

上海城投控股股份有限公司
审计报告
天职业字[2022]5614号

目 录

审计报告	1
2021年度财务报表	7
2021年度财务报表附注	19

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101502022492003889
报告名称:	年度财务报表审计
报告文号:	天职业字[2022]5614号
被审(验)单位名称:	上海城投控股股份有限公司
会计师事务所名称:	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022年03月24日
报备日期:	2022年03月23日
签字注册会计师:	丁启新(110002410552), 郭炎伟(110101500517)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

上海城投控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>1、房地产销售收入确认</p> <p>参见财务报表附注六(三十八)。</p> <p>城投控股 2021 年度的主营业务收入主要来源于房地产业务收入，其中房地产销售收入为人民币 8,751,138,109.57 元，约占主营业务收入的 95.75%。</p> <p>城投控股房地产销售收入主要来源于商品房和保障房（主要包括配套商品房和经济适用房）的销售。商品房和经济适用房销售收入于业主确认物业已交接时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。</p> <p>由于房地产销售收入存在不同类型，涉及的交易量大，客户数量众多，销售收入的确认时点涉及判断，我们在审计中投入了大量资源。因此，我们将房地产销售收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>针对房地产销售收入的确认，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）我们通过检查房屋销售合同并与管理层讨论，了解和评估了城投控股的房地产销售收入确认政策。</p> <p>（2）我们了解、评估并测试了城投控股与房地产销售收入确认相关的内部控制。</p> <p>（3）对商品房和经济适用房销售收入，我们选取样本检查了销售合同及业主确认接收房屋的单证等支持性文件。</p> <p>（4）对配套商品房销售收入，我们检查了配套商品房供应协议及动迁实施用房单位确认的房屋交接书等支持性文件。</p> <p>（5）我们对资产负债表日前后确认的房地产销售收入，选取样本核对了业主确认接收房屋的单证及动迁实施用房单位确认的房屋交接书，以评估销售收入是否记录在恰当的期间。</p> <p>根据所实施的审计程序，我们未发现与房地产销售收入确认相关的重大不符事项。</p>
<p>2、房地产开发项目的成本计量</p> <p>参见财务报表附注六(三十八)。</p> <p>2021 年度，城投控股的主营业务成本主要是房地产业务成本，其中房地产开发项目成本为人民币 6,768,773,310.48 元，约占主营业务成本的 95.70%。</p> <p>由于房地产项目开发成本金额重大，且管理层需要按照开发成本和开发进度对其做出估计及判断，因此，我们将房地产开发项目的成本计量</p>	<p>针对房地产开发项目成本的计量，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）我们了解、评估并测试了城投控股的房地产开发项目成本核算流程相关的内部控制。</p> <p>（2）我们抽样测试了房地产开发项目成本，包括检查项目成本计算表、相关合同、工程量报表、项目监理报告、决算报告、审价结果等支持性文件，以评估房地产开发项目成本是否真实发生、金额是否准确、是否记录在恰当的期间以及</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
作为关键审计事项。	成本估计是否合理。 基于所实施的审计程序，我们未发现与房地产开发项目的成本计量相关的重大不符事项。
3、长期股权投资的计量	
<p>参见财务报表附注六(九)。</p> <p>于2021年12月31日，城投控股合并资产负债表中的长期股权投资余额为5,988,185,526.08元，其中，对联营企业的长期股权投资账面价值为5,973,989,201.06元。</p> <p>由于长期股权投资的计量对财务报表有重大影响，被投资企业类型和数量众多，存在计量不准确的重大的错报风险，我们将长期股权投资的计量作为关键审计事项。</p>	<p>针对长期股权投资的计量，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 我们了解、评估并测试了长期股权投资自合同审批、初始入账到后续计量流程中的关键内部控制。</p> <p>(2) 对本年新增的长期股权投资，我们检查了投资协议、被投资企业章程、银行付款记录等文件，以评价长期股权投资的分类及初始计量是否准确。</p> <p>(3) 对本年处置的长期股权投资，我们检查了相关合同、银行收款凭证等文件，并检查了长期股权投资处置损益的会计处理是否正确。</p> <p>(4) 对以权益法核算的长期股权投资，我们获取了联营企业的财务报表，检查了权益法核算的会计分录。并对重要联营企业执行审阅程序。</p> <p>根据我们所实施的审计程序，我们未发现与长期股权投资的计量相关的重大不符事项。</p>

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督城投控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

[以下无正文]

审计报告(续)

天职业字[2022]5614号

[此页无正文]



中国注册会计师
(项目合伙人):



中国注册会计师:





合并资产负债表

编制单位:上海城投控股股份有限公司

2021年12月31日

金额单位:元

项 目	2021年12月31日	2020年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	3,604,405,783.76	18,426,632,982.88	六、(一)
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	639,054,280.93	668,753,383.60	六、(二)
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,107,147,139.50	1,705,664,383.29	六、(三)
应收款项融资			
预付款项	311,350,552.19	605,831,974.95	六、(四)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	1,128,033,917.55	3,972,031,298.81	六、(五)
其中: 应收利息	29,227,015.60	29,241,575.03	六、(五)
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	49,795,535,050.40	28,597,431,802.17	六、(六)
合同资产	282,470.76	185,058,003.11	六、(七)
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	641,052,624.01	538,726,250.27	六、(八)
流动资产合计	57,226,861,819.10	54,700,130,079.08	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		376,264,140.30	
长期股权投资	5,988,185,526.08	6,252,238,140.45	六、(九)
其他权益工具投资	2,188,436.00	2,188,436.00	六、(十)
其他非流动金融资产	783,219,517.92	846,993,195.03	六、(十一)
投资性房地产	2,367,848,225.00	2,453,664,441.71	六、(十二)
固定资产	18,551,139.42	17,409,007.45	六、(十三)
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	8,874,261.80		六、(十四)
无形资产	246,101,162.51	23,662,036.02	六、(十五)
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4,749,658.72	255,911.70	六、(十六)
递延所得税资产	805,907,315.18	585,179,195.68	六、(十七)
其他非流动资产	1,449,162,960.52		六、(十八)
非流动资产合计	11,674,788,203.15	10,557,854,504.34	
资产总计	68,901,650,022.25	65,257,984,583.42	

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。

后续财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 陈晓波

主管会计工作负责人: 张辰

财务总监: 吴春

会计机构负责人: 唐啸戈

陈晓波

张辰

吴春

唐啸戈



合并资产负债表(续)

编制单位:上海城投控股股份有限公司

2021年12月31日

金额单位:元

项 目	2021年12月31日	2020年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	8,161,775,968.95	8,910,100,000.00	六、(十九)
△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	4,484,552,132.76	4,067,135,583.19	六、(二十)
预收款项			
合同负债	5,610,004,249.45	3,671,559,623.62	六、(二十一)
△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	64,668,155.33	49,499,770.23	六、(二十二)
应交税费	2,887,627,530.02	1,271,159,854.44	六、(二十三)
其他应付款	1,168,657,010.89	3,584,576,017.33	六、(二十四)
其中:应付利息	232,027,105.46	204,790,549.19	六、(二十四)
应付股利	9,103,769.36	9,102,125.02	
△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	4,163,823,711.85	5,094,342,891.53	六、(二十五)
其他流动负债	391,541,557.91	208,484,385.31	六、(二十六)
流动负债合计	26,932,650,317.16	26,856,858,125.65	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	12,319,887,786.27	7,084,215,778.00	六、(二十七)
应付债券	6,175,413,334.35	7,957,661,068.74	六、(二十八)
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	6,639,316.76		六、(二十九)
长期应付款	17,140,095.40	16,660,440.40	六、(三十)
长期应付职工薪酬			
预计负债	763,426,628.33	551,316,392.47	六、(三十一)
递延收益	100,655,377.52	72,162,670.00	六、(三十二)
递延所得税负债	322,314,059.31	320,921,111.08	
其他非流动负债			
非流动负债合计	19,705,476,597.94	16,002,937,460.69	
负 债 合 计	46,638,126,915.10	42,859,795,586.34	
股东权益			
股本	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	六、(三十三)
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	1,616,457,510.33	2,711,369,053.60	六、(三十四)
减:库存股			
其他综合收益	16,876,987.75	15,348,444.69	六、(三十五)
专项储备			
盈余公积	2,427,266,488.41	2,400,019,220.75	六、(三十六)
△一般风险准备			
未分配利润	13,784,285,485.70	13,132,710,751.07	六、(三十七)
归属于母公司股东权益合计	20,374,462,106.19	20,789,023,104.11	
少数股东权益	1,889,061,000.96	1,609,165,892.97	
股东权益合计	22,263,523,107.15	22,398,188,997.08	
负债及股东权益合计	68,901,650,022.25	65,257,984,583.42	

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。



合并利润表

编制单位:上海城投控股股份有限公司

2021年度

金额单位:元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	9,193,004,446.83	6,564,925,812.72	
其中:营业收入	9,193,004,446.83	6,564,925,812.72	六、(三十八)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	9,152,055,551.41	6,287,918,618.49	
其中:营业成本	7,125,503,479.08	5,548,293,848.88	六、(三十八)
△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	1,281,775,995.03	293,056,783.75	六、(三十九)
销售费用	127,327,608.36	51,522,279.68	六、(四十)
管理费用	155,203,767.22	122,529,263.89	六、(四十一)
研发费用			
财务费用	462,244,701.72	272,516,442.29	六、(四十二)
其中:利息费用	556,929,078.88	321,918,726.45	六、(四十二)
利息收入	96,138,804.75	50,608,147.79	六、(四十二)
加:其他收益	8,032,498.27	464,578.94	六、(四十三)
投资收益(损失以“-”号填列)	1,602,375,760.09	702,930,144.14	六、(四十四)
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	481,257,334.59	317,978,203.38	六、(四十四)
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)	-98,297,647.78	105,737,957.66	六、(四十五)
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-604,483.50	-1,346,959.34	六、(四十六)
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-12,263.32	六、(四十七)
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,552,455,022.50	1,084,780,652.31	
加:营业外收入	12,852,242.99	59,347,149.05	六、(四十八)
减:营业外支出	120,947,095.95	48,776,899.91	六、(四十九)
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,444,360,169.54	1,095,350,901.45	
减:所得税费用	547,021,710.57	324,612,860.59	六、(五十)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	897,338,459.07	770,738,040.86	
其中:被合并方在合并前实现的净利润	-2,096.70	1,358,643.29	
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	897,338,459.07	770,738,040.86	
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	911,542,960.62	770,777,637.46	
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-14,204,501.55	-39,596.60	
六、其他综合收益的税后净额	1,528,543.06	5,402,883.88	六、(五十一)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	1,528,543.06	5,402,883.88	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	1,528,543.06	5,402,883.88	六、(五十一)
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,528,543.06	5,402,883.88	六、(五十一)
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	898,867,002.13	776,140,924.74	
归属于母公司股东的综合收益总额	913,071,503.68	776,180,521.34	
归属于少数股东的综合收益总额	-14,204,501.55	-39,596.60	
八、每股收益			
(一)基本每股收益(元/股)	0.36	0.30	
(二)稀释每股收益(元/股)	0.36	0.30	

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：上海城投控股股份有限公司

2021年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,658,872,999.68	9,272,305,538.06	
△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			
△收到再保险业务现金净额			
△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		464,578.94	
收到其他与经营活动有关的现金	4,103,568,371.02	219,978,624.91	六、(五十二)
经营活动现金流入小计	14,762,441,370.70	9,492,748,741.91	
购买商品、接收劳务支付的现金	25,134,472,724.45	7,374,438,453.81	
△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			
支付给职工以及为职工支付的现金	144,956,173.34	114,309,484.35	
支付的各项税费	987,857,960.78	495,149,788.66	
支付其他与经营活动有关的现金	1,173,869,119.92	3,169,272,409.97	六、(五十二)
经营活动现金流出小计	27,441,155,978.49	11,153,170,136.79	
经营活动产生的现金流量净额	-12,678,714,607.79	-1,660,421,394.88	六、(五十三)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,305,896,605.89	911,803,040.97	
取得投资收益收到的现金	356,009,430.97	229,890,601.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	66,684.66		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	455,553,914.49	8,400,000.00	六、(五十二)
投资活动现金流入小计	4,117,526,636.01	1,150,093,642.82	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	209,981,970.47	444,773,302.06	
投资支付的现金	2,175,449,868.00	736,772,744.00	
△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		110,253,405.24	六、(五十二)
投资活动现金流出小计	2,385,431,838.47	1,291,799,451.30	
投资活动产生的现金流量净额	1,732,094,797.54	-141,705,808.48	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	114,000,000.00	195,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	114,000,000.00	195,000,000.00	
取得借款所收到的现金	10,766,391,581.76	19,758,752,556.30	
发行债券收到的现金		4,273,250,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00		六、(五十二)
筹资活动现金流入小计	10,882,391,581.76	24,227,002,556.30	
偿还债务支付的现金	11,089,123,050.59	7,361,727,119.54	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,730,896,754.66	977,912,956.66	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	40,000,000.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,005,467,136.60	42,224,600.00	六、(五十二)
筹资活动现金流出小计	14,825,486,941.85	8,381,864,676.20	
筹资活动产生的现金流量净额	-3,943,095,360.09	15,845,137,880.10	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-		
五、现金及现金等价物净增加额	-14,889,715,170.34	14,043,010,676.74	六、(五十三)
加：期初现金及现金等价物余额	18,317,756,981.65	4,274,746,304.91	六、(五十三)
六、期末现金及现金等价物余额	3,428,041,811.31	18,317,756,981.65	六、(五十三)

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。



合并股东权益变动表

编制单位：上海城投控股股份有限公司

2021年度

金额单位：元

项 目	本期金额											少数股东权益	股东权益合计		
	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	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,529,575,634.00				1,873,449,053.60		15,348,444.69		2,400,019,220.75		13,131,596,114.96		19,949,988,468.00	1,399,407,233.91	21,349,395,701.91
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					837,920,000.00						1,114,636.11		839,034,636.11	209,758,659.03	1,048,793,295.14
其他															-
二、本年初余额	2,529,575,634.00				2,711,369,053.60		15,348,444.69		2,400,019,220.75		13,132,710,751.07		20,789,023,104.11	1,609,165,892.97	22,398,188,997.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,094,911,543.27		1,528,543.06		27,247,267.66		651,574,734.63		-114,560,997.92	279,895,107.99	-134,665,889.93
（一）综合收益总额							1,528,543.06				911,542,960.62		913,071,503.68	-14,204,501.55	898,867,002.13
（二）股东投入和减少资本					-1,095,986,317.28								-1,095,986,317.28	334,099,609.54	-761,886,707.74
1. 股东投入的普通股														1,215,600,000.00	1,215,600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他					-1,095,986,317.28								-1,095,986,317.28	-881,500,390.46	-1,977,486,707.74
（三）利润分配									27,247,267.66		-259,968,225.99		-232,720,958.33	-40,000,000.00	-272,720,958.33
1. 提取盈余公积									27,247,267.66		-27,247,267.66				
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配											-232,720,958.33		-232,720,958.33	-40,000,000.00	-272,720,958.33
4. 其他															
（四）股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
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. 本年提取															
2. 本年使用															
（六）其他					1,074,774.01								1,074,774.01		1,074,774.01
四、本年年末余额	2,529,575,634.00				1,616,457,510.33		16,876,987.75		2,427,266,488.41		13,784,285,485.70		20,374,462,106.19	1,889,061,000.96	22,263,523,107.15

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。



合并股东权益变动表（续）

2021年度

金额单位：元

项 目	上期金额														
	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,529,575,634.00				1,808,276,815.95		9,945,560.81		2,345,750,522.08		12,598,303,536.45	19,291,852,069.29	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					837,920,000.00						27,721.48	837,947,721.48	209,486,930.37	1,047,434,651.85	
其他															
二、本年初余额	2,529,575,634.00				2,646,196,815.95		9,945,560.81		2,345,750,522.08		12,598,331,257.93	20,129,799,790.77	1,411,700,489.57	21,541,500,280.31	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					65,172,237.65		5,402,883.88		54,268,698.67		534,379,493.14	659,223,313.34	197,465,403.40	856,688,716.74	
（一）综合收益总额							5,402,883.88				770,777,637.46	776,180,521.34	-39,596.60	776,140,924.74	
（二）股东投入和减少资本					-2,505,000.00							-2,505,000.00	197,505,000.00	195,000,000.00	
1. 股东投入的普通股													195,000,000.00	195,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他					-2,505,000.00							-2,505,000.00	2,505,000.00		
（三）利润分配									54,268,698.67		-236,398,144.32	-182,129,445.65		-182,129,445.65	
1. 提取盈余公积									54,268,698.67		-54,268,698.67				
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配											-182,129,445.65	-182,129,445.65		-182,129,445.65	
4. 其他															
（四）股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
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）专项储备提取和使用															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
（六）其他					67,677,237.65							67,677,237.65		67,677,237.65	
四、本年年末余额	2,529,575,634.00				2,711,369,053.60		15,348,444.69		2,400,019,220.75		13,132,710,751.07	20,789,023,104.11	1,609,165,892.97	22,398,188,997.08	

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。

资产负债表(续)

编制单位:上海城投控股股份有限公司

2021年12月31日

金额单位:元

项 目	2021年12月31日	2020年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	7,700,631,416.84	8,490,000,000.00	
△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			
预收款项			
合同负债			
△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	16,676,335.26	13,232,812.90	
应交税费	62,899,934.02	152,135,638.99	
其他应付款	714,937,305.52	1,721,545,027.77	
其中:应付利息	196,210,011.41	193,634,318.69	
应付股利	9,103,769.36	9,102,125.02	
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,803,642,295.61	3,500,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	10,298,787,287.25	13,876,913,479.66	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	4,798,000,000.00		
应付债券	4,875,413,334.35	6,657,661,068.74	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	30,148,899.00		
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,703,562,233.35	6,657,661,068.74	
负 债 合 计	20,002,349,520.60	20,534,574,548.40	
股东权益			
股本	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	2,425,880,650.08	2,425,916,746.96	
减:库存股			
其他综合收益	16,876,987.75	15,348,444.69	
专项储备			
盈余公积	2,084,137,075.03	2,056,889,807.37	
△一般风险准备			
未分配利润	9,281,718,891.52	9,269,214,440.91	
股东权益合计	16,338,189,238.38	16,296,945,073.93	
负债及股东权益合计	36,340,538,758.98	36,831,519,622.33	

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。



利润表

编制单位：上海城投控股股份有限公司

2021年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	5,086,065.95	1,454,432.55	
其中：营业收入	5,086,065.95	1,454,432.55	十七、(四)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	925,346,867.19	473,788,453.30	
其中：营业成本	219,494.81	383,796.95	十七、(四)
△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	6,643,593.64	5,372,414.28	
销售费用			
管理费用	53,385,056.13	46,923,852.76	
研发费用			
财务费用	865,098,722.61	421,108,389.31	
其中：利息费用	902,450,571.49	443,516,896.64	
利息收入	38,458,487.71	22,674,927.10	
加：其他收益	402,716.80	79,227.10	
投资收益（损失以“-”号填列）	1,273,261,095.07	1,024,698,195.91	十七、(五)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	239,902,993.26	190,382,828.86	十七、(五)
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）	-84,941,647.78	118,837,957.66	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	229,823.51	-1,096,154.12	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	268,691,186.36	670,185,205.80	
加：营业外收入	10,814,500.00	10,300,242.00	
减：营业外支出	9,339.75	18,000.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	279,496,346.61	680,467,447.80	
减：所得税费用	7,023,670.01	137,780,461.14	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	272,472,676.60	542,686,986.66	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	272,472,676.60	542,686,986.66	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	1,528,543.06	5,402,883.88	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,528,543.06	5,402,883.88	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	1,528,543.06	5,402,883.88	
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
七、综合收益总额	274,001,219.66	548,089,870.54	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。



现金流量表

编制单位:上海城投控股股份有限公司

2021年度

金额单位:元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	5,473,623.21	1,585,331.48	
△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			
△收到再保险业务现金净额			
△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			
收到其他与经营活动有关的现金	3,047,156,340.86	33,054,396.20	
经营活动现金流入小计	3,052,629,964.07	34,639,727.68	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,257,301.36	70,754.72	
△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			
支付给职工以及为职工支付的现金	33,104,744.20	28,212,408.93	
支付的各项税费	155,494,966.18	147,635,822.12	
支付其他与经营活动有关的现金	47,494,623.72	3,043,490,434.49	
经营活动现金流出小计	237,351,635.46	3,219,409,420.26	
经营活动产生的现金流量净额	2,815,278,328.61	-3,184,769,692.58	
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	17,700,350,478.00	13,471,246,763.59	
取得投资收益收到的现金	664,376,088.37	610,715,109.70	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,350.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	18,364,728,916.37	14,081,961,873.29	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,831,606.58	1,309,329.27	
投资支付的现金	35,283,511,966.59	8,266,762,758.86	
△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	35,285,343,573.17	8,268,072,088.13	
投资活动产生的现金流量净额	-16,920,614,656.80	5,813,889,785.16	
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
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	9,100,631,416.84	11,690,000,000.00	
发行债券收到的现金		2,973,250,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00	1,055,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	9,102,631,416.84	15,718,250,000.00	
偿还债务支付的现金	8,592,000,000.00	2,880,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,094,270,186.23	559,107,473.36	
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	1,023,319,028.56	32,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	10,709,589,214.79	3,471,107,473.36	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,606,957,797.95	12,247,142,526.64	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-15,712,294,126.14	14,876,262,619.22	
加:期初现金及现金等价物的余额	16,850,764,849.81	1,974,502,230.59	
六、期末现金及现金等价物余额	1,138,470,723.67	16,850,764,849.81	

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。



股东权益变动表

编制单位：上海城投控股股份有限公司

2021年度

金额单位：元

项 目	股本	其他权益工具			本期金额							
		优先股	永续债	其他	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,529,575,634.00				2,425,916,746.96		15,348,444.69		2,056,889,807.37		9,269,214,440.91	16,296,945,073.93
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,529,575,634.00				2,425,916,746.96		15,348,444.69		2,056,889,807.37		9,269,214,440.91	16,296,945,073.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-36,096.88		1,528,543.06		27,247,267.66		12,504,450.61	41,244,164.45
（一）综合收益总额							1,528,543.06				272,472,676.60	274,001,219.66
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									27,247,267.66		-259,968,225.99	-232,720,958.33
1. 提取盈余公积									27,247,267.66		-27,247,267.66	
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配											-232,720,958.33	-232,720,958.33
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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）专项储备提取和使用												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他					-36,096.88							-36,096.88
四、本年年末余额	2,529,575,634.00				2,425,880,650.08		16,876,987.75		2,084,137,075.03		9,281,718,891.52	16,338,189,238.38

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。



股东权益变动表（续）

编制单位：上海城投控股股份有限公司

2021年度

金额单位：元

项 目	股本	其他权益工具			上期金额							
		优先股	永续债	其他	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,529,575,634.00				2,358,239,509.31		9,915,560.81		2,002,621,108.70		8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,529,575,634.00				2,358,239,509.31		9,915,560.81		2,002,621,108.70		8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					67,677,237.65		5,402,883.88		54,268,698.67		306,288,842.34	433,637,662.54
（一）综合收益总额							5,402,883.88				512,686,986.66	518,089,870.54
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									54,268,698.67		-236,398,144.32	-182,129,445.65
1. 提取盈余公积									54,268,698.67		-54,268,698.67	
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配											-182,129,445.65	-182,129,445.65
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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）专项储备提取和使用												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他					67,677,237.65							67,677,237.65
四、本年年末余额	2,529,575,634.00				2,425,916,746.96		15,348,444.69		2,056,889,807.37		9,269,214,440.91	16,296,945,073.93

后续财务报表附注为财务报表的组成部分。

上海城投控股股份有限公司

2021 年度合并财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

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

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

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

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注八”，本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见“附注七”。

本财务报表由本公司董事会于2022年3月24日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

（二）持续经营

本公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

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

（二）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（六）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

（九）金融工具

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

1. 金融资产分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

（1）债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

（2）权益工具

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

2. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

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

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

3. 金融资产终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(2) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

(3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

4. 金融负债的分类与计量

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

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

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

5. 金融工具的公允价值确认

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

(十) 应收账款

本公司对应收账款采用预期信用损失的一般模型详见“附注三（九）金融工具”进行处理。

(十一) 其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见“附注三（九）金融工具”进行处理。

(十二) 合同资产

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

(十三) 长期股权投资

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

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

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

1. 投资成本的确定

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资减值

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

(十四) 存货

1. 存货的分类

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

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

2. 发出存货的计价方法

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

本公司存货的盘存制度为永续盘存制。

(十五) 固定资产

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

1. 固定资产确认及初始计量

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

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5.00	2.38—4.75
运输设备	5-10	5.00	9.5-19.00
办公及其他设备	3-10	5.00	9.5-31.67

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

4. 固定资产处置

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

(十六) 投资性房地产

1. 投资性房地产确认及初始计量

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

2. 各类投资性房地产的折旧方法

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

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

3. 投资性房地产终止确认

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

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

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

4. 投资性房地产的减值测试、减值准备计提方法

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(十七) 无形资产

无形资产指特许经营权，以成本计量。

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

(十八) 使用权资产

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

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 发生的初始直接费用；
4. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

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

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

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

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

（十九）借款费用

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

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

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

（二十）长期待摊费用

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

（二十一）长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十二）合同负债

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。

（二十三）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

3. 基本养老保险

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

（二十四）租赁负债

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

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

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

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

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

本公司采用增量借款利率作为折现率。

(二十五) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(二十六) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

(二十七) 收入

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

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

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

1. 房地产销售收入

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

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

2. 提供劳务

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

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准

备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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

3. 建设、运营及移交合同

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

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

（二十八）政府补助

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

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

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

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

4. 对于政府扶持金类型的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递

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

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

4. 同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关；

该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

（三十）租赁

1. 承租人

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

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

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

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

2. 出租人

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

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

（三十一）持有待售及终止经营

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

（三十二）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

（三十三）重要会计估计和判断

1. 税项

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

2. 递延所得税

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

3. 房地产开发成本

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

4. 交易性金融资产公允价值变动

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

5. 预期信用损失的计量

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

四、税项

(一) 主要税种及税率

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

根据 2016 年 3 月 24 日发布的《财政部、国家税务总局关于全面开展营业税改征增值税时点的通知》[财税(2016)36 号]规定，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称“营改增”）时点，建筑业、房地产、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入时点范围，

由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起，本公司的房屋租赁业务收入适用增值税简易征收，税率为 5%，委托贷款、委托管理业务适用增值税，税率为 6%。

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

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》[财税(2018)32 号]及相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，房地产销售业务适用的增值税税率从 11%调整为 10%。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》[财政部税务总局海关总署公告(2019)39 号]的相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

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

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年 12 月发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》	期初合并使用权资产增加 10,823,886.02 元；期初合并租赁负债 8,517,589.14 元；期初合并一年内到期的非流动负债调增 2,306,296.88 元；期初母公司使用权资产增加 33,031,526.21 元；期初母公司租赁负债 29,515,518.80 元；期初母公司一年内到期的非流动负债调增 3,516,007.41 元。

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2021 年 1 月 26 日发布的《企业会计准则解释第 14 号》	期初长期应收款减少 376,264,140.30 元；期初其他非流动资产增加 376,264,140.30 元；期初母公司报表无影响。

2. 会计估计的变更

无。

3. 前期会计差错更正

无。

4. 2021 年起首次执行新准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	18,426,632,982.88	18,426,632,982.88	
交易性金融资产	668,753,383.60	668,753,383.60	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,705,664,383.29	1,705,664,383.29	
应收款项融资			
预付款项	605,831,974.95	605,831,974.95	
其他应收款	3,972,031,298.81	3,972,031,298.81	
其中：应收利息	29,241,575.03	29,241,575.03	
应收股利			
存货	28,597,431,802.17	28,597,431,802.17	
合同资产	185,058,003.11	185,058,003.11	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	538,726,250.27	538,726,250.27	
流动资产合计	54,700,130,079.08	54,700,130,079.08	
非流动资产			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	376,264,140.30		-376,264,140.30
长期股权投资	6,252,238,140.45	6,252,238,140.45	
其他权益工具投资	2,188,436.00	2,188,436.00	
其他非流动金融资产	846,993,195.03	846,993,195.03	
投资性房地产	2,453,664,441.71	2,453,664,441.71	

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
固定资产	17,409,007.45	17,409,007.45	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		10,823,886.02	10,823,886.02
无形资产	23,662,036.02	23,662,036.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	255,911.70	255,911.70	
递延所得税资产	585,179,195.68	585,179,195.68	
其他非流动资产		376,264,140.30	376,264,140.30
非流动资产合计	10,557,854,504.34	10,568,678,390.36	10,823,886.02
资产总计	65,257,984,583.42	65,268,808,469.44	10,823,886.02
流动负债			
短期借款	8,910,100,000.00	8,910,100,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,067,135,583.19	4,067,135,583.19	
预收款项			
合同负债	3,671,559,623.62	3,671,559,623.62	
应付职工薪酬	49,499,770.23	49,499,770.23	
应交税费	1,271,159,854.44	1,271,159,854.44	
其他应付款	3,584,576,017.33	3,584,576,017.33	
其中：应付利息	204,790,549.19	204,790,549.19	
应付股利	9,102,125.02	9,102,125.02	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,094,342,891.53	5,096,649,188.41	2,306,296.88
其他流动负债	208,484,385.31	208,484,385.31	
流动负债合计	26,856,858,125.65	26,859,164,422.53	2,306,296.88
非流动负债			
长期借款	7,084,215,778.00	7,084,215,778.00	
应付债券	7,957,661,068.74	7,957,661,068.74	

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其中:优先股			
永续债			
租赁负债		8,517,589.14	8,517,589.14
长期应付款	16,660,440.40	16,660,440.40	
长期应付职工薪酬			
预计负债	551,316,392.47	551,316,392.47	
递延收益	72,162,670.00	72,162,670.00	
递延所得税负债	320,921,111.08	320,921,111.08	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,002,937,460.69	16,011,455,049.83	8,517,589.14
负 债 合 计	42,859,795,586.34	42,870,619,472.36	10,823,886.02
所有者权益			
股本	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	2,711,369,053.60	2,711,369,053.60	
减:库存股			
其他综合收益	15,348,444.69	15,348,444.69	
专项储备			
盈余公积	2,400,019,220.75	2,400,019,220.75	
未分配利润	13,132,710,751.07	13,132,710,751.07	
归属于母公司所有者权益合计	20,789,023,104.11	20,789,023,104.11	
少数股东权益	1,609,165,892.97	1,609,165,892.97	
所有者权益合计	22,398,188,997.08	22,398,188,997.08	
负债及所有者权益合计	65,257,984,583.42	65,268,808,469.44	10,823,886.02

母公司资产负债表

金额单位：元

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	16,886,764,849.81	16,886,764,849.81	
交易性金融资产	530,453,383.60	530,453,383.60	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	4,177,672.56	4,177,672.56	
其他应收款	6,889,290,925.10	6,889,290,925.10	
其中：应收利息	15,769,649.56	15,769,649.56	
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	172,882.53	172,882.53	
流动资产合计	24,310,859,713.60	24,310,859,713.60	
非流动资产			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,144,145,344.15	10,144,145,344.15	
其他权益工具投资	1,878,436.00	1,878,436.00	
其他非流动金融资产	846,993,195.03	846,993,195.03	
投资性房地产			
固定资产	7,957,350.41	7,957,350.41	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		33,031,526.21	33,031,526.21
无形资产			

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	255,911.63	255,911.63	
递延所得税资产	14,429,671.51	14,429,671.51	
其他非流动资产	1,505,000,000.00	1,505,000,000.00	
非流动资产合计	12,520,659,908.73	12,553,691,434.94	33,031,526.21
资产总计	36,831,519,622.33	36,864,551,148.54	33,031,526.21
流动负债			
短期借款	8,490,000,000.00	8,490,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	13,232,812.90	13,232,812.90	
应交税费	152,135,638.99	152,135,638.99	
其他应付款	1,721,545,027.77	1,721,545,027.77	
其中：应付利息	193,634,318.69	193,634,318.69	
应付股利	9,102,125.02	9,102,125.02	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,500,000,000.00	3,503,516,007.41	3,516,007.41
其他流动负债			
流动负债合计	13,876,913,479.66	13,880,429,487.07	3,516,007.41
非流动负债			
长期借款			
应付债券	6,657,661,068.74	6,657,661,068.74	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		29,515,518.80	29,515,518.80
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,657,661,068.74	6,687,176,587.54	29,515,518.80
负 债 合 计	20,534,574,548.40	20,567,606,074.61	33,031,526.21
所有者权益			
股本	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	2,425,916,746.96	2,425,916,746.96	
减:库存股			
其他综合收益	15,348,444.69	15,348,444.69	
专项储备			
盈余公积	2,056,889,807.37	2,056,889,807.37	
未分配利润	9,269,214,440.91	9,269,214,440.91	
所有者权益合计	16,296,945,073.93	16,296,945,073.93	
负债及所有者权益合计	36,831,519,622.33	36,864,551,148.54	33,031,526.21

六、财务报表主要项目注释

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

（一）货币资金

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

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

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

（二）交易性金融资产

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

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

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

(三) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

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

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备	<u>3,382,087.00</u>	<u>0.30</u>	<u>3,382,087.00</u>		
按组合计提坏账准备	<u>1,108,345,848.88</u>	<u>99.70</u>	<u>1,198,709.38</u>		<u>1,107,147,139.50</u>
应收政府单位款项	1,024,475,104.04	92.15	230,506.89	0.02	1,024,244,597.15
应收关联方	54,679,241.00	4.92	13,502.60	0.02	54,665,738.40
应收租金	21,924,636.36	1.97	952,193.83	4.34	20,972,442.53
其他	7,266,867.48	0.66	2,506.06	0.03	7,264,361.42
合计	<u>1,111,727,935.88</u>	<u>100.00</u>	<u>4,580,796.38</u>		<u>1,107,147,139.50</u>

接上表:

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备	<u>3,382,087.00</u>	<u>0.20</u>	<u>3,382,087.00</u>		
按组合计提坏账准备	<u>1,706,250,021.53</u>	<u>99.80</u>	<u>585,638.24</u>		<u>1,705,664,383.29</u>
应收政府单位款项	1,637,107,320.62	95.75	315,026.17	0.02	1,636,792,294.45
应收关联方	57,424,160.50	3.36	16,157.10	0.03	57,408,003.40
应收租金	8,157,893.88	0.48	252,802.04	3.10	7,905,091.84
其他	3,560,646.53	0.21	1,652.93	0.05	3,558,993.60
合计	<u>1,709,632,108.53</u>	<u>100.00</u>	<u>3,967,725.24</u>		<u>1,705,664,383.29</u>

(1) 按单项计提坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
应收政府单位款项	1,024,475,104.04	230,506.89	0.02
应收关联方	54,679,241.00	13,502.60	0.02
应收租金	21,924,636.36	952,193.83	4.34
其他	7,266,867.48	2,506.06	0.03
合计	<u>1,108,345,848.88</u>	<u>1,198,709.38</u>	

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	585,638.24	949,590.50	336,519.36		1,198,709.38
单项计提坏账准备的应收账款	3,382,087.00				3,382,087.00
合计	<u>3,967,725.24</u>	<u>949,590.50</u>	<u>336,519.36</u>		<u>4,580,796.38</u>

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

截止 2021 年 12 月 31 日，期末应收账款前五名总额为 1,069,938,669.74 元，坏账准备总额为 241,935.97 元，占应收账款期末余额的比例为 96.24%。

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

7. 转移应收账款且继续涉入的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

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

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

截止2021年12月31日,期末预付账款前五名总额为279,773,676.61元,占预付账款期末余额的比例为89.86%,主要为预付住发中心差价款。

(五) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

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

2. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委贷利息	29,227,015.60	29,241,575.03
合计	<u>29,227,015.60</u>	<u>29,241,575.03</u>

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	8,229.85			<u>8,229.85</u>

2021年1月1日余额在本期:

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)	
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	14,574.84			<u>14,574.84</u>
本期转回	15.41			<u>15.41</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	<u>22,789.28</u>			<u>22,789.28</u>

3. 其他应收款

(1) 其他应收账款按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	505,976,848.28	3,418,752,914.31
1-2 年 (含 2 年)	394,888,141.26	21,174,124.30
2-3 年 (含 3 年)	21,173,799.71	498,683,383.54
3-4 年 (含 4 年)	173,405,530.29	2,508,488.95
4-5 年 (含 5 年)	1,765,075.84	2,635,759.55
5 年以上	113,573,623.28	111,034,316.91
合计	<u>1,210,783,018.66</u>	<u>4,054,788,987.56</u>
减: 坏账准备	111,976,116.71	111,999,263.78
账面价值	<u>1,098,806,901.95</u>	<u>3,942,789,723.78</u>

(2) 按款项性质分类情况

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

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计	<u>1,210,783,018.66</u>	<u>4,054,788,987.56</u>
减：坏账准备	111,976,116.71	111,999,263.78
账面价值	<u>1,098,806,901.95</u>	<u>3,942,789,723.78</u>

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021年1月1日余额	1,648,706.61		110,350,557.17	<u>111,999,263.78</u>
2021年1月1日余额在 本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	690,454.53			<u>690,454.53</u>
本期转回	713,601.60			<u>713,601.60</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	<u>1,625,559.54</u>		<u>110,350,557.17</u>	<u>111,976,116.71</u>

(4) 其他应收款减值准备表

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,648,706.61	690,454.53	713,601.60		<u>1,625,559.54</u>
单项计提坏账准备的其他应收款项	110,350,557.17				<u>110,350,557.17</u>
合计	<u>111,999,263.78</u>	<u>690,454.53</u>	<u>713,601.60</u>		<u>111,976,116.71</u>

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

(7) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

(8) 转移应收账款且继续涉入的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(六) 存货

1. 存货的分类

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准 备	
开发成本	39,657,012,790.74		39,657,012,790.74
开发产品	10,134,042,081.29		10,134,042,081.29
外购商品房	4,134,276.37		4,134,276.37
低值易耗品	345,902.00		345,902.00
合计	49,795,535,050.40		49,795,535,050.40

接上表：

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准 备	
开发成本	23,977,566,161.30		23,977,566,161.30
开发产品	4,614,986,106.43		4,614,986,106.43
外购商品房	4,543,037.37		4,543,037.37
低值易耗品	336,497.07		336,497.07

项 目	期初余额		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	
合 计	<u>28,597,431,802.17</u>		<u>28,597,431,802.17</u>

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

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

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

2. 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	期末余额	期初余额
露香园二期项目	2021年12月	2024年8月	27,409,620,000.00	18,787,403,463.44	
万安项目	待定	待定	待定	4,442,966,334.98	3,545,685,245.67
康健街道 S031002 单元 N08-14	待定	待定	待定	3,330,200,000.00	
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016年4月	2022年10月	4,364,830,000.00	3,282,790,069.61	2,368,580,136.64
闵行区颛桥镇闵行新城项目	2020年4月	2022年4月	2,276,470,000.00	1,754,352,421.69	1,267,634,520.62
闵行区浦江镇浦江社区租赁住房项目	2018年11月	2022年4月	1,705,330,000.00	1,503,676,368.91	1,140,849,302.45
新江湾城社区 A3-05 地块	2019年7月	2022年4月	1,706,000,000.00	1,396,218,229.29	1,057,432,164.34
露香园项目	2009年6月	2021年7月	7,824,190,000.00	1,110,122,117.39	4,948,743,423.04
青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	2015年12月	2021年9月	3,999,810,000.00	893,134,124.44	3,764,891,486.63
新江湾城科技园区	2012年3月	2022年5月	8,219,000,000.00	802,270,495.41	1,200,698,678.72
七宝社区 MHP0-0105 单元 01-02 地块项目	2021年7月	2024年7月	1,463,236,800.00	682,708,624.99	517,387,721.43
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018年12月	2022年7月	998,158,900.00	653,432,086.65	488,825,846.43
闵行区七宝社区 05-08 地块	2022年1月	2024年7月	1,056,100,000.00	488,510,963.51	1,453,581.44
黄山高铁 A-1 商服地块	2019年5月	2022年10月	1,577,000,000.00	353,659,712.87	690,844,849.61
新凯家园二期集中商铺	2012年4月	2024年9月	850,000,000.00	173,510,774.29	173,349,165.81
松江区车墩镇 36-07 地块	待定	待定	待定	1,895,907.84	1,895,907.84
新凯家园三期 B 块集中商业	2009年12月	2024年6月	611,720,000.00	161,095.43	161,095.43
洞泾镇新农河三号-1 地块	2019年9月	2021年12月	3,503,840,000.00		2,809,133,035.20
<u>合计</u>				<u>39,657,012,790.74</u>	<u>23,977,566,161.30</u>

3. 开发产品

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

(七) 合同资产

1. 合同资产情况

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

2. 本期合同资产计提减值准备情况

无。

(八) 其他流动资产

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

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

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
对联营、合营企业投资	5,988,185,526.08		5,988,185,526.08	6,252,238,140.45		6,252,238,140.45
合计	<u>5,988,185,526.08</u>		<u>5,988,185,526.08</u>	<u>6,252,238,140.45</u>		<u>6,252,238,140.45</u>

2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
				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	宣告发放现金红利 或利润	本期计提 减值准备		
一、合营企业										
上海诚鼎创富投资管理有限公司	21,672,452.74			4,680,673.62			15,000,000.00			11,353,126.36
上海湾谷科技园管理有限公司	4,303,338.25			-1,460,139.59						2,843,198.66
小计	<u>25,975,790.99</u>			<u>3,220,534.03</u>			<u>15,000,000.00</u>			<u>14,196,325.02</u>
二、联营企业										
西部证券股份有限公司	2,958,781,015.37			145,384,573.16	1,528,543.06	-36,096.88	34,845,731.49			3,070,812,303.22
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	3,279,505.24		1,387,500.00	-967,005.24			925,000.00			
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合 伙企业（有限合伙）	1,372,458.27		881,250.00	780,938.90			1,175,000.00			97,147.17
上海诚鼎创云股权投资基金管理合 伙企业（有限合伙）	755,543.10			4,695.29						760,238.39
上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限 合伙）	25,216,308.19		13,411,080.00	-449,957.25			7,477,670.66			3,877,600.28
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有 限合伙）	160,438,412.36		75,870,648.00	3,521,436.42						88,089,200.78
上海诚鼎华建投资管理合伙企业 （有限合伙）	977,175.03			574,707.22						1,551,882.25
上海城投集团财务有限公司	202,238,870.68			4,149,924.89						206,388,795.57
上海欣顺建设工程监理有限公司	908,298.70			-908,298.70						
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业 （有限合伙）	136,643,718.36			901,808.89						137,545,527.25
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合 伙企业（有限合伙）	174,536,193.27	120,000,000.00		58,900,940.76						353,437,134.03

被投资单位名称	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
				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	宣告发放现金红利 或利润	本期计提 减值准备		
上海诚鼎投资管理有限公司	135,224.59			507,735.41			642,960.00			
上海建科集团股份有限公司	264,483,795.92			21,729,442.04			6,400,000.00			279,813,237.96
上海诚鼎创业投资有限公司	631,704.96			1,091,377.85			1,723,082.81			
上海黄山合城置业有限公司	80,548,494.57			134,484,896.42			137,500,000.00			77,533,390.99
上海合庭房地产开发有限公司	183,290,302.02			-518,587.25						182,771,714.77
上海沪风房地产开发有限公司	294,148,537.21		299,183,976.00	-104,757.62					5,140,196.41	
上海康州房地产开发有限公司	247,582,634.91		248,391,684.00	-2,520.99					811,570.08	
上海东荣房地产开发有限公司	197,473,255.00	50,625,000.00		3,180.80						248,101,435.80
上海高泰房地产开发有限公司	855,751,182.90			26,114,062.36						881,865,245.26
上海开古房地产开发有限公司	334,030,117.87			-69,269.98						333,960,847.89
常州明城置业发展有限公司	15,149,482.05			37,622,461.96						52,771,944.01
上海城磊置业有限公司	468,264.39			-468,264.39						
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	30,536,955.30		23,983,278.99	26,514,874.86			29,863,581.37			3,204,969.80
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	2,665,640.93			-177,737.38		1,110,870.89	1,827,589.20			1,771,185.24
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）	54,219,258.27		4,285,714.00	19,416,142.13			19,714,286.00			49,635,400.40
小计	<u>6,226,262,349.46</u>	<u>170,625,000.00</u>	<u>667,395,130.99</u>	<u>478,036,800.56</u>	<u>1,528,543.06</u>	<u>1,074,774.01</u>	<u>242,094,901.53</u>		<u>5,951,766.49</u>	<u>5,973,989,201.06</u>
合计	<u>6,252,238,140.45</u>	<u>170,625,000.00</u>	<u>667,395,130.99</u>	<u>481,257,334.59</u>	<u>1,528,543.06</u>	<u>1,074,774.01</u>	<u>257,094,901.53</u>		<u>5,951,766.49</u>	<u>5,988,185,526.08</u>

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

(十) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
上海管道纯净水股份有限公司	1,878,436.00	1,878,436.00
上海莱福（集团）股份有限公司		
上海飞骋房地产有限公司	310,000.00	310,000.00
<u>合 计</u>	<u>2,188,436.00</u>	<u>2,188,436.00</u>

2. 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年确 认的股 利收入	累计利得	累计损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	指定为以公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因	其他综合收 益转入留存 收益的原因
上海管道纯净水 股份有限公司					拟长期持有	不适用
上海莱福（集团） 股份有限公司			2,740,000.00		拟长期持有	不适用
上海飞骋房地产 有限公司					拟长期持有	不适用
<u>合 计</u>			<u>2,740,000.00</u>			

(十一) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
股权投资基金	396,869,181.79	445,939,693.61
非上市公司股权	386,350,336.13	401,053,501.42
<u>合 计</u>	<u>783,219,517.92</u>	<u>846,993,195.03</u>

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

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

(十二) 投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	房屋装修	土地使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,009,207,509.68	107,161,495.34	663,107,240.39	2,779,476,245.41
2. 本期增加金额	<u>178.54</u>	<u>25,429,535.33</u>		<u>25,429,713.87</u>
(1) 外购				
(2) 转入	178.54	25,429,535.33		25,429,713.87
(3) 其他				

项目	房屋、建筑物	房屋装修	土地使用权	合计
3. 本期减少金额	34,913,051.47			34,913,051.47
(1) 处置				
(2) 转出				
(3) 其他	34,913,051.47			34,913,051.47
4. 期末余额	<u>1,974,294,636.75</u>	<u>132,591,030.67</u>	<u>663,107,240.39</u>	<u>2,769,992,907.81</u>
二、累计折旧和 累计摊销				
1. 期初余额	214,465,656.50	5,979,127.52	105,367,019.68	325,811,803.70
2. 本期增加金额	<u>56,529,358.76</u>	<u>3,008,259.19</u>	<u>16,795,261.16</u>	<u>76,332,879.11</u>
(1) 计提或摊销	56,529,358.76	3,008,259.19	16,795,261.16	76,332,879.11
(2) 转入				
(3) 其他				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 转出				
(3) 其他				
4. 期末余额	<u>270,995,015.26</u>	<u>8,987,386.71</u>	<u>122,162,280.84</u>	<u>402,144,682.81</u>
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 合并增加				
(3) 其他				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 合并减少				
(3) 其他				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<u>1,703,299,621.49</u>	<u>123,603,643.96</u>	<u>540,944,959.55</u>	<u>2,367,848,225.00</u>
2. 期初账面价值	<u>1,794,741,853.18</u>	<u>101,182,367.82</u>	<u>557,740,220.71</u>	<u>2,453,664,441.71</u>

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

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

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

（十三）固定资产

1. 总表情况

（1）分类列示

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

2. 固定资产情况

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	27,909,778.38	4,270,087.65	11,804,530.19	43,984,396.22
2. 本期增加金额		<u>760,079.66</u>	<u>2,534,147.37</u>	<u>3,294,227.03</u>
(1) 购置		760,079.66	2,534,147.37	3,294,227.03
(2) 转入				
(3) 其他				
3. 本期减少金额		<u>343,146.56</u>	<u>475,985.39</u>	<u>819,131.95</u>
(1) 处置或报废		343,146.56	475,985.39	819,131.95
(2) 转出				
(3) 其他				
4. 期末余额	<u>27,909,778.38</u>	<u>4,687,020.75</u>	<u>13,862,692.17</u>	<u>46,459,491.30</u>
二、累计折旧				
1. 期初余额	14,880,077.65	2,545,517.43	9,149,793.69	26,575,388.77
2. 本期增加金额	<u>749,465.43</u>	<u>432,125.93</u>	<u>879,737.76</u>	<u>2,061,329.12</u>
(1) 计提	749,465.43	432,125.93	879,737.76	2,061,329.12
(2) 转入				
(3) 其他				
3. 本期减少金额		<u>106,164.74</u>	<u>622,201.27</u>	<u>728,366.01</u>
(1) 处置或报废		106,164.74	622,201.27	728,366.01
(2) 转出				
(3) 其他				
4. 期末余额	<u>15,629,543.08</u>	<u>2,871,478.62</u>	<u>9,407,330.18</u>	<u>27,908,351.88</u>

三、减值准备

1. 期初余额

2. 本期增加金额

(1) 计提

(2) 合并增加

(3) 其他

3. 本期减少金额

(1) 处置

(2) 合并减少

(3) 其他

4. 期末余额

四、账面价值

1. 期末账面价值	<u>12,280,235.30</u>	<u>1,815,542.13</u>	<u>4,455,361.99</u>	<u>18,551,139.42</u>
2. 期初账面价值	<u>13,029,700.73</u>	<u>1,724,570.22</u>	<u>2,654,736.50</u>	<u>17,409,007.45</u>

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况

固定资产类别	期末账面价值
房屋及建筑物	9,249,796.24
合计	<u>9,249,796.24</u>

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

3. 固定资产清理明细情况

无。

(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	家电设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	2,750,781.75	8,073,104.27	10,823,886.02
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 转入			
(3) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			

项 目	房屋及建筑物	家电设备	合计
(2) 转出			
(3) 其他			
4. 期末余额	<u>2,750,781.75</u>	<u>8,073,104.27</u>	10,823,886.02
二、累计折旧			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	<u>1,044,229.26</u>	<u>905,394.96</u>	<u>1,949,624.22</u>
(1) 计提	1,044,229.26	905,394.96	1,949,624.22
(2) 转入			
(3) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 转出			
(3) 其他			
4. 期末余额	<u>1,044,229.26</u>	<u>905,394.96</u>	<u>1,949,624.22</u>
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 合并增加			
(3) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 合并减少			
(3) 其他			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	<u>1,706,552.49</u>	<u>7,167,709.31</u>	<u>8,874,261.80</u>
2. 期初账面价值	<u>2,750,781.75</u>	<u>8,073,104.27</u>	<u>10,823,886.02</u>

(十五) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<u>23,662,036.02</u>	<u>222,439,126.49</u>		<u>246,101,162.51</u>
其中：BOT 特许经营权	23,662,036.02	222,439,126.49		246,101,162.51
二、累计摊销合计				
其中：BOT 特许经营权				

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三、无形资产减值准备合计				
其中：BOT 特许经营权				
四、账面价值合计	<u>23,662,036.02</u>	<u>222,439,126.49</u>		<u>246,101,162.51</u>
其中：BOT 特许经营权	23,662,036.02	222,439,126.49		246,101,162.51

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

(十六) 长期待摊费用

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

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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

2. 未抵销的递延所得税负债

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

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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

4. 未确认递延所得税资产明细

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

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

(十八) 其他非流动资产

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

项 目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
合 计	<u>1,449,162,960.52</u>		<u>1,449,162,960.52</u>	<u>376,264,140.30</u>		<u>376,264,140.30</u>

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

（十九）短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	640,631,416.84	400,000,000.00
信用借款	1,713,144,552.11	500,000,000.00
委托借款	5,808,000,000.00	8,010,100,000.00
合 计	<u>8,161,775,968.95</u>	<u>8,910,100,000.00</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

于 2021 年 12 月 31 日，银行保证借款 400,000,000.00 元（2020 年 12 月 31 日：400,000,000.00

元)系由本公司为子公司上海城投置地(香港)有限公司提供国内信用证担保。

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

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

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

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

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

(二十一) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	5,528,945,338.42	3,588,289,719.28
预收代建工程款	73,538,460.40	79,147,395.05
其他	7,520,450.63	4,122,509.29
合计	5,610,004,249.45	3,671,559,623.62

2. 预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下:

项目名称	期末余额	期初余额
洞泾镇新农河三号-1地块	2,134,467,250.95	
露香园项目	1,405,001,319.05	1,930,834,252.33
闵行区颛桥镇闵行新城项目	1,134,653,266.15	755,675,392.66
丰启一期项目	591,161,832.08	569,198,108.26
九亭项目01-04、02-04地块	94,310,739.45	
金山区朱泾镇城中村改造项目	91,588,169.76	
韵意一期项目	47,047,619.07	47,047,619.07
新凯家园二期	9,725,523.91	9,725,523.91
新凯家园三期D地块	6,658,338.94	6,058,806.71
新凯家园三期C地块	5,763,997.80	5,763,997.80

项目名称	期末余额	期初余额
南部新城 04、05 地块	3,278,930.63	
黄山高铁 A-1 商服地块	3,097,830.71	208,694,508.39
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	2,006,896.10	6,068,424.99
新江湾城 C4 地块	89,201.56	521,559.69
诸光路 1 号地块 D 地块	64,592.37	64,592.37
闸北闻喜华庭	16,750.00	
诸光路 2 号地块 E 地块	13,079.89	13,079.89
新江湾城科技园区		48,623,853.21
<u>合计</u>	<u>5,528,945,338.42</u>	<u>3,588,289,719.28</u>

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

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

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	45,357,022.65	115,089,292.00	100,416,072.62	60,030,242.03
二、职工福利费	125,426.11	8,568,858.91	8,568,858.91	125,426.11
三、社会保险费	<u>71,317.86</u>	<u>7,828,249.00</u>	<u>7,808,418.48</u>	<u>91,148.38</u>
其中：医疗保险费	71,317.86	7,646,363.34	7,626,532.82	91,148.38
工伤保险费		147,325.26	147,325.26	
生育保险费		34,560.40	34,560.40	
四、住房公积金	206,768.04	8,763,438.00	8,792,648.00	177,558.04
五、工会经费和职工教育经费	2,834,078.82	2,416,155.05	2,071,629.96	3,178,603.91
六、其他短期薪酬	2,574.60	5,171,383.81	5,100,784.00	73,174.41
<u>合计</u>	<u>48,597,188.08</u>	<u>147,837,376.77</u>	<u>132,758,411.97</u>	<u>63,676,152.88</u>

3. 设定提存计划列示

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

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,398,685,812.50	535,395,532.80
企业所得税	821,749,147.13	548,620,729.22
契税	412,438,218.50	0.00
增值税	215,089,010.34	168,440,571.18
城市维护建设税	19,022,523.70	6,116,984.62
教育费附加	14,473,501.80	4,871,880.52
土地使用税	4,104,686.42	3,966,976.19
房产税	821,318.80	2,146,644.75
个人所得税	698,005.55	620,119.12
印花税	411,494.31	842,655.39
其他税费	133,810.97	137,760.65
<u>合计</u>	<u>2,887,627,530.02</u>	<u>1,271,159,854.44</u>

(二十四) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

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

2. 应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	24,025,038.31	22,223,175.10
应付债券利息费用	189,553,310.82	178,652,054.81

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	18,448,756.33	3,915,319.28
<u>合计</u>	<u>232,027,105.46</u>	<u>204,790,549.19</u>

3. 应付股利

(1) 分类列示

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

4. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付关联方	246,050,007.73	191,002,108.48
应付往来款 ^{注1}	441,455,574.77	914,558,227.52
销售意向金及定金	126,151,645.00	2,152,661,205.32
其他	113,868,908.57	112,461,801.80
<u>合计</u>	<u>927,526,136.07</u>	<u>3,370,683,343.12</u>

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

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

2019年，本公司之子公司置地集团与上海新九星企业发展股份有限公司（以下简称“上海新九星”）签订关于闵行区七宝镇社区MHPO-0105单元01-02地块合作开发协议，由上海新九星按其认缴出资比例向置地集团之子公司城兆星置业（上海）有限公司（以下简称“城兆星”）提供借款。于2021年12月31日，城兆星应付往来款中应付上海新九星股东借款本金114,916,500.00元，应付股东借款利息191,527.5元。

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债分类

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

(二十六) 其他流动负债

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

(二十七) 长期借款

1. 长期借款分类

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款	825,074,934.71	1,147,768,462.05	4.20-6.20
抵押借款	5,496,812,851.56	4,736,447,315.95	4.15-4.75
信用借款	4,798,000,000.00		3.20-4.97
委托借款	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	3.20-3.70
合计	<u>12,319,887,786.27</u>	<u>7,084,215,778.00</u>	

质押借款情况:

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

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

抵押借款情况:

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

月 31 日，该合同下借款余额为 435,114,804.25 元，其中一年内到期的借款金额为 100,000,000.00 元。

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

2019 年，本公司之子公司上海城源房地产有限公司（以下简称“城源”）与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海市分行和中国银行股份有限公司上海市分行签订贷款额度为 13.7 亿元的抵押贷款协议，由中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和交通银行股份有限公司上海市分行作为联合牵头行和代理行，中国银行股份有限公司上海分行作为成员行。城源以闵行区浦江镇 MHP0-1307 单元 G03-04 地块（坐落：浦江镇 451 街坊 9/3 丘）土地及在建工程作为该借款的抵押物。于 2021 年 12 月 31 日，该合同下借款余额为 635,500,000.00 元。

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

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

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

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

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

委托借款情况：

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

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

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

保证借款情况：

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

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

（二十八）应付债券

1. 应付债券明细情况

项 目	期末余额	期初余额
15 沪城控 MTN001（101575003）	1,498,926,502.71	1,495,452,481.83
19 沪城控 MTN001（101900542）	2,487,893,471.89	2,482,988,052.50
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
债权融资计划(3 年期)(一期)	895,530,225.54	992,783,686.76
债权融资计划(3 年期)(二期)	1,343,027,394.42	1,488,868,843.01
债权融资计划(3 年期)(三期)	448,962,242.50	497,568,004.64
小 计	<u>7,974,339,837.06</u>	<u>8,257,661,068.74</u>
减：一年内到期的应付债券	1,798,926,502.71	300,000,000.00
合 计	<u>6,175,413,334.35</u>	<u>7,957,661,068.74</u>

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）

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	本期偿还金额	其他减少	期末余额
15 沪城控 MTN001 (101575003)	1,500,000,000.00	2015/4/22	7 年	1,500,000,000.00	1,495,452,481.83		78,750,000.00	3,474,020.88	78,750,000.00		1,498,926,502.71
19 沪城控 MTN001 (101900542)	2,500,000,000.00	2019/4/15	5 年	2,500,000,000.00	2,482,988,052.50		113,250,000.00	4,905,419.39	113,250,000.00		2,487,893,471.89
城投控股大厦-西部证券 专项资产管理计划	1,300,000,000.00	2020/10/12	9 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		57,517,756.79		53,455,913.75	4,061,843.04	1,300,000,000.00
债权融资计划(3 年 期)(一期)	1,000,000,000.00	2020/7/30	3 年	1,000,000,000.00	992,783,686.76		39,805,644.87	2,689,935.01	141,500,000.00	-1,750,958.90	895,530,225.54
债权融资计划(3 年 期)(二期)	1,500,000,000.00	2020/8/27	3 年	1,500,000,000.00	1,488,868,843.01		60,186,001.54	4,073,645.75	212,250,000.00	-2,148,904.12	1,343,027,394.42
债权融资计划(3 年 期)(三期)	500,000,000.00	2020/10/14	3 年	500,000,000.00	497,568,004.64		20,329,192.31	1,365,935.97	70,750,000.00	-449,109.58	448,962,242.50
合 计				8,300,000,000.00	8,257,661,068.74		369,838,595.51	16,508,957.00	669,955,913.75	-287,129.56	7,974,339,837.06

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

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

本公司于 2020 年 9 月 30 日与西部证券股份有限公司（以下简称“西部证券”）签订西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划，该专项计划的管理人为西部证券，托管人为中国民生银行股份有限公司上海分行。该计划募集资金 13.7 亿元，包括优先级 13 亿元及次级债 0.7 亿元，次级债全部由本公司之子公司上海城投控股投资有限公司购入。该资产计划以本公司之子公司上海城鸿置业有限公司（以下简称“城鸿”）持有的城投控股大厦的抵押，以城鸿账面的应

收账款为质押，由本公司为此资产计划提供担保。该计划自 2020 年 9 月 30 日起至 2029 年 10 月止，每半年付息一次。于 2021 年 12 月 31 日，本公司在该计划下余额为 1,300,000,000.00 元（2020 年：1,300,000,000.00 元）。

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

(二十九) 租赁负债

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

(三十) 长期应付款

1. 总表情况

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

2. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
租赁押金	17,140,095.40	16,660,440.40
合计	<u>17,140,095.40</u>	<u>16,660,440.40</u>

(三十一) 预计负债

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

(三十二) 递延收益

1. 递延收益情况

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

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

2. 涉及政府补助的项目

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/收 益相关
新建租赁住 房专项补贴	72,162,670.00	18,011,396.00				90,174,066.00	与资产 相关
虹科委政府 补助		10,884,525.67		403,214.15		10,481,311.52	与资产 相关、与 收益相 关
合计	72,162,670.00	28,895,921.67		403,214.15		100,655,377.52	

(三十三) 股本

项目	期初余额	本年增减变动(+、-)				合 计	期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他		
一、有限售条件股份							
二、无限售条件流通股份	2,529,575,634.00						2,529,575,634.00
1. 人民币普通股	2,529,575,634.00						2,529,575,634.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
股份合计	2,529,575,634.00						2,529,575,634.00

(三十四) 资本公积

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

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

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

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

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

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

(三十五) 其他综合收益

项 目	期初余额	本期所得税前 发生额	本期发生金额				税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	期末余额
			减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期计入其 他综合收益当 期转入留存收 益	减： 所得 税费 用				
一、不能重分类进损益的其他综合 收益									
二、将重分类进损益的其他综合收 益	<u>15,348,444.69</u>	<u>1,528,543.06</u>				<u>1,528,543.06</u>		<u>16,876,987.75</u>	
1. 权益法下可转损益的其他综合 收益	18,088,444.69	1,528,543.06				1,528,543.06		19,616,987.75	
2. 其他权益工具投资公允价值变 动	-2,740,000.00							-2,740,000.00	
<u>合 计</u>	<u>15,348,444.69</u>	<u>1,528,543.06</u>				<u>1,528,543.06</u>		<u>16,876,987.75</u>	

(三十六) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,400,019,220.75	27,247,267.66		2,427,266,488.41
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
合计	<u>2,400,019,220.75</u>	<u>27,247,267.66</u>		<u>2,427,266,488.41</u>

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

(三十七) 未分配利润

1. 未分配利润明细情况

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

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

2. 调整期初未分配利润明细

于2021年度，本公司购买同一控制下公司上海城虹万岸建设发展有限公司，调整期初未分配利润1,114,636.11元。

(三十八) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

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

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	53,523,147.03	52,484,063.17	57,764,939.09	47,894,048.52
合计	<u>9,193,004,446.83</u>	<u>7,125,503,479.08</u>	<u>6,564,925,812.72</u>	<u>5,548,293,848.88</u>

2. 主营业务收入和主营业务成本

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

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

(三十九) 税金及附加

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

(四十) 销售费用

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

(四十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	103,134,520.44	76,811,000.35
办公费	15,504,149.23	12,164,118.78
物业管理费	18,809,295.10	9,504,333.15

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费用	6,604,263.26	12,871,836.72
福利费	4,468,314.99	3,283,144.78
咨询费	1,760,660.14	5,592,526.82
折旧费	1,660,134.12	1,126,759.94
业务招待费	371,479.51	190,403.56
差旅费	305,969.35	496,216.60
其他	2,584,981.08	488,923.19
合计	<u>155,203,767.22</u>	<u>122,529,263.89</u>

(四十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,565,122,077.27	984,372,526.63
减：资本化利息	1,008,192,998.39	662,453,800.18
利息费用	556,929,078.88	321,918,726.45
减：利息收入	96,138,804.75	50,608,147.79
银行手续费	1,454,427.59	479,384.00
其他		726,479.63
合计	<u>462,244,701.72</u>	<u>272,516,442.29</u>

(四十三) 其他收益

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

(四十四) 投资收益

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

(四十五) 公允价值变动收益

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

(四十六) 信用减值损失

1. 信用减值损失明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-613,071.14	-269,243.71
其他应收款减值损失	8,587.64	-1,077,715.63
<u>合计</u>	<u>-604,483.50</u>	<u>-1,346,959.34</u>

(四十七) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得		-12,263.32
<u>合计</u>		<u>-12,263.32</u>

(四十八) 营业外收入

1. 分类列示

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:	<u>3,856.80</u>		<u>3,856.80</u>
其中: 固定资产处置利得	3,856.80		3,856.80
政府补助	10,458,000.00	16,318,467.85	10,458,000.00
其他	2,390,386.19	43,028,681.20	2,390,386.19
<u>合计</u>	<u>12,852,242.99</u>	<u>59,347,149.05</u>	<u>12,852,242.99</u>

2. 计入当期损益的政府补助

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

(四十九) 营业外支出

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	<u>27,938.08</u>		<u>27,938.08</u>
其中: 固定资产处置损失	27,938.08		27,938.08
对外捐赠	200,000.00	200,000.00	200,000.00

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
违约金	91,621,392.00	47,926,000.00	91,621,392.00
其他	29,097,765.87	650,899.91	29,097,765.87
合计	<u>120,947,095.95</u>	<u>48,776,899.91</u>	<u>120,947,095.95</u>

(五十) 所得税费用

1. 所得税费用表

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

2. 会计利润与所得税费用的调整过程

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

(五十一) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(三十五)其他综合收益”。

(五十二) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到政府补贴款	46,779,241.90	88,481,137.85
银行存款利息	96,138,804.75	47,262,911.32
收到赔偿款	1,866,963.31	34,493,916.10

项目	本期发生额	上期发生额
收回的保证金及押金	3,910,347,251.65	30,000,000.00
其他	48,436,109.41	19,740,659.64
<u>合计</u>	<u>4,103,568,371.02</u>	219,978,624.91

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金及押金	944,892,178.68	3,094,529,289.98
支付赔偿款	91,621,392.00	48,382,899.91
支付房地产营销费	86,105,986.72	4,701,340.35
其他	51,249,562.52	21,658,879.73
<u>合计</u>	<u>1,173,869,119.92</u>	<u>3,169,272,409.97</u>

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

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

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款		110,253,405.24
<u>合计</u>		<u>110,253,405.24</u>

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款	2,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>2,000,000.00</u>	

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

(五十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	897,338,459.07	770,738,040.86
加：资产减值准备		
信用减值损失	604,483.50	1,346,959.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	78,394,208.23	64,897,839.90
使用权资产摊销	1,949,624.22	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	268,159.98	130,377.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		12,263.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	24,081.28	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	98,297,647.78	-105,737,957.66
财务费用（收益以“-”号填列）	556,929,078.88	322,643,326.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,602,375,760.09	-702,930,144.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-220,728,119.50	-210,942,486.96
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,392,948.23	-2,886,379.25
存货的减少（增加以“-”号填列）	-20,193,711,775.32	-3,634,867,855.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,683,612,408.65	-4,887,484,744.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,019,289,947.30	6,724,659,365.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-12,678,714,607.79</u>	<u>-1,660,421,394.88</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	1,101,600,000.00	
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,428,041,811.31	18,317,756,981.65

补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金的期初余额	18,317,756,981.65	4,274,746,304.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-14,889,715,170.34</u>	<u>14,043,010,676.74</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>3,428,041,811.31</u>	<u>18,317,756,981.65</u>
其中：库存现金	21,427.54	34,294.54
可随时用于支付的银行存款	3,428,020,366.08	18,317,690,818.01
可随时用于支付的其他货币资金	17.69	31,869.10
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	<u>3,428,041,811.31</u>	<u>18,317,756,981.65</u>

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的
的现金和现金等价物

（五十四）所有者权益其他项目注释

无。

（五十五）所有权或使用权受到限制的资产

1. 所有权或使用权受到限制的资产情况

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	2,367,848,225.00	抵押借款
存货	5,536,339,064.11	抵押借款
货币资金	176,363,972.45	附注六（一）货币资金
应收账款	2,406,296.35	质押借款
无形资产	246,101,162.51	质押借款
其他非流动资产	1,449,162,960.52	质押借款
合计	<u>9,778,221,680.94</u>	

注 1：本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司以持有上海丰启的 51%的股权和露香园 54.55%的股权作为质押取得借款，详见“附注六（二十七）长期借款”；

注 2：本公司之子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司以无形资产及其他非流动资产中对应的 BOT 合同特许经营权出质作为长期借款的质押，详见“附注六（二十七）长期借款”。

(五十六) 政府补助

1. 政府补助基本情况

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

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
上海城虹万岸建设发展有限公司	80.00	被合并方合并日前后最终控制方均为上海城投(集团)有限公司	2021/2/28	控制权转移

接上表:

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海城虹万岸建设发展有限公司		-2,096.70		1,358,643.29

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

2. 企业合并成本

项目	上海城虹万岸建设发展有限公司
合并成本	1,093,486,707.74
其中: 现金	1,093,486,707.74
非现金资产的账面价值	
发行或承担的债务的账面价值	

项目

上海城虹万岸建设发展有限公司

发行的权益性证券的账面价值

或有对价

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	上海城虹万岸建设发展有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	186,783,476.83	186,904,095.47
应收款项		
存货	3,645,772,201.47	3,545,685,245.67
固定资产	36,186.32	19,642.16
其他应收款	75,403.89	75,403.89
其他流动资产	1,166,811.03	1,157,091.35
负债：		
借款	2,784,650,000.00	2,684,650,000.00
应交税费	392,881.10	396,048.30
其他应付款		2,135.10
净资产	1,048,791,198.44	1,048,793,295.14
减：少数股东权益		
取得的净资产	1,048,791,198.44	1,048,793,295.14

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

无。

(五) 其他原因的合并范围变动

1. 新设子公司：

子公司名称	新设日期
上海城凌置业有限公司	2021-11-5
上海露香园建设发展有限公司	2021-2-23

(六) 其他

无。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
上海城投置地（集团）有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	同一控制下企业合并
上海城投置业服务有限公司	上海市	上海市	服务业		100.00	100.00	设立或投资
上海丰启置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	资产收购
上海城欣置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城亭置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城展置业有限公司	上海市	上海市	房地产		90.00	90.00	设立或投资
上海城颐置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
上海城驰房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
黄山山海置业有限公司	黄山市	黄山市	房地产		70.00	70.00	设立或投资
上海城业房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海新凯房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城投置地项目管理有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	上海市	房地产		70.00	70.00	设立或投资
上海城辰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
城兆星置业（上海）有限公司	上海市	上海市	房地产		55.00	55.00	设立或投资
上海城虹万岸建设发展有限公司	上海市	上海市	房地产		80.00	80.00	同一控制下企业合并

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
上海城凌置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海韵意房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	上海市	房地产	45.45	54.55	100.00	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海城浦置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立或投资
上海其越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	同一控制下企业合并
上海城投置地（香港）有限公司	香港	香港	投资控股		100.00	100.00	设立或投资
上实丰启（BVI）置业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	100.00	资产收购
上实丰启置业有限公司	香港	香港	投资控股		100.00	100.00	资产收购
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100.00		100.00	设立或投资
上海城投控股投资有限公司	上海市	上海市	股权投资	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海诚鼎城市产业投资管理中心（有限合伙）	上海市	上海市	股权投资	99.00	1.00	100.00	非同一控制下企业合并
上海新江湾城投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产	50.00	46.00	96.00	非同一控制下企业合并
上海城投置业经营管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	100.00		100.00	设立或投资
上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		100.00	100.00	设立或投资
江阴高新区新城镇开发建设有限公司 ^註	无锡市	无锡市	房地产	50.00		54.00	设立或投资
上海露香园建设发展有限公司	上海市	上海市	房地产	84.70		84.70	设立或投资

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

2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例 (%)	少数股东的表决权比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
黄山山海置业有限公司	30.00	30.00	11,192,832.57		94,341,477.30
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	50.00	46.00	5,249,568.89		234,232,625.78
上海露香园建设发展有限公司	15.30	15.30	-27,418,228.65		1,074,181,771.35

3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		
	黄山山海置业有限公司	江阴高新区新城镇开发建设有限公司	上海露香园建设发展有限公司
流动资产	923,896,629.34	171,876,023.86	18,922,234,878.99
非流动资产	18,826,826.53	1,695,514,437.53	59,877,795.93
资产合计	<u>942,723,455.87</u>	<u>1,867,390,461.39</u>	<u>18,982,112,674.92</u>
流动负债	628,251,864.86	481,780,098.34	909,516,783.75
非流动负债		833,616,678.60	11,051,800,000.00
负债合计	<u>628,251,864.86</u>	<u>1,315,396,776.94</u>	<u>11,961,316,783.75</u>
营业收入	358,154,258.89	48,100,786.14	
净利润（净亏损）	37,309,441.90	12,969,069.89	-179,204,108.83
综合收益总额	<u>37,309,441.90</u>	<u>12,969,069.89</u>	-179,204,108.83
经营活动现金流量	-143,198,735.26	-9,360,733.00	-204,305,456.09

接上表：

项目	期初余额或上期发生额		
	黄山山海置业有限公司	江阴高新区新城镇开发建设有限公司	上海露香园建设发展有限公司
流动资产	825,935,414.05	110,230,567.42	
非流动资产	5,640,864.72	400,130,793.12	
资产合计	<u>831,576,278.77</u>	<u>510,361,360.54</u>	
流动负债	554,414,129.66	105,364,472.69	
非流动负债		150,972,273.29	
负债合计	<u>554,414,129.66</u>	<u>256,336,745.98</u>	
营业收入		4,815,244.94	
净利润（净亏损）	-457,704.91	3,760,972.07	
综合收益总额	<u>-457,704.91</u>	<u>3,760,972.07</u>	

期初余额或上期发生额

项目	期初余额或上期发生额	
	黄山山海置业有限公司	江阴高新区新城镇开发建设 有限公司
经营活动现金流量	-75,359,647.10	345,431.73

上海露香园建设发展有限公司

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

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

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

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

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	
一、联营企业:						
西部证券股份有限公司	陕西省	陕西省	证券业务	10.26		权益法
上海高泰房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		36.00	权益法
上海城投集团财务有限公司	上海市	上海市	金融服务	20.00		权益法
上海合庭房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		36.00	权益法
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)	上海市	无锡市	商务服务业	29.67	0.55	权益法
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	高邮市	高邮市	商务服务业	33.06		权益法
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	商务服务业	24.88		权益法

合营企业或联营企业的名称	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	
上海黄山合城置业有限公司	上海市	上海市	商务服务业		25.00	权益法

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

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额或本期发生额			
	西部证券股份有限公司	上海高泰房地产开发有限公司	上海城投集团财务有限公司	上海合庭房地产开发有限公司
流动资产	81,918,383,272.61	500,508,061.20	4,192,016,703.82	519,743,991.72
非流动资产	2,865,510,575.54	4,073,737,160.29	2,781,251,422.10	618,188.12
资产合计	84,783,893,848.15	4,574,245,221.49	6,973,268,125.92	520,362,179.84
流动负债	51,417,628,280.09	228,729,496.65	5,939,007,427.47	12,662,972.14
非流动负债	6,144,163,335.20	1,895,890,038.00	2,316,720.64	
负债合计	57,561,791,615.29	2,124,619,534.65	5,941,324,148.11	12,662,972.14
少数股东权益	107,930,200.44			
归属于母公司股东权益	27,114,172,032.42	2,449,625,686.84	1,031,943,977.81	507,699,207.70
按持股比例计算的净资产份额	2,781,914,050.56	881,865,245.26	206,388,795.57	182,771,714.77
调整事项	288,898,252.66			
——商誉				
——取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额	288,189,323.42			
——其他	708,929.24			
对联营企业权益投资的账面价值	3,070,812,303.22	881,865,245.26	206,388,795.57	182,771,714.77
存在公开报价的联营权益投资的公允价值	3,700,066,488.69			
营业收入	6,767,016,038.26	303,165,104.62	180,407,523.82	342,857.15
净利润	1,417,003,636.99	72,539,067.66	20,749,624.46	-1,440,520.13
终止经营的净利润				
其他综合收益	20,711,205.17			
综合收益总额	1,437,714,842.16	72,539,067.66	20,749,624.46	-1,440,520.13
本年度收到的来自联营企业的股利	34,845,731.49			

接上表:

项 目	期末余额或本期发生额			
	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业 (有限合伙)	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业 (有限合伙)	上海诚鼎新扬子投资合伙企业 (有限合伙)	上海黄山合城置业有限公司
流动资产	220,032,883.84	234,921,636.86	208,256,303.60	534,173,483.47
非流动资产	971,175,983.04	181,173,594.00	164,434,483.44	3,067,306.53
资产合计	1,191,208,866.88	416,095,230.86	372,690,787.04	537,240,790.00
流动负债	125,725.22	20,000.00	12,955,323.00	227,107,226.03
非流动负债				
负债合计	125,725.22	20,000.00	12,955,323.00	227,107,226.03
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,191,083,141.66	416,075,230.86	359,735,464.04	310,133,563.97
按持股比例计算的净资产份额	353,437,134.03	137,545,527.25	89,486,431.79	77,533,390.99
调整事项			-1,397,231.01	
——商誉				
——取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额				
——其他			-1,397,231.01	
对联营企业权益投资的账面价值	353,437,134.03	137,545,527.25	88,089,200.78	77,533,390.99
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入			-31,094,825.69	902,126,017.05
净利润	198,496,170.35	2,727,967.86	14,156,129.94	537,939,585.68
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	198,496,170.35	2,727,967.86	14,156,129.94	537,939,585.68
本年度收到的来自联营企业的股利				137,500,000.00

接上表:

项目	期初余额或上期发生额			
	西部证券股份有限公司	上海高泰房地产开发有限公司	上海城投集团财务有限公司	上海合庭房地产开发有限公司
流动资产	62,126,271,879.64	347,814,338.58	17,272,048,567.86	522,516,617.41
非流动资产	1,706,619,030.46	4,163,782,946.90	18,691,258.61	138,372.80
资产合计	63,832,890,910.10	4,511,597,285.48	17,290,739,826.47	522,654,990.21
流动负债	32,564,934,615.10	158,620,628.30	16,279,545,473.07	13,515,262.38
非流动负债	5,146,947,132.43	1,975,890,038.00		
负债合计	37,711,881,747.53	2,134,510,666.30	16,279,545,473.07	13,515,262.38
少数股东权益	91,850,371.60			
归属于母公司股东权益	26,029,158,790.97	2,377,086,619.18	1,011,194,353.40	509,139,727.83
按持股比例计算的净资产份额	2,670,591,691.95	855,751,182.90	202,238,870.68	183,290,302.02
调整事项	288,189,323.42			
——商誉				
——取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额	288,189,323.42			
——其他				
对联营企业权益投资的账面价值	2,958,781,015.37	855,751,182.90	202,238,870.68	183,290,302.02
存在公开报价的联营权益投资的公允价值	4,649,154,175.38			
营业收入	5,186,903,848.54	275,645,609.95	55,120,565.93	9,954,059.99
净利润	1,118,594,789.55	67,376,291.75	6,891,752.80	3,945,999.15
终止经营的净利润				
其他综合收益	2,908,582.66			
综合收益总额	1,121,503,372.21	67,376,291.75	6,891,752.80	3,945,999.15
本年度收到的来自联营企业的股利	33,295,271.44			

接上表：

项 目	期初余额或上期发生额			
	无锡诚鼎智慧城市 创业股权投资合伙 企业（有限合伙）	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业 （有限合伙）	上海诚鼎新扬子投资合伙企业 （有限合伙）	上海黄山合城置业有限公司
流动资产	238,271,855.10	413,367,861.51	513,244,994.56	941,504,529.46
非流动资产	350,000,000.00		137,359,339.54	77,134,934.01
资产合计	588,271,855.10	413,367,861.51	650,604,334.10	1,018,639,463.47
流动负债	85,072.00	20,598.51	25,000.00	696,445,485.18
非流动负债				
负债合计	85,072.00	20,598.51	25,000.00	696,445,485.18
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	588,186,783.10	413,347,263.00	650,579,334.10	322,193,978.29
按持股比例计算的净资产份额	174,536,193.27	136,643,718.36	161,835,651.54	80,548,494.57
调整事项			-1,397,239.18	
——商誉				
——取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额				
——其他			-1,397,239.18	
对联营企业权益投资的账面价值	174,536,193.27	136,643,718.36	160,438,412.36	80,548,494.57
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入			82,026,162.32	435,160,167.80
净利润	12,890,919.57	-10,152,737.00	38,716,496.77	253,130,054.68
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	12,890,919.57	-10,152,737.00	38,716,496.77	253,130,054.68
本年度收到的来自联营企业的股利				

3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，除衍生工具外，包括银行借款、其他计息借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

（一）金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

（1）2021年12月31日

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

(2) 2021年1月1日

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

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2021年12月31日

金融负债项目	以摊余成本计量的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款	8,161,775,968.95			8,161,775,968.95
应付账款	4,484,552,132.76			4,484,552,132.76
其他应付款	1,168,657,010.89			1,168,657,010.89
长期借款	12,319,887,786.27			12,319,887,786.27
应付债券	6,175,413,334.35			6,175,413,334.35
一年内到期的非流动负债	4,163,823,711.85			4,163,823,711.85
长期应付款	17,140,095.40			17,140,095.40

(2) 2021年1月1日

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

(二) 信用风险

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

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

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

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

（三）流动性风险

本公司内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

接上表：

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

（四）市场风险

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

1. 利率风险

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

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

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

2. 其他价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

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

十、资本管理

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

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

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

于 2021 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 67.69%。

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值计 量	
一、持续的公允价值计量	<u>639,054,280.93</u>		<u>785,407,953.92</u>	<u>1,424,462,234.85</u>
(一) 交易性金融资产	<u>639,054,280.93</u>			<u>639,054,280.93</u>
1. 以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产	514,110,280.93			<u>514,110,280.93</u>
(1) 权益工具投资	514,110,280.93			<u>514,110,280.93</u>
2. 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	124,944,000.00			<u>124,944,000.00</u>
(1) 权益工具投资				
(2) 债务工具投资	124,944,000.00			<u>124,944,000.00</u>
(二) 其他非流动金融资产			<u>783,219,517.92</u>	<u>783,219,517.92</u>
1. 股权基金投资			396,869,181.79	<u>396,869,181.79</u>
2. 非上市公司股权投资			386,350,336.13	<u>386,350,336.13</u>
(三) 其他权益工具投资			<u>2,188,436.00</u>	<u>2,188,436.00</u>
1. 非上市公司股权投资			2,188,436.00	<u>2,188,436.00</u>
持续以公允价值计量的资产总额	<u>639,054,280.93</u>		<u>785,407,953.92</u>	<u>1,424,462,234.85</u>

(二) 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

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息相关资产或负债的不可观察的输入值。

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

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

(五) 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

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

(六) 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

无。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八) 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

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

(九) 其他

无。

十二、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

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

(二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
上海城投(集团)有限公司	商务服务业	上海	蒋曙杰	城市建设投资建设承包、项目投资、参股经营等	50,000,000,000.00

接上表：

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

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见“附注八”。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见“附注八”。

(五) 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：

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
-----------	---------------

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海诚鼎创富投资管理有限公司	合营企业
常州明城置业发展有限公司	联营企业
上海沪风房地产开发有限公司 ^{注1}	联营企业
上海康州房地产开发有限公司 ^{注2}	联营企业

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

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

（六）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关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海城投环保金融服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投资产管理（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投公路投资（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环境（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海老港固废综合开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦置业管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环城高速建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海同盛城北置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投水务（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海水务资产经营发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投环保产业投资管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海沧达投资经济发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市市政规划设计研究院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城越建设发展有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
上海城投城市更新建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海义品置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海环境卫生工程设计院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海兴港置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制

（七）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

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

(2) 出售商品/提供劳务情况表

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

2. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方:

关联方	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	本期发生额	上期发生额	定价依据
上海城投环保金融服务有限公司	房屋	2019-4-1	2024-7-31	1,124,529.56	831,977.16	市场价
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业(有限合伙)	房屋	2020-1-1	2022-12-31	550,333.30		市场价
上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限合伙)	房屋	2019-6-1	2024-5-31	386,532.37	377,885.76	市场价
上海诚鼎创富投资管理有限公司	房屋	2020-1-1	2022-12-31	166,276.20	182,903.82	市场价

(2) 本公司作为承租方:

关联方	租赁资产种类	本期发生额	上期发生额
上海城投(集团)有限公司	房屋及车位	2,502,958.00	2,502,958.00

3. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

无。

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投(集团)有限公司	1,500,000,000.00	2015/4/23	2022/4/22	否

(3) 关联方担保情况说明:

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

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	借款利率
拆入				
上海城投(集团)有限公司	350,000,000.00	2019/9/29	2024/8/29	3.70%
上海城投(集团)有限公司	350,000,000.00	2019/9/29	2024/8/29	3.70%
上海城投(集团)有限公司	500,000,000.00	2020/4/26	2025/2/27	3.20%
上海城投(集团)有限公司 ^(注1)	2,000,000,000.00	2020/12/23	2022/6/22	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	100,000,000.00	2021/5/12	2022/5/11	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	500,000,000.00	2021/5/28	2022/5/27	4.35%
上海城投公路投资(集团)有限公司	600,000,000.00	2020/12/22	2022/12/21	4.35%
上海城投公路投资(集团)有限公司	800,000,000.00	2021/8/30	2021/11/1	4.35%
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2021/7/30	2022/7/29	4.35%
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2020/7/30	2021/7/30	3.85%
上海城投环保金融服务有限公司	100,000,000.00	2021/2/25	2022/2/24	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	300,000,000.00	2021/12/17	2022/12/16	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	300,000,000.00	2020/12/18	2021/12/17	4.20%
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2021/5/20	2022/5/19	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2020/5/21	2021/5/20	4.20%
上海城投环保金融服务有限公司	1,100,000,000.00	2021/5/19	2022/5/18	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	1,100,000,000.00	2020/5/20	2021/5/19	4.20%
上海城投水务(集团)有限公司	1,850,000,000.00	2020/12/23	2021/1/8	4.35%
上海城投资产管理(集团)有限公司 ^(注2)	1,400,000,000.00	2021/9/13	2022/9/12	4.35%
上海城投资产管理(集团)有限公司	700,000,000.00	2020/12/22	2021/4/27	4.35%
上海城投环境(集团)有限公司	200,000,000.00	2020/12/23	2021/1/8	4.35%
上海老港固废综合开发有限公司	300,000,000.00	2020/12/23	2021/1/8	4.35%
上海市市政规划设计研究院有限公司	170,000,000.00	2021/6/2	2022/6/1	4.35%
上海水务资产经营发展有限公司	350,000,000.00	2020/12/23	2021/6/10	4.35%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	借款利率
上海城投环城高速建设发展有限公司	300,000,000.00	2021/7/27	2021/11/1	4.35%
上海城投集团财务有限公司	8,750,000.00	2020/12/23	2021/12/21	4.275%
上海城投集团财务有限公司	30,960,000.00	2021/1/15	2021/12/21	4.275%
上海城投集团财务有限公司	2,870,000.00	2021/2/24	2021/12/21	4.275%

拆出

本期无资金拆出情况。

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

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

5. 关键管理人员薪酬

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

6. 其他关联交易

(1) 委托贷款利息收入

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常州明城置业发展有限公司	利息收入		26,238,015.92
合计			<u>26,238,015.92</u>

(2) 委托借款利息支出

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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海沧达投资经济发展有限公司	利息支出	15,998,333.44	
上海城投环城高速建设发展有限公司	利息支出	3,516,250.00	
合计		<u>350,934,412.89</u>	<u>117,226,746.56</u>

7. 与存在关联关系的财务公司的往来情况

(1) 存款业务

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

(2) 贷款业务

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

(八) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

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

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	1,643,587.94	3,098,754.51
其他应付款	上海城投(集团)有限公司	5,689,874.28	3,755,277.77
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	178,995,300.28	178,995,300.28

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海黄山合城置业有限公司	55,000,000.00	
其他应付款	上海城投环保金融服务有限公司	2,658,333.33	2,438,333.33
其他应付款	上海城投资产管理(集团)有限公司	1,194,821.81	1,541,072.10
其他应付款	上海沧达投资经济发展有限公司	907,500.00	
其他应付款	上海城投公路投资(集团)有限公司	907,499.79	825,000.00
其他应付款	上海中心大厦置业管理有限公司	321,439.79	
其他应付款	上海市市政规划设计研究院有限公司	255,612.00	
其他应付款	上海城投环保产业投资管理有限公司	119,626.45	105,875.00
其他应付款	上海水务资产经营发展有限公司		433,125.00
其他应付款	上海城投环境(集团)有限公司		247,500.00
其他应付款	上海老港固废综合开发有限公司		371,250.00
其他应付款	上海城投水务(集团)有限公司		2,289,375.00
合同负债	上海城投资产管理(集团)有限公司	19,760,000.00	19,760,000.00
短期借款	上海城投公路投资(集团)有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00
短期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司	170,000,000.00	
短期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	600,000,000.00	
短期借款	上海城投环保金融服务有限公司	2,000,000,000.00	1,900,000,000.00
短期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
短期借款	上海城投(集团)有限公司	1,800,000,000.00	2,000,000,000.00
短期借款	上海城投资产管理(集团)有限公司	500,000,000.00	700,000,000.00
短期借款	上海城投环境(集团)有限公司		200,000,000.00
短期借款	上海老港固废综合开发有限公司		300,000,000.00
短期借款	上海城投水务(集团)有限公司		1,850,000,000.00
短期借款	上海水务资产经营发展有限公司		350,000,000.00
应付债券	西部证券股份有限公司(附注六(二十八))	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
长期借款	上海城投(集团)有限公司	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
长期借款	上海城投集团财务有限公司		8,750,000.00

(九) 关联方承诺事项

无。

十三、股份支付

无。

十四、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司未来最低应支付租金汇总如下：

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

（二）或有事项

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

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

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

十五、资产负债表日后事项

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

十六、其他重要事项

（一）债务重组

无。

（二）资产置换

无。

（三）年金计划

无。

（四）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

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

2021年度，本公司有两个报告分部，分别为总部板块及房地产板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

2. 报告分部的财务信息

项 目	总 部		房 地 产 板 块		抵 消		合 计	
	本 期	上 期	本 期	上 期	本 期	上 期	本 期	上 期
一、对外交易收入	5,086,065.95	1,454,432.55	9,187,918,380.88	6,563,471,380.17			<u>9,193,004,446.83</u>	<u>6,564,925,812.72</u>
二、分部间交易收入			155,113,338.60	169,341,211.99	155,113,338.60	169,341,211.99		
三、对联营和合营企业的投资收益	285,656,272.87	234,636,823.08	195,601,061.72	83,341,380.30			<u>481,257,334.59</u>	<u>317,978,203.38</u>
四、资产减值损失								
五、信用减值损失	-214,550.25	1,133,296.73	1,219,536.73	921,502.34	400,502.98	707,839.73	<u>604,483.50</u>	<u>1,346,959.34</u>
六、折旧费和摊销费	-5,423,785.22	-578,220.16	-78,927,018.59	-63,850,130.84	-3,738,811.38		<u>-80,611,992.43</u>	<u>-64,428,351.00</u>
七、利润总额（亏损总额）	313,254,355.85	709,942,671.76	1,167,027,613.61	392,913,048.79	35,921,799.92	7,504,819.10	<u>1,444,360,169.54</u>	<u>1,095,350,901.45</u>
八、所得税费用	8,400,117.06	141,823,804.97	538,521,467.65	182,612,095.69	-100,125.76	-176,959.93	<u>547,021,710.47</u>	<u>324,612,860.59</u>
九、净利润（净亏损）	304,854,238.79	568,118,866.79	628,506,145.96	210,300,953.10	36,021,925.68	7,681,779.03	<u>897,338,459.07</u>	<u>770,738,040.86</u>
十、资产总额	37,168,910,253.62	37,625,149,127.22	63,957,453,177.72	41,388,100,130.97	32,224,713,409.09	13,755,264,674.77	68,901,650,022.25	65,257,984,583.42
十一、负债总额	20,009,032,566.69	20,540,008,037.81	45,268,537,590.45	29,619,203,981.92	18,639,443,242.04	7,299,416,433.39	46,638,126,915.10	42,859,795,586.44
十二、其他重要的非现金项目								
1. 折旧费和摊销费以外的其他非现金费用								
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	4,208,337,748.70	3,784,797,225.66	1,779,847,777.38	2,467,440,914.79			<u>5,988,185,526.08</u>	<u>6,252,238,140.45</u>
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	5,133,120.07	327,546.00	1,209,956,314.45	907,717,318.47	1,881,449.75		<u>1,213,207,984.77</u>	<u>908,044,864.47</u>

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。
不适用。

4. 其他信息

无。

(五) 借款费用

当期资本化的借款费用金额合计为 1,008,192,998.39 元，其中计入存货成本中的资本化的借款费用为 1,004,391,472.91 元，计入无形资产中的资本化借款费用为 3,801,525.48 元。

当期用于计算确定借款费用加权平均资本化率为 4.70%。

(六) 外币折算

无。

(七) 租赁

1. 出租人

经营租赁租出资产情况：

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

经营租赁收款额的收款情况

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

2. 承租人

承租人应当披露与租赁有关的下列信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	479,281.51
计入当期损益的短期租赁费用	
计入当期损益的低价值资产租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	13,030,912.95
售后租回交易产生的相关损益	

十七、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内(含1年)	
1-2年(含2年)	
2-3年(含3年)	
3-4年(含4年)	
4-5年(含5年)	
5年以上	70,000.00
<u>合计</u>	<u>70,000.00</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		
按单项计提坏账准备	70,000.00	100.00	70,000.00	100.00		0.00
<u>合计</u>	<u>70,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,000.00</u>			<u>0.00</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	70,000.00	100.00	70,000.00	100.00	0.00
<u>合计</u>	<u>70,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,000.00</u>		<u>0.00</u>

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
上海恒鹭房地产开发有限公司	70,000.00	70,000.00	100.00	预计无法收回
<u>合计</u>	<u>70,000.00</u>	<u>70,000.00</u>		

3. 坏账准备的情况

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	
按单项计提 坏账准备	70,000.00				70,000.00
<u>合计</u>	<u>70,000.00</u>				<u>70,000.00</u>

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海恒鹭房地产开发有限公司	70,000.00	100.00	70,000.00
<u>合计</u>	<u>70,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>70,000.00</u>

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

7. 转移应收账款且继续涉入的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(二) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

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

2. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委贷利息	506,766,463.93	15,769,649.56
合计	<u>506,766,463.93</u>	<u>15,769,649.56</u>

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,925.53			<u>2,925.53</u>
2021年1月1日余额在本期:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	111,122.59			<u>111,122.59</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	<u>114,048.12</u>			<u>114,048.12</u>

3. 其他应收款

(1) 其他应收账款按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	2,483,286,399.98	6,493,611,442.11
1-2年(含2年)	1,403,002,315.69	
2-3年(含3年)		381,123,111.11
3-4年(含4年)	381,123,111.11	
4-5年(含5年)		
5年以上	47,722,525.85	47,722,525.85
合计	<u>4,315,134,352.63</u>	<u>6,922,457,079.07</u>
减:坏账准备	48,594,857.43	48,935,803.53
账面价值	<u>4,266,539,495.20</u>	<u>6,873,521,275.54</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	4,219,411,826.36	3,850,727,958.80
应收押金保证金	48,000,000.00	32,000,000.00
应收海南房产公司	27,719,488.65	27,719,488.65
应收上海百玛士绿色能源有限公司	19,745,100.21	19,745,100.21
其他	257,937.41	264,531.41
应收竞买土地保证金		2,992,000,000.00
合计	<u>4,315,134,352.63</u>	<u>6,922,457,079.07</u>
减:坏账准备	48,594,857.43	48,935,803.53
账面价值	<u>4,266,539,495.20</u>	<u>6,873,521,275.54</u>

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	1,301,135.67		47,634,667.86	<u>48,935,803.53</u>
2021年1月1日余额在本期:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	236,906.17			236,906.17

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）	
本期转回	577,852.27			577,852.27
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	<u>960,189.57</u>		<u>47,634,667.86</u>	<u>48,594,857.43</u>

(4) 其他应收款减值准备表

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合					
计提坏账准备的其他	1,301,135.67	236,906.17	577,852.27		960,189.57
应收款项					
单项计提坏账准备的					
其他应收款项	47,634,667.86				47,634,667.86
<u>合计</u>	<u>48,935,803.53</u>	<u>236,906.17</u>	<u>577,852.27</u>		<u>48,594,857.43</u>

(5) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款
无。

（三）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

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

2. 对子公司投资

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

3. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动			本期增减变动			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 红利或利润		本期计 提减值 准备
一、合营企业									
上海诚鼎创富投资管理 有限公司	21,672,452.74			4,680,673.62			15,000,000.00		11,353,126.36
小计	21,672,452.74			4,680,673.62			15,000,000.00		11,353,126.36
二、联营企业									
西部证券股份有限公 司	2,958,781,015.37			145,384,573.16	1,528,543.06	-36,096.88	34,845,731.49		3,070,812,303.22
上海诚鼎创佳投资管 理有限公司	3,279,505.24	1,387,500.00		-967,005.24			925,000.00		
上海诚鼎扬子股权投 资基金管理合伙企业 (有限合伙)	1,372,458.27	881,250.00		780,938.90			1,175,000.00		97,147.17
上海诚鼎创云股权投 资基金管理合伙企业 (有限合伙)	755,543.10			4,695.29					760,238.39
上海诚鼎扬子投资合 伙企业(有限合伙)	25,216,308.19	13,411,080.00		-449,957.25			7,477,670.66		3,877,600.28
上海诚鼎新扬子投资 合伙企业(有限合伙)	160,438,412.36	75,870,648.00		3,521,436.42					88,089,200.78
上海诚鼎建华投资管 理合伙企业(有限合	977,175.03			574,707.22					1,551,882.25

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动			本期增减变动			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 红利或利润		本期计 提减值 准备	其 他
伙)										
上海城投集团财务有 限公司	202,238,870.68			4,149,924.89						206,388,795.57
上海欣顺建设工程监 理有限公司	908,298.70			-908,298.70						
扬州市华建诚鼎股权 投资合伙企业(有限 合伙)	136,643,718.36			901,808.89						137,545,527.25
无锡诚鼎智慧城市创 业股权投资合伙企业 (有限合伙)	174,536,193.27	120,000,000.00		58,900,940.76						353,437,134.03
上海诚鼎投资管理有 限公司	135,224.59			507,735.41			642,960.00			
上海建科集团股份有 限公司	264,483,795.92			21,729,442.04			6,400,000.00			279,813,237.96
上海诚鼎创业投资有 限公司	631,704.96			1,091,377.85			1,723,082.81			
小计	<u>3,930,398,224.04</u>	<u>120,000,000.00</u>	<u>91,550,478.00</u>	<u>235,222,319.64</u>	<u>1,528,543.06</u>	<u>-36,096.88</u>	<u>53,189,444.96</u>			<u>4,142,373,066.90</u>
合计	<u>3,952,070,676.78</u>	<u>120,000,000.00</u>	<u>91,550,478.00</u>	<u>239,902,993.26</u>	<u>1,528,543.06</u>	<u>-36,096.88</u>	<u>68,189,444.96</u>			<u>4,153,726,193.26</u>

（四）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

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

（五）投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	50,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	239,902,993.26	190,382,828.86
处置长期股权投资产生的投资收益		324,999,253.07
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	9,180,782.54	10,202,132.17
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	77,566,940.00	16,390,000.00
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
对外贷款取得的投资收益	896,610,379.27	482,723,981.81
<u>合计</u>	<u>1,273,261,095.07</u>	<u>1,024,698,195.91</u>

十八、补充资料

（一）按照证监会《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》的要求，报告期非经常性损益情况

1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
（1）非流动性资产处置损益	1,022,219,160.11	
（2）越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
（3）计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,286,534.38	
（4）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
（5）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
（6）非货币性资产交换损益		
（7）委托他人投资或管理资产的损益	10,361,643.84	
（8）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

非经常性损益明细	金额	说明
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-2, 096. 70	
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-98, 297, 647. 78	
(15) 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 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		
(18) 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		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-118, 324, 807. 79	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	<u>834, 242, 786. 06</u>	
减: 所得税影响金额	231, 245, 651. 33	
扣除所得税影响后的非经常性损益	<u>602, 997, 134. 73</u>	
其中: 归属于母公司所有者的非经常性损益	602, 993, 914. 32	
归属于少数股东的非经常性损益	3, 220. 41	
(二) 净资产收益率及每股收益		

报告期利润	加权平均净资产收益	每股收益	
	率 (%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4. 53	0. 36	0. 36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1. 53	0. 12	0. 12

十九、财务报表的批准

上述 2021 年度本公司财务报表及财务报表附注, 已经公司董事会于 2022 年 3 月 24 日批准报出。

上海城投控股股份有限公司

二〇二二年三月二十四日