

## (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	
上海春日置业有限公司	上海	上海市黄浦区宁海东路 200 号 512 室	房地产开发		50.00	权益法

## (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
	上海春日置业有限公司	上海春日置业有限公司
流动资产	5,129,046,868.08	4,965,840,509.24
非流动资产	60,459.27	36,892.18
资产合计	5,129,107,327.35	4,965,877,401.42
流动负债	4,564,194,948.75	4,409,123,502.82
非流动负债		
负债合计	4,564,194,948.75	4,409,123,502.82
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	564,912,378.60	556,753,898.60

按持股比例计算的净资产份额	282,456,189.30	278,376,949.30
调整事项	-282,456,189.30	-278,376,949.30
—商誉		
—内部交易未实现利润	-488,778,129.98	-424,295,535.70
—其他	206,321,940.68	145,918,586.40
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	18,081,476.67	33,074,440.90
净利润	8,158,480.00	-2,783,723.38
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	8,158,480.00	-2,783,723.38
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	8,225,217.38	8,225,217.38
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		4,467,071.96
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	567,451,202.90	571,145,582.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	470,620.73	81,373,841.41
—其他综合收益		
—综合收益总额		

## (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

本公司在经营过程中面临主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司的内部审计部门也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

**(一) 信用风险**

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司最大的信用风险来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失，主要面临资产交易、销售商品及其他经营活动导致的客户或其他单位信用风险。在签订相关合同之前，本公司会对客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。对于销售客户，本公司制定了严格的销售政策，对交付房屋有严格的收款条件，以降低销售方面的信用风险。

公司通过对已有相关客户或单位信用评级监控以及应收款项账龄分析来确保公司的整体信用风险在可控范围内。

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。

本公司的应收款项主要系已完成房产交接的应收购房者的购房款、服务应收款、关联方往来款、保证金及押金、与个人、单位的其他往来款项，及因处置股权投资可能会产生的应收款；

对于销售客户，由于本公司的销售政策比较严格，一般情况下，所售开发产品需要收到房屋全款后才能办理房屋交接手续，因此应收购房款的规模一般较小，所服务的客户信用风险较低，回收风险处于可控范围；

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

对于保证金、押金及与个人、单位的其他往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；

对于处置股权投资产生的应收款，一般会要求有其他增信措施，如担保、质押等，确保公司的信用风险在可控范围内。

**(二) 流动性风险**

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

### (三) 市场风险

金融工具的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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

#### 2、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。除境外子公司发生极少量外币业务外，本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险。

#### 3、其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	84,576,888.77	90,709,661.86
合计	84,576,888.77	90,709,661.86

于2021年6月30日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌15%，则本公司将增加或减少净利润1,268.65万元（2020年12月31日：净利润1,360.64万元）。管理层认为15%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

## 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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	84,576,888.77			84,576,888.77
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	84,576,888.77			84,576,888.77
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	84,576,888.77			84,576,888.77
(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				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				

(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			4,671,863.76	4,671,863.76
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	84,576,888.77		4,671,863.76	89,248,752.53
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 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

本公司持续第一层次公允价值计量项目基于上海证券交易所和深圳证券交易所等活跃市场期末时点的公开报价计量。

## 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

## 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

## 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

## 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

## 9、其他

□适用 √不适用

## 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

□适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海地产(集团)有限公司	上海市浦东新区东南路500号18楼	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。	300 亿元	68.44	68.44

本企业最终控制方是海市国有资产监督管理委员会，其持有上海地产(集团)有限公司 100.00% 股权。

**2、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

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

**3、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

公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

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
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	子公司的联营企业
上海春日置业有限公司	子公司的联营企业
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业
上海康健加油有限公司	子公司的合营企业
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	孙公司的合营企业

其他说明

适用 不适用

**4、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
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
华润置地（上海）有限公司	和持有本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制
昆山太平洋酒店有限公司	同受母公司控制
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制
日本国万胜株式会社	孙公司的少数股东
上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东
上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	母公司的合营企业
上海玻机智能幕墙股份有限公司	同受母公司控制
上海玻机智能幕墙新材料有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	母公司的联营企业
上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制
上海迪城建筑工程有限公司	孙公司的少数股东
上海地产北虹桥开发建设有限公司	同受母公司控制
上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制

上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海地产星侨置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制
上海房地（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海丰利居置业有限公司	同受母公司控制
上海富灏滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富今房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海富禄房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海虹联绿化工程有限公司	同受母公司控制
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海黄浦东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海金岸企业发展有限公司	同受母公司控制
上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制
上海明华物业管理有限公司	孙公司的少数股东
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业
上海浦江世博资产经营管理有限公司	母公司的联营企业
上海浦江游览营运服务有限公司	母公司的联营企业
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海融创房地产开发集团有限公司	孙公司的少数股东的股东
上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东
上海尚灏实业有限公司	同受母公司控制
上海申江体育文化投资有限公司	同受母公司控制
上海申江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海申养养老服务有限公司	母公司的联营企业
上海晟居实业有限公司	同受母公司控制
上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制
上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制
上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业
上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制

上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海杨浦滨江投资开发有限公司	孙公司的少数股东
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海中星集团宜兴置业有限公司	同受母公司控制
上海周馨置业有限公司	同受母公司控制
上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制
上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制
台湾旭宝投资股份有限公司	孙公司的少数股东
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东
上海地产北虹桥企业发展有限公司	同受母公司控制

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海建实财务监理有限公司	财务监理	163,098.11	
上海城方租赁住房运营管理有限公司	服务费	157,499.57	
上海地产园林发展有限公司	园林工程	1,226,723.00	13,956.09
上海杨浦滨江投资开发有限公司	接受劳务		102,453.48
上海地产养老产业投资有限公司	防疫物资采购费		10,088.49

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
上海地产（集团）有限公司及其关联方	物业管理等	18,638,497.79	10,526,191.37
上海地产（集团）有限公司	提供劳务、代理费、地块管理费	121,350.47	1,344,137.71
上海地产养老产业投资有限公司	物业管理费	95,638.48	147,610.31
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	土地看管、电费		209.68

上海富灏滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	433,545.50	493,543.00
马鞍山市金申置业发展有限公司	销售代理费		58,098.87
上海地产馨越置业有限公司	提供劳务	101,871.69	287,546.22
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管	1,768,867.88	588,256.60
上海富禄房地产开发有限公司	土地看管	112,591.07	
上海富今房地产开发有限公司	土地看管	536,828.18	
上海申养康复医院有限公司	物业管理等	791,160.68	
上海申养投资管理股份有限公司	水电费		353,571.54
上海尚灏实业有限公司	提供劳务		1,776,393.39
上海鼎保置业有限公司	物业管理等	7,845,344.88	
上海房地产经营(集团)有限公司	土地看管	314,150.94	
上海地产乐养企业管理有限公司	土地看管	130,935.85	
上海地产养老产业投资有限公司	土地看管	87,290.57	

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
昆山太平洋酒店有限公司	房屋租赁		47,619.05
上海春日置业有限公司	房屋租赁	722,097.24	722,097.25

上海中星城际置业有限公司	房屋租赁	34,504,760.00	17,050,793.35
上海好饰家建材园艺超市有限公司	房屋租赁	16,190,476.19	10,790,476.20
上海地产酒店管理 有限公司	房屋租赁	1,651,376.14	1,651,376.14
上海康健加油有限公司	房屋租赁	309,525.72	309,523.81
上海房屋置换股份有限公司	房屋租赁	12,045.72	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海地产（集团）有限公司	房屋租赁	7,231,387.70	7,776,406.00
上海尚灏实业有限公司	房屋租赁		10,223,728.31

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产（集团）有限公司	308,700.00	2021/6/15	2026/6/15	否
上海地产（集团）有限公司	315,000.00	2019/6/5	2024/6/5	否
上海地产（集团）有限公司	152,000.00	2019/11/14	2024/11/14	否
上海地产（集团）有限公司 （注1）	370,000.00	2016/3/16	2021/3/16	是

关联担保情况说明

适用 不适用

注1：2021年3月16日到期偿还，担保义务已解除。

#### (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				
详见下表				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
详见下表				

## (1) 以其他形式向关联方拆入资金

单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
无锡中城置业有限公司	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	93,006,222.37			93,006,222.37	无息
中华企业股份有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	84,200,000.00	20,000,000.00		104,200,000.00	无息
上海中星(集团)有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	84,200,000.00	20,000,000.00		104,200,000.00	无息
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海杨浦滨江投资开发有限公司	74,443,755.55	2,051,836.11		76,495,591.66	5.83%、5.632%

## (2) 以其他形式向关联方拆出资金

单位：元

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期结算利率
大华(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	640,717,234.72	2,985,326.38		643,702,561.10	股东按持股比例拆借, 利率1.61%
上海融绿睿江置业有限公司	上海富源滨江开发有限公司	1,394,000,000.00		969,200,000.00	424,800,000.00	股东按持股比例拆借, 无息
上海瀛利置业有限公司	上海瀛翔投资咨询有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	股东按持股比例拆借, 无息
上海北方城市发展投资有限公司	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00			2,457,222.00	股东按持股比例拆借, 无息

## (3) 向上海春日置业有限公司提供的财务资助

资金拆入单位	资金拆出单位	拆入金额(万元)	期末余额(万元)	借款利率(年)	起始日	到期日	本期利息收入(万元)
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	3,453.50	3,453.50	4.90%	2018/3/7	2023/12/20	85.08
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	7,000.00	7,000.00	8.00%	2019/12/17	2021/12/16	281.56
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,400.00	1,400.00	8.00%	2019/12/17	2021/12/16	56.31
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,300.00	1,300.00	4.90%	2018/3/9	2023/12/20	32.03
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	92,500.00		8.00%	2018/4/1	2021/3/31	1,850.00
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	92,500.00	92,500.00	8%、6%	2021/4/1	2024/3/31	1,716.39
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	114,000.00		8.00%	2018/5/18	2021/5/17	3,470.67
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	114,000.00	114,000.00	8%、6%	2021/5/18	2024/5/17	924.67
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,400.00		8.00%	2018/6/19	2021/6/18	52.58
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	1,400.00	1,400.00	8%、6%	2021/6/19	2024/6/18	2.80
上海春日置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	110,000.00	110,000.00	8.00%	2018/8/8	2021/8/7	4,424.44

## (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：万元 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	541.73	597.59
----------	--------	--------

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、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					
	上海房地产经营（集团）有限公司	544,172.10		15,099.06	
	上海环通建设开发有限公司			590,095.14	
	上海地产（集团）有限公司	6,167,105.89		33,122,555.27	
	上海地产资产经营有限公司	6,343,201.66		6,344,507.67	
	上海中星虹达置业有限公司	2,208.90			
	上海富源滨江开发建设投资有限公司	309,789.42		475,138.32	
	上海地产酒店管理有限公司	5,700,000.00		3,900,000.00	
	上海鼎保置业有限公司	1,512,732.55		6,836,354.47	
	上海住保悦程置业有限公司	232,722.60		232,722.60	
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	1,179,245.28		1,179,245.28	
	上海世博文化公园建设管理有限公司	468,917.64		219,065.16	
	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	6,300.00		4,010.50	
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司			819,995.46	
	上海富禄房地产开发有限公司	112,591.07		222,678.72	
	上海金岸企业发展有限公司	281,951.18		39,936.53	
	上海康长商务服务有限公司	22,346.20		14,981.00	
	上海浦江世博资产经营管理有限公司	1,511.80		3,037.60	
	上海申养养老服务服务有限公司	353,305.92		1,223,390.63	
	上海晟居实业有限公司	2,308.80		977.70	
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	8,500,000.00			
	上海地产养老产业投资有限公司	98,304.00			
	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	1,445,700.94			
其他应收款					
	上海瀛利置业有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00	
	大华（集团）有限公司	643,702,561.10		640,717,234.72	
	上海瀛程置业有限公司	3,654,354.40		23,246,025.36	
	上海地产馨越置业有限公司	3,114,856.92		13,600,853.88	
	上海北方城市发展投资有限公司	2,457,222.00		2,457,222.00	
	上海地产（集团）有限公司	584,224.86		9,434,838.01	
	上海地产住房保障有限公司	746,839.08		3,391,090.05	
	上海地产资产经营有限公司	349,336.47		688,394.35	
	上海地产酒店管理有限公司	210,170.24		353,535.88	
	上海地产农业投资发展有限公司	14,508.00		14,508.00	
	上海融绿睿江置业有限公司	424,800,000.00		1,394,000,000.00	
	上海虹城房地产有限公司			643,128.33	
	上海市住房置业担保有限公司	6,518.40		6,518.40	
	上海申江资产经营管理有限公司			4,567,924.08	
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司			500,000.00	
	上海地产北虹桥开发建设有限公司			16,339.80	
	上海地产北虹桥企业发展有限公司	376,720.73		224,172.62	
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	31,390.00		31,390.00	
	上海房地（集团）有限公司			100,186.92	
	上海房地产经营（集团）有限公司	1,320.76		1,320.76	
	上海世博土地控股有限公司	32,494.72		79,938.72	
	上海市滩涂生态发展有限公司	37,807.91		48,706.00	
	上海市滩涂造地有限公司	1,379.36			
	上海地产住房发展有限公司	300.00			
合同资产					
	上海地产（集团）有限公司	2,057,378.00		2,057,378.00	
	上海地产馨越置业有限公司			131,082.00	
	马鞍山市金申置业发展有限公司			30,380.00	

应收股利				
	上海瀛利置业有限公司	250,000.00		250,000.00
	上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司			1,676,365.35
其他非流动资产				
	上海春日置业有限公司	4,357,124,324.93		4,228,159,136.38

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	上海建实财务监理有限公司	1,446,578.81	1,556,276.92
	上海地产农业投资发展有限公司	147,256.15	147,256.15
	上海地产园林发展有限公司	1,398,138.11	1,398,138.11
	上海玻机智能幕墙股份有限公司	99,896.89	99,897.72
	上海虹联绿化工程有限公司		186,365.25
	上海承大网络科技服务有限公司		19,598.23
其他应付款			
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	93,006,222.37	93,006,222.37
	上海鼎保置业有限公司	2,472,701.07	2,472,701.07
	上海国际汽车城置业有限公司	208,400,000.00	168,400,000.00
	上海融绿睿江置业有限公司	23,850,256.38	23,850,256.38
	上海申江资产经营管理有限公司	90,521.36	4,057,021.15
	上海金岸企业发展有限公司	10,471.64	10,471.64
	上海地产（集团）有限公司	92,407,070.54	93,417,117.45
	上海利昊物业管理有限公司	2,045,574.00	2,045,574.00
	上海房地（集团）有限公司	43,366.00	43,366.00
	上海杨浦滨江投资开发有限公司	76,495,591.66	74,443,755.55
	上海地产农业投资发展有限公司	19,199.84	23,211.84
	华润置地（上海）有限公司	32,438,078.17	32,438,078.17
	上海地产住房保障有限公司		1,597,777.10
	上海房屋置换股份有限公司	6,324.39	6,324.39
	上海虹城房地产有限公司	76,808.00	76,608.00
应付股利			
	上海地产（集团）有限公司	575,804,707.30	11,000,000.00
	上海融绿睿江置业有限公司		470,000,000.00
	上海明华物业管理有限公司		1,019,200.00
	台湾旭宝投资股份有限公司	458,500.00	458,500.00
	日本国万胜株式会社	196,500.00	196,500.00
	大华（集团）有限公司		11,400,000.00
	上海新长宁（集团）有限公司		37,500,000.00

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 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、 抵押事项

借款余额 (万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物名称	抵押物账面价值(万元)
263,975.00	2021/3/26	2039/3/26	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢办公	96,452.26
			固定资产	上海市虹桥路 1438 号 3001-3004 室	4,091.43
123,000.00	2018/9/29	2033/9/28	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01	71,493.56
18,000.00	2016/5/30	2024/6/21	投资性房地产	上海市江宁路 167 号新城大厦	8,127.36
14,200.00	2013/5/31	2025/5/30	投资性房地产	上海市车站南路 330 弄 2、6 号； 车站南路 332-398 号（除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库）	14,700.05
176,500.00	2017/12/19	2041/12/17	投资性房地产	上海市“中星城”项目商业及办公楼 部分房产	87,503.91
48,500.00	2014/12/24	2023/12/20	投资性房地产	上海市中星铂尔曼大酒店	102,888.53
29,212.00	2017/12/21	2022/12/21			
21,157.98	2020/5/6	2023/5/5	存货	上海市洋泾街道 249 街坊 1/8 丘土地 使用权	76,200.71
28,316.00	2019/1/14	2023/1/23	存货	上海市浦东新区 E8 单元 E17-4 地 块商办项目土地使用权及在建工程	45,611.17
66,488.52	2020/8/7	2032/8/6	存货	上海市杨树浦路 1366 号 101、 201、3-20 层、1366 号_2 临、1366 号_3 临地下 1-3 层车库	132,237.32
17,235.15	2020/11/20	2025/11/19	存货	上海市新江湾城街道 446 街坊 1 丘	392,747.24

## 2、担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“十二、5、(4)关联担保情况”相应内容。

## 3、商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至2021年6月30日，本公司对外应承担的阶段性担保额为14.44亿元。

## 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

(1) 因相关政府工程需要，本公司孙公司上海申江怡德投资经营管理有限公司（以下简称“申江怡德”）与上海盛尚投资中心（有限合伙）（以下简称“盛尚中心”）的租赁合同需解除，双方对赔偿金额未达成一致。2018年8月2日，申江怡德向上海市浦东新区法院提起诉讼，要求终止租赁合同、盛尚中心支付未付费用并谈妥赔偿事宜等。盛尚中心向法院提起反诉。截至2021年8月26日，该案一审程序已完成，目前在二审程序中。

(2) 本公司孙公司中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）已就总包合同提请仲裁，提请解除合同，截至2021年8月26日，尚未有仲裁结果。

(3) 2009年10月，童锦泉与上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）、上海房地（集团）有限公司（以下简称“上海房地集团”）、大华（集团）有限公司（以下简称“大华集团”）签署《股权转让协议》（以下简称“股转协议”），约定转让上海凯峰房地产开发有限公司（以下简称“凯峰房产”）100%股权；之后童锦泉与凯峰房产签订相关备忘录，对股转协议进行补充约定。2013年12月，童锦泉与上海地产集团、上海房地集团、大华集团、凯峰房产签署相关备忘录及补充说明，对股权转让遗留事项进行相关约定，由凯峰房产暂扣遗留事项款和保证金人民币12,775.59万元，留存期间保证金按照同期中国人民银行贷款基准利率计息。2020年11月，童锦泉因凯峰房产仍未支付上述款项，向上海市第一中级人民法院提起诉讼，诉讼请求判令上海凯峰房地产开发有限公司、上海地产（集团）有限公司、大华（集团）有限公司向其支付上述款项及相应违约金。截至2021年8月26日，该案一审程序已完成，目前在二审程序中。

(4) 2020年11月，上海市建工机械工程有限公司因和本公司子公司苏州中华园房地产开发有限公司的总包合同结算纠纷，向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼，要求支付剩余结算款人民币3,805.57万元和相应利息，截至2021年8月26日，该案件仍在一审程序中。

除上述事项外，截至2021年8月26日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

### (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：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
股份回购	报告期后至半年报披露日期累计回购股份 2,252,400 股	0	

**2、利润分配情况**

适用 不适用

**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

**(2). 报告分部的财务信息**

适用 不适用

**(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

1、本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）与上海世盈投资管理有限公司（以下简称“世盈公司”）于 2015 年 6 月 24 日签署《上海市产权交易合同》、于 2015 年 6 月 29 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（一）》、于 2015 年 7 月 8 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（二）》、于 2017 年 5 月 15 日签署《上海市产权交易合同之补充协议（三）》（以下简称“交易文件”），中星集团将其持有的上海春日置业有限公司 45% 股权及中星集团对春日置业 20,835 万元债权转让给世盈公司。根据上述交易文件约定，中星集团应确保春日置业在 2017 年 6 月 30 日前取得南、北地块的国有建设用地使用权证。如因拆迁引发居民干扰原因，致中星集团无法按期完成上述事宜，则中星集团承担如下违约责任：

（1）每延迟 1 日，中星集团按照世盈公司已付中星集团和春日置业款项的 0.025% 标准支付违约金，交易文件继续履行。如世盈公司未在中星集团迟延履行取得土地义务且世盈公司享有下文第 2 款所述合同解除权后 90 天内要求中星集团行使回购，则世盈公司不得再以此理由主张终止交易文件，交易文件继续履行，中星集团需按照约定继续支付迟延履行期间的违约金，直至履行取得土地义务。

（2）如中星集团迟延履行取得土地义务超过 90 日且未得到世盈公司同意延期的，则世盈公司有单方终止交易文件的履行，退出与中星集团全部合作，包括要求中星集团按世盈公司已付中星集团和春日置业全部款项并另行支付年利率 9% 的金额（自实际投入之日起计算至实际偿付日支付）之标准回购世盈公司已收购春日置业全部股权，但前述回购价款应扣除中星集团按交易文件约定所需给付世盈公司的迟延履行义务违约金及春日置业已付世盈公司股东贷款全部利息（如有），中星集团应无条件配合世盈公司办理相关手续（包括但不限于按照国资转让程序实施相关事宜）。世盈公司选择要求中星集团回购股权时，除按交易文件约定的标准要求中星集团给付外，不得同时再向中星集团主张逾期违约金。

（3）2017 年 9 月 21 日，考虑到双方的合作已取得一定成效且项目未来的发展，世盈公司已经明确放弃要求中星集团行使回购，并将继续与中星集团在交易文件约定的框架下全力推动项目的合作开发建设。

（4）鉴于上述交易文件的约定及履行情况，为保护上市公司及中小股东利益，上海地产（集团）有限公司承诺：如世盈公司按照上述交易文件约定就春日置业未按时取得南、北地块国有建设用地使用权证事项向中星集团主张违约责任，在本次重组交割完成后，上海地产（集团）有限公司将按照中星集团向世盈公司实际赔偿金额对本公司进行赔偿。截至 2021 年 8 月 26 日，春日置业尚未取得上述地块的国有建设用地使用权证。

(5) 《上海市产权交易合同之补充协议(一)》约定世盈公司成为春日置业股东后,双方商定共同通过对春日置业股东贷款及春日自身融资的方式完成项目前期动拆迁、建设及销售事宜(双方约定中星集团按10/19、世盈公司按9/19之份额承担前述义务),项目拆迁资金由中星集团牵头以春日置业或项目名义通过融资方式解决,世盈公司、中星集团均以自有资金作为有限补充(融资比例为70%、至少不低于60%,如融资比例低于60%,则由中星集团以自有资金补足,如中星集团自有资金投入超过拆迁资金的40%,则世盈公司投入的资金仍以拆迁资金的40%为限作为基数)。项目拆迁资金不足部分先由中星集团垫付,到项目约定节点后世盈公司再投入相应部分资金。融资成本计入春日置业开发成本,其中世盈公司成为春日置业股东前的因动迁资金、融资成本未能税前列支而给项目利润造成影响的,由中星集团负责,世盈公司成为春日置业股东以后的动迁资金融资成本的税前列支由中星集团、世盈公司共同完成。

2、2016年8月30日,本公司子公司上海中星(集团)有限公司将60处没有权属证书的房产,面积16,364.08 m<sup>2</sup>,账面价值609.68万元;36处不能办理完全产权证书的房产,面积48,692.89 m<sup>2</sup>,账面价值8,059.38万元;31块无证土地使用权,面积173,318 m<sup>2</sup>,账面价值2,158.72万元;2块有证土地使用权(划拨土地),面积64,979 m<sup>2</sup>,账面价值80万元,通过无偿划转或有偿转让的方式转让给上海地产资产管理有限公司。

其中公司持有的“36处不能办理完全产权证书的房产及2块有证土地使用权(划拨土地)”中划拨土地上的16个划拨土地物业和2块划拨土地更名材料已由上海地产(集团)有限公司于2016年11月提交至上海市国有资产监督管理委员会(沪国资委函【2016】59号),截至2021年6月30日,已获得沪国资委改革(2017)70号文同意划拨土地使用权主体变更,其中8个划拨土地物业和2块划拨土地手续已办理完毕,剩余8个划拨土地物业手续仍在办理中;另有20处资产由于是非完全产证无法办理过户事宜。

3、2016年11月,上海地产(集团)有限公司(以下简称“上海地产集团”)对公司子公司上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)开发成本中雪野北块做出承诺:

(1) 将采取措施确保上海中星(集团)有限公司在本次重大资产重组资产交割日起三年内完成办理雪野路别墅的完全权属证书;

(2) 如上海中星(集团)有限公司未能在上述期限内完成权属证书的办理工作使雪野路别墅处于可售状态,上海地产集团承诺在上述期限届满后以现金方式回购雪野路别墅,回购价格为重大资产重组交易对应之评估值及其对应的资金成本。

(3) 如中华企业因雪野路别墅的违规建设等原因受到有关主管部门的行政处罚、第三方索赔或其他任何损失的,上海地产集团承诺赔偿中华企业因此而遭受的实际损失。

2017年9月14日,中星集团已取得雪野路别墅的《新建住宅交付使用许可证》,文号:(沪建管(浦东)交付许(2017)第049号),2018年已办理部分房屋的产证证书(沪(2018)浦字不动产权第100439号),面积为6,751.33平方米,截至2021年8月26日,剩余1,970.37平方米尚未办理。

4、经公司2017年度股东大会审议通过,本公司全资子公司上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”)对其参股公司上海春日置业有限公司(以下简称“春日置业”)提供余额不超过25亿元的借款,在上述额度内资金可循环使用,借款期限自春日置业首次实际拆借之日起不超过三年。2018年5月18日起至2020年12月31日,中星集团已向春日置业以股东借款方式

提供财务资助金额 23.38 亿元，期限为 3 年，年化借款利率为 8%。截至 2021 年 6 月 30 日，春日置业向中星集团拆借资金本金为 331,053.50 万元，应收利息金额 104,658.93 万元。

5、2020 年 4 月 27 日及 2020 年 6 月 23 日，经本公司第九届董事会第九次会议审议和 2019 年度股东大会审议通过公开发行公司债券议案。

本次发行公司债券规模不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元），期限不超过 10 年（含 10 年），可一期或分期发行。具体发行规模、发行期次、债券期限、利率、担保方式、赎回条款/回售条款由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

2021 年 1 月，本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中华企业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕113 号）（以下简称“批复”），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 742,500 万元公司债券的注册申请，公司债券采用分期发行方式，首期发行自同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自同意注册之日起 24 个月内完成。

6、2020 年 11 月，本公司子公司上海中鸿置业有限公司（以下简称“中鸿置业”）与信筵有限公司（以下简称“信筵公司”）和得合有限公司（以下简称“得合公司”）签署《上海市产权交易合同》，中鸿置业将其持有的上海苏钻投资有限公司 20%股权和上海潼信投资有限公司 20%股权分别转让给信筵公司和得合公司，转让价款分别为人民币 4.978 亿元和人民币 4.466 亿元，中鸿置业已于 2021 年 2 月 8 日收到该股权转让款项，报告期内已完成工商变更。

7、2020 年 12 月，本公司子公司上海古北（集团）有限公司（以下简称“古北集团”）与上海世博发展（集团）有限公司（以下简称“世博集团”）签订《上海市产权交易合同》，古北集团将其持有的上海鼎保置业有限公司 25%股权转让给世博集团，股权转让价格为人民币 4.15 亿元，古北集团已于 2021 年 1 月 5 日收到该股权转让款项，报告期内已完成工商变更。

## 8、其他

适用 不适用

## 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	17,105,660.38
1 年以内小计	17,105,660.38
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 至 4 年	
4 至 5 年	

---

5 年以上	716,050.00
合计	17,821,710.38

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	384,406.00	2.16	384,406.00	100.00		384,406.00	2.16	384,406.00	100.00	
其中：										
单项计提	384,406.00	2.16	384,406.00	100.00		384,406.00	2.16	384,406.00	100.00	
按组合计提坏账准备	17,437,304.38	97.84	331,644.00	1.90	17,105,660.38	17,437,304.38	97.84	331,644.00	1.90	17,105,660.38
其中：										
信用风险特征组合	17,437,304.38	97.84	331,644.00	1.90	17,105,660.38	17,437,304.38	97.84	331,644.00	1.90	17,105,660.38
合计	17,821,710.38	100.00	716,050.00		17,105,660.38	17,821,710.38	100.00	716,050.00		17,105,660.38

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
刘淑梅	190,000.00	190,000.00	100.00	无法收回
盛林	110,000.00	110,000.00	100.00	无法收回
张震	70,000.00	70,000.00	100.00	无法收回
董艳	14,406.00	14,406.00	100.00	无法收回
合计	384,406.00	384,406.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

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 (%)
信用风险特征组合	17,437,304.38	331,644.00	1.90
合计	17,437,304.38	331,644.00	

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	
应收账款坏账准备	716,050.00					716,050.00
合计	716,050.00					716,050.00

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

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
中星(昆山)城际置业有限公司	17,105,660.38	95.98	
上海古北赵巷置业有限公司	331,644.00	1.86	331,644.00
刘淑梅	190,000.00	1.07	190,000.00
盛林	110,000.00	0.62	110,000.00
张震	70,000.00	0.39	70,000.00
合计	17,807,304.38	99.92	701,644.00

## (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		763,900,000.00
其他应收款	7,221,679,911.85	7,377,104,570.56
合计	7,221,679,911.85	8,141,004,570.56

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
上海原经房地产(集团)有限公司		45,000,000.00
上海中星(集团)有限公司		373,000,000.00
上海凯峰房地产开发有限公司		42,600,000.00
上海南郊中华园房地产开发有限公司		12,600,000.00
上海瀛浦置业有限公司		28,200,000.00
上海古北(集团)有限公司		262,500,000.00
合计		763,900,000.00

#### (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

#### (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	3,534,672,875.96
1 年以内小计	3,534,672,875.96
1 至 2 年	3,103,557,052.72
2 至 3 年	54,470,654.02
3 至 4 年	149,184,834.68
4 至 5 年	117,181,379.15
5 年以上	272,753,679.96
合计	7,231,820,476.49

#### (2). 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
备用金	5,000.00	5,000.00
押金、保证金	9,246,518.40	9,266,518.40

代垫、暂付款	851,818.82	1,005,380.97
往来款	7,221,461,008.58	7,376,705,452.93
其他	256,130.69	256,130.69
合计	7,231,820,476.49	7,387,238,482.99

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	701.70		10,133,210.73	10,133,912.43
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,464.55		2,187.66	6,652.21
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	5,166.25		10,135,398.39	10,140,564.64

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

账面余额	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)	
上年年末余额	7,376,606,812.27		10,631,670.72	7,387,238,482.99
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-155,435,458.24		17,451.74	-155,418,006.50

本期终止确认				
其他变动				
期末余额	7,221,171,354.03		10,649,122.46	7,231,820,476.49

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	10,133,912.43	6,652.21				10,140,564.64
合计	10,133,912.43	6,652.21				10,140,564.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海润钻置业有限公司	往来款	3,933,080,000.00	1 年以内、1-2 年	54.39	
淘钻(南通)置业有限公司	往来款	1,487,230,000.00	1 年以内	20.57	
上海中星(集团)有限公司	往来款	995,410,000.00	1 年以内	13.76	
江阴中企誉德房地产有限公司	往来款	577,681,812.40	1 年以内、1-5 年、5 年以上	7.99	

上海新弘生态农业有限公司	往来款	110,560,199.91	1 年以内、1-2 年、2-3 年	1.53	
合计	/	7,103,962,012.31	/	98.24	

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,175,896,287.07	1,273,500,000.00	11,902,396,287.07	13,175,896,287.07	1,273,500,000.00	11,902,396,287.07
对联营、合营企业投资	301,288,511.68		301,288,511.68	302,443,138.23		302,443,138.23
合计	13,477,184,798.75	1,273,500,000.00	12,203,684,798.75	13,478,339,425.30	1,273,500,000.00	12,204,839,425.30

## (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
上海古北（集团）有限公司	426,767,625.00			426,767,625.00		
上海原经房地产（集团）有限公司	265,584,288.81			265,584,288.81		
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	378,000,000.00			378,000,000.00		
上海鼎达房地产有限公司	54,070,404.00			54,070,404.00		
上海南郊中华园房地产开发有限公司	352,800,000.00			352,800,000.00		
上海中鸿置业房地产开发有限公司	33,472,400.00			33,472,400.00		
浙江锦华房产有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海顺驰置业有限公司	654,562,880.84			654,562,880.84		
杭州中华企业房地产发展有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		747,200,000.00
江阴中企誉德房产开发公司	207,800,000.00			207,800,000.00		207,800,000.00
上海瀛茸置业有限公司	540,000,000.00			540,000,000.00		121,500,000.00
苏州中华园房地产开发有限公司	480,000,000.00			480,000,000.00		197,000,000.00
中企汇锦投资有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		

上海新弘生态农业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海凯峰房地产开发有限公司	537,729,318.21			537,729,318.21		
上海房地集团物业服务有限公司	6,660,877.17			6,660,877.17		
上海中星（集团）有限公司	7,817,698,493.04			7,817,698,493.04		
上海润钻置业有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
润钻（南通）置业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	13,175,896,287.07			13,175,896,287.07		1,273,500,000.00

## (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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海瀛浦置业有限公司	172,447,136.35			-1,034,395.60					171,412,740.75	
上海国际汽车城置业有限公司	129,996,001.88			-120,230.95					129,875,770.93	
小计	302,443,138.23			-1,154,626.55					301,288,511.68	
合计	302,443,138.23			-1,154,626.55					301,288,511.68	

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	6,222,844.35	7,640,801.31	21,741,234.27	17,286,386.49
其他业务				
合计	6,222,844.35	7,640,801.31	21,741,234.27	17,286,386.49

**(2). 合同产生的收入情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计
商品类型	
(1) 开发产品	2,031,766.66
(2) 出租开发产品	4,191,077.69
合计	6,222,844.35

合同产生的收入说明：

□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		
权益法核算的长期股权投资收益	-1,154,626.55	50,601,550.74
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
合计	-1,154,626.55	50,601,550.74

**6、其他**

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	112,731,002.69	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,664,984.37	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	66,757,466.37	
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	-6,132,773.09	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,560,631.72	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-26,835,520.70	
少数股东权益影响额	-12,933,752.78	
合计	146,812,038.58	

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	6.12	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.21	0.14	0.14

**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：李钟

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 26 日

**修订信息**

适用 不适用