

公司代码：600675

公司简称：中华企业

# 中华企业股份有限公司 2022 年年度报告

## 重要提示

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

### 二、未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 董事长     | 李钟      | 公务         | 冯晓明    |

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

四、公司负责人李钟、主管会计工作负责人顾昕及会计机构负责人（会计主管人员）孙婷声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2022年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币0.02元（含税）。截至2022年12月31日，公司总股本为6,096,135,252股，扣除截至目前已累计回购49,999,921股股份，以此计算合计拟派发现金红利12,092,270.66元（含税）。本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

本报告“管理层讨论与分析”一节中详细描述公司可能面对的风险，敬请投资者关注并注意投资风险。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

|     |                  |    |
|-----|------------------|----|
| 第一节 | 释义 .....         | 3  |
| 第二节 | 公司简介和主要财务指标..... | 4  |
| 第三节 | 管理层讨论与分析.....    | 8  |
| 第四节 | 公司治理.....        | 32 |
| 第五节 | 环境与社会责任.....     | 49 |
| 第六节 | 重要事项.....        | 52 |
| 第七节 | 股份变动及股东情况.....   | 65 |
| 第八节 | 优先股相关情况.....     | 70 |
| 第九节 | 债券相关情况.....      | 71 |
| 第十节 | 财务报告.....        | 76 |

|        |  |
|--------|--|
| 备查文件目录 | 载有公司负责人、主管会计工作责任人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。       |
|        | 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。              |
|        | 报告期内在符合中国证监会规定条件的网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。 |
|        | 载有董事长签名的2022年年度报告文本原件。                     |

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义      |   |                       |
|-------------|---|-----------------------|
| 中华企业、公司、本公司 | 指 | 中华企业股份有限公司            |
| 地产集团、上海地产集团 | 指 | 上海地产（集团）有限公司（公司控股股东）  |
| 原经集团        | 指 | 上海原经房地产（集团）有限公司       |
| 古北集团        | 指 | 上海古北（集团）有限公司          |
| 中星集团        | 指 | 上海中星（集团）有限公司          |
| 中华企业大厦      | 指 | 古北国际财富中心二期            |
| 华润置地        | 指 | 华润置地有限公司              |
| 华润置地控股      | 指 | 华润置地控股有限公司            |
| 平安不动产       | 指 | 平安不动产有限公司             |
| 世博土控        | 指 | 上海世博土地控股有限公司          |
| 三林滨江        | 指 | 上海地产三林滨江生态建设有限公司      |
| 淞泽置业        | 指 | 上海淞泽置业有限公司            |
| 新弘农业        | 指 | 上海新弘生态农业有限公司          |
| 立信会计师事务所    | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙）      |
| 中国证监会、证监会   | 指 | 中国证券监督管理委员会           |
| 元、万元、亿元     | 指 | 人民币元、万元、亿元            |
| 报告期         | 指 | 2022年1月1日至2022年12月31日 |

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| 公司注册地址      | 上海市华山路2号            |
| 公司办公地址      | 上海市浦东新区浦明路1388号4-7楼 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 200127              |

|      |                        |
|------|------------------------|
| 公司网址 | http://www.cecl.com.cn |
| 电子信箱 | zhqy@cecl.com.cn       |

#### 四、信息披露及备置地点

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| 公司披露年度报告的媒体名称及网址 | 《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》 |
| 公司披露年度报告的证券交易所网址 | www.sse.com.cn         |
| 公司年度报告备置地点       | 公司董事会办公室               |

#### 五、公司股票简况

| 公司股票简况 |         |      |        |
|--------|---------|------|--------|
| 股票种类   | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码   |
| A股     | 上海证券交易所 | 中华企业 | 600675 |

#### 六、其他相关资料

|                 |         |                  |
|-----------------|---------|------------------|
| 公司聘请的会计师事务所（境内） | 名称      | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
|                 | 办公地址    | 上海市南京东路 61 号     |
|                 | 签字会计师姓名 | 饶海兵、殷昱           |

#### 七、近三年主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据                          | 2022年             | 2021年            | 本期比上年同期增减 (%)   | 2020年             |
|---------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| 营业收入                            | 2,601,349,489.29  | 9,596,898,644.26 | -72.89          | 11,552,089,317.97 |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 2,544,463,107.51  | 9,553,829,395.27 | -73.37          | 11,554,481,561.49 |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | 23,054,529.61     | 805,278,958.78   | -97.14          | 1,378,181,429.82  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -810,320,297.75   | 530,175,900.27   | -252.84         | 1,078,302,707.54  |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | -1,456,241,244.26 | 2,870,195,777.31 | -150.74         | 2,600,121,328.90  |
|                                 | 2022年末            | 2021年末           | 本期末比上年同期末增减 (%) | 2020年末            |

|               |                   |                   |       |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|-------|-------------------|
|               |                   |                   | )     |                   |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 15,236,036,443.02 | 15,532,513,210.96 | -1.91 | 15,723,989,580.74 |
| 总资产           | 58,710,591,300.28 | 54,184,620,613.60 | 8.35  | 49,344,217,778.97 |

## (二) 主要财务指标

| 主要财务指标                  | 2022年 | 2021年 | 本期比上年同期增减(%) | 2020年 |
|-------------------------|-------|-------|--------------|-------|
| 基本每股收益(元/股)             | 0.004 | 0.13  | -96.92       | 0.23  |
| 稀释每股收益(元/股)             | 0.004 | 0.13  | -96.92       | 0.23  |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)   | -0.13 | 0.09  | -244.44      | 0.18  |
| 加权平均净资产收益率(%)           | 0.15  | 5.02  | -4.87        | 8.88  |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | -5.27 | 3.31  | 减少8.58个百分点   | 6.95  |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2022 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 686,581,652.48   | 614,366,667.21   | 590,259,002.44   | 710,142,167.16     |
| 归属于上市公司股东的净利润           | -109,898,700.61  | -209,120,894.70  | -144,503,253.07  | 486,577,377.99     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -138,759,541.53  | -296,276,060.22  | -201,849,971.36  | -173,434,724.64    |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 675,827,521.26   | 90,041,362.68    | 2,587,987,255.89 | -4,810,097,384.09  |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 非经常性损益项目  | 2022 年金额       | 附注<br>(如适用) | 2021 年金额       | 2020 年金额       |
|---|----------------|-------------|----------------|----------------|
| 非流动资产处置损益   | 767,627,376.30 |             | 176,622,835.23 | 151,485,247.76 |
| 越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免  |                |             |                |                |
| 计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外                                      | 36,409,550.94  |             | 59,683,325.92  | 41,114,123.63  |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   | 168,025,331.57 |             | 140,884,733.22 | 131,161,670.82 |
| 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  |                |             |                |                |
| 非货币性资产交换损益  |                |             |                |                |
| 委托他人投资或管理资产的损益  |                |             |                |                |
| 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   |                |             |                |                |
| 债务重组损益  |                |             |                |                |
| 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等   |                |             |                |                |
| 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   |                |             |                |                |
| 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   |                |             |                |                |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益   | -4,183,643.25  |             |                |                |
| 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 | -12,892,543.36 |             | -1,756,063.32  | 4,620,496.67   |

|                                      |                |  |                |                |
|--------------------------------------|----------------|--|----------------|----------------|
| 金融负债和其他债权投资取得的投资收益                   |                |  |                |                |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回             |                |  |                |                |
| 对外委托贷款取得的损益                          |                |  |                |                |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益     |                |  |                |                |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 |                |  |                |                |
| 受托经营取得的托管费收入                         |                |  |                |                |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                   | 14,294,678.87  |  | -3,911,063.42  | -14,684,625.98 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                    |                |  |                |                |
| 减：所得税影响额                             | 124,453,595.27 |  | 77,680,919.73  | 6,321,575.69   |
| 少数股东权益影响额（税后）                        | 11,452,328.44  |  | 18,739,789.39  | 7,496,614.93   |
| 合计                                   | 833,374,827.36 |  | 275,103,058.51 | 299,878,722.28 |

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称      | 期初余额          | 期末余额          | 当期变动           | 对当期利润的影响金额   |
|-----------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| 交易性金融资产   | 70,490,117.21 | 41,695,087.26 | -28,795,029.95 | 2,199,352.10 |
| 其他非流动金融资产 | 4,671,863.76  | 4,671,863.76  |                |              |
| 合计        | 75,161,980.97 | 46,366,951.02 | -28,795,029.95 | 2,199,352.10 |

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

2022年以来，面对复杂严峻的疫情形势，公司坚决贯彻各项工作要求，强化党建引领，坚持深化改革，以强烈的责任感和紧迫感，迎难而上，主动作为，攻坚克难，奋力拼搏。公司全力以赴做好疫情防控，加快推进复工复产，紧盯转型发展目标，积极布局新业务赛道，紧抓不动产经营和项目去化，进一步加大修枝剪叶力度，推动产业纵深发展，努力打造人才队伍，在强内功、抓主营、追求高质量发展中构筑新优势和提升核心竞争力，加速各项工作推进落地。

##### 1、持续加强党建工作，队伍建设扎实推进

2022 年中国共产党第二十次全国代表大会胜利召开，公司认真组织学习习近平总书记重要讲话、重要指示批示精神。建立“第一议题”制度，不折不扣抓好党史学习教育专题民主生活会，实事求是找出不足及问题。创建品牌深化“五星党建”，公司平台党建和物业党建共 3 家单位蝉联“市文明单位”荣誉称号；城市生活服务板块中企食当家团队充分发挥党建引领作用，获得“2022 年上海市工人先锋号”荣誉；物业党建获得“上海市物业管理行业党建品牌”称号。

## 2、规范法人治理结构，树立良好企业形象

报告期内，公司共召开三次股东大会，两次业绩说明会，高度重视信息披露事务管理，贯彻经济、环境、社会共同发展的社会责任理念，有效树立阳光上市公司资本市场良好形象。强化投资者关系管理，根据中国证监会《上市公司投资者关系管理工作指引》修订《投资者关系管理制度》，积极开展逾 20 家机构投资者调研，与相关行业资深分析师深入交流，拓展业务发展思路，完善个人投资者与公司的沟通桥梁，凭借完善的公司治理体系、规范的运营，荣获“2022 金蜜蜂企业社会责任·中国榜 ESG 竞争力 双碳先锋”荣誉，充分展示了公司社会责任的履行和担当，荣获“2021 年度全景投资者关系金奖-杰出董秘”以及界面金勋章奖年度董事会秘书及年度 ESG 信息披露官奖项，体现了权威机构对公司投资者关系工作的认可与肯定。

## 3、推进战略规划落地，加强经营管控落实

公司在完成战略规划解码基础上，继续加快推进战略规划落地。报告期内，完成“经营性资产库、可售房源库、存量土地库、股权库”四库建设，实现“运营主体集约化、产权管理集中化”目标；加强对城市更新领域的探索与孵化尝试；新弘农业公司以都市现代农业为基础、城市生活服务为抓手，构建以都市农业产-加-销一体化产业链为核心竞争力的城市餐食生活服务体系，立足中企、服务社会、走向市场；拟成立古北物业集团（筹），推动对所属古北、申城、怡德、上房等四家物业公司的有机整合，着力打造上海物业行业的头部企业和“上海服务”的品牌企业。进一步完善经营计划管控机制，对项目投资、工程进度、业务收入、资金回笼、资产经营、修枝剪叶等主要经营工作科学排布，夯实整体经营目标。加强过程监控，聚焦重点难点，将公司经营目标以业绩考核合同的形式分解落实，并推动实现年度经营目标落地。

## 4、土地获取实现突破，管控模式持续优化

2022 年，公司市场化土拍投资取得实质性进展，全年投资额 774,681 万元，其中 9 月份获取顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0414-02、0415-01 地块，投资额 93,239 万元，土地面积 39,642 平方米，计容建筑面积 79,284.8 平方米，该幅地块是继 2020 年成功竞得中企光华雅境项目地块后再次布局顾村板块，既贯彻了地产集团城市更新战略，也与公司战略发展布局与整体经营需要相符；同月又获取广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块，投资额 681,442 万元，土地面积 145,082 平方米，计容建筑面积 250,427 平方米，为公司长期可持续发展提供了强有力支撑。加快拿地的同时，公司在推进项目高品质开发中进一步优化弱矩阵管控模式，新开工建设的中企云萃森林项目先行先试，调整增加了项目决策权重，优化项目决策机制；围绕项目节点目标，推行更有针对性的市场化奖惩机制。中企云萃森林项目在疫情影响的不利情况下，于 2022 年 2 月底较原计划提前开工，年度总控计划节点完成率为 100%，进一步践行了公司“5869”快开发管理模式。

## 5、积极推进项目开盘，加速项目销售回笼

2022 年销售项目共计 31 个，其中沪内 18 个，沪外 13 个。全年在疫情封控的大背景下，同心战“疫”，逆势破局创新营销，海睿滨江、云萃江湾、光华雅境、云萃森林四个新项目在全年疫情防控背景下，通过抖音、腾讯直播推介、云看房与客户互动，保持客户粘性，线上完成客户积累、建档、在线认筹和选房流程，为项目开盘奠定了坚实的客户基础，其中海睿滨江、云萃江湾、光华雅境三个项目均触发摇号积分，在开盘当日售罄，实现“开盘即清盘”的销售佳绩，并在 2022 年 11 月中旬实现住宅部分货值全部销售回款。云萃森林触发限售，经过一个月的紧急蓄客，在开盘当日实现 89%去化率。2022 年度，公司共实现销售资金回笼 93.18 亿元。

## 6、资产商办多管齐下，存量资产不断盘活

2022 年，公司围绕安商、稳商，积极推进针对小微企业及个体工商户的租金减免动作，涉及 2095 家合计减免租金 1.85 亿元(含关联方减免)。抓紧实施“修枝剪叶”工作，全年实现 4 家公司工商注销及 2 家公司资产归母工作。同时，大力推进滨江资产招商，其中中企财富世纪大厦(E15-3)项目 2022 年内出租率达 67%-70%；中企未来世纪大厦(E17-4)项目已初步完成整体租赁。2022 年 11 月挂牌转让上海春日置业有限公司 50%股权及相关债权，年内收到转让款 3.65 亿元。

### 7、积极拓展融资渠道，降本增效形成常态

报告期内，公司成功全额留存 2019 年度发行公司债券，公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债（第一期）成功发行，发行利率 3.57%，创发行利率新低；探索资本市场融资，2022 年度中期票据申报工作完成承销协议、募集说明书、申报内控材料、外部评级材料和外部合法性审核，统稿成册后上报中国银行市场交易商协会注册备案，并于 2023 年 2 月成功发行；成功完成股权并购贷款放款，有效缓解公司流动资金压力；顺利推进中企财富世纪大厦（E15-3）项目开发贷到期后融资、中企滨江世纪大厦（兰厂）项目经营性物业贷款。拓展融资渠道同时，公司多措并举狠抓降本增效，通过压缩管理层级，降低办公租赁及运维费、加强资源统筹协同、精简行政办公费等手段，压减管理、销售、财务费用等手段降低公司综合财务成本，并形成制度常态化管理。

### 8、持续优化制度建设，客户满意稳步提升

围绕客户满意度提升，持续优化制度建设，报告期内基本完成《项目全生命周期风控管理体系》课题研究；推进预验房工作指引的编制及落地；开展对管控住宅项目摸底盘点，形成《中华企业维保地图》；通过物业服务微信平台建设、依托“400 客服回访机制”等举措强力输出客户需求管控；通过聚焦“安全隐患、设计缺陷、施工质量、品质实现”的提升因素，提振产品硬实力，并持续推进乐居质量行。

## 二、报告期内公司所处行业情况

### 1、房地产宏观经济市场分析

2022 年，我国宏观经济面临下行压力，同时多地疫情反复、多个期房项目停工等超预期因素频出，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有的。2022 年初以来，需求端政策及信贷环境不断优化，但政策效果并不明显，房地产市场深度调整态势未改。四季度，多个监管部门接连释放重磅利好，从供需两端优化政策，稳定房地产市场预期。尽管政策不断改善，但当前居民收入预期弱、购房观望情绪尚未改变，叠加近期我国优化疫情防控措施，疫情冲击仍将持续一段时间，短期房地产市场调整压力仍在。

此外，近年来新房供给逐步向改善产品转变，带动新房供应高端化，面积段出现一定增大趋势，同时近两年土地市场持续低迷，地方政府推地倾向于中心区地块，也带动新房项目价格出现结构性上涨。另一方面，2022 年 50 个代表城市商品住宅新批上市面积同比下降超四成，市场销售疲软叠加部分城市疫情封控影响，房企推盘节奏放缓。据初步统计，2022 年，50 个代表城市商品住宅月均新批上市面积约 1,779 万平方米，处 2015 年以来最低水平，同比下降超 40%。

### 2、土地市场分析

土地方面，受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，全国 300 城住宅用地供求两端均缩量明显。据中国指数研究院初步统计，2022 年全国 300 城住宅用地推出、成交面积分别同比下降 35.9%、31.5%，绝对规模均处近十年同期最低水平。在全国土拍市场整体表现低迷下，政府推地倾向以主城区优质地块为主，以提高房企竞拍积极性，住宅用地成交楼面价结构性小幅上涨，同时地方政府持续优化土拍规则、降低配建及自持面积，但土拍情绪仍低位徘徊，溢价率仅 3.0%。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

中华企业股份有限公司于 1954 年创建，1993 年改制 A 股上市，是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，经营范围涵盖住宅项目开发、商办项目开发、持有物业经营、物业服务管理等。公司经过六十余年的发展，积累了丰富的房地产开发与城市开发建设经验，通过提高产品质量，提高资产效益，做深社区服务，持续提升客户满意度，扩大中企品牌影响力，作为上海地产集团旗下市场化房地产开发的平台，公司以中高端商品住宅开发为核心，同步发展商用地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。近年来，公司在巩固房地产开发业务固有优势的基础上，紧跟地产集团战略部署，重点布局城市生活服务领域，致力于打造成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业。

## 四、报告期内核心竞争力分析

适用  不适用

### 1、发展战略明确

公司十四五战略规划定位为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”，聚焦房地产开发、物业、城市生活服务、资产等板块。

### 2、资源储备良好

公司核心资产集中在上海及周边区域，区域开发优势显著，2022年2月28日，建筑面积达36万方的三林9单元项目正式开工建设，是公司的优质项目储备。此外，公司于9月份获取顾村大型居住社区BSP0-0104单元0414-02、0415-01地块，同月又获取广富林街道SJC10004单元2街区03-04、06-02、07-10号地块，土地储备资源丰富。公司自持的写字楼项目区位优势，以位于陆家嘴、北滨江、东外滩等上海核心区域为主，未来将有力提升公司经营不动产业务规模，成为公司业绩的稳定器和压舱石。

### 3、物业品牌优质

公司旗下古北物业集团（筹）聚焦中高档住宅、商业、办公、学校、轨道交通、产业园区、滨江码头以及公共配套设施等诸多城市业务领域，构建以物业管理为平台，物业多元经营与物业专业服务为发展的“一体两翼”产业结构，业务规模、专业能力和服务品质均位列行业前茅，上海古北物业管理有限公司还曾被评为全国物业管理综合实力百强企业第59位，具有较强品牌影响力。

### 4、城市生活服务板块优势

报告期内，公司向新弘农业增资1.9亿元，围绕打造城市服务板块的战略布局，立足自身城市餐食生活服务，以都市现代农业为基础、城市生活服务为抓手，构建以都市农业产-加-销一体化产业链为核心竞争力的城市餐食生活服务体系，赋能城市更新、链接品质生活。

### 5、股东回报稳定

在经济增速短期受到较大冲击的不利环境下，公司始终注重股东回报，报告期内，2022年向股东派发现金红利320,445,172.54元，占归属于上市公司股东的净利润比例40%。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入26.01亿元，较去年同期减少72.89%，实现归属于上市公司股东的净利润为0.23亿元，较去年同期减少97.14%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-8.10亿元，较去年同期减少252.84%。

### （一）主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目            | 本期数               | 上年同期数             | 变动比例（%）   |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------|
| 营业收入          | 2,601,349,489.29  | 9,596,898,644.26  | -72.89    |
| 营业成本          | 1,862,609,194.03  | 4,940,933,015.02  | -62.30    |
| 销售费用          | 125,040,865.77    | 163,501,054.27    | -23.52    |
| 管理费用          | 359,382,676.64    | 456,088,139.95    | -21.20    |
| 财务费用          | 462,631,562.81    | 318,023,088.77    | 45.47     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,456,241,244.26 | 2,870,195,777.31  | -150.74   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 3,877,623,964.42  | -4,918,910,758.86 | 不适用       |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,445,788,517.17 | 4,854,113,934.88  | -129.78   |
| 投资收益          | 764,807,314.12    | 1,610,175.24      | 47,398.39 |
| 资产处置收益        | 163,150,148.06    | 69,464,931.96     | 134.87    |

营业收入变动原因说明：主要系多个预售项目在2022年未达到交付条件，公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少所致。

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

销售费用变动原因说明：主要系报告期内发生的销售代理服务费等较上年同期减少所致。

管理费用变动原因说明：主要系报告期内公司严控各项管理费用支出。

财务费用变动原因说明：主要系报告期内平均带息负债规模增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内公司支付的各项税费以及购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内收回投资收到的现金及取得投资收益收到的现金较上年同期增加，且投资支付的现金较上年同期减少所致。

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

投资收益变动原因说明：主要系报告期内公司转让上海春日置业有限公司 50% 股权所致。

资产处置收益变动原因说明：主要系报告期内公司动迁补偿所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用  不适用

## 2. 收入和成本分析

适用  不适用

报告期内，营业收入中主营业务收入占 97.81%，比上年同期占比减少 1.74 个百分点；营业成本中主营业务成本占 99.35%，比上年同期减少 0.23 个百分点；公司主营业务较为稳定。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况 |                  |                  |         |               |               |               |
|-----------|------------------|------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 分行业       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%)  |
| 房地产业      | 1,674,813,617.26 | 1,022,471,110.19 | 38.95   | -81.10        | -75.91        | 减少 13.15 个百分点 |
| 物业管理      | 613,330,673.16   | 582,621,330.37   | 5.01    | 12.69         | 11.72         | 增加 0.82 个百分点  |
| 商业        | 247,647,760.62   | 242,662,303.43   | 2.01    | 87.46         | 62.41         | 增加 15.12 个百分点 |
| 服务业       | 8,671,056.47     | 2,807,262.93     | 67.62   | -46.79        | -40.49        | 减少 3.43 个百分点  |
| 合计        | 2,544,463,107.51 | 1,850,562,006.92 | 27.27   | -73.37        | -62.39        | 减少 21.23 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 |                  |                  |         |               |               |               |
| 分产品       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%)  |
| 开发产       | 1,201,808,524.46 | 640,333,476.89   | 46.72   | -85.45        | -83.72        | 减少            |

| 品         |                  |                  |            |                      |                      | 5.67 个百分点           |
|-----------|------------------|------------------|------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 租赁        | 480,500,243.37   | 392,252,753.55   | 18.37      | -20.46               | 23.90                | 减少<br>29.23<br>个百分点 |
| 劳务收入      | 626,995,054.05   | 590,129,984.53   | 5.88       | 10.44                | 12.15                | 减少<br>1.43 个百分点     |
| 商品收入      | 235,159,285.63   | 227,845,791.95   | 3.11       | 95.38                | 58.80                | 增加<br>22.32<br>个百分点 |
| 合计        | 2,544,463,107.51 | 1,850,562,006.92 | 27.27      | -73.37               | -62.39               | 减少<br>21.23<br>个百分点 |
| 主营业务分地区情况 |                  |                  |            |                      |                      |                     |
| 分地区       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率<br>(%) | 营业收入比上年<br>增减<br>(%) | 营业成本比上年<br>增减<br>(%) | 毛利率比上年<br>增减<br>(%) |
| 上海地区      | 1,923,889,880.32 | 1,340,960,045.14 | 30.30      | -75.52               | -62.19               | 减少<br>24.58<br>个百分点 |
| 江苏地区      | 578,063,609.92   | 461,205,477.01   | 20.22      | -57.70               | -57.22               | 减少<br>0.89 个百分点     |
| 浙江地区      | 3,041,522.10     | 2,960,725.84     | 2.66       | 3.58                 | 19.68                | 减少<br>13.09<br>个百分点 |
| 安徽地区      | 22,004,863.47    | 32,551,388.29    | -47.93     | -11.59               | 47.45                | 减少<br>59.23<br>个百分点 |
| 吉林地区      | 17,463,231.70    | 12,884,370.64    | 26.22      | -94.15               | -95.24               | 增加<br>16.80<br>个百分点 |
| 合计        | 2,544,463,107.51 | 1,850,562,006.92 | 27.27      | -73.37               | -62.39               | 减少<br>21.23<br>个百分点 |

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

| 分行业情况 |        |                  |              |                  |                |                   |   |
|-------|--------|------------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|---|
| 分行业   | 成本构成项目 | 本期金额             | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额           | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) | 情况说明  |
| 房地产业  | 房地产业   | 1,022,471,110.19 | 55.26        | 4,244,520,864.33 | 86.27          | -75.91            | 主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的的项目减少，成本相应减少                  |
| 物业管理  | 物业管理   | 582,621,330.37   | 31.48        | 521,485,500.70   | 10.60          | 11.72             |   |
| 商业    | 商业     | 242,662,303.43   | 13.11        | 149,413,491.44   | 3.03           | 62.41             | 主要系子公司上海新弘生态农业有限公司业务的拓展，本期收入增加，采购商品支出人员支出等成本相应增加。 |
| 服务业   | 服务业    | 2,807,262.93     | 0.15         | 4,717,060.71     | 0.10           | -40.49            |   |
| 施工业   | 施工业    | 0.00             | 0.00         | -49,270.94       | 0.00           | 不适用               |   |
| 分产品情况 |        |                  |              |                  |                |                   |   |
| 分产品   | 成本构成项目 | 本期金额             | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额           | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比      | 情况说明  |

|      |      |                |       |                  |       | 例(%)   |   |
|------|------|----------------|-------|------------------|-------|--------|---|
| 开发产品 | 开发产品 | 640,333,476.89 | 34.60 | 3,933,874,533.80 | 79.96 | -83.72 | 主要系报告期内公司具备结转营业收入条件的项目减少,成本相应减少                   |
| 租赁   | 租赁   | 392,252,753.55 | 21.20 | 316,582,132.89   | 6.43  | 23.90  |   |
| 劳务收入 | 劳务收入 | 590,129,984.53 | 31.89 | 526,202,561.41   | 10.69 | 12.15  |   |
| 商品收入 | 商品收入 | 227,845,791.95 | 12.31 | 143,477,689.08   | 2.92  | 58.80  | 主要系子公司上海新弘生态农业有限公司业务的拓展,本期收入增加,采购商品支出人员支出等成本相应增加。 |
| 施工业  | 施工业  | 0.00           | 0.00  | -49,270.94       | 0.00  | 不适用    |   |

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 37,158.88 万元,占年度销售总额 14.28%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 19,842.41 万元,占年度销售总额 7.63 %。

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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 序号 | 客户名称       | 销售额           | 占年度销售总额比例(%) |
|----|------------|---------------|--------------|
| 1  | 上海淞泽置业有限公司 | 42,521,087.07 | 1.63         |

## B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 64,002.13 万元，占年度采购总额 73.96%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

| 科目    | 本期数            | 上年同期数          | 变动比例 (%) |
|-------|----------------|----------------|----------|
| 销售费用  | 125,040,865.77 | 163,501,054.27 | -23.52   |
| 管理费用  | 359,382,676.64 | 456,088,139.95 | -21.20   |
| 财务费用  | 462,631,562.81 | 318,023,088.77 | 45.47    |
| 所得税费用 | 171,760,461.37 | 871,071,252.45 | -80.28   |

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

| 科目            | 本期数               | 上年同期数             | 变动比例 (%) |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,456,241,244.26 | 2,870,195,777.31  | -150.74  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 3,877,623,964.42  | -4,918,910,758.86 | -178.83  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,445,788,517.17 | 4,854,113,934.88  | -129.78  |

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

2022 年 11 月，本公司子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）50%股权及部分债权。2022 年 12 月 23 日，上海虹甬企业管理有限公司以 5.20 亿元摘牌。截至 2022 年 12 月 31 日，上海中星（集团）有限公司已收到全部款项并完成交割。报告期内，因中星集团处置春日置业确认投资收益 6.05 亿元。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

| 项目名称    | 本期期末数             | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数             | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) | 情况说明                               |
|---------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------------------------|
| 存货      | 22,467,115,340.69 | 38.27            | 16,778,896,846.10 | 30.97            | 33.90               | 主要系报告期内公司取得松江区广富林项目所致              |
| 其他流动资产  | 824,499,535.15    | 1.40             | 371,484,495.16    | 0.69             | 121.95              | 主要系报告期内公司预缴企业所得税及增值税等流转税所致         |
| 长期股权投资  | 3,303,559,924.30  | 5.63             | 1,369,209,738.00  | 2.53             | 141.27              | 主要系报告期内公司新增保锦润股权投资及对淞泽公司增资所致       |
| 其他非流动资产 | 5,008,827,292.24  | 8.53             | 10,159,569,864.91 | 18.75            | -50.70              | 主要系报告期内公司转让了上海春日置业有限公司的股权并收回相应债权所致 |
| 合同负债    | 10,919,350,698.36 | 18.60            | 3,590,519,900.60  | 6.63             | 204.12              | 主要系报告期内海睿滨江项目及云萃江湾项目开盘销售收取房款所致     |
| 应交税费    | 5,233,685,971.06  | 8.91             | 7,610,540,591.29  | 14.05            | -31.23              | 主要系报告期内公司完成土增税所致                   |
| 其他流动负债  | 942,952,088.67    | 1.61             | 16,579,677.81     | 0.03             | 5,587.40            | 主要系报告期内公司确认待转销项税所致                 |

**2. 境外资产情况**

√适用 □不适用

**(1) 资产规模**

其中：境外资产 7,838,786.42（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.01%。

**(2) 境外资产占比较高的相关说明**

□适用 √不适用

**3. 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

| 项目     | 期末账面价值（万元）   | 受限原因                                  |
|--------|--------------|---------------------------------------|
| 货币资金   | 12,083.76    | 购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等 |
| 存货     | 572,014.03   | 借款抵押                                  |
| 投资性房地产 | 585,478.32   | 借款抵押                                  |
| 合计     | 1,169,576.11 |                                       |

**4. 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

公司主营业务所属行业为房地产，据国家统计局统计，2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%，比 2020 年下降 6.04%。其中，住宅投资 100,646 亿元，比上年下降 9.5%。2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，比 2020 年下降 22.86%。其中，住宅销售面积比上年下降 26.8%，办公楼销售面积下降 3.3%，商业营业用房销售面积下降 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，比 2020 年下降 23.22%。

公司与本行业相关的经营性信息分析请见本报告中第三节/一“经营情况讨论与分析”及第三节/二“报告期内公司所属行业情况”。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|----|------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|------------------|----------------|
| 1  | 江苏扬州市      | 11.1 万          | 0             | 24.49 万       | 否           | 不适用              | 不适用            |
| 2  | 上海浦东新区     | 5.99 万          | 0             | 23.27 万       | 是           | 23.27 万          | 49%            |
| 3  | 上海松江区      | 14.51 万         | 0             | 25.04 万       | 否           | 不适用              | 不适用            |

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 序号 | 地区     | 项目                    | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额   | 报告期实际投资额 |
|----|--------|-----------------------|------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-------------|------------|--------|----------|
| 1  | 上海浦东新区 | 三林楔形绿地(05-11)地块       | 住宅   | 新开工             | 2.77 万      | 6.38 万          | 9.16 万     | 9.16 万      | 0.00 万     | 114.12 | 8.39     |
| 2  | 上海浦东新区 | 三林楔形绿地(05-14)地块       | 住宅   | 新开工             | 2.58 万      | 6.44 万          | 10.14 万    | 10.14 万     | 0.00 万     |        |          |
| 3  | 宝山区    | 顾村0414-02/0415-01地块项目 | 住宅   | 新开工             | 3.96 万      | 7.93 万          | 11.91 万    | 11.91 万     | 0.00 万     | 35     | 19.60    |

|    |        |                         |    |    |        |        |        |        |        |        |       |
|----|--------|-------------------------|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 4  | 上海浦东新区 | 黄浦江沿岸E8E10单元E23-3地块项目   | 公寓 | 在建 | 1.3万   | 3.3万   | 5.41万  | 5.41万  | 0.00万  | 16.47  | 1.93  |
| 5  | 上海浦东新区 | 黄浦江沿岸E10单元E06-2地块商业办公项目 | 商办 | 在建 | 1.87万  | 7.47万  | 12.0万  | 12.0万  | 0.00万  | 36.14  | 1.80  |
| 6  | 上海浦东新区 | 黄浦江沿岸E8单元E17-4地块商业办公项目  | 商办 | 在建 | 0.77万  | 1.90万  | 3.28万  | 3.28万  | 0.00万  | 12.47  | 0.33  |
| 7  | 杨浦区    | 新江湾社区N091104单元B2-01地块   | 住宅 | 在建 | 4.53万  | 7.26万  | 11.70万 | 11.70万 | 0.00万  | 54.2   | 3.13  |
| 8  | 宝山区    | 宝山村0422-1地块             | 住宅 | 在建 | 2.81万  | 5.27万  | 7.98万  | 7.98万  | 0.00万  | 22.75  | 1.46  |
| 9  | 江苏镇江   | 跑马山项目                   | 商住 | 竣工 | 2.78万  | 8.06万  | 10.58万 | 0.00万  | 10.58万 | 8.5    | 0     |
| 合计 |        |                         |    |    | 23.37万 | 54.04万 | 82.16万 | 71.58万 | 10.58万 | 299.65 | 36.64 |

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区      | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 结转面积(平方米) | 结转收入金额    | 报告期末待结转面积(平方米) |
|----|---------|----|------|-------------|-----------------|-----------|-----------|----------------|
| 1  | 云萃森林    | 上海 | 住宅   | 31,814.26   | 10,275.23       | 0         | 0         | 31,814.26      |
| 2  | 云萃江湾    | 上海 | 住宅   | 55,556.57   | 55,556.57       | 0         | 0         | 59,296.86      |
| 3  | 光华雅境    | 上海 | 住宅   | 34,625.96   | 34,625.96       | 0         | 0         | 46,103.36      |
| 4  | 海睿滨江    | 上海 | 住宅   | 32,516.45   | 32,516.45       | 0         | 0         | 37,139.27      |
| 5  | 尚汇豪庭    | 上海 | 住宅   | 1,778.59    | 1,367.46        | 1519.23   | 14,575.78 | 411.13         |
| 6  | 7-2 项目  | 上海 | 商业   | 171.36      | 171.36          | 171.36    | 1,200.46  | 0              |
| 7  | 潍坊路项目   | 上海 | 住宅   | 4,424.42    | 1,097           | 2004.45   | 17,385.49 | 3,473.58       |
| 8  | 公园道壹号   | 上海 | 办公楼  | 8,166.71    | 0               | 0         | 0         | 8,166.71       |
| 9  | 铂珺公馆    | 上海 | 住宅   | 1,393.51    | 257             | 257       | 449.59    | 714.61         |
| 10 | 铂珺公馆    | 上海 | 商业   | 1,278.34    | 0               | 0         | 0         | 1,278.34       |
| 11 | 古北萃庭    | 上海 | 住宅   | 1,377.84    | 0               | 213.91    | 268.87    | 1,442.81       |
| 12 | 印象春城    | 上海 | 二期别墅 | 412.78      | 0               | 0         | 0         | 412.78         |
| 13 | 印象春城    | 上海 | 商住   | 155.94      | 0               | 0         | 0         | 2,133.33       |
| 14 | 雪野家园    | 上海 | 别墅   | 6,751.33    | 0               | 0         | 0         | 6,751.33       |
| 15 | 苏州燕回平门里 | 苏州 | 别墅   | 552.23      | 0               | 0         | 0         | 552.23         |
| 16 | 古北雅园    | 苏州 | 一期别墅 | 298.22      | 298.22          | 298.22    | 904.76    | 0              |
| 17 | 古北雅园    | 苏州 | 二期别墅 | 2,584.63    | 2,584.63        | 2584.63   | 28,795.26 | 0              |
| 18 | 中环滨江世纪  | 吉林 | 一期别墅 | 8,282.33    | 1,422.2         | 1404.54   | 1,135.87  | 7,145.64       |
| 19 | 中环滨江世纪  | 吉林 | 二期高层 | 30,515.44   | 0               | 105.86    | 50.41     | 30,516.90      |

|    |          |    |       |           |          |          |           |           |
|----|----------|----|-------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 20 | 中环滨江世纪   | 吉林 | 二期商业  | 2,231     | 0        | 0        | 0         | 2,229.94  |
| 21 | 镇江中山府    | 镇江 | 住宅    | 15,979.68 | 3,565.67 | 11478.88 | 13,101.26 | 12,663.67 |
| 22 | 镇江中山府    | 镇江 | 酒店式公寓 | 17,811.67 | 155.47   | 4820.16  | 4,055.87  | 18,119.30 |
| 23 | 镇江南山墅    | 镇江 | 住宅    | 30,704.74 | 762.44   | 1048.48  | 1,050.29  | 30,254.62 |
| 24 | 无锡中城誉品   | 无锡 | 商铺    | 501.07    | 0        | 141.66   | 216.03    | 5,573.28  |
| 25 | 无锡中城誉品   | 无锡 | 住宅    | 115.93    | 115.93   | 804.85   | 1,071.36  | 0         |
| 26 | 半山一号     | 无锡 | 别墅    | 1,254.68  | 626      | 626      | 2,991.78  | 628.68    |
| 27 | 合肥海耀商务大厦 | 合肥 | 写字楼   | 11,617.14 | 1,819.54 | 1819.56  | 1,141.73  | 9,797.63  |
| 28 | 中星城际ABC块 | 昆山 | 商业    | 2,308.23  | 1,160.17 | 1160.17  | 1,365.52  | 8,389.38  |
| 29 | 尚海荟      | 江阴 | 商铺    | 3,624.12  | 0        | 0        | 0         | 3,624.53  |
| 30 | 中企上城     | 江阴 | 住宅    | 0         | -223.33  | 2667.33  | 2,092.75  | 922.22    |
| 31 | 中企上城     | 江阴 | 商业    | 6,228.46  | 0        | 0        | 0         | 6,228.46  |

报告期内，公司共计实现销售金额 1,221,612.60 万元，销售面积 148,153.97 平方米，实现结转收入金额 120,180.85 万元，结转面积 34,648.96 平方米（不含车位），报告期末待结转面积 304,761.14 平方米（不含车位），待结转面积未来可能根据经营需要而调整。

上述项目为公司报告期内主要销售项目，其中可供出售面积为项目在报告期及之前已取得预售文件且在报告期内实际可供出售的面积。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区     | 项目         | 经营业态    | 出租房地产的建筑面积(平方米) | 出租房地产的租金收入 | 权益比例(%) | 是否采用公允价值计量模式 | 租金收入/房地产公允价值(%) |
|----|--------|------------|---------|-----------------|------------|---------|--------------|-----------------|
| 1  | 上海市长宁区 | 古北国际财富中心二期 | 办公楼     | 68,647.98       | 11,664.27  | 87.5    | 否            | 不适用             |
| 2  | 上海市长宁区 | 古北国际财富中心二期 | 购物中心及商铺 | 60,287.36       | 4,108.85   | 87.5    | 否            | 不适用             |

|    |         |             |       |            |           |     |   |     |
|----|---------|-------------|-------|------------|-----------|-----|---|-----|
| 3  | 上海市徐汇区  | 漕溪路 198 号地块 | 土地    | 38,619     | 1,640.26  | 100 | 否 | 不适用 |
| 4  | 上海市徐汇区  | 中星城（不含车位）   | 办公、商业 | 60,238.09  | 3,111.72  | 100 | 否 | 不适用 |
| 5  | 上海市虹口区  | 凉城购物中心      | 商业    | 44,912.35  | 2,658.66  | 100 | 否 | 不适用 |
| 6  | 上海市徐汇区  | 中星铂尔曼大酒店    | 酒店    | 65,591.08  | 2,380.95  | 100 | 否 | 不适用 |
| 7  | 上海市静安区  | 新城大厦        | 办公楼   | 16,779.59  | 1,169.23  | 100 | 否 | 不适用 |
| 8  | 上海市浦东新区 | 中企滨江世纪大厦    | 文化、商业 | 6,934.31   | 772.60    | 100 | 否 | 不适用 |
| 9  | 上海市浦东新区 | 中企滨江金融中心    | 商业    | 6,383.5    | 1,509.55  | 100 | 否 | 不适用 |
| 10 |         | 零星物业        | -     | -          | 19,033.93 |     | 否 | 不适用 |
| 合计 |         |             | -     | 368,390.26 | 48,050.02 |     |   |     |

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|--------|-------------|---------|
| 211.35 | 4.53        | 0.85    |

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资 267,040 万元，具体如下：

币种：人民币

| 公司名称           | 增资前注册资本（万元） | 增资后注册资本（万元） | 公司原有权益 | 公司增资后拥有权益 | 情况说明 |
|----------------|-------------|-------------|--------|-----------|------|
| 上海保锦润房地产开发有限公司 | 0           | 96,000      | 0%     | 49%       | 新设公司 |
| 上海泮钻房地产开发有限公司  | 0           | 220,000     | 0%     | 100%      | 新设公司 |

报告期内，公司对外收回投资具体情况如下：

币种：人民币

| 公司名称             | 减资/清算前注册资本（万元） | 减资/清算后注册资本（万元） | 公司原有权益 | 公司减资/清算后拥有权益 | 情况说明   |
|------------------|----------------|----------------|--------|--------------|--------|
| 上海南郊中华园房地产开发有限公司 | 39,200         | 0              | 99%    | 0            | 完成清算注销 |
| 上海浦东古北置业有限公司     | 50,000         | 0              | 87.5%  | 0            | 完成清算注销 |
| 上海旗捷置业有限公司       | 500            | 0              | 100%   | 0            | 完成清算注销 |
| 中企汇锦投资有限公司       | 60,000         | 0              | 100%   | 0            | 完成清算注销 |

## 1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

## 2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 资产类别 | 期初数           | 本期公允价值变动损益     | 计入权益的累计公允价值变动 | 本期计提的减值 | 本期购买金额 | 本期出售/赎回金额     | 其他变动         | 期末数           |
|------|---------------|----------------|---------------|---------|--------|---------------|--------------|---------------|
| 股票   | 70,490,117.21 | -16,809,875.76 |               |         |        | 18,238,930.83 | 6,253,776.64 | 41,695,087.26 |
| 其他   | 4,671,863.76  |                |               |         |        |               |              | 4,671,863.76  |
| 合计   | 75,161,980.97 | -16,809,875.76 |               |         |        | 18,238,930.83 | 6,253,776.64 | 46,366,951.02 |

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 证券品种 | 证券代码 | 证券简称 | 最初投资成本 | 资金来源 | 期初账面价值 | 本期公允价值变动损益 | 计入权益的累计公允价值变动 | 本期购买金额 | 本期出售金额 | 本期投资损益 | 期末账面价值 | 会计核算科目 |
|------|------|------|--------|------|--------|------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|      |      |      |        |      |        |            |               |        |        |        |        |        |

|    |        |      |                |      |               |                |   |  |               |              |               |         |
|----|--------|------|----------------|------|---------------|----------------|---|--|---------------|--------------|---------------|---------|
|    |        |      |                |      |               |                | 动 |  |               |              |               |         |
| 股票 | 600837 | 海通证券 | 105,604,009.67 | 自有资金 | 55,783,000.00 | -16,243,500.00 |   |  |               |              | 39,539,500.00 | 交易性金融资产 |
| 股票 | 600628 | 新世界  | 18,238,930.83  | 自有资金 | 12,366,729.25 | -381,575.06    |   |  | 18,238,930.83 | 6,253,776.64 |               | 交易性金融资产 |
| 股票 | 601229 | 上海银行 | 40,100.00      | 自有资金 | 968,047.23    | -165,640.62    |   |  |               |              | 802,406.61    | 交易性金融资产 |
| 股票 | 600638 | 新黄浦  | 556,874.50     | 自有资金 | 1,372,340.73  | -19,160.08     |   |  |               |              | 1,353,180.65  | 交易性金融资产 |
| 合计 | /      | /    | 124,439,915.00 | /    | 70,490,117.21 | -16,809,875.76 |   |  | 18,238,930.83 | 6,253,776.64 | 41,695,087.26 | /       |

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

| 公司名称            | 所占权益    | 主要产品或服务 | 注册资本       | 总资产          | 归母净资产        | 营业收入      | 营业利润      | 归母净利润     |
|-----------------|---------|---------|------------|--------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 上海古北(集团)有限公司    | 87.50%  | 房地产开发   | 20,930.00  | 328,853.50   | 129,914.59   | 94,836.77 | 9,900.88  | 6,335.68  |
| 上海原经房地产(集团)有限公司 | 90.00%  | 房地产开发   | 30,000.00  | 234,639.17   | 121,920.28   | 3,411.16  | 8,962.06  | 7,134.89  |
| 上海中星(集团)有限公司    | 100.00% | 房地产开发   | 100,000.00 | 2,542,057.55 | 1,115,515.37 | 98,686.04 | 55,239.71 | 42,450.69 |
| 杭州中华企业房地产发展有限公司 | 100.00% | 房地产开发   | 80,000.00  | 2,648.41     | -6,050.46    | 304.15    | 192.01    | 191.93    |
| 江阴中企誉德房地产有限公司   | 95.00%  | 房地产开发   | 22,000.00  | 9,202.25     | -51,328.52   | 2,092.75  | -1,722.43 | -1,615.32 |
| 苏州中华园房地产开发有限公司  | 100.00% | 房地产开发   | 48,000.00  | 48,401.81    | 47,119.93    | 0.00      | -1,811.14 | -1,767.24 |
| 上海凯峰房地产开发有限公司   | 71.00%  | 房地产开发   | 30,000.00  | 479,032.38   | 144,494.94   | 30,247.85 | 14,784.90 | 10,776.28 |
| 上海润钻房地产开发有限公司   | 100.00% | 房地产开发   | 99,000.00  | 757,580.07   | 97,469.21    | 0.00      | -1,100.23 | -825.17   |
| 上海洵钻房地产开发有限公司   | 100.00% | 房地产开发   | 60,000.00  | 285,850.60   | 59,306.26    | 0.00      | -468.55   | -409.95   |

|                               |         |               |           |            |           |      |         |         |
|-------------------------------|---------|---------------|-----------|------------|-----------|------|---------|---------|
| 上海洋<br>钻房地<br>产开发<br>有限公<br>司 | 100.00% | 房地<br>产开<br>发 | 30,000.00 | 711,591.36 | 29,735.08 | 0.00 | -353.23 | -264.92 |
|-------------------------------|---------|---------------|-----------|------------|-----------|------|---------|---------|

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

#### 1、行业政策趋势

展望 2023 年，行业将坚持“房住不炒”基调不变，供需两端政策均有继续优化空间，政策力度有望进一步加强，核心二线城市政策有望全面放开，一线城市政策优化空间较大，如降低房贷利率、降低首付比例、优化限购等方面继续调整；支持企业合理融资需求，房企融资链条有望进一步畅通，企业资金面有望得到改善；“保交楼”仍然是侧重点，专项借款及配套资金加快落地，有望取得更多实质性进展，共同促进购房者预期好转。

#### 2、行业发展趋势

宏观经济方面，2023 年，我国疫情形势有望继续好转，宏观政策调控力度加大，积极的财政政策加力提效，稳健的货币政策精准有力，促进经济稳步恢复。根据中国指数研究院发布《中国房地产市场 2022 总结&2023 展望》，在满足假设条件、不发生超预期事件的前提下，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2023 年全国房地产市场将呈现“销售量价趋稳，新开工面积调整态势难改，投资或继续下行”的特点。一线城市新房成交规模或稳中有增，二线城市在疫情形势好转后有望逐渐趋稳，三四线调整态势或延续，长三角、珠三角市场情绪有望率先修复，长江中游、成渝疫情影响下短期市场调整压力仍在，政策优化带动核心城市市场有望企稳恢复。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

2023 年，公司将根据地产集团要求和公司经营发展现状，持续研究公司发展战略路径，聚焦公司中长期战略目标，进一步深化细化主业、聚焦赛道、明确路径，通过“资本结构多元”、“经营模式多元”及“激励机制多元”等多项支撑举措，推动落实战略规划，分步实现战略目标。进一步构筑与未来主业发展相适应的组织架构、市场机制等各项配套措施。开展“2023—2025 年”三年行动计划编制，组织研究排布各项工作安排、进度计划、实施方案，制定公司未来三年行动纲领，引领公司优质高效发展。

### (三) 经营计划

适用 不适用

2023 年，公司将继续立足战略规划和转型发展目标实现，聚焦三年行动计划，围绕全年工作任务，勇于直面困难，敢于担当作为，凝神聚力，稳中求进。坚持党建引领，牢固树立“一盘棋”思想，上下戮力同心，进一步提振改革创新信心，提升干事创业的激情，提高战略执行的能力，扎实推进改革转型落地。

#### 1、加大市场投拓，做好投资储备

2023 年，公司将继续加大土地拓展工作力度，继续在核心区域储备优质土地资源，保持土地储备稳中有升，为公司未来发展形成稳定收入与利润来源。同时加强联系市区两级相关部门和机构，紧密关注行业动态及市场情况，为公司的投资决策预留充足的论证和决策时间。积极参加各类项目的推介和行业活动，加强与头部企业的交流，寻找更多的优质项目，拓展合作渠道和机会。

#### 2、推进项目建设，保交付促回款

2023 年，公司将着力推进项目建设，“保交付，促回款”。本年完成中企国际金融中心（E06-2）项目和中企未来世纪大厦（E17-4）项目，中企光华雅境项目、中企云萃江湾项目、中企海睿滨江（E23-3）项目的竣工备案工作；推进广富林 03-04/06-02/07-10 地块项目于二季度开工建设，并于年底完成示范区，推进中企云萃森林项目主体结构封顶。同时，根据公司“5869”快开发模式及三林项目快速开发经验，从制度上优化流程管控，提高新开发项目运营节奏，增强市场竞争力。

### 3、加强销售去化，确保资金回笼

2023 年，公司以“疏堵点、克难点、保重点”为核心目标，聚焦新推项目，梳理盘点存货、形成存货台账，逐步攻克异地难点项目，力争实现年度回款指标。疏堵点，稳步推进尾盘出清和历史遗留车位梳理销售工作；克难点，强化对镇江檀悦名居、镇江回龙山庄、合肥中星城、吉林江山宸院 1/2 期项目及中企 16 号公馆（潍坊路）项目等难点项目的市场研判与策略支持，因地制宜、因城施策；保重点，严守节点，全力推进中企云萃森林项目取证、认筹、开盘工作。针对老旧尾盘项目车位等库存，成立专班专项研究推进；完成国客中心项目、申鑫大厦等资产处置工作。

### 4、提升经营能力，提高租赁收益

2023 年，公司将围绕“创品牌、重运营、提效能”目标，聚焦提升招商运营管理能级，通过全面梳理资产运营难点，努力攻坚克难，确保存量资产效益稳步提升；对成长性差、收益率低、有安全隐患的低效资产加强处置力度，切实落实修枝剪叶计划，封堵漏损点。围绕年度指标，积极对接招商平台盘活资产利用效能，加快推进杨浦滨江“数字经济产业园”落地，以取得政府支持政策；针对古北国际财富中心等重点项目，进一步提升品质和加强客户联系，确保存量资产租金提升不低于 5%。同时，以地产集团招商平台为载体，加大对滨江资产的市场拓展力度，依托招商平台建立“精准对接”、“一网打尽”的服务机制，形成以项目为中心的工作链，助力招商能力提升。

### 5、夯实基础能力，提升项目管控

一是优化项目运营效率，持续优化提升项目管控模式，探索完善符合公司经营实际、对标市场标杆的项目管理体系。在运营决策层面，根据现有流程制度，优化分管领导负责制的决策事项，进一步完善流程；在项目建设实施阶段，结合中企云萃森林项目的管理团队配置，进一步优化项目开发建设管理团队标准，明确岗位设置，形成标准化模式；在平台部门与项目团队的管控关系、绩效关系等职能、权责上，加强分析总结，进一步厘清管理界面，充分发挥互助互补，实现运营效率提升。

二是加强质量安全管控，2023 年公司将做好新开工项目施工组织设计内部评审、协同施工图评审等事前评审工作。夯实在建项目质量及安全过程管控工作，针对 2023 年交付项目，做好项目交付联合验收，保证项目交付质量；强化安全生产监督检查，做好公司疫情防控常态化管控；提高产品质量管控能力，进一步完善推进缺陷库及图纸内审各专业评审要点、履约评价落地及优化甲限品牌库管理等。

三是提升客户满意度，2023 年公司将树立“重磨合、促增长、强帮扶”满意度主基调，加强对交付项目关注，保证常态优势满意度项目保持促进性、稳定性增长；围绕重点、难点项目，强化满意度提升；加强物业老项目的服务，进一步利用好 400 平台对项目的服务管控，促进物业服务力度及服务水准提高；成立舆情工作小组，制定舆情处理机制，做好预验房及交付工作方案，将“七控”管理体系落到实处，继续有序推进乐居质量行。

### 6、加速联动，持续布局城市生活服务新赛道

一是推进物业板块市场化开拓

公司将以“市场拓展”为导向，深化市场化项目，构建市场化拓展机制，努力完成年度目标。以“物业项目”为平台，融入城市更新建设，围绕社区配套实际，开展创新服务；通过内外合作，发挥成员企业优势，与新弘农业、金丰易居等公司建立联动机制，开展城市化服务；切实做好顾客满意度测评和整改闭环工作，不断提升顾客满意度；着力加强 400 平台客户投诉处理和维修闭环工作；以“物业改革”为契机，优化管理流程，提升管理效率，努力降本增效；以“数字化”建设为指引，实现人、财、物线上统一管理，建立协同办公机制，推行线上服务，实现管理升级；做好系统和市场项目，加强重点项目的早期工程、销售配合、承接查验等前期介入和管理以及各项目的入驻接管和交付工作。

二是健全城市生活服务板块业务供应链

2023 年新弘农业公司将加快业务拓展步伐，不断拓展新客户，将重点开发政府、机关、事业单位、上海高校系统、医院系统的定向拓展，探索地产集团旗下闵行、虹桥等区域大型经济开发区的园区食堂合作，提升专业能力、加强客户跟踪，强化服务执行，关注售后维护，完善业务标准化运营流程，早日形成品牌效应，为规模化发展、连锁化经营助力。同时，新弘农业将重点推进新工厂施工建设，项目一期将于 2023 年建成并开始试投产；继续做好崇明基地设施用地备案跟踪事宜，适时推进相关土地建设工作，探索都市现代农业新模式；完成新设团餐供应链公司运营管理体系搭建，结合新供应模式要求，逐步优化完善供应端的生产运营作业流程与标准。

### 7、深化改革，提升 ESG 竞争力

坚持党建引领，牢固树立“一盘棋”思想，上下戮力同心，进一步提振改革创新信心，提升干事创业激情，提高战略执行能力，扎实推进改革转型落地；继续立足战略规划、转型发展目标实现，聚焦三年行动计划，围绕工作任务，直面困难，担当作为，凝神聚力，稳中求进；持续做优做强，优化、提升管控模式，挖掘资源潜力，拓展新资源，不断提升核心竞争力；抓好问题、项目和结果“三个导向”，强化重点项目全周期管理，堵住价值漏损点，进一步细化要求、压实基础，破瓶颈、推进度，在区域开发、资产运营、新赛道布局、“三能机制”落地和历史遗留问题处置上提档加速、奋力冲刺，加快形成实效；在资源获取、制度建设、审计整改、修枝剪叶和降本增效等方面一抓到底、攻坚克难，切实下功夫、有突破；进一步增强改革内生动力，加大人才培养力度，建立完善科学有效的考核激励体系，抓好主体责任落实，守牢安全底线，推动企业高质量发展。

积极践行可持续发展理念，努力与社会和环境和谐相融，创造长期稳定的社会、环境以及企业价值。为保障持续、规范、健康的长期发展，未来公司将不断完善 ESG 方面的信息披露，并将 ESG 管理纳入企业的各个环节以提升整体的管控和风险管理水平，在规范治理、绿色建筑、节能减碳、员工发展、乡村振兴等方面积极探索，强化企业 ESG 能力建设，逐步提高 ESG 管理水平，努力提升 ESG 竞争力，推动企业可持续发展。

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1、政策风险

现阶段中国经济下行压力加大，同时主要经济体经济增长持续放缓、前景尚不明朗，国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系，使房地产市场产生波动。此外，国家对房地产行业的调控趋向将更加重视长效机制的建设和调控的常态化、精细化、区域调控政策差异化，这对于对房地产企业把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求，公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、资金回笼等环节做好充分的准备工作。

### 2、市场风险

当前房地产调控的核心是“稳”，在坚持“一城一策”的前提下，窄幅波动或将成为常态；房地产税的立法工作仍在推进过程中，市场各方对于其何时落地、如何落地的预测各不相同；加之住房制度改革、人口人才政策等多因素层层叠加，对公司综合实力的考验更为严峻，公司将加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整营销策略及区域布局，将不利影响降至最低。

### 3、经营风险

中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营。房地产开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。面对一系列困难和挑战，公司将进一步完善防范措施，增加土地储备，加快资金回笼，构筑强大的抗冲击能力，来应对未来可能面临潜在的经营风险。

## (五) 其他

□适用 √不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，加强信息披露工作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责、认真履行职责，积极参加公司股东大会、董事会和监事会，关联董事对关联交易事项进行回避表决，维护股东利益，确保公司合规运作，稳定、健康、持续的发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会三次，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面严格遵照规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行审议，关联股东在表决时回避，保证关联交易符合公平、公正、公开的原则，不存在损害中小股东利益的情形。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务方面相互独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。控股股东与公司之间进行的关联交易均严格按照相关规定履行了董事会、股东大会的审批程序，关联董事和关联股东在表决时回避，重大关联交易由审计委员会出具审核意见；对于达到披露标准的关联交易依法披露。公司已建立防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事和董事会：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司董事了解作为董事的权利、义务和责任，能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》等相关法律法规的规定，公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成结构合理。各专门委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在审议公司关联交易、高级管理人员聘任等重大事项的过程中提出有建设性的意见与建议。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司建立高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

6、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站等指定媒体披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者，尤其是中小股东的合法权益。公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

7、关于投资者关系及相关利益者：公司指定董事会办公室专人负责投资者关系管理工作，通过多渠道积极与投资者保持良性的互动关系。一是通过热线电话与 e 互动线上问答方式进行交流，就投资者普遍关心的公司经营等事项进行阐述，保障广大投资者的知情权；二是做好机构投资者现场调研与实地考察的接待工作，通过建立长期、稳定的沟通机制，提高了公司在资本市场的透明度。

8、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。持续推进建章立制，提升内控水平，并由专业机构就新出台的各类制度、指引和流程开展合规性审核。报告期内，公司完成了《中华企业股份有限公司投资者关系管理制度》、《公司章程》等制度的修订。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

| 会议届次            | 召开日期             | 决议刊登的指定网站的查询索引  | 决议刊登的披露日期        | 会议决议                                       |
|-----------------|------------------|---|------------------|--|
| 2021 年度股东大会年会   | 2022 年 5 月 19 日  | <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> | 2022 年 5 月 20 日  | 经与会董事、董秘签字确认的股东大会决议已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。 |
| 2022 年第一次临时股东大会 | 2022 年 9 月 7 日   | <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> | 2022 年 9 月 8 日   | 经与会董事、董秘签字确认的股东大会决议已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。 |
| 2022 年第二次临时股东大会 | 2022 年 12 月 15 日 | <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> | 2022 年 12 月 16 日 | 经与会董事、董秘签字确认的股东大会决议已于召开当日向上交所备案；全部议案均审议通过。 |

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名      | 职务(注)      | 性别 | 年龄 | 任期起始日期    | 任期终止日期    | 年初持股数   | 年末持股数   | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元) | 是否在公司关联方获取报酬 |
|---------|------------|----|----|-----------|-----------|---------|---------|------------|--------|----------------------|--------------|
| 李钟      | 董事长        | 男  | 57 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 0                    | 是            |
| 王昕轶     | 副董事长       | 男  | 46 | 2022.5.19 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 0                    | 是            |
| 汪丹(已离任) | 副董事长、党委书记  | 男  | 48 | 2022.9.7  | 2023.1.19 | -       | -       | -          |        | 73.54                | 否            |
| 严明勇     | 董事         | 男  | 55 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 0                    | 是            |
| 冯晓明     | 董事、总经理     | 男  | 50 | 2022.5.19 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 59.95                | 否            |
| 夏凌      | 独立董事       | 男  | 50 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 13                   | 否            |
| 邵瑞庆     | 独立董事       | 男  | 65 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 13                   | 否            |
| 史剑梅     | 独立董事       | 女  | 60 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 13                   | 否            |
| 沈磊      | 监事会主席      | 男  | 58 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 0                    | 是            |
| 黄俊      | 监事         | 男  | 45 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 0                    | 是            |
| 唐喆      | 职工监事       | 男  | 58 | 2021.6.23 | 2024.6.22 | 36,000  | 36,000  | 0          |        | 60.72                | 否            |
| 李剑      | 副总经理       | 男  | 51 | 2021.7.28 | 2023.1.19 | -       | -       | -          |        | 113.09               | 否            |
| 印学青     | 副总经理、董事会秘书 | 女  | 54 | 2021.7.28 | 2024.6.22 | 200,140 | 200,140 | 0          |        | 100.12               | 否            |
| 卢云峰     | 副总经理       | 男  | 58 | 2021.7.28 | 2024.6.22 | 60,000  | 60,000  | 0          |        | 99.4                 | 否            |
| 魏铭材     | 副总经理       | 男  | 36 | 2022.7.29 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 51.29                | 否            |
| 顾昕      | 财务总监       | 女  | 46 | 2022.6.29 | 2024.6.22 | -       | -       | -          |        | 31.36                | 是            |
| 蔡顺明     | 副董事长       | 男  | 56 | 2021.6.23 | 2022.3.2  | -       | -       | -          |        | 0                    | 是            |

|          |        |   |    |           |           |         |         |   |   |        |   |
|----------|--------|---|----|-----------|-----------|---------|---------|---|---|--------|---|
| (已离任)    |        |   |    |           |           |         |         |   |   |        |   |
| 王政(已离任)  | 董事、总经理 | 男 | 54 | 2021.6.23 | 2022.2.24 | -       | -       | - |   | 60.19  | 否 |
| 钟益鸣(已离任) | 副总经理   | 男 | 51 | 2021.7.28 | 2022.7.29 | 60,000  | 60,000  | 0 |   | 66.11  | 否 |
| 合计       | /      | / | /  | /         | /         | 356,140 | 356,140 | / | / | 754.77 | / |

## 备注:

1、2022年2月24日,公司以通讯表决方式召开第十届董事会第五次临时会议,审议通过关于董事及高级管理人员变动的议案,公司董事会同意:(1)提名冯晓明同志为公司第十届董事会董事候选人,任期至第十届董事会届满为止;(2)聘任冯晓明同志为公司总经理,任期与第十届董事会任期一致。2022年3月2日,公司以通讯表决方式召开第十届董事会第七次临时会议,审议通过关于公司董事变动的议案,公司董事会同意:提名王昕轶同志为公司第十届董事会董事候选人,任期至第十届董事会届满为止。2022年5月19日,公司召开2021年度股东大会年会,选举冯晓明、王昕轶为公司董事。2022年6月29日,公司以通讯表决方式召开第十届董事会第十次临时会议,审议通过关于聘任公司财务总监的议案,公司董事会同意聘任顾昕为公司财务总监,任期至第十届董事会届满为止。

2022年7月29日,公司以通讯表决方式召开第十届董事会第七次会议,审议通过关于聘任公司高级管理人员的议案,公司董事会同意聘任魏铭材同志为公司副总经理,任期至第十届董事会届满为止。同时,审议通过关于提名董事候选人的议案,提名汪丹同志为公司第十届董事会董事候选人,任期至第十届董事会届满为止。2022年9月7日,公司召开2022年第一次临时股东大会,选举汪丹为公司董事。

2023年1月19日,公司以通讯表决方式召开第十届董事会第二十次临时会议,审议通过关于公司董事变动的议案,具体内容如下:公司董事会同意:提名李剑同志为公司第十届董事会董事候选人,任期自股东大会审议通过之日起至第十届董事会届满为止,前述董事候选人尚需提交股东大会选举。同时,李剑同志不再担任公司副总经理。

具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2022-002、004、022、025、029、035、2023-001号公告。

2、附注:上表中公司董事、监事、高级管理人员从公司获得的报酬总额为报告期内发放的税前数额。

| 姓名  | 主要工作经历  |
|-----|---|
| 李钟  | 1965年10月出生,中共党员,硕士研究生,高级工程师。历任上海对外经济贸易工程公司副总经理、总经理、党委副书记,上海外经贸投资(集团)有限公司副总裁、常务副总裁、总裁、董事、党委副书记,上海申虹投资发展有限公司副总经理。现任上海地产(集团)有限公司副总裁,中华企业股份有限公司第十届董事会董事长。 |
| 王昕轶 | 1977年9月出生,中共党员,硕士研究生学历。历任沈阳万科企业有限公司项目发展部投资主管、营销管理部项目营销经理,华润置  |

|     |   |
|-----|---|
|     | 地沈阳公司营销管理部助理经理、副经理，华润置地沈阳大区营销管理部副总监、总监、总经理，沈阳公司助理总经理，华润置地东北大区长春公司副总经理(主持工作)、总经理，华润置地华南大区党委委员、助理总经理、深圳公司总经理，华润置地华东大区党委委员、副总经理(主持工作)。现任华润置地华东大区党委书记、总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长。   |
| 汪丹  | 1975年5月出生，博士研究生，中共党员。历任上海市委组织部组织处副主任科员、主任科员、组织一处主任科员、副处长，上海市市委研究室党群处调研员，上海市闵行区社会建设工作委员会党委副书记、闵行社会建设办公室主任，上海市闵行区组织部副部长、区社会建设工作委员会党委书记，上海闵虹(集团)有限公司党委书记、副总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长、党委书记。   |
| 严明勇 | 1967年4月出生，研究生学历，正高级会计师。历任中国水利电力对外公司上海分公司本部财务经理，上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司成本主管，中锐控股集团有限公司财务经理，上海申通地铁集团有限公司财务部副部长，上海中星(集团)有限公司财务总监、上海地产(集团)有限公司财务管理部经理、资金管理部总经理，中华企业股份有限公司第九届董事会董事。现任上海地产(集团)有限公司财务资金部总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会董事。   |
| 冯晓明 | 1973年2月出生，中共党员。大学学历，高级经济师。历任上海闵行联合发展有限公司招商中心总经理助理、投资管理部副经理、业务部副经理(主持工作)、业务部经理、房地产部总经理、副总经理、常务副总经理，上海地产闵虹(集团)有限公司党委副书记、总经理、执行董事。现任中华企业股份有限公司党委副书记、第十届董事会董事、总经理。  |
| 夏凌  | 1972年10月出生，法学博士，中共党员。历任中华企业股份有限公司第六届、第九届董事会独立董事。现任同济大学法学院副教授，中国环境与资源法学研究会理事，上海市环境与资源法学研究会副秘书长，上海实业发展股份有限公司独立董事，北京大成(上海)律师事务所律师兼职律师，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。  |
| 邵瑞庆 | 1957年9月出生，博士研究生学历。历任上海海事大学经济管理学院副院长、院长，上海立信会计学院副院长，上海市第十三届人大代表，中国东方航空股份有限公司独立董事、上海汽车集团股份有限公司独立董事、西藏城投股份有限公司独立董事等；现任上海立信会计金融学院教授、博士生导师，兼任上海国际港务(集团)股份有限公司独立董事、中国光大银行股份有限公司独立董事、中远海运发展股份有限公司独立董事、华东建筑集团股份有限公司独立董事，中国交通会计学会副会长、中国会计学会常务理事、中国审计学会理事、上海市会计学会副会长兼学术委员会主任、上海市审计学会常务理事等，被交通运输部聘为财会专家咨询委员会委员、被财政部聘为政府会计准则委员会咨询专家，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。 |
| 史剑梅 | 1963年4月生，中共党员，大学学历，经济师，信用管理师(一级)。历任上海东方证券资本投资有限公司首席风控官、副总经理，曾兼任上海梅林正广和股份有限公司独立董事，上海万业企业股份有限公司独立董事，光明房地产集团股份有限公司独立董事。现任绿能慧充数字能源技术股份有限公司独立董事，上海热像科技股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。   |
| 沈磊  | 1965年12月出生，中共党员，大学学历，工程师。历任上海市土地管理局资料中心科员，上海市房屋土地测绘中心地籍科科长助理，上海市房屋土地管理局建设用地处科员、副主任科员，上海市土地发展中心地产科副科长、主任助理，上海地产(集团)有限公司土地储备二部副经理，上海世博土地储备处副处长，上海世博土地控股有限公司土地储备部副总经理(主持工作)，上海世博土地储备处处长，上海地产(集团)有限公司土地储备一部经理，上海地产(集团)有限公司业务总监、上海市土地储备中心副主任，上海地产三林滨江生态建设有限公司常务副总经理、党总支书记、监事会主席，中华企业股份有限公司第八届、第九届监事会主席。现任上海地产(集                                    |

|     |   |
|-----|---|
|     | 团) 有限公司业务总监、中华企业股份有限公司第十届监事会主席。   |
| 黄俊  | 1978 年 1 月出生, 中共党员, 研究生学历, 高级审计师。历任上海市审计局投资审计处干部(试用期)、科员、副主任科员, 上海市审计局计算机审计与信息技术处副主任科员、主任科员、副调研员、副处长, 西藏日喀则地区审计局副局长(2013.06-2016.06 上海市第七批援藏干部), 上海市审计局农业与资源环保审计处副处长, 上海地产(集团)有限公司审计中心主任, 中华企业股份有限公司第九届监事会监事, 上海地产(集团)有限公司审计部总经理。现任上海市住房置业融资担保有限公司副总经理, 中华企业股份有限公司第十届监事会监事。 |
| 唐喆  | 1964 年 5 月出生, 中共党员, 大学学历, 高级会计师。历任中华企业股份有限公司财务管理部经理助理、副经理、经理, 中华企业股份有限公司财务资金中心常务副主任、中华企业股份有限公司第九届监事会职工监事。现任中华企业股份有限公司审计法务部总经理, 中华企业股份有限公司第十届监事会职工监事。  |
| 印学青 | 1968 年 11 月出生, 中共党员, 硕士研究生, 高级经济师。历任中华企业公司助理工程师, 上海中顺房地产发展有限公司董事, 中华企业股份有限公司总经理办公室副主任、主任、中华企业股份有限公司第二届董事会董事, 上海地产(集团)有限公司资产经营部经理。曾在上海市国有资产监督管理委员会挂职, 任业绩考核处副处长。现任中华企业股份有限公司副总经理兼董事会秘书。  |
| 卢云峰 | 1964 年 7 月出生, 中共党员, 大学学历, 高级工程师。历任上海市居住区开发公司第三分公司工程部技术员、助理工程师、工程师, 青岛四和房地产发展有限公司副总经理, 上海中星(集团)有限公司第三分公司副经理、杉城实业有限公司经理、昆山公司常务副总经理、总经理, 上海中星(集团)有限公司项目管理部经理、业务总监、兼运营管理部经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。   |
| 李剑  | 1971 年 8 月出生, 中共党员。博士研究生, 高级工程师(教授级)。历任上海市建设工程管理有限公司副总工、总经理助理、上海市建设工程管理有限公司副总经理、总工程师、党委委员、上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长、上海地产虹桥建设投资(集团)有限公司建设管理部经理、中华企业股份有限公司副总经理。现任中华企业股份有限公司党委书记。  |
| 魏铭材 | 1986 年 5 月出生, 博士研究生, 高级经济师, 中共党员。历任上海地产农业投资发展有限公司企划部副经理(主持工作)、经理、产品营销部副经理(主持工作)、办公室副主任(主持工作)、主任, 上海市滩涂造地有限公司市场营销部临时负责人(主持工作)。现任上海新弘生态农业有限公司总经理、中华企业股份有限公司副总经理。  |
| 顾昕  | 1976 年 5 月出生, 大学学历, 高级会计师。历任上海众华沪银会计师事务所部门经理助理, 蓝旗国际货运代理(上海)有限公司(KARL GROSS)财务经理, 上海爱购商务服务有限公司财务经理, 上海国盛(集团)有限公司计划财务部高级经理, 上海建材(集团)有限公司财务总监。现任中华企业股份有限公司财务总监。   |
| 蔡顺明 | 1967 年 1 月出生, 中共党员, 博士研究生, 高级工程师。历任上海市房地局副局长、处长助理, 上海市房地产交易中心副主任, 上海市房屋土地资源管理局副处长、处长, 上海市房地产交易中心主任、测管办主任, 上海市房屋土地资源管理局办公室主任、信息办主任、党委办公室主任、信访办主任, 上海市规划和国土资源管理局副总工程师, 上海地产(集团)有限公司副总裁、中华企业股份有限公司第七届监事会主席, 中华企业股份有限公司第八届董事会董事长、董事、总经理, 中华企业股份有限公司第八届、第九届、第十届董事会副董事长。          |
| 王政  | 1968 年 6 月出生, 中共党员。大学学历, 工程师。历任黄浦区住宅建设办公室秘书科副科长、工程师, 上海金外滩(集团)有限公司副总经理、总经理、党委书记、董事长, 上海黄浦投资(集团)发展有限公司党委书记、董事长, 上海地产三林滨江生态建设有限公司   |

|     |   |
|-----|---|
|     | 总经理、董事长、党总支书记，上海地产龙阳置业发展有限公司董事长、中共上海地产三林滨江生态建设有限公司和上海地产龙阳置业发展有限公司联合党总支书记，中华企业股份有限公司第十届董事会董事、总经理。  |
| 钟益鸣 | 1971 年 4 月出生，中共党员，研究生学历，经济师。历任静安区康定路房管所记账员、科员、团支部副书记，上海康定物业公司办公室主任、团支部副书记，静安区委组织部经济干部科副科长、科长，静安区国资委副主任、党组成员、党委委员、党委副书记、纪委书记，上海静安投资有限公司党组书记、总经理，静安区土地管理中心常务副主任，上海九百（集团）有限公司董事长、党委书记，静安区建交委调研员、副主任、党委委员，静安区重大项目协调推进中心主任，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司业务总监，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司副总裁，上海中星（集团）有限公司副总经理、中华企业股份有限公司副总经理。 |

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

| 任职人员姓名       | 股东单位名称       | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期  | 任期终止日期 |
|--------------|--------------|------------|---------|--------|
| 李钟           | 上海地产（集团）有限公司 | 副总裁        | 2018年5月 |        |
| 沈磊           | 上海地产（集团）有限公司 | 业务总监       | 2013年2月 |        |
| 严明勇          | 上海地产（集团）有限公司 | 财务资金部总经理   | 2019年3月 |        |
| 在股东单位任职情况的说明 |              |            |         |        |

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

| 任职人员姓名       | 其他单位名称   | 在其他单位担任的职务            | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------------|--|-----------------------|--------|--------|
| 夏凌           | 同济大学法学院，中国环境与资源法学研究会、上海市环境与资源法学研究会、上海实业发展股份有限公司、北京大成（上海）律师事务所      | 副教授、理事、副秘书长、独立董事、兼职律师 |        |        |
| 邵瑞庆          | 上海立信会计金融学院、上海国际港务（集团）股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、华东建筑集团股份有限公司、中远海运发展股份有限公司 | 教授、博士生导师、独立董事         |        |        |
| 史剑梅          | 绿能慧充数字能源科技股份有限公司、上海热像科技股份有限公司                                      | 独立董事                  |        |        |
| 王昕轶          | 华润置地华东大区   | 党委书记、总经理              |        |        |
| 冯晓明          | 上海地产闵虹（集团）有限公司   | 执行董事                  |        |        |
| 在其他单位任职情况的说明 |  |                       |        |        |

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序 | 股东大会决定有关董事、监事的报酬事项。董事会决定有关高级管理人员的报酬事项 |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据  | 依据同行业报酬水平，结合本公司薪酬制度和年度经营业绩而确定。        |
| 董事、监事和高级管理人员        | 按照上述原则，董事、监事和高级管理人员的应付报酬合计人民          |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 报酬的实际支付情况                   | 币 754.77 万元（公司应付的报酬）。                                 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计人民币 754.77 万元（从公司实际获得的报酬）。 |

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

| 姓名  | 担任的职务  | 变动情形  | 变动原因 |
|-----|--------|-------|------|
| 冯晓明 | 董事、总经理 | 选举、聘任 | 工作调整 |
| 王昕轶 | 副董事长   | 选举    | 工作调整 |
| 汪丹  | 副董事长   | 选举    | 工作调整 |
| 魏铭材 | 副总经理   | 聘任    | 工作调整 |
| 顾昕  | 财务总监   | 聘任    | 工作调整 |
| 王政  | 董事、总经理 | 离任    | 工作调整 |
| 蔡顺明 | 副董事长   | 离任    | 工作调整 |
| 钟益鸣 | 副总经理   | 离任    | 工作调整 |

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

| 会议届次        | 召开日期      | 会议决议   |
|-------------|-----------|--|
| 第十届董事会第五次会议 | 2022/3/23 | 审议通过：<br>1、公司 2021 年度总经理工作报告；<br>2、公司 2021 年度董事会工作报告；<br>3、公司 2021 年度内部控制评价报告；<br>4、公司 2021 年度内部控制审计报告；<br>5、关于公司 2021 年度计提资产减值准备的议案；<br>6、关于公司会计政策变更的议案；<br>7、关于公司 2021 年度高级管理人员薪酬的议案；<br>8、公司 2021 年度财务决算报告；<br>9、公司 2021 年度利润分配预案；<br>10、公司 2021 年年度报告及其摘要；<br>11、公司 2021 年度独立董事述职报告；<br>12、关于公司聘请 2022 年度审计机构的议案；<br>13、公司 2022 年度财务预算报告；<br>14、关于公司 2022 年度对外担保计划的议案；<br>15、关于公司 2022 年度融资计划的议案；<br>16、关于公司 2021 年度日常关联交易实际发生额及 2022 年度预计日常关联交易发生额的议案；<br>17、关于公司 2022 年度项目储备计划的议案；<br>18、关于调整独立董事津贴的议案；<br>19、关于购买董监高责任险的议案。 |
| 第十届董事会第六次会议 | 2022/4/27 | 审议通过：<br>1、公司 2022 年第一季度报告；  |

|                |            |  |
|----------------|------------|--|
|                |            | 2、关于召开 2021 年度股东大会年会的议案。   |
| 第十届董事会第七次会议    | 2022/7/29  | 审议通过：<br>1、关于修订公司章程部分条款的议案；<br>2、关于提名董事候选人的议案；<br>3、关于聘任公司高级管理人员的议案。 |
| 第十届董事会第八次会议    | 2022/8/25  | 审议通过 2022 年半年度报告及摘要。   |
| 第十届董事会第九次会议    | 2022/9/13  | 审议通过：<br>1、关于选举第十届董事会副董事长的议案；<br>2、关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案。             |
| 第十届董事会第十次会议    | 2022/10/27 | 审议通过：<br>1、公司 2022 年第三季度报告；<br>2、关于通过《投资者关系管理制度》（2022 年修订版）的议案       |
| 第十届董事会第五次临时会议  | 2022/2/24  | 审议通过关于董事及高级管理人员变动的议案   |
| 第十届董事会第六次临时会议  | 2022/3/1   | 审议通过关于参股子公司股权公开挂牌转让的议案   |
| 第十届董事会第七次临时会议  | 2022/3/2   | 审议通过关于公司董事变动的议案  |
| 第十届董事会第八次临时会议  | 2022/5/25  | 审议通过关于选举第十届董事会副董事长的议案、关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案                           |
| 第十届董事会第九次临时会议  | 2022/3/25  | 审议通过关于公司参与公开市场拍地的议案  |
| 第十届董事会第十次临时会议  | 2022/6/29  | 审议通过关于聘任公司财务总监的议案  |
| 第十届董事会第十一次临时会议 | 2022/7/19  | 审议通过关于出售公司部分资产的议案  |
| 第十届董事会第十二次临时会议 | 2022/7/21  | 审议通过关于公司参与公开市场拍地的议案  |
| 第十届董事会第十三次临时会议 | 2022/8/4   | 审议通过关于对参股公司以债转股方式增资暨关联交易的议案  |
| 第十届董事会第十四次临时会议 | 2022/8/3   | 审议通过关于支持疫情防控减免小微企业和个体工商户租金的议案  |
| 第十届董事会第十五次临时会议 | 2022/8/22  | 审议通过关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案  |
| 第十届董事会第十六次临时会议 | 2022/9/16  | 审议通过关于支持疫情防控减免租金事项中涉及减免控股股东下属公司租金的议案                                 |
| 第十届董事会第十七次临时会议 | 2022/9/19  | 审议通过关于公司参与公开市场拍地的议案  |
| 第十届董事会第十八次临时会议 | 2022/11/29 | 审议通过：<br>1、关于公司提供财务资助的议案；<br>2、关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案。              |
| 第十届董事会第十九次临时会议 | 2022/12/27 | 审议通过关于新弘农业增资的议案  |

## 六、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况    |        |           |        |      |               | 参加股东大会情况  |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|-----------|
|      |        | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | 出席股东大会的次数 |
| 李钟   | 否      | 21         | 21     | 21        | 0      | 0    | 否             | 2         |
| 王昕轶  | 否      | 16         | 16     | 16        | 0      | 0    | 否             | 1         |
| 汪丹   | 否      | 6          | 6      | 6         | 0      | 0    | 否             | 1         |
| 严明勇  | 否      | 21         | 21     | 21        | 0      | 0    | 否             | 3         |
| 冯晓明  | 否      | 16         | 16     | 16        | 0      | 0    | 否             | 2         |
| 夏凌   | 是      | 21         | 21     | 21        | 0      | 0    | 否             | 3         |
| 邵瑞庆  | 是      | 21         | 21     | 21        | 0      | 0    | 否             | 3         |
| 史剑梅  | 是      | 21         | 21     | 21        | 0      | 0    | 否             | 3         |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

|                |    |
|----------------|----|
| 年内召开董事会会议次数    | 21 |
| 其中：现场会议次数      | 0  |
| 通讯方式召开会议次数     | 21 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0  |

## (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

## (1). 董事会下设专门委员会成员情况

| 专门委员会类别  | 成员姓名           |
|----------|----------------|
| 审计委员会    | 邵瑞庆、夏凌、史剑梅、严明勇 |
| 提名委员会    | 史剑梅、夏凌、邵瑞庆、冯晓明 |
| 薪酬与考核委员会 | 夏凌、邵瑞庆、王昕轶、严明勇 |
| 战略委员会    | 李钟、王昕轶、冯晓明、史剑梅 |

## (2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

| 召开日期            | 会议内容                          | 重要意见和建议   | 其他履行职责情况   |
|-----------------|-------------------------------|---|--|
| 2022 年 3 月 10 日 | 第十届董事会审计委员会 2021 年年度报告审计第二次会议 | 审议通过：1. 公司 2021 年度总经理工作报告及 2022 年工作计划；2. 立信介绍公司 2021 年度报告审计情况 | 审计委员会认为：公司 2021 年度财务会计报表的有关数据较全面地反映了公司截止 2021 年 12 月 31 日的资产负债情况 |

|                 |                               |  |   |
|-----------------|-------------------------------|--|---|
|                 |                               | <p>(初稿); 3. 立信介绍 2021 年度内控审计报告;</p> <p>4. 介绍公司 2021 年度财务决算及编制财务报表情况 (初稿); 5. 介绍公司 2021 年度内部控制评价报告 (初稿)</p>   | <p>和 2021 年度的生产经营成果, 并同意以此财务报表为基础制作公司 2021 年年度报告及年度报告摘要, 经本委员会再审阅后提交董事会审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作, 以保证公司如期披露 2021 年年度报告</p>  |
| 2022 年 3 月 23 日 | 第十届董事会审计委员会 2021 年年度报告审计第三次会议 | <p>审议及审阅: 1. 审议公司 2021 年度计提减值准备报告; 2. 审议公司 2021 年度财务会计报表; 3. 审议关于公司聘请 2022 年度审计机构的议案; 4. 审议关于立信会计师事务所 2021 年度审计工作总结; 5. 审议公司 2021 年度内部控制审计报告 6. 审阅公司 2021 年度财务报告审计情况报告; 7. 审议公司 2021 年度内部控制评价报告; 8. 审议董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告; 9. 审议公司 2021 年度日常关联交易实际发生额及 2022 年度预计日常关联交易发生额的议案; 10. 审议关于公司 2022 年度项目储备计划的议案</p> | <p>审计委员会认为: 1. 公司 2021 年度财务报表能够按照新会计准则的要求进行编制, 符合财政部和中国证监会等相关部门的有关规定。公司编制的 2021 年度财务报表能够公允反映 2021 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2021 年度公司经营成果和现金流量。审计报告中“关键审计事项”等涉及的重要事项是根据年审会计师的职业判断来确定, 能够遵循独立、客观、公正的职业准则, 在审计过程中, 会计师认真负责并保持了应有的关注和职业谨慎性; 公司年度内部测评评价报告反映了公司内控建设情况, 能够有效防范内控风险; 2. 公司聘请的审计机构立信会计师事务所(特殊普通合伙)具有承办公司财务审计业务所需的专业知识, 能够胜任审计工作, 在审计工作中保持了形式上和实质上的双重独立, 遵守了职业道德基本原则。3. 公司日常关联交易遵循公平、公正、公允的市场原则和交易条件, 不存在损害公司利益和中小股东利益的情况, 不会使公司对关联方形成较大依赖, 也不会对公司持续经营能力造成影响; 4. 为了增强公司持续发展后劲, 增强项目储备的可操作性, 提请公司股东大会授权董事会 2022 年度项目储备投资总金额不超过 70 亿元人民币, 提请股东大会授权公司董事会按照相应交易程序和规定审批通过即可生效执行并按规定履行信息披露义</p> |

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
|             |   |  | 务。公司将加强市场研判，谨慎投资   |
| 2022年8月19日  | 第十届董事会审计委员会2022年半年度会议                     | 审议1. 审议公司2022年半年度财务报表暨2022年半年度财务预算执行情况的议案；2. 审议关于公司2022年上半年内部控制监督工作报告的议案 | 审计委员会认为：公司2022年半年度财务报表能够按照新会计准则的要求进行编制，基本符合财政部和中国证监会等相关部门的有关规定；公司编制的2022年半年度财务报表（未经审计）基本能够反映公司生产经营实际情况。同时，公司上半年内部控制监督检查工作报告基本反映了内控建设情况 |
| 2022年12月22日 | 第十届董事会审计委员会2022年年报审计第一次会议（采用线上腾讯视频会议方式召开） | 审议：1. 立信介绍公司2022年度财务、内控预审情况；2. 立信介绍公司2022年审计安排；3. 公司内审部门汇报2022年内控测评工作-初稿 | 审计委员会认为：确定了2022年度财务报告审计及内控审计的工作计划和人员安排，并要求会计师、公司内审人员应严格相关规定做好审计及内控测评工作，进一步细化工作，保质保量、不影响年报披露工作  |

## (3). 报告期内提名委员会召开5次会议

| 召开日期       | 会议内容                  | 重要意见和建议                                       | 其他履行职责情况  |
|------------|-----------------------|---|---|
| 2022年2月24日 | 第十届董事会提名委员会2022年第一次会议 | 审议通过了：1、关于公司高级管理人员变动的议案<br>2、关于公司董事会董事人员变动的议案 | 提名冯晓明同志为公司总经理人选，任期拟与第十届董事会任期一致，在财务总监到任前，提名冯晓明同志代为履行财务总监职责；提名冯晓明同志为公司董事人选，任期拟与第十届董事会任期一致 |
| 2022年3月2日  | 第十届董事会提名委员会2022年第二次会议 | 审议通过了：关于公司董事会董事人员变动的议案                        | 提名王昕轶同志为公司董事、副董事长人选，任期拟与第十届董事会任期一致  |
| 2022年3月23日 | 第十届董事会提名委员会2021年度工作会议 | 审议通过了：第十届董事会提名委员会2021年度工作报告                   | 通过董事会提名委员会2021年度工作报告  |
| 2022年6月29日 | 第十届董事会提名委员会2022年第三次会议 | 审议通过了：关于公司高级管理人员变动的议案                         | 提名顾昕为公司财务总监，任期至第十届董事会届满为止。公司董事、总经理冯晓明不再代为履行公司财务总监职责                                     |
| 2022年7月29日 | 第十届董事会提名委员会2022年第四次会议 | 审议通过了：1、关于公司董事会董事人员变动的议案<br>2、关于公司高级管理人员变动的议案 | 提名汪丹为公司董事人选，任期至第十届董事会届满为止；提名魏铭材为公司副总经理，任期至第十届董事会届满为止                                    |

## (4). 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

| 召开日期 | 会议内容 | 重要意见和建议 | 其他履行职责情况 |
|------|------|---------|----------|
|------|------|---------|----------|

|                 |                        |  |  |
|-----------------|------------------------|--|--|
| 2022 年 3 月 23 日 | 第十届薪酬与考核委员会 2021 年年会会议 | 审议通过了：1、关于公司董事、监事和高级管理人员薪酬的议案；2、关于调整独立董事津贴的议案；3、董事会薪酬与考核委员会 2021 年度工作报告。 | 根据分类考核、注重量化、强化引导、收入与经营者业绩相挂钩、激励与约束相结合的原则，审议确定领导班子薪酬方案及发放方式 |
|-----------------|------------------------|--|--|

## (5). 报告期内战略委员会召开 4 次会议

| 召开日期            | 会议内容                    | 重要意见和建议                    | 其他履行职责情况                     |
|-----------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 2022 年 3 月 11 日 | 第十届董事会战略委员会 2022 年第一次会议 | 审议通过了：关于公司参与公开市场拍地的议案      | 授权公司经营层具体办理                  |
| 2022 年 3 月 23 日 | 第十届董事会战略委员会 2021 年度会议   | 审议通过了：董事会战略委员会 2021 年度工作报告 | 战略委员会肯定了公司 2021 年经营成果、改革发展成效 |
| 2022 年 7 月 13 日 | 第十届董事会战略委员会 2022 年第二次会议 | 审议通过了：关于公司参与公开市场拍地的议案      | 授权公司经营层具体办理                  |
| 2022 年 9 月 6 日  | 第十届董事会战略委员会 2022 年第三次会议 | 审议通过了：关于公司参与公开市场拍地的议案      | 授权公司经营层具体办理                  |

## (6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 母公司在职员工的数量             | 53     |
| 主要子公司在职员工的数量           | 1,219  |
| 在职员工的数量合计              | 1,272  |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 387    |
| 专业构成                   |        |
| 专业构成类别                 | 专业构成人数 |
| 生产人员                   | 538    |
| 销售人员                   | 87     |
| 技术人员                   | 289    |
| 财务人员                   | 121    |
| 行政人员                   | 237    |
| 合计                     | 1,272  |

| 教育程度   |       |
|--------|-------|
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 研究生及以上 | 62    |
| 本科     | 472   |
| 大专     | 421   |
| 高中及以下  | 317   |
| 合计     | 1272  |

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司以货币形式支付给员工的劳动报酬，由岗位工资、浮动薪酬和福利三部分组成，其中岗位工资指岗位基本工资；浮动薪酬指绩效奖金；福利指公司为员工办理企业年金、补充公积金（社保统筹部分，基本保险部分除外）等各类福利。

公司的薪酬总额主要依据公司薪酬策略、经济效益、在职职工人数、行业薪酬水平、社会物价水平等因素综合确定。

## (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司按照培训规划实施培训计划，员工参与培训 17318 总人次，员工平均受训时间 17 小时，培训覆盖率 100%。在组织员工培训工作中，对培训教材、员工签到记录表等记录资料均予以收集整理。

## (四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司历来重视对股东的稳定回报，每年根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，充分考虑股东回报，严格执行证券监管部门有关现金分红的规范性文件要求，谨慎处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案。自 1993 年上市以来，坚持或股票股利或现金的方式实施利润分配，仅现金分红总额已累计约 42 亿元。2014 年，为完善和健全公司分红决策和监督机制，进一步明确公司对投资者的投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等相关规定以及公司实际情况，公司对《公司章程》中有关股本、利润分配政策和决策程序等条款内容进行修订，并经股东大会审议通过。（详见公司分别于 2014 年 4 月 12 日、4 月 24 日在上海证券交易所网站上披露的编号为临 2014-018 号及临 2014-024 号公告）。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》、《企业会计制度》及《公司章程》对利润分配的规定，公司 2021 年度向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.53 元（含税）。2022 年 7 月，前述利润分配方案已实施完毕。

2023 年 3 月 28 日，经公司董事会审议通过，公司 2022 年度利润分配预案为：公司 2022 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.02 元（含税）。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本为 6,096,135,252 股，扣除截至目前已累计回购 49,999,921 股股份，以此计算合计拟派发现金红利 12,092,270.66 元（含税）。2022 年度公司现金分红数额（不含已实施的股份回购金额）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例为 52.45%。本次

利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。独立董事对上述预案已发表独立意见，预案尚需提交公司年度股东大会年会审议。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求              | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 分红标准和比例是否明确和清晰                     | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 相关的决策程序和机制是否完备                     | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用                | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护 | <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

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

适用 不适用

## (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| 每 10 股送红股数 (股)                      |               |
| 每 10 股派息数 (元) (含税)                  | 0.02          |
| 每 10 股转增数 (股)                       |               |
| 现金分红金额 (含税)                         | 12,092,270.66 |
| 分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润           | 23,054,529.61 |
| 占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)       | 52.45         |
| 以现金方式回购股份计入现金分红的金额                  |               |
| 合计分红金额 (含税)                         | 12,092,270.66 |
| 合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%) | 52.45         |

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### (四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司按照相关法律法规、《公司章程》及《董事会薪酬与考核委员会议事规则》等管理制度，再结合公司的实际发展情况，建立符合高级管理人员的薪酬管理制度。高管人员的年度绩效结果和高管年度绩效奖金紧密挂钩，通过评估年初制定的高管个人绩效目标完成情况，结合经营计划总目标综合考评，确定并发放高级管理人员的年度绩效奖金。

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照证监会对上市公司内控的相关规定，依据《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》以及公司内部控制管理制度，在已建立的内控体系基础上不断完善内控制度。目前公司主要内控制度为：《中华企业实施“三重一大”集团决策制度暂行办法》、《中华企业财务制度》、《中华企业开发成本管理制度》、《中华企业安全生产管理制度》、《中华企业工程类招标采购管理制度》、《中华企业档案管理制度》、《中华企业内部审计制度》、《中华企业销售过程（认筹、认购、签约）规范操作规范指引》、《中华企业绩效管理办法》等。

公司通过内部审计、自我检查评价、聘请中介机构开展专项审计等方式，系统梳理了公司制度体系，进一步规范了公司治理工作流程，有效提升了公司风险治理水平。

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会、管理层坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强对子公司建设项目的内控制度执行力和内控管理有效性。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。公司于报告期内下达了《关于加强中华企业合资企业管控有关事项的通知》，明确控股企业及参股企业应按照《中华企业组织管理手册》、《中华企业权责管理手册》约定相关管控事项。公司结合的行业特点和业务拓展经营情况，出台了《中华企业安全生产管理制度》，修订完善了《中华企业销售过程（认筹、认购、签约）规范操作规范指引》等一系列内控管理制度，从业务层面建立了系统的内部控制体系及长效的内控监督机制。同时，以全面预算为抓手，提升财务预警能力，注重财务数据分析，加强资金使用监管，建立全覆盖的风险管理体系，强化对子公司领导干部经济责任审计，进一步夯实全面风险管理能力。

## 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度的财务报告内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，与公司董事会自我评价报告意见一致。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十六、 其他

适用 不适用

# 第五节 环境与社会责任

## 一、环境信息情况

|              |   |
|--------------|---|
| 是否建立环境保护相关机制 | 否 |
|--------------|---|

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

适用 不适用

### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

#### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

#### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

经公司核查，公司及下属子公司不属于上海市等城市重点排污单位。

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

### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

|  |   |
|--|---|
| 是否采取减碳措施                                     | 是   |
| 减少排放二氧化碳当量（单位：吨）                             | 176   |
| 减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等） | 在“双碳”战略下，中华企业遵照国家和地区颁布的各项绿色建筑认证规范，打造生态宜居的绿色建筑，提升公司绿色竞争力，助力城市与社区可持续发展。<br>1、绿色运营 |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>公司积极推进节能减排措施，通过管理措施和新技术手段实现照明系统、空调系统、给水系统和垃圾分类等方面的节能减排效果。</p> <p>2、新能源技术应用</p> <p>公司在部分运营项目中安装光伏设备，既节省了企业电费支出，也有效减少项目整体碳排放量，以实际行动助力“双碳”加速度。</p> |
|--|--|

具体说明

适用 不适用

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

2022 年，中华企业继续秉持成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”的战略目标，勇担国企社会责任，深刻践行 ESG 理念，不断优化公司治理，始终以客户为上，以质量为本，追求企业和员工共同发展，携手利益相关方通力合作，共赢美好未来。

治理责任方面，公司持续研究地产集团发展战略路径，聚焦企业长期战略目标，进一步深化细化主业，聚焦赛道，构筑与未来主业发展相适应的组织架构、市场机制等各项配套措施，引领公司健康稳健发展。

环境责任方面，公司深刻贯彻落实可持续发展理念，将可持续发展理念融入公司日常生产经营活动中，创新绿色建筑技术，加强建造过程节能减排管理，持续打造绿色健康的居住环境。

社会责任方面，公司始终坚持“客户至上”的服务理念，深度挖掘客户需求，为客户提供高品质的居住体验；公司持续关注员工发展，助力员工实现个人价值；公司持续进行社会公益事业，开展社会公益活动，助力上海城市建设，展现国企担当。

具体说明

适用 不适用

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

| 扶贫及乡村振兴项目 | 数量/内容 | 情况说明                                       |
|-----------|-------|--|
| 总投入（万元）   | 20    | 上海市崇明庙镇窑桥村 10 万帮扶款、云南省大理州南涧县南涧镇团山村 10 万帮扶款 |
| 其中：资金（万元） | 20    |  |

具体说明

适用 不适用

为助力上海市对口地区巩固脱贫攻坚成果，中华企业继续贯彻落实“百企帮百村”帮扶行动计划。2019、2021 年，中华企业分别与上海市崇明庙镇窑桥村、云南省大理州南涧县南涧镇团山村签订《结对帮扶协议书》，中华企业发挥党建引领作用，认真履行结对帮扶协议责任，积极主动为团山村、窑桥村解决经济等方面的实际困难，常抓扶贫帮困工作不松懈，为乡村振兴筑牢基石。具体如下：

- 1、发挥党建引领作用，认真落实结对工作。公司党委对结对帮扶活动十分重视，把扶贫行动作为年度重点工作，确定公司党群工作部为主要责任部门，负责扶贫工作落地。公司党委领导带队实地考察，了解帮扶地区的贫困情况和特色产业，积极开展帮扶慰问工作。
- 2、采取多种形式，为乡村解决实际困难。2022 年，公司筹措帮扶资金 20 万元，为团山村、窑桥村建设农村基础设施、改善道路交通建设等。围绕“三带两转”，积极落实“消费扶贫行动”相关要求，发动职工、基层工会和下属企业开展农产品采购，全年采购金额近 22 万元。
- 3、责任担当，履行社会责任。公司开展结对帮扶工作作为服务社会、贡献社会提供较好的平台，履行上市公司的社会责任。通过开展帮扶工作也有利于提升了中华企业的品牌知名度和社会美誉度，有助于推进公司文明单位创建工作，也是推动改革发展的重要体现。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

|        |      |  |                             |   |   |  |  |
|--------|------|--|-----------------------------|---|---|--|--|
|        |      | <p>(2) 保证公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。4、保证公司机构独立 (1) 保证公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。(2) 保证公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。5、保证公司业务独立 (1) 保证公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。(2) 保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对公司的业务活动进行干预，公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。(3) 除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与公司主营业务直接相竞争的业务。(4) 保证尽可能减少公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给公司造成经济损失，地产集团将向公司进行赔偿。</p> |                             |   |   |  |  |
| 规范关联交易 | 地产集团 | <p>1、地产集团将充分尊重公司的独立法人地位，保障公司独立经营、自主决策；2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与公司发生关联交易；3、如果公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益；4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与公司签订的各项关联协议；地产集团及关联企业将不会向公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用公司及其下属企业的资金、资产，亦不要求公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。6、如违反上述承诺给公司造成损失，地产集团将向公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。</p>   | 2016年11月23日，地产集团作为公司控股股东期间内 | 是 | 是 |  |  |
| 资产权属完整 |      | <p>1、地产集团合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格</p>   | 2016年11月23日                 | 是 | 是 |  |  |

|        |      |  |                              |   |   |  |  |
|--------|------|--|------------------------------|---|---|--|--|
|        |      | <p>方面不存在任何瑕疵或异议的情形；2、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至公司名下；3、地产集团持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。</p> |                              |   |   |  |  |
| 解决同业竞争 | 地产集团 | <p>1、地产集团作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，地产集团承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使地产集团与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，地产集团承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。2、除前述情形外，本次重大资产重组完成后，地产集团及地产集团控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。3、若地产集团及地产集团控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，地产集团将尽力促成上市公司获得该等商业机会。4、地产集团不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。5、地产集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因地产集团违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。</p>   | 2018 年 5 月 22 日至地产集团作为控股股东期间 | 是 | 是 |  |  |

|        |      |  |  |   |   |  |  |
|--------|------|--|--|---|---|--|--|
| 解决同业竞争 | 地产集团 | <p>地产集团就与上海世博发展（集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司联合重组及上房集团股权转让事宜补充承诺如下：1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争。上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。3、保障房项目，不构成实质性同业竞争。上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。地产集团承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。4、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争。上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。地产集团承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。5、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争。上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。6、截至 2017 年 8 月 22 日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地</p> | 自地产集团控股上海世博发展（集团）有限公司（即 2018 年 6 月 8 日）、上海申虹投资发展有限公司（即 2018 年 4 月 28 日）及上房集团（即 2017 年 12 月 22 日）至地产集团作为控股股东并实际控制上海世博发展 | 是 | 是 |  |  |
|--------|------|--|--|---|---|--|--|

|    |      |  |                              |   |   |  |  |
|----|------|--|------------------------------|---|---|--|--|
|    |      | 产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，地产集团实际控制上房集团期间，地产集团承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。  | （集团）有限公司、上海申虹投资发展有限公司和上房集团期间 |   |   |  |  |
| 其他 | 地产集团 | 根据中国证监会的相关规定，为使上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行，地产集团作出以下承诺：1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。  | 2017年5月23日至长期                | 是 | 是 |  |  |
| 其他 | 地产集团 | 公司对自身及中星集团在2015年1月1日至2016年12月31日期间（以下简称“自查期”）的在建、拟建、竣工的房地产开发项目在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形进行专项自查并出具了《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》（以下简称“自查报告”），地产集团作为公司控股股东、重组交易对方，承诺如下：《自查报告》已如实披露公司及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为给公司和投资者造成损失的，地产集团将承担相应的赔偿责任。 | 2017年5月23日至长期                | 是 | 是 |  |  |

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

□适用 √不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

报告期重要会计政策变更的具体说明参见“第十节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\44、重要会计政策及会计估计的变更。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

|                        | 现聘任              |
|------------------------|------------------|
| 境内会计师事务所名称             | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬             | 280              |
| 境内会计师事务所审计年限           | 23 年             |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名        | 饶海兵、殷昱           |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限 | 1 年              |

|              | 名称               | 报酬 |
|--------------|------------------|----|
| 内部控制审计会计师事务所 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） | 70 |

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

经公司第十届董事会第五次会议审议通过并提交公司 2021 年度股东大会年会审议通过《关于公司聘请 2022 年度审计机构的议案》，公司决定继续聘任立信会计师事务所为公司 2022 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

**十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

□适用 √不适用

**十二、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

| 事项概述   | 查询索引   |
|--|--|
| 2022年3月23日，公司第十届董事会第五次会议审议通过关于公司2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易发生额的议案，独立董事对该议案事前认可并发表独立意见，关联董事回避表决，该议案于2022年5月19日经公司股东大会审议通过。           | 具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2022-009《关于公司2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度日常关联交易预计发生额的公告》。 |
| 公司受淞泽置业委托，负责建设管理三林地块项目，并签署相关代建合同、营销管理合同、销售代理合同等，其中项目代建费约为人民币2.01亿元、营销管理费约为人民币0.83亿元、销售代理佣金约为0.83亿元。此外，公司和世博士控、三林滨江等股东签订股东协议，明确各方股东的权利义务。 | 具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临2022-050《中华企业股份有限公司关联交易公告》。                           |

报告期内，除已披露的关联交易外，与关联方地产集团及其控股子公司发生的日常关联交易金额合计不超过12,413万元，其中提供劳务类别不超过6,328万元，接受劳务不超过1,331万元，承租类别不超过4,754万元。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

| 事项概述  | 查询索引   |
|---|--|
| 公司、上海世博土地控股有限公司、上海地产三林滨江生态建设有限公司分别以享有淞泽置业债权中的 146,510 万元、137,540 万元、14,950 万元向淞泽置业进行增资。本次增资完成后，淞泽置业注册资本将由 1,000 万元增至 300,000 万元，三方股权比例保持不变。 | 具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2022-031《中华企业股份有限公司对参股公司增资暨关联交易的公告》。 |

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

##### 托管情况说明

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

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托理财情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**适用 不适用

为积极响应相关政策，保障公司长期可持续发展，优化资本结构，公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。具体内容详见公司发布于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临 2022-049 号《中华企业股份有限公司关于拟筹划非公开发行股票的提示性公告》

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

| 股票及其衍生<br>证券的种类              | 发行日期                | 发行价格<br>(或利率) | 发行数量         | 上市日期                | 获准上市<br>交易数量 | 交易终止<br>日期          |
|------------------------------|---------------------|---------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| 债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具） |                     |               |              |                     |              |                     |
| 19 中企 01 公司<br>债券            | 2019 年 6<br>月 5 日   | 4.35%         | 31.50 亿<br>元 | 2019 年 6<br>月 14 日  |              | 2024 年 6<br>月 5 日   |
| 19 中企 02 公司<br>债券            | 2019 年 11<br>月 12 日 | 4.17%         | 15.20 亿<br>元 | 2019 年 11<br>月 21 日 |              | 2024 年 11<br>月 14 日 |
| 19 中华企业<br>MTN001 中期票据       | 2019 年 11<br>月 20 日 | 3.91%         | 10.00 亿<br>元 | 2019 年 11<br>月 25 日 |              | 2022 年 11<br>月 22 日 |
| 21 中企 01 公司<br>债券            | 2021 年 6<br>月 10 日  | 3.70%         | 30.87 亿<br>元 | 2021 年 6<br>月 21 日  |              | 2026 年 6<br>月 15 日  |
| 23 中企 01 公司<br>债             | 2023 年 1<br>月 6 日   | 3.57%         | 7.5 亿元       | 2023 年 1<br>月 13 日  |              | 2027 年 1<br>月 10 日  |

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| 截至报告期末普通股股东总数(户)             | 65,716 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)      | 63,171 |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)       | 0      |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0      |

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

单位:股

| 前十名股东持股情况     |              |               |           |             |            |    |         |
|---------------|--------------|---------------|-----------|-------------|------------|----|---------|
| 股东名称<br>(全称)  | 报告期内增减       | 期末持股数量        | 比例<br>(%) | 持有有限售条件股份数量 | 质押、标记或冻结情况 |    | 股东性质    |
|               |              |               |           |             | 股份状态       | 数量 |         |
| 上海地产(集团)有限公司  | -229,890,000 | 3,942,607,879 | 64.67     | 0           | 无          | 0  | 国有法人    |
| 华润置地控股有限公司    | -            | 412,246,713   | 6.76      | 0           | 无          | 0  | 国有法人    |
| 上海国盛(集团)有限公司  | 209,700,000  | 209,700,000   | 3.44      | 0           | 未知         |    | 国有法人    |
| 深圳市恩情投资发展有限公司 | 16,814,840   | 192,996,143   | 3.17      | 0           | 未知         |    | 未知      |
| 上海谐意资产管理有限公司  | -            | 144,000,000   | 2.36      | 0           | 未知         |    | 国有法人    |
| 姚建华           | 1,600,000    | 50,173,756    | 0.82      | 0           | 未知         |    | 境内自然人   |
| 平安不动产有限公司     | -            | 35,847,540    | 0.59      | 0           | 未知         |    | 境内非国有法人 |

| 中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金 | -17,504,800   | 29,883,066 | 0.49          | 0 | 未知 | 其他    |
|-----------------------------------|---|------------|---------------|---|----|-------|
| 深圳钦舟实业发展有限公司                      | -   | 19,590,139 | 0.32          | 0 | 未知 | 未知    |
| 李菁                                | 33,180  | 18,084,700 | 0.30          | 0 | 未知 | 境内自然人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况                    |   |            |               |   |    |       |
| 股东名称                              | 持有无限售条件流通股的数量   | 股份种类及数量    |               |   |    |       |
|                                   |   | 种类         | 数量            |   |    |       |
| 上海地产（集团）有限公司                      | 3,942,607,879   | 人民币普通股     | 3,942,607,879 |   |    |       |
| 华润置地控股有限公司                        | 412,246,713   | 人民币普通股     | 412,246,713   |   |    |       |
| 上海国盛（集团）有限公司                      | 209,700,000   | 人民币普通股     | 209,700,000   |   |    |       |
| 深圳市恩情投资发展有限公司                     | 192,996,143   | 人民币普通股     | 192,996,143   |   |    |       |
| 上海谐意资产管理有限公司                      | 144,000,000   | 人民币普通股     | 144,000,000   |   |    |       |
| 姚建华                               | 50,173,756  | 人民币普通股     | 50,173,756    |   |    |       |
| 平安不动产有限公司                         | 35,847,540  | 人民币普通股     | 35,847,540    |   |    |       |
| 中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金 | 29,883,066  | 人民币普通股     | 29,883,066    |   |    |       |
| 深圳钦舟实业发展有限公司                      | 19,590,139  | 人民币普通股     | 19,590,139    |   |    |       |
| 李菁                                | 18,084,700  | 人民币普通股     | 18,084,700    |   |    |       |
| 前十名股东中回购专户情况说明                    | 截止报告期末中华企业股份有限公司回购专用证券账户持有 49,999,921 股，占公司总股本 0.82%。 |            |               |   |    |       |
| 上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明          | 无   |            |               |   |    |       |

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 名称                       | 上海地产(集团)有限公司  |
| 单位负责人或法定代表人              | 冯经明   |
| 成立日期                     | 2002 年 11 月 15 日  |
| 主要经营业务                   | 土地储备前期开发,滩涂造地建设管理、市政基础设施投资,旧区改造,廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设,房地产开发、经营,实业投资,物业管理。   |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 截止报告期末,地产集团间接持有上海耀皮玻璃集团股份有限公司 A 股 30.83% 股权、B 股 0.39% 股权,合计共 31.2187% 股权。截止报告期末,地产集团持有绿地控股集团股份有限公司 A 股 25.82% 股权。 |

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

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

### 2 自然人

适用 不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

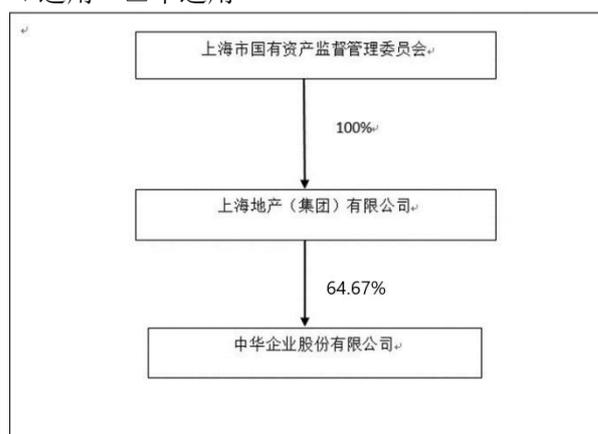
适用 不适用

### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| 债券名称                             | 简称       | 代码     | 发行日              | 起息日              | 到期日                        | 债券余额  | 利率 (%) | 还本付息方式       | 交易场所    | 投资者适当性安排 (如有)  | 交易机制       | 是否存在终止上市交易的风险 |
|----------------------------------|----------|--------|------------------|------------------|----------------------------|-------|--------|--------------|---------|----------------|------------|---------------|
| 中华企业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期) | 19 中企 01 | 151662 | 2019 年 6 月 5 日   | 2019 年 6 月 5 日   | 2024 年 6 月 5 日 (期限: 3+2 年) | 31.50 | 4.35   | 按年付息, 到期一次还本 | 上海证券交易所 | 面向合格机构投资者交易的债券 | 报价、询价和协议交易 | 否             |
| 中华企业股份有限公司非公开发                   | 19 中企 02 | 162472 | 2019 年 11 月 12 日 | 2019 年 11 月 14 日 | 2024 年 11 月 14 日 (期        | 15.20 | 4.17   | 按年付息, 到期一次还本 | 上海证券交易所 | 面向合格机构投资者交易的债券 | 报价、询价和协议交易 | 否             |

|  |                |        |                        |                        |   |       |      |                             |                     |                            |                                   |   |
|--|----------------|--------|------------------------|------------------------|---|-------|------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|
| 行<br>2019<br>年公<br>司债<br>券<br>(第<br>二<br>期)  |                |        |                        |                        | 限：<br>3+2<br>年)                                 |       |      |                             |                     |                            |                                   |   |
| 中华<br>企业<br>股份<br>有限<br>公司<br>2021<br>年度<br>面向<br>专业<br>投资<br>者公<br>开发<br>行公<br>司债<br>券<br>(第<br>一<br>期) | 21<br>中企<br>01 | 188228 | 2021<br>年6<br>月10<br>日 | 2021<br>年6<br>月15<br>日 | 2026<br>年6<br>月15<br>日<br>(期<br>限：<br>3+2<br>年) | 30.87 | 3.70 | 按年<br>付息，<br>到期<br>一次<br>还本 | 上海<br>证券<br>交易<br>所 | 面向<br>专业<br>投资<br>者的<br>债券 | 竞价、<br>报价、<br>询价<br>和协<br>议交<br>易 | 否 |
| 中华<br>企业<br>股份<br>有限<br>公司<br>2023<br>年面<br>向专<br>业投<br>资者<br>公开<br>发行<br>公司<br>债券<br>(第<br>一<br>期)      | 23<br>中企<br>01 | 138811 | 2023<br>年1<br>月6<br>日  | 2023<br>年1<br>月10<br>日 | 2027<br>年1<br>月10<br>日<br>(期<br>限：<br>2+2<br>年) | 7.50  | 3.57 | 按年<br>付息，<br>到期<br>一次<br>还本 | 上海<br>证券<br>交易<br>所 | 面向<br>专业<br>投资<br>者的<br>债券 | 竞价、<br>报价、<br>询价<br>和协<br>议交<br>易 | 否 |

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

| 债券名称     | 付息兑付情况的说明                        |
|----------|----------------------------------|
| 19 中企 01 | 报告期内，公司已于 2022 年 6 月 5 日按时支付利息   |
| 19 中企 02 | 报告期内，公司已于 2022 年 11 月 14 日按时支付利息 |
| 21 中企 01 | 报告期内，公司已于 2022 年 6 月 15 日按时支付利息  |

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

19 中企 01 包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。19 中企 01 于 2022 年 6 月 5 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2022 年 6 月 5 日至 2024 年 6 月 5 日本期债券的票面利率为 4.35%。

19 中企 02 包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。19 中企 02 于 2022 年 11 月 14 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2022 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 14 日本期债券的票面利率为 4.17%。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

| 中介机构名称           | 办公地址                                | 签字会计师姓名 | 联系人    | 联系电话         |
|------------------|-------------------------------------|---------|--------|--------------|
| 立信会计师事务所（特殊普通合伙） | 上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦                 | 饶海兵、陆成  | 饶海兵、陆成 | 021-63391166 |
| 中国国际金融股份有限公司     | 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层 |         | 管文静    | 010-65051166 |
| 中信建投证券股份有限公司     | 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼                 |         | 赵润璋    | 021-68801584 |
| 北京市金杜律师事务所       | 北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼 18 层       |         | 叶国俊、陈伟 | 010-58785588 |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司  | 北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101           |         | 石焱、李昂  | 010-66428877 |

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 债券名称     | 募集资金总金额 | 已使用金额 | 未使用金额 | 募集资金专项账户运作情况(如有) | 募集资金违规使用的整改情况(如有) | 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 |
|----------|---------|-------|-------|------------------|-------------------|---------------------------|
| 19 中企 01 | 31.50   | 31.50 | -     | 募集资金专项账户运作情况良好   | -                 | 是                         |
| 19 中企 02 | 15.20   | 15.20 | -     | 募集资金专项账户运作情况良好   | -                 | 是                         |
| 21 中企 01 | 30.87   | 30.87 | -     | 募集资金专项账户运作情况良好   | -                 | 是                         |

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

| 现状               | 执行情况               | 是否发生变更 | 变更后情况 | 变更原因 | 变更是否已取得有权机构批准 | 变更对债券投资者权益的影响 |
|------------------|--------------------|--------|-------|------|---------------|---------------|
| 公司发行的公司债券的担保情况、偿 | 公司严格执行募集说明书约定的偿债计划 | 否      | -     | -    | -             | -             |

|                                |           |  |  |  |  |  |
|--------------------------------|-----------|--|--|--|--|--|
| 债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致 | 和其他偿债保障措施 |  |  |  |  |  |
|--------------------------------|-----------|--|--|--|--|--|

## 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

### (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

### (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

| 主要指标                   | 2022 年 | 2021 年 | 本期比上年同期增减 (%) | 变动原因                               |
|------------------------|--------|--------|---------------|------------------------------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -8.10  | 5.30   | -252.84       | 报告期内结转的营业收入减少                      |
| 流动比率                   | 1.81   | 1.94   | -6.70         | 流动资产较期初的下降幅度大于流动负债较期初的下降幅度所致       |
| 速动比率                   | 0.79   | 0.95   | -16.84        | 速动资产较期初的下降幅度大于流动负债较期初的下降幅度所致       |
| 资产负债率 (%)              | 71.98  | 68.59  | 3.39          | 负债总额较期初增加，所有者权益较期初减少所致             |
| EBITDA 全部债务比           | 0.08   | 0.15   | -46.67        | 报告期内结转的营业收入减少，从而实现的 EBITDA 较上年同期减少 |

|               |       |      |         |                                    |
|---------------|-------|------|---------|------------------------------------|
| 利息保障倍数        | 1.23  | 3.44 | -64.24  | 报告期内结转的营业收入减少，从而实现的息税前利润较上年同期减少    |
| 现金利息保障倍数      | -0.38 | 5.73 | -106.63 | 报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少         |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.60  | 3.83 | -58.22  | 报告期内结转的营业收入减少，从而实现的 EBITDA 较上年同期减少 |
| 贷款偿还率 (%)     | 100   | 100  |         | 贷款偿还率保持 100%                       |
| 利息偿付率 (%)     | 100   | 100  |         | 利息偿付率保持 100%                       |

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

适用 不适用

## 审计报告

信会师报字[2023]第 ZA10514 号

### 中华企业股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了中华企业股份有限公司（以下简称中华企业）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了中华企业 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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，我们独立于中华企业，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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

| 关键审计事项   | 该事项在审计中是如何应对的   |
|--|---|
| <p><b>(一) 房地产开发项目的收入确认</b></p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(二十六)所述,房地产项目销售同时满足下列条件时,公司确认相关收入:</p> <p>①与客户已签订合同;</p> <p>②房产完工并经相关政府部门验收合格、达到合同约定的交付条件;</p> <p>③客户取得相关商品控制权,即房产已经被客户接受,或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。</p> <p>如财务报表附注五、(四十三)所述,于2022年度,公司营业收入为人民币260,134.95万元,其中房地产开发产品收入为人民币120,180.85万元,房地产开发项目的收入约占公司收入的46.20%。</p> <p>由于公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性,且收入确认时点涉及判断;此外房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此,我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> | <p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>②就本年确认房产销售收入的项目,检查和该项目相关的权证文件,包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件;</p> <p>③针对公司本年结转的房产销售收入,选取样本,检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付或视为已获客户接受的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认;</p> <p>④在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试,选取样本,检查相关支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p> |
| <p><b>(二) 存货可变现净值的评估</b></p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(十一)、附注五、(六)所述,</p>  | <p>与存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序:</p>   |

| 关键审计事项   | 该事项在审计中是如何应对的   |
|--|---|
| <p>截至 2022 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 2,246,711.53 万元，占公司总资产比例约 38.27%。</p> <p>由于存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> | <p>①评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；当存货可变现净值出现重大变动，对公司财务报表产生重大影响时，是否经过公司管理层、董事会、或股东大会审批，履行了相应的决策程序；</p> <p>②复核公司的存货可变现净值估计，并将公司采用的关键估计，包括预计销售价格，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据和政府备案价格比较，并结合项目所在城市的房地产调控政策，在售项目的实际产品情况进行分析；</p> <p>③评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>④对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化；</p> <p>⑤复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异，关注转回金额是否已超过原已计提的存货跌价准备。</p> |
| <p><b>(三) 土地增值税的计提</b></p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注四、(一)、附注五、(四十四)所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2022 年度土地增值税金额为人民币 29,830.41 万元。公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提并交纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估</p>  | <p>与土地增值税的计提相关的审计程序包括以下程序：</p> <p>①评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；</p> <p>②参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性；</p>   |

| 关键审计事项  | 该事项在审计中是如何应对的   |
|---|---|
| <p>算土地增值税时需要对预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p> | <p>③复核公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异；</p> <p>④检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况，与公司已计提的土地增值税金额进行分析。</p> |

#### 四、 其他信息

中华企业管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中华企业 2022 年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，管理层负责评估中华企业的持续经营能力，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。

治理层负责监督中华企业的财务报告过程。

#### 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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中华企业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中华企业不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

（六）就中华企业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：饶海兵  
(项目合伙人)

中国注册会计师：殷昱

中国·上海

2023 年 3 月 28 日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 附注   | 2022 年 12 月 31 日  | 2021 年 12 月 31 日  |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>流动资产：</b>  |      |                   |                   |
| 货币资金          | 七、1  | 15,284,471,974.43 | 14,331,107,723.94 |
| 结算备付金         |      |                   |                   |
| 拆出资金          |      |                   |                   |
| 交易性金融资产       | 七、2  | 41,695,087.26     | 70,490,117.21     |
| 衍生金融资产        |      |                   |                   |
| 应收票据          |      |                   |                   |
| 应收账款          | 七、5  | 323,171,897.02    | 160,319,578.18    |
| 应收款项融资        |      |                   |                   |
| 预付款项          | 七、7  | 11,172,468.50     | 19,992,220.60     |
| 应收保费          |      |                   |                   |
| 应收分保账款        |      |                   |                   |
| 应收分保合同准备金     |      |                   |                   |
| 其他应收款         | 七、8  | 1,028,480,724.83  | 1,055,951,022.01  |
| 其中：应收利息       |      |                   |                   |
| 应收股利          |      |                   |                   |
| 买入返售金融资产      |      |                   |                   |
| 存货            | 七、9  | 22,467,115,340.69 | 16,778,896,846.10 |
| 合同资产          | 七、10 | 2,087,771.00      | 1,569,325.99      |
| 持有待售资产        | 七、11 | 14,918,624.68     |                   |
| 一年内到期的非流动资产   |      |                   |                   |
| 其他流动资产        | 七、13 | 824,499,535.15    | 371,484,495.16    |
| 流动资产合计        |      | 39,997,613,423.56 | 32,789,811,329.19 |
| <b>非流动资产：</b> |      |                   |                   |
| 发放贷款和垫款       |      |                   |                   |
| 债权投资          |      |                   |                   |
| 其他债权投资        |      |                   |                   |
| 长期应收款         |      |                   |                   |

|               |      |                   |                   |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 长期股权投资        | 七、17 | 3,303,559,924.30  | 1,369,209,738.00  |
| 其他权益工具投资      |      |                   |                   |
| 其他非流动金融资产     | 七、19 | 4,671,863.76      | 4,671,863.76      |
| 投资性房地产        | 七、20 | 8,256,162,509.94  | 7,275,524,659.47  |
| 固定资产          | 七、21 | 378,142,417.70    | 357,076,381.92    |
| 在建工程          | 七、22 | 79,836,460.25     | 119,328,760.23    |
| 生产性生物资产       | 七、23 | 11,096,905.44     |                   |
| 油气资产          |      |                   |                   |
| 使用权资产         | 七、25 | 82,411,932.39     | 67,317,783.88     |
| 无形资产          | 七、26 | 65,023,786.43     | 71,585,420.81     |
| 开发支出          |      |                   |                   |
| 商誉            |      |                   |                   |
| 长期待摊费用        | 七、29 | 40,286,461.68     | 7,708,312.11      |
| 递延所得税资产       | 七、30 | 1,482,958,322.59  | 1,962,816,499.32  |
| 其他非流动资产       | 七、31 | 5,008,827,292.24  | 10,159,569,864.91 |
| 非流动资产合计       |      | 18,712,977,876.72 | 21,394,809,284.41 |
| 资产总计          |      | 58,710,591,300.28 | 54,184,620,613.60 |
| <b>流动负债：</b>  |      |                   |                   |
| 短期借款          |      |                   |                   |
| 向中央银行借款       |      |                   |                   |
| 拆入资金          |      |                   |                   |
| 交易性金融负债       |      |                   |                   |
| 衍生金融负债        |      |                   |                   |
| 应付票据          |      |                   |                   |
| 应付账款          | 七、36 | 1,631,339,815.94  | 1,910,186,023.25  |
| 预收款项          | 七、37 | 20,883,667.98     | 34,199,156.63     |
| 合同负债          | 七、38 | 10,919,350,698.36 | 3,590,519,900.60  |
| 卖出回购金融资产款     |      |                   |                   |
| 吸收存款及同业存放     |      |                   |                   |
| 代理买卖证券款       |      |                   |                   |
| 代理承销证券款       |      |                   |                   |
| 应付职工薪酬        | 七、39 | 200,726,093.28    | 192,310,406.75    |
| 应交税费          | 七、40 | 5,233,685,971.06  | 7,610,540,591.29  |
| 其他应付款         | 七、41 | 1,576,699,459.22  | 1,568,269,886.36  |
| 其中：应付利息       |      |                   |                   |
| 应付股利          |      | 121,336,950.94    | 48,211,950.94     |
| 应付手续费及佣金      |      |                   |                   |
| 应付分保账款        |      |                   |                   |
| 持有待售负债        |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债   | 七、43 | 1,551,272,339.68  | 1,998,738,496.91  |
| 其他流动负债        | 七、44 | 942,952,088.67    | 16,579,677.81     |
| 流动负债合计        |      | 22,076,910,134.19 | 16,921,344,139.60 |
| <b>非流动负债：</b> |      |                   |                   |
| 保险合同准备金       |      |                   |                   |
| 长期借款          | 七、45 | 9,451,286,062.87  | 9,010,124,855.40  |
| 应付债券          | 七、46 | 10,329,203,859.01 | 10,379,851,539.09 |
| 其中：优先股        |      |                   |                   |
| 永续债           |      |                   |                   |

|                      |      |                   |                   |
|----------------------|------|-------------------|-------------------|
| 租赁负债                 | 七、47 | 53,377,947.63     | 46,634,805.33     |
| 长期应付款                | 七、48 | 99,346,558.44     | 99,176,847.61     |
| 长期应付职工薪酬             | 七、49 | 59,128,329.50     | 54,340,000.00     |
| 预计负债                 | 七、50 | 16,842,482.45     |                   |
| 递延收益                 | 七、51 | 160,236,649.12    | 379,581,784.98    |
| 递延所得税负债              | 七、30 | 14,644,061.11     | 14,543,699.06     |
| 其他非流动负债              | 七、52 |                   | 259,970,093.10    |
| 非流动负债合计              |      | 20,184,065,950.13 | 20,244,223,624.57 |
| 负债合计                 |      | 42,260,976,084.32 | 37,165,567,764.17 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |      |                   |                   |
| 实收资本（或股本）            | 七、53 | 6,096,135,252.00  | 6,096,135,252.00  |
| 其他权益工具               |      |                   |                   |
| 其中：优先股               |      |                   |                   |
| 永续债                  |      |                   |                   |
| 资本公积                 | 七、55 | 2,244,977,586.39  | 2,244,977,586.39  |
| 减：库存股                | 七、56 | 162,388,649.81    | 162,388,649.81    |
| 其他综合收益               | 七、57 | 913,875.00        |                   |
| 专项储备                 |      |                   |                   |
| 盈余公积                 | 七、59 | 902,039,570.36    | 856,400,665.66    |
| 一般风险准备               |      |                   |                   |
| 未分配利润                | 七、60 | 6,154,358,809.08  | 6,497,388,356.72  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 |      | 15,236,036,443.02 | 15,532,513,210.96 |
| 少数股东权益               |      | 1,213,578,772.94  | 1,486,539,638.47  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |      | 16,449,615,215.96 | 17,019,052,849.43 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |      | 58,710,591,300.28 | 54,184,620,613.60 |

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目           | 附注   | 2022 年 12 月 31 日  | 2021 年 12 月 31 日 |
|--------------|------|-------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b> |      |                   |                  |
| 货币资金         |      | 5,594,393,696.71  | 5,047,123,700.84 |
| 交易性金融资产      |      | 39,539,500.00     | 55,783,000.00    |
| 衍生金融资产       |      |                   |                  |
| 应收票据         |      |                   |                  |
| 应收账款         | 十七、1 | 82,017,956.72     | 16,896,476.56    |
| 应收款项融资       |      |                   |                  |
| 预付款项         |      | 560,772.47        | 36,400.00        |
| 其他应收款        | 十七、2 | 11,930,058,248.41 | 9,127,852,648.53 |
| 其中：应收利息      |      |                   |                  |
| 应收股利         |      | 31,517.98         | 1,205,225,000.00 |

|               |      |                   |                   |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 存货            |      | 81,892,756.01     | 82,273,956.01     |
| 合同资产          |      |                   |                   |
| 持有待售资产        |      | 14,198,088.43     |                   |
| 一年内到期的非流动资产   |      |                   |                   |
| 其他流动资产        |      | 280.00            |                   |
| 流动资产合计        |      | 17,742,661,298.75 | 14,329,966,181.94 |
| <b>非流动资产：</b> |      |                   |                   |
| 债权投资          |      | 50,000,000.00     | 50,000,000.00     |
| 其他债权投资        |      |                   |                   |
| 长期应收款         |      |                   |                   |
| 长期股权投资        | 十七、3 | 14,838,749,670.72 | 13,026,080,128.72 |
| 其他权益工具投资      |      |                   |                   |
| 其他非流动金融资产     |      | 2,919,989.76      | 2,919,989.76      |
| 投资性房地产        |      | 819,923,850.48    | 868,154,739.72    |
| 固定资产          |      | 24,826,902.66     | 26,619,080.56     |
| 在建工程          |      |                   |                   |
| 生产性生物资产       |      |                   |                   |
| 油气资产          |      |                   |                   |
| 使用权资产         |      |                   | 10,401,620.58     |
| 无形资产          |      | 48,251,485.02     | 51,471,077.53     |
| 开发支出          |      |                   |                   |
| 商誉            |      |                   |                   |
| 长期待摊费用        |      |                   |                   |
| 递延所得税资产       |      |                   |                   |
| 其他非流动资产       |      | 5,008,827,292.24  | 5,698,078,829.99  |
| 非流动资产合计       |      | 20,793,499,190.88 | 19,733,725,466.86 |
| 资产总计          |      | 38,536,160,489.63 | 34,063,691,648.80 |
| <b>流动负债：</b>  |      |                   |                   |
| 短期借款          |      |                   |                   |
| 交易性金融负债       |      |                   |                   |
| 衍生金融负债        |      |                   |                   |
| 应付票据          |      |                   |                   |
| 应付账款          |      | 77,623,476.46     | 83,500,879.63     |
| 预收款项          |      | 4,906,236.56      | 5,760,608.78      |
| 合同负债          |      | 19,442,691.61     | 1,798,654.00      |
| 应付职工薪酬        |      | 18,811,117.55     | 16,167,769.55     |
| 应交税费          |      | 38,832,572.18     | 11,267,442.52     |
| 其他应付款         |      | 11,481,543,692.70 | 7,805,647,010.97  |
| 其中：应付利息       |      |                   |                   |
| 应付股利          |      |                   |                   |
| 持有待售负债        |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债   |      | 272,186,778.40    | 1,209,201,838.55  |
| 其他流动负债        |      |                   |                   |
| 流动负债合计        |      | 11,913,346,565.46 | 9,133,344,204.00  |
| <b>非流动负债：</b> |      |                   |                   |
| 长期借款          |      | 5,347,000,000.00  | 3,735,000,000.00  |
| 应付债券          |      | 10,379,203,859.01 | 10,429,851,539.09 |
| 其中：优先股        |      |                   |                   |

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| 永续债                  |  |                   |                   |
| 租赁负债                 |  |                   | 6,801,208.48      |
| 长期应付款                |  |                   |                   |
| 长期应付职工薪酬             |  | 14,865,593.50     | 13,460,000.00     |
| 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              |  | 15,741,069,452.51 | 14,185,112,747.57 |
| 负债合计                 |  | 27,654,416,017.97 | 23,318,456,951.57 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |  |                   |                   |
| 实收资本（或股本）            |  | 6,096,135,252.00  | 6,096,135,252.00  |
| 其他权益工具               |  |                   |                   |
| 其中：优先股               |  |                   |                   |
| 永续债                  |  |                   |                   |
| 资本公积                 |  | 3,293,481,393.06  | 3,293,481,393.06  |
| 减：库存股                |  | 162,388,649.81    | 162,388,649.81    |
| 其他综合收益               |  | 280,000.00        |                   |
| 专项储备                 |  |                   |                   |
| 盈余公积                 |  | 871,385,800.26    | 825,746,895.56    |
| 未分配利润                |  | 782,850,676.15    | 692,259,806.42    |
| 所有者权益（或股东权益）合计       |  | 10,881,744,471.66 | 10,745,234,697.23 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    |  | 38,536,160,489.63 | 34,063,691,648.80 |

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

### 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 附注   | 2022 年度          | 2021 年度          |
|-------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入     |      | 2,601,349,489.29 | 9,596,898,644.26 |
| 其中：营业收入     | 七、61 | 2,601,349,489.29 | 9,596,898,644.26 |
| 利息收入        |      |                  |                  |
| 已赚保费        |      |                  |                  |
| 手续费及佣金收入    |      |                  |                  |
| 二、营业总成本     |      | 3,215,255,295.37 | 7,496,478,435.44 |
| 其中：营业成本     | 七、61 | 1,862,609,194.03 | 4,940,933,015.02 |
| 利息支出        |      |                  |                  |
| 手续费及佣金支出    |      |                  |                  |
| 退保金         |      |                  |                  |
| 赔付支出净额      |      |                  |                  |
| 提取保险责任准备金净额 |      |                  |                  |
| 保单红利支出      |      |                  |                  |
| 分保费用        |      |                  |                  |
| 税金及附加       | 七、62 | 405,590,996.12   | 1,617,933,137.43 |
| 销售费用        | 七、63 | 125,040,865.77   | 163,501,054.27   |

|                             |      |                |                  |
|-----------------------------|------|----------------|------------------|
| 管理费用                        | 七、64 | 359,382,676.64 | 456,088,139.95   |
| 研发费用                        |      |                |                  |
| 财务费用                        | 七、66 | 462,631,562.81 | 318,023,088.77   |
| 其中：利息费用                     |      | 924,483,578.75 | 737,240,759.40   |
| 利息收入                        |      | 467,263,631.80 | 423,510,730.15   |
| 加：其他收益                      | 七、67 | 24,203,336.44  | 50,301,325.92    |
| 投资收益（损失以“-”号填列）             | 七、68 | 764,807,314.12 | 1,610,175.24     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益          |      | 158,102,461.57 | -107,304,084.51  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益          |      |                |                  |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）             |      |                |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）          |      |                |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）         | 七、70 | -16,809,875.76 | -2,976,611.84    |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）           | 七、71 | -3,697,424.01  | -1,810,048.69    |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）           | 七、72 | -8,566,474.02  | -169,417,637.80  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           | 七、73 | 163,150,148.06 | 69,464,931.96    |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）           |      | 309,181,218.75 | 2,047,592,343.61 |
| 加：营业外收入                     | 七、74 | 27,725,832.54  | 15,384,936.44    |
| 减：营业外支出                     | 七、75 | 18,009,050.84  | 9,987,560.18     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）         |      | 318,898,000.45 | 2,052,989,719.87 |
| 减：所得税费用                     | 七、76 | 171,760,461.37 | 871,071,252.45   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）           |      | 147,137,539.08 | 1,181,918,467.42 |
| （一）按经营持续性分类                 |      |                |                  |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |      | 147,137,539.08 | 1,181,918,467.42 |
| 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） |      | 23,054,529.61  | 805,278,958.78   |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |      | 124,083,009.47 | 376,639,508.64   |
| 六、其他综合收益的税后净额               |      | 970,000.00     |                  |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额     |      |                |                  |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益          |      | 913,875.00     |                  |

|                         |  |                |                  |
|-------------------------|--|----------------|------------------|
| (1) 重新计量设定受益计划变动额       |  | 913,875.00     |                  |
| (2) 权益法下不能转损益的其他综合收益    |  |                |                  |
| (3) 其他权益工具投资公允价值变动      |  |                |                  |
| (4) 企业自身信用风险公允价值变动      |  |                |                  |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益       |  |                |                  |
| (1) 权益法下可转损益的其他综合收益     |  |                |                  |
| (2) 其他债权投资公允价值变动        |  |                |                  |
| (3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |  |                |                  |
| (4) 其他债权投资信用减值准备        |  |                |                  |
| (5) 现金流量套期储备            |  |                |                  |
| (6) 外币财务报表折算差额          |  |                |                  |
| (7) 其他                  |  |                |                  |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 |  | 56,125.00      |                  |
| 七、综合收益总额                |  | 148,107,539.08 | 1,181,918,467.42 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额    |  | 23,968,404.61  | 805,278,958.78   |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额      |  | 124,139,134.47 | 376,639,508.64   |
| 八、每股收益：                 |  |                |                  |
| (一) 基本每股收益(元/股)         |  | 0.004          | 0.13             |
| (二) 稀释每股收益(元/股)         |  | 0.004          | 0.13             |

司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

### 母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 附注   | 2022 年度        | 2021 年度        |
|---------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入  | 十七、4 | 120,711,960.61 | 33,102,863.22  |
| 减：营业成本  | 十七、4 | 44,970,080.33  | 24,441,708.14  |
| 税金及附加   |      | 11,578,791.85  | 8,354,014.46   |
| 销售费用    |      | 2,108,215.35   | 1,035,134.20   |
| 管理费用    |      | 96,683,163.39  | 118,649,284.11 |
| 研发费用    |      |                |                |
| 财务费用    |      | 357,226,563.30 | 375,709,213.40 |
| 其中：利息费用 |      | 691,950,669.90 | 478,454,716.62 |
| 利息收入    |      | 334,863,084.80 | 102,774,247.29 |
| 加：其他收益  |      | 316,516.33     | 1,075,424.80   |

|                        |      |                |                  |
|------------------------|------|----------------|------------------|
| 投资收益（损失以“-”号填列）        | 十七、5 | 858,006,182.54 | 1,171,299,421.96 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |      | -70,030,458.00 | -23,556,642.24   |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |      |                |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）     |      |                |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |      | -16,243,500.00 | -2,730,000.00    |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      |      | -184,737.34    | 246,778.79       |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      |      |                |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |      | 6,923,700.54   | 4,032,140.70     |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      |      | 456,963,308.46 | 678,837,275.16   |
| 加：营业外收入                |      | 14,000.00      | 373.89           |
| 减：营业外支出                |      | 302,361.48     | 100,000.00       |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |      | 456,674,946.98 | 678,737,649.05   |
| 减：所得税费用                |      |                |                  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |      | 456,674,946.98 | 678,737,649.05   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |      | 456,674,946.98 | 678,737,649.05   |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |      |                |                  |
| 五、其他综合收益的税后净额          |      | 280,000.00     |                  |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |      | 280,000.00     |                  |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额       |      | 280,000.00     |                  |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益    |      |                |                  |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动      |      |                |                  |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动      |      |                |                  |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |      |                |                  |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益     |      |                |                  |
| 2. 其他债权投资公允价值变动        |      |                |                  |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |      |                |                  |
| 4. 其他债权投资信用减值准备        |      |                |                  |
| 5. 现金流量套期储备            |      |                |                  |

|                |  |                |                |
|----------------|--|----------------|----------------|
| 6. 外币财务报表折算差额  |  |                |                |
| 7. 其他          |  |                |                |
| 六、综合收益总额       |  | 456,954,946.98 | 678,737,649.05 |
| 七、每股收益：        |  |                |                |
| （一）基本每股收益(元/股) |  | 0.08           | 0.11           |
| （二）稀释每股收益(元/股) |  | 0.08           | 0.11           |

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

### 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 附注   | 2022年度            | 2021年度            |
|-----------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |      |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        |      | 10,620,744,944.31 | 7,828,672,051.69  |
| 客户存款和同业存放款项净增加额       |      |                   |                   |
| 向中央银行借款净增加额           |      |                   |                   |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额       |      |                   |                   |
| 收到原保险合同保费取得的现金        |      |                   |                   |
| 收到再保业务现金净额            |      |                   |                   |
| 保户储金及投资款净增加额          |      |                   |                   |
| 收取利息、手续费及佣金的现金        |      |                   |                   |
| 拆入资金净增加额              |      |                   |                   |
| 回购业务资金净增加额            |      |                   |                   |
| 代理买卖证券收到的现金净额         |      |                   |                   |
| 收到的税费返还               |      | 787,630,480.54    | 20,078,512.71     |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 七、78 | 2,302,547,308.20  | 2,595,275,850.76  |
| 经营活动现金流入小计            |      | 13,710,922,733.05 | 10,444,026,415.16 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        |      | 8,547,461,875.86  | 2,558,856,822.65  |
| 客户贷款及垫款净增加额           |      |                   |                   |
| 存放中央银行和同业款项净增加额       |      |                   |                   |
| 支付原保险合同赔付款项的现金        |      |                   |                   |
| 拆出资金净增加额              |      |                   |                   |
| 支付利息、手续费及佣金的现金        |      |                   |                   |
| 支付保单红利的现金             |      |                   |                   |

|                           |      |                   |                   |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 支付给职工及为职工支付的现金            |      | 688,086,176.88    | 697,494,976.14    |
| 支付的各项税费                   |      | 3,821,823,178.50  | 1,974,406,789.88  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 七、78 | 2,109,792,746.07  | 2,343,072,049.18  |
| 经营活动现金流出小计                |      | 15,167,163,977.31 | 7,573,830,637.85  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |      | -1,456,241,244.26 | 2,870,195,777.31  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |      | 3,457,030,512.91  | 1,539,626,335.50  |
| 取得投资收益收到的现金               |      | 1,569,511,081.30  | 18,725,648.82     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 49,304,407.57     | 78,076,740.97     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |      |                   |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 七、78 | 500,000,000.00    |                   |
| 投资活动现金流入小计                |      | 5,575,846,001.78  | 1,636,428,725.29  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 42,198,435.20     | 100,861,376.85    |
| 投资支付的现金                   |      | 1,155,995,800.00  | 6,454,475,864.93  |
| 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            | 七、78 | 500,027,802.16    | 2,242.37          |
| 投资活动现金流出小计                |      | 1,698,222,037.36  | 6,555,339,484.15  |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | 3,877,623,964.42  | -4,918,910,758.86 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                   | 49,800,000.00     |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      |                   | 49,800,000.00     |
| 取得借款收到的现金                 |      | 3,280,327,727.58  | 10,774,387,930.27 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |      |                   |                   |
| 筹资活动现金流入小计                |      | 3,280,327,727.58  | 10,824,187,930.27 |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 3,346,273,958.11  | 4,042,770,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 1,357,848,825.93  | 1,742,019,508.59  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |      | 44,225,000.00     | 62,874,518.03     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 七、78 | 21,993,460.71     | 185,284,486.80    |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 4,726,116,244.75  | 5,970,073,995.39  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | -1,445,788,517.17 | 4,854,113,934.88  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |      |                   |                   |
|                           |      | 21,373.45         | -6,787.56         |

|                |  |                   |                   |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| 五、现金及现金等价物净增加额 |  | 975,615,576.44    | 2,805,392,165.77  |
| 加：期初现金及现金等价物余额 |  | 14,188,018,758.47 | 11,382,626,592.70 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 |  | 15,163,634,334.91 | 14,188,018,758.47 |

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

### 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 附注 | 2022年度           | 2021年度            |
|---------------------------|----|------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                  |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 93,122,123.61    | 48,830,515.24     |
| 收到的税费返还                   |    | 7,689,703.97     |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 92,090,052.82    | 88,919,503.12     |
| 经营活动现金流入小计                |    | 192,901,880.40   | 137,750,018.36    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 33,771,241.09    | 3,471,052.18      |
| 支付给职工及为职工支付的现金            |    | 44,575,035.82    | 54,553,863.92     |
| 支付的各项税费                   |    | 10,489,937.26    | 5,446,409.72      |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 72,542,595.48    | 53,851,212.28     |
| 经营活动现金流出小计                |    | 161,378,809.65   | 117,322,538.10    |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 31,523,070.75    | 20,427,480.26     |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                  |                   |
| 收回投资收到的现金                 |    | 2,838,010,000.00 | 3,244,311,487.84  |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 278,740,000.00   | 350,831,064.20    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 6,698,763.80     | 4,024,213.00      |
| 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                |    | 3,123,448,763.80 | 3,599,166,765.04  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 899,341.58       | 502,589,445.04    |
| 投资支付的现金                   |    | 8,093,415,800.00 | 10,271,475,155.93 |
| 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                |    | 8,094,315,141.58 | 10,774,064,600.97 |

|                           |  |                   |                   |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 投资活动产生的现金流量净额             |  | -4,970,866,377.78 | -7,174,897,835.93 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |  |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |  |                   |                   |
| 取得借款收到的现金                 |  | 8,376,390,000.00  | 10,482,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |  |                   |                   |
| 筹资活动现金流入小计                |  | 8,376,390,000.00  | 10,482,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 |  | 1,887,782,940.02  | 85,130,000.00     |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |  | 999,687,059.58    | 1,263,384,209.34  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |  | 2,306,697.50      | 166,663,979.43    |
| 筹资活动现金流出小计                |  | 2,889,776,697.10  | 1,515,178,188.77  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |  | 5,486,613,302.90  | 8,966,821,811.23  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |  |                   |                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |  |                   |                   |
|                           |  | 547,269,995.87    | 1,812,351,455.56  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |  | 5,047,123,700.84  | 3,234,772,245.28  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |  |                   |                   |
|                           |  | 5,594,393,696.71  | 5,047,123,700.84  |

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

### 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目                    | 2022 年度          |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   | 少数股东权益           | 所有者权益合计           |
|-----------------------|------------------|--------|----|--|------------------|----------------|--------|------|----------------|--------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益      |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
|                       | 实收资本(或股本)        | 其他权益工具 |    |  | 资本公积             | 减:库存股          | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 一般风险准备 | 未分配利润            | 其他                |                  |                   |
| 优先股                   |                  | 永续债    | 其他 |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 一、上年年末余额              | 6,096,135,252.00 |        |    |  | 2,244,977,586.39 | 162,388,649.81 |        |      | 856,400,665.66 |        | 6,497,388,356.72 | 15,532,513,210.96 | 1,486,539,638.47 | 17,019,052,849.43 |
| 加:会计政策变更              |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 前期差错更正                |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 同一控制下企业合并             |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 其他                    |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 二、本年期初余额              | 6,096,135,252.00 |        |    |  | 2,244,977,586.39 | 162,388,649.81 |        |      | 856,400,665.66 |        | 6,497,388,356.72 | 15,532,513,210.96 | 1,486,539,638.47 | 17,019,052,849.43 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| (一)综合收益总额             |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| (二)所有者投入和减少资本         |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 1.所有者投入的普通股           |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 4.其他                  |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| (一)综合收益总额             |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| (二)所有者投入和减少资本         |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 1.所有者投入的普通股           |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 4.其他                  |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| (一)综合收益总额             |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| (二)所有者投入和减少资本         |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 1.所有者投入的普通股           |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |
| 4.其他                  |                  |        |    |  |                  |                |        |      |                |        |                  |                   |                  |                   |

2022 年年度报告

|                    |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
|--------------------|------------------|--|--|--|------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|
| (三) 利润分配           |                  |  |  |  |                  |                | 45,638,904.70 |                | -366,084,077.25  |  | -320,445,172.55   | -397,100,000.00  | -717,545,172.55   |
| 1. 提取盈余公积          |                  |  |  |  |                  |                | 45,638,904.70 |                | -45,638,904.70   |  |                   |                  |                   |
| 2. 提取一般风险准备        |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 3. 对所有者(或股东)的分配    |                  |  |  |  |                  |                |               |                | -320,445,172.55  |  | -320,445,172.55   | -397,100,000.00  | -717,545,172.55   |
| 4. 其他              |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| (四) 所有者权益内部结转      |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)   |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)   |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 6. 其他              |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| (五) 专项储备           |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 1. 本期提取            |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 2. 本期使用            |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| (六) 其他             |                  |  |  |  |                  |                |               |                |                  |  |                   |                  |                   |
| 四、本期末余额            | 6,096,135,252.00 |  |  |  | 2,244,977,586.39 | 162,388,649.81 | 913,875.00    | 902,039,570.36 | 6,154,358,809.08 |  | 15,236,036,443.02 | 1,213,578,772.94 | 16,449,615,215.96 |

|    |             |        |      |       |  |  |      |  |       |    |    |  |        |         |
|----|-------------|--------|------|-------|--|--|------|--|-------|----|----|--|--------|---------|
| 项目 | 2021 年度     |        |      |       |  |  |      |  |       |    |    |  | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|    | 归属于母公司所有者权益 |        |      |       |  |  |      |  |       |    |    |  |        |         |
|    |             | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 |  |  | 盈余公积 |  | 未分配利润 | 其他 | 小计 |  |        |         |

2022 年年度报告

|                       | 实收资本（或股本）        | 优先股 | 永续债 | 其他 |                  | 其他综合收益 | 专项储备           |  | 一般风险准备           |  |                   |                  |                   |
|-----------------------|------------------|-----|-----|----|------------------|--------|----------------|--|------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|
| 一、上年年末余额              | 6,096,135,252.00 |     |     |    | 2,244,977,586.39 |        | 788,526,900.75 |  | 6,594,349,841.60 |  | 15,723,989,580.74 | 1,740,112,425.30 | 17,464,102,006.04 |
| 加：会计政策变更              |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 前期差错更正                |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 同一控制下企业合并             |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 其他                    |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 二、本年期初余额              | 6,096,135,252.00 |     |     |    | 2,244,977,586.39 |        | 788,526,900.75 |  | 6,594,349,841.60 |  | 15,723,989,580.74 | 1,740,112,425.30 | 17,464,102,006.04 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |     |     |    | 162,388,649.81   |        | 67,873,764.91  |  | -96,961,484.88   |  | -191,476,369.78   | -253,572,786.83  | -445,049,156.61   |
| （一）综合收益总额             |                  |     |     |    |                  |        |                |  | 805,278,958.78   |  | 805,278,958.78    | 376,639,508.64   | 1,181,918,467.42  |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |     |     |    | 162,388,649.81   |        |                |  |                  |  | -162,388,649.81   | 49,550,000.00    | -112,838,649.81   |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   | 49,550,000.00    | 49,550,000.00     |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 4. 其他                 |                  |     |     |    | 162,388,649.81   |        |                |  |                  |  | -162,388,649.81   |                  | -162,388,649.81   |
| （三）利润分配               |                  |     |     |    |                  |        | 67,873,764.91  |  | -902,240,443.66  |  | -834,366,678.75   | -679,762,295.47  | -1,514,128,974.22 |
| 1. 提取盈余公积             |                  |     |     |    |                  |        | 67,873,764.91  |  | -67,873,764.91   |  |                   |                  |                   |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                  |     |     |    |                  |        |                |  | -834,366,678.75  |  | -834,366,678.75   | -679,762,295.47  | -1,514,128,974.22 |
| 4. 其他                 |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| （四）所有者权益内部结转          |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 6. 其他                 |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| （五）专项储备               |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 1. 本期提取               |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| 2. 本期使用               |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
| （六）其他                 |                  |     |     |    |                  |        |                |  |                  |  |                   |                  |                   |

2022 年年度报告

|          |                  |  |  |                  |                |  |                |  |                  |  |                   |                  |                   |
|----------|------------------|--|--|------------------|----------------|--|----------------|--|------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|
| 四、本期期末余额 | 6,096,135,252.00 |  |  | 2,244,977,586.39 | 162,388,649.81 |  | 856,400,665.66 |  | 6,497,388,356.72 |  | 15,532,513,210.96 | 1,486,539,638.47 | 17,019,052,849.43 |
|----------|------------------|--|--|------------------|----------------|--|----------------|--|------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

母公司所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 2022 年度          |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|--------|------|----------------|----------------|-------------------|
|                       | 实收资本（或股本）        | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股          | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润          | 所有者权益合计           |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 一、上年年末余额              | 6,096,135,252.00 |        |     |    | 3,293,481,393.06 | 162,388,649.81 |        |      | 825,746,895.56 | 692,259,806.42 | 10,745,234,697.23 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 二、本年期初余额              | 6,096,135,252.00 |        |     |    | 3,293,481,393.06 | 162,388,649.81 |        |      | 825,746,895.56 | 692,259,806.42 | 10,745,234,697.23 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| （三）利润分配               |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |     |    |                  |                |        |      | 45,638,904.70  | -              | -320,445,172.55   |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                  |        |     |    |                  |                |        |      | 45,638,904.70  | -45,638,904.70 |                   |
| 3. 其他                 |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| （四）所有者权益内部结转          |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 6. 其他                 |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| （五）专项储备               |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 1. 本期提取               |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 2. 本期使用               |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| （六）其他                 |                  |        |     |    |                  |                |        |      |                |                |                   |
| 四、本期期末余额              | 6,096,135,252.00 |        |     |    | 3,293,481,393.06 | 162,388,649.81 |        |      | 871,385,800.26 | 782,850,676.15 | 10,881,744,471.66 |

2022 年年度报告

| 项目                    | 2021 年度          |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|--------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
|                       | 实收资本 (或股本)       | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股          | 其他综合收益 | 专项储备           | 盈余公积           | 未分配利润          | 所有者权益合计           |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 一、上年年末余额              | 6,096,135,252.00 |        |     |    | 3,293,481,393.06 |                |        |                | 757,873,130.65 | 915,762,601.03 | 11,063,252,376.74 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 二、本年期初余额              | 6,096,135,252.00 |        |     |    | 3,293,481,393.06 |                |        |                | 757,873,130.65 | 915,762,601.03 | 11,063,252,376.74 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |    |                  | 162,388,649.81 |        | 67,873,764.91  | -              | 223,502,794.61 | -318,017,679.51   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                | 678,737,649.05 | 678,737,649.05    |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |     |    |                  | 162,388,649.81 |        |                |                |                | -162,388,649.81   |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 4. 其他                 |                  |        |     |    |                  | 162,388,649.81 |        |                |                |                | -162,388,649.81   |
| （三）利润分配               |                  |        |     |    |                  |                |        | 67,873,764.91  | -              | 902,240,443.66 | -834,366,678.75   |
| 1. 提取盈余公积             |                  |        |     |    |                  |                |        | 67,873,764.91  | -67,873,764.91 |                |                   |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                  |        |     |    |                  |                |        |                | -              | 834,366,678.75 | -834,366,678.75   |
| 3. 其他                 |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| （四）所有者权益内部结转          |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 6. 其他                 |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| （五）专项储备               |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 1. 本期提取               |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 2. 本期使用               |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| （六）其他                 |                  |        |     |    |                  |                |        |                |                |                |                   |
| 四、本期期末余额              | 6,096,135,252.00 |        |     |    | 3,293,481,393.06 | 162,388,649.81 |        | 825,746,895.56 | 692,259,806.42 |                | 10,745,234,697.23 |

公司负责人：李钟 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

截至2022年12月31日，本公司注册资本为6,096,135,252.00元，累计发行股本总数6,096,135,252.00股。公司注册地：上海市华山路2号，总部地址及办公地址：上海市浦东新区浦明路1388号。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2023年3月28日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

|    |                     |
|----|---------------------|
| 1  | 杭州中华企业房地产发展有限公司     |
| 2  | 江阴中企誉德房地产有限公司       |
| 3  | 上海鼎达房地产有限公司         |
| 4  | 上海中鸿置业有限公司          |
| 5  | 上海南郊中华园房地产开发有限公司    |
| 6  | 苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司 |
| 7  | 苏州中华园房地产开发有限公司      |
| 8  | 上海城佳经济发展有限公司        |
| 9  | 上海金樱览胜商业资产管理有限公司    |
| 10 | 上海江森房屋设备有限公司        |
| 11 | 上海瀛浦置业有限公司          |
| 12 | 上海瀛茸置业有限公司          |
| 13 | 上海瀛翔投资咨询有限公司        |
| 14 | 上海古北房产租赁有限公司        |
| 15 | 上海古北物业管理有限公司        |
| 16 | 上海古北新虹劳务服务有限公司      |
| 17 | 上海古北劳动服务有限公司        |
| 18 | 苏州洞庭房地产发展有限公司       |
| 19 | 上海古北顾村置业有限公司        |
| 20 | 上海浦东古北置业有限公司        |
| 21 | 江阴金安置业有限公司          |
| 22 | 上海新古北物业管理有限公司       |
| 23 | 上海古北朱家角置业有限公司       |
| 24 | 无锡中城置业有限公司          |
| 25 | 无锡中城誉品置业有限公司        |
| 26 | 上海新弘生态农业有限公司        |
| 27 | 中企汇锦投资有限公司          |
| 28 | 上海房地集团物业服务有限公司      |
| 29 | 上海地产古北安亭置业有限公司      |

|    |                   |
|----|-------------------|
| 30 | 上海原经房地产（集团）有限公司   |
| 31 | 上海顺驰置业有限公司        |
| 32 | 上海凯峰房地产开发有限公司     |
| 33 | 上海古北（集团）有限公司      |
| 34 | 上海杉野置业有限公司        |
| 35 | 古北集团香港有限公司        |
| 36 | 上海中星（集团）有限公司      |
| 37 | 无锡申锡房地产实业有限公司     |
| 38 | 上海中星集团昆山置业有限公司    |
| 39 | 上海中星集团实业有限公司      |
| 40 | 上海中星集团新城房产有限公司    |
| 41 | 上海闵润置业有限公司        |
| 42 | 上海全策房地产有限公司       |
| 43 | 上海龙宁房地产开发有限公司     |
| 44 | 上海中星集团申城物业管理有限公司  |
| 45 | 上海新城物业管理有限公司      |
| 46 | 上海良城物业管理有限公司      |
| 47 | 上海中星集团怡城实业有限公司    |
| 48 | 上海中星集团振城不动产经营有限公司 |
| 49 | 上海中大股份有限公司        |
| 50 | 中星（扬州）置业有限公司      |
| 51 | 中星（昆山）城际置业有限公司    |
| 52 | 上海星舜置业有限公司        |
| 53 | 中星（安徽）置业有限公司      |
| 54 | 吉林市海上置业有限公司       |
| 55 | 中星（镇江）置业有限公司      |
| 56 | 上海馨亭置业有限公司        |
| 57 | 上海富源滨江开发有限公司      |
| 58 | 上海富鸣滨江开发建设投资有限公司  |
| 59 | 上海申江怡德投资经营管理有限公司  |
| 60 | 上海怡德明华物业管理有限公司    |
| 61 | 上海环江投资发展有限公司      |
| 62 | 上海申阳滨江投资开发有限公司    |

|    |                 |
|----|-----------------|
| 63 | 上海金丰易居房地产顾问有限公司 |
| 64 | 上海地产馨逸置业有限公司    |
| 65 | 上海润钻置业有限公司      |
| 66 | 上海润钻房地产开发有限公司   |
| 67 | 润钻（南通）置业有限公司    |
| 68 | 上海润钻房地产开发有限公司   |
| 69 | 上海洋钻房地产开发有限公司   |
| 70 | 上海沁钻置业有限公司      |

本期合并财务报表范围及其变化情况详见附注“合并范围的变更”。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

##### 2. 持续经营

适用  不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用  不适用

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

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

#### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

#### 2、合并程序

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减

少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### （2）处置子公司

##### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

#### （3）购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### 1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述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金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

## (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

## (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

## (6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

## 3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 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，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

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

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

#### 4、金融负债终止确认

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

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

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

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

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

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

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

**12. 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

**13. 应收款项融资**

□适用 √不适用

**14. 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

**15. 存货**

√适用 □不适用

**1、 存货的分类和成本**

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品、原材料、周转材料、消耗性生物资产等。

**2、 发出存货的计价方法**

(1) 存货发出时按加权平均法或个别认定法计价；

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定；

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

**3、 不同类别存货可变现净值的确定依据**

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，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。

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

**4、 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**5、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用  不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 17. 持有待售资产

适用  不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

## 21. 长期股权投资

适用  不适用

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

### 2、 初始投资成本的确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

#### (2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

#### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

| 类别     | 折旧方法 | 折旧年限（年） | 残值率  | 年折旧率       |
|--------|------|---------|------|------------|
| 房屋及建筑物 | 直线法  | 5-50    | 0-10 | 20-1.80    |
| 专用设备   | 直线法  | 3-10    | 3-10 | 32.33-9.00 |

|         |     |      |      |             |
|---------|-----|------|------|-------------|
| 运输设备    | 直线法 | 3-10 | 3-10 | 32.33-9.00  |
| 通用设备    | 直线法 | 1-15 | 0-10 | 100.00-6.00 |
| 固定资产装修费 | 直线法 | 2-10 |      | 50.00-10.00 |

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如上表

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

### 24. 在建工程

适用 不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

### 25. 借款费用

适用 不适用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

#### 2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

#### 3、暂停资本化期间

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

#### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## 26. 生物资产

适用  不适用

### 1、生物资产的分类及确认：

生物资产是指有生命的动物和植物，分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。消耗性生物资产，包括为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。生产性生物资产，包括为产出农产品、提供劳务等目的而持有的生物资产。生物资产在同时满足下列条件的，予以确认：①因过去的交易或事项而拥有或者控制的该生物资产；②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能和可能流入本公司；③该生物资产的成本能够可靠计量。

### 2、生物资产的初始计量：

生物资产按照成本进行初始计量。

### 3、生产性生物分类和折旧方法：

本公司生产性生物主要分为经济林，折旧方法采用年限平均法，在年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类生物资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

| 类别  | 折旧方法 | 折旧年限<br>(年) | 残值率<br>(%) | 年折旧率 (%) |
|-----|------|-------------|------------|----------|
| 经济林 | 直线法  | 20-40       | 0-0        | 5-2.5    |

### 4、生物资产减值

本公司于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其成本或账面价值的，按照可变现净值低于成本或账面价值的差额，计提消耗性生物资产减值准备，计入当期损益。当消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的减值准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注长期资产减值。公益性生物资产不计提减值准备。

## 27. 油气资产

适用  不适用

## 28. 使用权资产

适用  不适用

详见“新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

## 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

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

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

### 1 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

### 2 开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 30. 长期资产减值

适用  不适用

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

可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31. 长期待摊费用

适用  不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

#### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 2、 摊销年限

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

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用  不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

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

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

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

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

##### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相

关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

## 34. 租赁负债

适用  不适用

详见“新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”。

## 35. 预计负债

适用  不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

##### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

##### 2、收入确认具体方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

###### (一) 房地产销售合同

本公司主要从事房地产销售业务，房地产项目销售收入确认需同时满足以下条件：

- (1) 与客户已签订合同；
- (2) 房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；

(3) 客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。

#### (二) 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

#### (三) 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

#### (四) 代建及营销管理服务合同

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

### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

### 40. 政府补助

适用 不适用

#### 1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的构建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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

#### 2、 确认时点

与资产相关的政府补助确认时点：相关资产达到预定可使用状态；

与收益相关的政府补助确认时点：相关费用或损失发生时。

#### 3、 会计处理

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

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

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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。

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

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。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

#### 42. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

详见（3）新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

##### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

**(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

。

**1、 本公司作为承租人****(1) 使用权资产**

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

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；

本公司发生的初始直接费用；

本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

**(2) 租赁负债**

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

• 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### （5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### （3）新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。
- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

### 3、 售后租回交易

公司按照本附注“收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“金融工具”。

#### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“金融工具”。

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### 回购本公司股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本，差额计入资本公积（股本溢价）。

### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

#### （1）. 重要会计政策变更

√适用 □不适用

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注(受重要影响的报表项目名称和金额) |
|--------------|------|---------------------|
| 如下           |      |                     |

其他说明

(1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号, 以下简称“解释第 15 号”)。

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报, 规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行, 对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售, 应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行, 企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定, 累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目, 不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》(财会〔2022〕13 号), 再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整, 取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让, 承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理, 其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理, 对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理, 并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整, 但不调整前期比较财务报表数据; 对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让, 根据该通知进行调整。

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号, 以下简称“解释第 16 号”)。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具, 相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的, 应当在确认应付股利时, 确认与股利相关的所得税影响, 并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式, 将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

该规定自公布之日起施行, 相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的, 按照该规定进行调整; 发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的, 应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件, 使其成为以权益结算的股份支付的, 在修改日(无论发生在等待期内还是结束后), 应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付, 将已取得的服务计入资本公积, 同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债, 两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## 45. 其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

| 税种      | 计税依据  | 税率          |
|---------|---|-------------|
| 增值税     | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 3、5、6、9、13  |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的增值税及消费税计缴   | 1、5、7       |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额计缴   | 25          |
| 土地增值税   | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴                                   | 30、40、50、60 |

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2. 税收优惠

适用 不适用

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

2、根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 11 号）的规定，自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

3、根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号）的规定，自 2016 年 2 月 1 日起，一、将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。

4、根据《国家税务总局公告 2021 年第 8 号》文件规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；根据《财税公告 2022 第 3 号》文件规定，对小型微利企业年应纳税所得额 100 万元-300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，执行期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日；小型微利企业享受上述政策时涉及的具体征管问题，按照《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（2019 年第 2 号）相关规定执行，执行期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。

### 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期末余额              | 期初余额              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 库存现金          | 83,546.88         | 86,676.55         |
| 银行存款          | 15,278,450,741.92 | 14,317,658,216.78 |
| 其他货币资金        | 5,937,685.63      | 13,362,830.61     |
| 合计            | 15,284,471,974.43 | 14,331,107,723.94 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 221,781.82        | 230,844.60        |

其他说明

其中受到限制的货币资金：

| 项目           | 期末余额           | 上年年末余额         |
|--------------|----------------|----------------|
| 房地产开发专户资金    | 42,667.38      | 42,543.57      |
| 业委会托管款项（注 1） | 341,329.51     | 453,918.15     |
| 购房者按揭借款保证金   | 2,765,184.56   | 9,516,731.66   |
| 净房款          | 84,195,128.16  | 83,465,867.61  |
| 售房监管资金       | 1,420,969.28   | 48,892,618.89  |
| 司法冻结款（注 2）   | 31,972,360.63  | 717,285.59     |
| 保函保证金        | 100,000.00     |                |
| 合计           | 120,837,639.52 | 143,088,965.47 |

注 1：系本公司孙公司上海新古北物业管理有限公司代收的业主委员会专户补偿款，该款项使用及处置由业主委员会安排。

注 2：系本公司孙公司中星（镇江）置业有限公司被判决冻结的相应资产，详见本附注或有事项描述。

上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

**2、交易性金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 期末余额          | 期初余额          |
|------------------------|---------------|---------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 41,695,087.26 | 70,490,117.21 |
| 其中：                    |               |               |
| 权益工具投资                 | 41,695,087.26 | 70,490,117.21 |
| 合计                     | 41,695,087.26 | 70,490,117.21 |

其他说明：

□适用 √不适用

**3、衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

□适用 √不适用

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄         | 期末账面余额         |
|------------|----------------|
| 1 年以内      |                |
| 其中：1 年以内分项 |                |
| 一年以内       | 298,468,288.19 |
| 1 年以内小计    | 298,468,288.19 |
| 1 至 2 年    | 22,370,006.76  |
| 2 至 3 年    | 6,274,603.21   |
| 3 至 4 年    | 714,827.85     |
| 4 至 5 年    | 553,079.89     |
| 5 年以上      | 5,263,410.78   |
| 合计         | 333,644,216.68 |

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别          | 期末余额           |        |               |          |                | 期初余额           |        |              |          |                |
|-------------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|----------------|--------|--------------|----------|----------------|
|             | 账面余额           |        | 坏账准备          |          | 账面价值           | 账面余额           |        | 坏账准备         |          | 账面价值           |
|             | 金额             | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                | 金额             | 比例 (%) | 金额           | 计提比例 (%) |                |
| 按单项计提坏账准备   | 4,319,819.03   | 1.29   | 4,319,819.03  | 100.00   |                | 4,319,819.03   | 2.56   | 4,319,819.03 | 100.00   |                |
| 其中：         |                |        |               |          |                |                |        |              |          |                |
| 按单项计提坏账准备   | 4,319,819.03   | 1.29   | 4,319,819.03  | 100.00   |                | 4,319,819.03   | 2.56   | 4,319,819.03 | 100.00   |                |
| 按组合计提坏账准备   | 329,324,397.65 | 98.71  | 6,152,500.63  | 1.87     | 323,171,897.02 | 164,582,007.20 | 97.44  | 4,262,429.02 | 2.59     | 160,319,578.18 |
| 其中：         |                |        |               |          |                |                |        |              |          |                |
| 按信用风险特征组合计提 | 329,324,397.65 | 98.71  | 6,152,500.63  | 1.87     | 323,171,897.02 | 164,582,007.20 | 97.44  | 4,262,429.02 | 2.59     | 160,319,578.18 |
| 合计          | 333,644,216.68 | /      | 10,472,319.66 | /        | 323,171,897.02 | 168,901,826.23 | /      | 8,582,248.05 | /        | 160,319,578.18 |

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 名称 | 期末余额 |      |          |      |
|----|------|------|----------|------|
|    | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|    |      |      |          |      |

## 2022 年年度报告

|                 |              |              |        |      |
|-----------------|--------------|--------------|--------|------|
| 张震              | 70,000.00    | 70,000.00    | 100.00 | 无法收回 |
| 盛林              | 110,000.00   | 110,000.00   | 100.00 | 无法收回 |
| 董艳              | 14,406.00    | 14,406.00    | 100.00 | 无法收回 |
| 刘淑梅             | 190,000.00   | 190,000.00   | 100.00 | 无法收回 |
| 马鞍山市明都置业有限责任公司  | 125,217.00   | 125,217.00   | 100.00 | 无法收回 |
| 常州市鼎峰房地产开发有限公司  | 2,634,845.00 | 2,634,845.00 | 100.00 | 无法收回 |
| 常州新区新业房地产开发有限公司 | 510,367.90   | 510,367.90   | 100.00 | 无法收回 |
| 江苏耀都置业有限公司      | 179,382.56   | 179,382.56   | 100.00 | 无法收回 |
| 杭州铂金置业有限公司      | 200,000.00   | 200,000.00   | 100.00 | 无法收回 |
| 应收物业费           | 285,600.57   | 285,600.57   | 100.00 | 无法收回 |
| 合计              | 4,319,819.03 | 4,319,819.03 | 100.00 | /    |

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提

单位: 元 币种: 人民币

| 名称          | 期末余额           |              |          |
|-------------|----------------|--------------|----------|
|             | 应收账款           | 坏账准备         | 计提比例 (%) |
| 按信用风险特征组合计提 | 329,324,397.65 | 6,152,500.63 | 1.87     |
| 合计          | 329,324,397.65 | 6,152,500.63 |          |

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 类别           | 期初余额         | 本期变动金额       |       |       |      | 期末余额          |
|--------------|--------------|--------------|-------|-------|------|---------------|
|              |              | 计提           | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |               |
| 应收账款<br>坏账准备 | 8,582,248.05 | 1,890,071.61 |       |       |      | 10,472,319.66 |
| 合计           | 8,582,248.05 | 1,890,071.61 |       |       |      | 10,472,319.66 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 单位名称         | 期末余额          | 占应收账款期末余额合计数的比例 (%) | 坏账准备期末余额 |
|--------------|---------------|---------------------|----------|
| 上海淞泽置业有限公司   | 66,329,642.60 | 19.88               |          |
| 上海地产(集团)有限公司 | 55,985,627.66 | 16.78               |          |
| 上海申地生态集团有限公司 | 18,148,324.00 | 5.44                |          |
| 上海中星城际置业有限公司 | 9,028,205.60  | 2.71                |          |

|              |                |       |            |
|--------------|----------------|-------|------------|
| 上海地铁第二运营有限公司 | 8,989,178.82   | 2.69  | 359,567.15 |
| 合计           | 158,480,978.68 | 47.50 | 359,567.15 |

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、应收款项融资

适用 不适用

## 7、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄   | 期末余额          |        | 期初余额          |        |
|------|---------------|--------|---------------|--------|
|      | 金额            | 比例(%)  | 金额            | 比例(%)  |
| 1年以内 | 4,132,805.58  | 36.99  | 12,075,213.29 | 60.39  |
| 1至2年 | 468,997.70    | 4.20   | 1,320,641.23  | 6.61   |
| 2至3年 | 111,505.18    | 1.00   | 359,059.38    | 1.80   |
| 3年以上 | 6,459,160.04  | 57.81  | 6,237,306.70  | 31.20  |
| 合计   | 11,172,468.50 | 100.00 | 19,992,220.60 | 100.00 |

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

| 单位名称             | 期末余额         | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) |
|------------------|--------------|--------------------|
| 上海国际招标有限公司       | 1,950,000.00 | 17.45              |
| 上海城市房地产估价有限公司    | 752,000.00   | 6.73               |
| 上海诺迈庄亩建筑规划设计有限公司 | 700,000.00   | 6.27               |
| 上海思倍安建筑咨询有限公司    | 700,000.00   | 6.27               |
| 融通地产(上海)有限责任公司   | 560,772.47   | 5.02               |
| 合计               | 4,662,772.47 | 41.74              |

其他说明

适用 不适用**8、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  |                  |                  |
| 应收股利  |                  |                  |
| 其他应收款 | 1,028,480,724.83 | 1,055,951,022.01 |
| 合计    | 1,028,480,724.83 | 1,055,951,022.01 |

其他说明：

适用 不适用**应收利息**

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利**

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款**

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄         | 期末账面余额           |
|------------|------------------|
| 1 年以内      |                  |
| 其中：1 年以内分项 |                  |
| 一年以内       | 360,328,560.66   |
| 1 年以内小计    | 360,328,560.66   |
| 1 至 2 年    | 30,918,480.26    |
| 2 至 3 年    | 154,789,262.15   |
| 3 至 4 年    | 1,952,180.57     |
| 4 至 5 年    | 58,859,461.30    |
| 5 年以上      | 503,864,376.88   |
| 合计         | 1,110,712,321.82 |

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质   | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|--------|------------------|------------------|
| 备用金    | 210,396.02       | 331,624.61       |
| 押金、保证金 | 31,728,668.89    | 31,897,245.66    |
| 代垫、暂付款 | 50,777,659.24    | 84,257,875.15    |
| 往来款    | 913,131,753.77   | 991,144,237.92   |
| 维修保障金  | 14,712,511.51    | 17,870,813.39    |
| 其他     | 100,151,332.39   | 10,873,469.87    |
| 合计     | 1,110,712,321.82 | 1,136,375,266.60 |

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2022年1月1日余额    | 495,901.39   |                      | 79,928,343.20        | 80,424,244.59 |
| 2022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           | 961,927.25   |                      | 845,425.15           | 1,807,352.40  |
| 本期转回           |              |                      |                      |               |
| 本期转销           |              |                      |                      |               |
| 本期核销           |              |                      |                      |               |
| 其他变动           |              |                      |                      |               |
| 2022年12月31日余额  | 1,457,828.64 |                      | 80,773,768.35        | 82,231,596.99 |

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

其他应收款项账面余额变动如下：

| 账面余额          | 第一阶段             | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计               |
|---------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|               | 未来 12 个月预期信用损失   | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                  |
| 上年年末余额        | 1,038,156,510.48 |                      | 98,218,756.12        | 1,136,375,266.60 |
| 上年年末余额<br>在本期 |                  |                      |                      |                  |
| —转入第二阶段       |                  |                      |                      |                  |
| —转入第三阶段       |                  |                      |                      |                  |
| —转回第二阶段       |                  |                      |                      |                  |
| —转回第一阶段       |                  |                      |                      |                  |
| 本期新增          | 360,328,560.66   |                      | 2,305,916.65         | 362,634,477.31   |
| 本期终止确认        | 376,839,077.76   |                      | 11,458,344.33        | 388,297,422.09   |
| 其他变动          |                  |                      |                      |                  |
| 期末余额          | 1,021,645,993.38 |                      | 89,066,328.44        | 1,110,712,321.82 |

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

#### (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 |       |       |      | 期末余额 |
|----|------|--------|-------|-------|------|------|
|    |      | 计提     | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |      |
|    |      |        |       |       |      |      |

|           |               |              |  |  |  |               |
|-----------|---------------|--------------|--|--|--|---------------|
| 其他应收款坏账准备 | 80,424,244.59 | 1,807,352.40 |  |  |  | 82,231,596.99 |
| 合计        | 80,424,244.59 | 1,807,352.40 |  |  |  | 82,231,596.99 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称            | 款项的性质 | 期末余额           | 账龄             | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额      |
|-----------------|-------|----------------|----------------|---------------------|---------------|
| 大华（集团）有限公司      | 往来款   | 601,693,546.03 | 1年以内、2-3年、5年以上 | 54.17               |               |
| 上海瀛利置业有限公司      | 往来款   | 150,000,000.00 | 5年以上           | 13.50               |               |
| 上海市闵行区浦锦街道办事处   | 其他    | 82,015,331.00  | 1年以内           | 7.38                | 820,153.31    |
| 上海融绿睿江置业有限公司    | 往来款   | 76,385,316.90  | 1-2年、4-5年      | 6.88                |               |
| 上海百通房地产开发有限责任公司 | 往来款   | 37,450,000.00  | 5年以上           | 3.37                | 37,450,000.00 |
| 合计              | /     | 947,544,193.93 | /              | 85.30               | 38,270,153.31 |

**(7). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 9、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额              |                           |                   | 期初余额              |                           |                   |
|-------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
|             | 账面余额              | 存货跌价准备/<br>合同履约成本减<br>值准备 | 账面价值              | 账面余额              | 存货跌价准备/<br>合同履约成本减值准<br>备 | 账面价值              |
| 原材料         | 143,591.33        |                           | 143,591.33        | 147,943.62        |                           | 147,943.62        |
| 在产品         |                   |                           |                   |                   |                           |                   |
| 库存商品        | 3,476,084.12      |                           | 3,476,084.12      | 2,223,984.31      |                           | 2,223,984.31      |
| 周转材料        | 237,918.63        |                           | 237,918.63        | 238,266.51        |                           | 238,266.51        |
| 消耗性生<br>物资产 | 563,661.85        |                           | 563,661.85        | 6,723,771.74      |                           | 6,723,771.74      |
| 开发成本        | 19,104,715,277.43 |                           | 19,104,715,277.43 | 11,424,879,784.35 |                           | 11,424,879,784.35 |
| 开发产品        | 3,679,748,958.98  | 324,832,997.14            | 3,354,915,961.84  | 5,685,400,901.04  | 343,780,650.96            | 5,341,620,250.08  |
| 其他          | 11,203,275.79     | 8,140,430.30              | 3,062,845.49      | 11,203,275.79     | 8,140,430.30              | 3,062,845.49      |
| 合计          | 22,800,088,768.13 | 332,973,427.44            | 22,467,115,340.69 | 17,130,817,927.36 | 351,921,081.26            | 16,778,896,846.10 |

## (1) 开发成本

| 项目名称   | 开工时间   | 预计竣工时间 | 预计投资总额<br>(亿元) | 期末余额              | 上年年末余额            |
|--|--------|--------|----------------|-------------------|-------------------|
| 宝山区顾村大型居住社区<br>BSP0-0104 单元 0422-01 地块                     | 2020 年 | 2023 年 | 21.89          | 1,840,193,627.91  | 1,693,718,045.92  |
| 誉品谷水湾豪庭-会所   | 2011 年 | -      | 0.10           | 2,265,820.00      | 2,265,820.00      |
| 雪野北块   | 2009 年 | -      | -              | 40,748,598.36     | 40,748,598.36     |
| 廖家沟  | 未开工    | -      | -              | 982,144,057.96    | 982,144,057.96    |
| 新华 6-2 项目  | 2019 年 | 2023 年 | 31.87          | 2,771,960,247.32  | 2,591,793,459.90  |
| 洋泾 17-4 项目   | 2018 年 | 2023 年 | 8.01           | 725,553,973.25    | 692,399,595.03    |
| 洋泾 23-3 项目   | 2019 年 | 2023 年 | 18.21          | 1,296,979,414.42  | 1,104,106,699.38  |
| 杨浦区新江湾社区<br>N091104 单元 B2-01 地块                            | 2020 年 | 2023 年 | 52.28          | 4,630,449,538.21  | 4,317,703,507.80  |
| 松江区广富林街道 SJC10004<br>单元 2 街区 03-04、06-02、<br>07-10 号地块住宅项目 | 2023 年 | 2026 年 | 104.02         | 6,814,420,000.00  |                   |
| 合计   |        |        |                | 19,104,715,277.43 | 11,424,879,784.35 |

## (2) 开发产品

| 项目名称    | 竣工时间   | 上年年末余额        | 本期增加金额 | 本期减少金额     | 期末余额          |
|---------|--------|---------------|--------|------------|---------------|
| 虹光小区    | 1995 年 | 141,625.01    |        |            | 141,625.01    |
| 中静大厦车库  | 2005 年 | 136,290.00    |        |            | 136,290.00    |
| 鹿特丹花园   | 1996 年 | 1,078,656.49  |        |            | 1,078,656.49  |
| 东方中华园车库 | 2004 年 | 694,827.98    |        | 198,522.28 | 496,305.70    |
| 浦东大道    | ---    | 141,382.31    |        |            | 141,382.31    |
| 虹华大厦    | 1995 年 | 594,973.15    |        |            | 594,973.15    |
| 天山中华园车库 | 2002 年 | 6,802,149.00  |        |            | 6,802,149.00  |
| 港泰车库    | 1999 年 | 3,453,506.63  |        |            | 3,453,506.63  |
| 南郊中华园一期 | 2009 年 | 46,038,961.58 |        |            | 46,038,961.58 |
| 南郊中华园二期 | 2010 年 | 3,055,464.10  |        |            | 3,055,464.10  |

## 2022 年年度报告

| 项目名称                   | 竣工时间   | 上年年末余额         | 本期增加金额 | 本期减少金额         | 期末余额           |
|------------------------|--------|----------------|--------|----------------|----------------|
| 南郊中华园三期                | 2011 年 | 5,281,263.16   |        |                | 5,281,263.16   |
| 美兰湖湖畔雅苑                | 2007 年 | 7,245,508.80   |        |                | 7,245,508.80   |
| 美兰湖中华园                 | 2011 年 | 62,928,980.22  |        |                | 62,928,980.22  |
| 铂珏公寓                   | 2014 年 | 77,316,283.43  |        | 6,832,808.38   | 70,483,475.05  |
| 中企上城                   | 2014 年 | 97,382,677.16  |        | 26,937,602.19  | 70,445,074.97  |
| 虹桥路 1482 号             | ---    | 3,876,000.00   |        |                | 3,876,000.00   |
| 维多利亚 C201-209          | 1996 年 | 4,810,330.74   |        |                | 4,810,330.74   |
| 古北国际广场                 | 2007 年 | 22,504,640.39  |        | 618,786.02     | 21,885,854.37  |
| 古北太湖源                  | 2006 年 | 252,516,487.25 |        | 218,397,971.41 | 34,118,515.84  |
| 古北御庭住宅和车库              | 2013 年 | 3,829,181.65   |        | 3,829,181.65   |                |
| 申雅苑（印象春城-周浦<br>23#项目）  | 2008 年 | 8,777,759.10   |        |                | 8,777,759.10   |
| 印象春城二期五街区售楼<br>中心      | 2009 年 | 17,243,397.70  |        |                | 17,243,397.70  |
| 印象春城二期三、四街区<br>住宅和地下车库 | 2011 年 | 55,000.00      |        | 55,000.00      |                |
| 印象春城二期一、二街区            | 2013 年 | 7,254,915.05   |        |                | 7,254,915.05   |
| 印象春城二期六街区住宅            | 2015 年 | 11,837,298.78  |        |                | 11,837,298.78  |
| 印象春城二期六街区车库            | 2016 年 | 19,525,000.00  |        |                | 19,525,000.00  |
| 江阴尚海荟                  | 2015 年 | 81,734,492.87  |        | 1,631,709.25   | 80,102,783.62  |
| 安亭新镇安智路 63 号商铺         | ---    | 1,146,165.13   |        |                | 1,146,165.13   |
| 尚汇豪庭一期公寓及会所            | 2015 年 | 298,969,112.63 |        | 10,472,679.45  | 288,496,433.18 |
| 尚汇豪庭二期                 | 2018 年 | 20,160,840.37  |        | 11,506,986.63  | 8,653,853.74   |
| 尚汇豪庭三期                 | 2021 年 | 179,480,770.15 |        | 125,049,319.13 | 54,431,451.02  |
| 无锡誉品华府                 | 2016 年 | 63,075,418.81  |        | 11,126,261.01  | 51,949,157.80  |
| 中企艮山府                  | 2016 年 | 4,180,000.00   |        | 330,000.00     | 3,850,000.00   |
| 嘉定萃庭                   | 2017 年 | 328,016,511.53 |        | 2,944,690.28   | 325,071,821.25 |
| 南泉车库                   | 2003 年 | 3,550,000.00   |        |                | 3,550,000.00   |
| 梅川三街坊（海上名庭）<br>车库      | 2003 年 | 4,150,000.00   |        |                | 4,150,000.00   |
| 梅川二街坊 12（海上名庭<br>二期）车库 | 2005 年 | 2,350,000.00   |        |                | 2,350,000.00   |

| 项目名称             | 竣工时间   | 上年年末余额         | 本期增加金额 | 本期减少金额        | 期末余额           |
|------------------|--------|----------------|--------|---------------|----------------|
| 兰馨雅苑车库           | 2003 年 | 3,950,000.00   |        |               | 3,950,000.00   |
| 凉城西北块车库          | 2006 年 | 50,000.00      |        |               | 50,000.00      |
| 凉城办公楼车库          | 2006 年 | 1,152,000.00   |        |               | 1,152,000.00   |
| 沪东北二街坊车库         | 2007 年 | 3,150,000.00   |        |               | 3,150,000.00   |
| 临阳车库             | 2007 年 | 3,200,000.00   |        |               | 3,200,000.00   |
| 中星瑞平车库           | 2007 年 | 5,626,000.00   |        |               | 5,626,000.00   |
| 昌里一街坊（新昌里公寓）车库   | 2005 年 | 6,400,000.00   |        |               | 6,400,000.00   |
| 海上名门车库           | 2006 年 | 100,000.00     |        |               | 100,000.00     |
| 海上名邸车库           | 2008 年 | 403,393.31     |        |               | 403,393.31     |
| 凉城地区办公楼车库        | 2010 年 | 6,020,000.00   |        |               | 6,020,000.00   |
| 文诚路 1999 弄车库     | 2008 年 | 5,860,175.19   |        |               | 5,860,175.19   |
| 海上御景苑车库          | 2013 年 | 7,106,160.00   |        |               | 7,106,160.00   |
| 红庐别墅 135 号项目     | 2017 年 | 5,820,891.97   |        |               | 5,820,891.97   |
| 水岸丽苑一期商铺         | 2012 年 | 23,732,189.64  |        |               | 23,732,189.64  |
| 名豪苑二期车库          | 2013 年 | 3,600,000.00   |        |               | 3,600,000.00   |
| 水岸丽苑一期车库         | 2012 年 | 1,005,000.00   |        | 450,000.00    | 555,000.00     |
| H4 商场            | 2016 年 | 143,637,818.22 |        |               | 143,637,818.22 |
| 燕尾山庄别墅           | 2011 年 | 33,308,699.51  |        | 14,458,423.28 | 18,850,276.23  |
| 燕尾山庄会所           | 2011 年 | 35,327,877.60  |        |               | 35,327,877.60  |
| 朗庭上郡苑（车位）        | 2010 年 | 25,760,371.13  |        |               | 25,760,371.13  |
| 中星馨恒苑            | 2014 年 | 19,479,996.52  |        |               | 19,479,996.52  |
| 中华园路 1 期商铺 8#    | 2013 年 | 90,721,900.84  |        |               | 90,721,900.84  |
| 中华园路 1 期商铺 9#10# | 2013 年 | 67,393,542.73  |        |               | 67,393,542.73  |
| 中华园路 2 期商铺       | 2015 年 | 80,555,731.30  |        | 18,601,721.99 | 61,954,009.31  |
| 中华园路 2 期车位       | 2015 年 | 3,700,000.00   |        | 200,000.00    | 3,500,000.00   |
| 中华园路 2 期酒店       | 2016 年 | 92,360,788.94  |        |               | 92,360,788.94  |
| 安徽中星城            | 2017 年 | 96,995,175.44  |        | 10,998,900.39 | 85,996,275.05  |
| 中环滨江世纪一期别墅及洋房    | 2017 年 | 85,533,949.26  |        | 13,907,571.06 | 71,626,378.20  |
| 中环滨江世纪二期商墅及一期高层  | 2021 年 | 196,513,744.17 |        | 6,817,720.08  | 189,696,024.09 |

| 项目名称          | 竣工时间  | 上年年末余额           | 本期增加金额        | 本期减少金额           | 期末余额             |
|---------------|-------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| 公园道壹号-尊庭      | 2017年 | 82,685,439.81    |               |                  | 82,685,439.81    |
| 公园道壹号-臻庭住宅及商业 | 2018年 | 176,393,219.55   |               |                  | 176,393,219.55   |
| 公园道壹号-臻庭车库    | 2018年 | 29,017,336.07    |               | 5,123,540.03     | 23,893,796.04    |
| 富源滨江名邸-住宅     | 2018年 | 44,727,291.55    |               |                  | 44,727,291.55    |
| 富源滨江名邸-车位     | 2018年 | 73,240,458.99    |               | 3,297,857.22     | 69,942,601.77    |
| 新天地公寓车位       | ---   | 3,060,000.00     |               |                  | 3,060,000.00     |
| 燕回平门里         | 2019年 | 20,155,709.91    | 11,785,374.89 | 11,607,667.66    | 20,333,417.14    |
| 无锡誉品华府商业      | 2020年 | 132,842,937.18   |               | 3,221,631.27     | 129,621,305.91   |
| 富源置业广场-车位     | 2020年 | 23,553,319.78    |               | 38,461.24        | 23,514,858.54    |
| 中企滨江悦府-商业     | 2020年 | 2,834,850.07     |               | 2,834,850.07     |                  |
| 中企滨江悦府-车库     | 2020年 | 51,457,813.25    |               | 23,188,539.29    | 28,269,273.96    |
| 中企滨江智慧广场      | 2020年 | 1,303,681,169.53 | 156,219.64    | 1,303,837,389.17 |                  |
| 罗家头-回龙山庄-住宅   | 2020年 | 272,801,742.02   |               | 9,121,205.08     | 263,680,536.94   |
| 罗家头-回龙山庄-车位   | 2020年 | 10,911,387.94    |               | 889,769.81       | 10,021,618.13    |
| 罗家头-回龙山庄-商业   | 2020年 | 17,466,038.53    |               |                  | 17,466,038.53    |
| 跑马山-檀悦名居-住宅   | 2021年 | 231,207,862.74   | 1,274,879.72  | 107,772,215.24   | 124,710,527.22   |
| 跑马山-檀悦名居-车位   | 2021年 | 12,212,937.33    |               | 3,695,196.55     | 8,517,740.78     |
| 跑马山-檀悦名居-商业   | 2021年 | 51,301,889.28    |               |                  | 51,301,889.28    |
| 跑马山-檀悦名居-酒店   | 2021年 | 219,124,620.26   | 75,235.85     | 46,042,019.70    | 173,157,836.41   |
| 中星城际广场凯旋门-车位  | 2020年 | 9,981,651.38     |               | 146,789.00       | 9,834,862.38     |
| 城际广场D块办公      | 2021年 | 157,340,707.42   |               | 2,329,262.45     | 155,011,444.97   |
| 城际广场D块商业      | 2021年 | 3,717,702.95     |               | 55,039.15        | 3,662,663.80     |
| 安盛街商铺         | 2020年 | 27,525,616.24    |               |                  | 27,525,616.24    |
| 中企16号公馆       | 2021年 | 28,357,922.32    |               | 10,376,364.75    | 17,981,557.57    |
| 合计            |       | 5,685,400,901.04 | 13,291,710.10 | 2,018,943,652.16 | 3,679,748,958.98 |

注：期末用于抵押或担保的存货信息，详见本附注“所有权或使用权受到限制的资产”及“重要承诺事项”。

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额           | 本期增加金额       |    | 本期减少金额        |    | 期末余额           |
|------|----------------|--------------|----|---------------|----|----------------|
|      |                | 计提           | 其他 | 转回或转销         | 其他 |                |
| 开发产品 | 343,780,650.96 | 8,575,152.72 |    | 27,522,806.54 |    | 324,832,997.14 |
| 其他   | 8,140,430.30   |              |    |               |    | 8,140,430.30   |
| 合计   | 351,921,081.26 | 8,575,152.72 |    | 27,522,806.54 |    | 332,973,427.44 |

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

| 存货项目名称                              | 年初余额          | 本期增加          | 本期减少         |      | 期末余额           |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------|----------------|
|                                     |               |               | 本期转入存货中的开发产品 | 其他减少 |                |
| 新华 6-2 项目                           | 29,503,790.67 | 33,889,372.65 |              |      | 63,393,163.32  |
| 洋泾 17-4 项目                          | 22,772,307.98 | 15,874,422.38 |              |      | 38,646,730.36  |
| 洋泾 23-3 项目                          | 16,964,781.80 | 9,088,459.64  |              |      | 26,053,241.44  |
| 廖家沟                                 | 2,820,773.12  |               |              |      | 2,820,773.12   |
| 杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块        | 12,756,516.98 | 18,418,891.49 |              |      | 31,175,408.47  |
| 宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0422-01 地块 | 2,732,696.31  | 7,284,001.17  |              |      | 10,016,697.48  |
| 合计                                  | 87,550,866.86 | 84,555,147.33 |              |      | 172,106,014.19 |

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额 |      |      | 期初余额       |          |            |
|--------|------|------|------|------------|----------|------------|
|        | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额       | 减值准备     | 账面价值       |
| 富源置地广场 |      |      |      | 117,233.69 | 9,378.70 | 107,854.99 |

|       |              |        |              |              |          |              |
|-------|--------------|--------|--------------|--------------|----------|--------------|
| 营销服务费 | 2,088,471.00 | 700.00 | 2,087,771.00 | 1,461,471.00 |          | 1,461,471.00 |
| 合计    | 2,088,471.00 | 700.00 | 2,087,771.00 | 1,578,704.69 | 9,378.70 | 1,569,325.99 |

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 本期计提      | 本期转回 | 本期转销/核销 | 原因 |
|----------|-----------|------|---------|----|
| 合同资产减值准备 | -8,678.70 |      |         |    |
| 合计       | -8,678.70 |      |         | /  |

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 11、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额          | 减值准备 | 期末账面价值        | 公允价值          | 预计处置费用       | 预计处置时间   |
|----------|---------------|------|---------------|---------------|--------------|----------|
| 天虹大厦     | 14,198,088.43 |      | 14,198,088.43 | 19,232,001.00 | 57,538.57    | 2023年上半年 |
| 第五元素小区住宅 | 720,536.25    |      | 720,536.25    | 5,085,001.00  | 1,609,619.75 | 2023年1月  |
| 合计       | 14,918,624.68 |      | 14,918,624.68 | 24,317,002.00 | 1,667,158.32 | /        |

其他说明：

注1：本公司持有的投资性房地产天虹大厦于2022年12月19日，通过上海联合产权所与购买方签订产权交易合同，交易价格1,923.20万元。截至2023年3月28日，该房产尚未过户。

注2：本公司子公司苏州中华园房地产开发有限公司持有的固定资产第五元素小区住宅于2022年12月13日，通过上海联合产权所与购买方签订产权交易合同，交易价格508.50万元。截至2023年3月28日，该房产已完成过户交接。

## 12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 期末余额           | 期初余额           |
|-----------|----------------|----------------|
| 合同取得成本    | 3,728,559.02   | 18,393,710.41  |
| 应收退货成本    |                |                |
| 待抵扣增值税进项税 | 253,448,578.59 | 286,301,078.31 |
| 预缴企业所得税   | 249,543,841.46 | 28,907,172.93  |
| 预缴增值税等流转税 | 317,778,556.08 | 37,882,533.51  |
| 合计        | 824,499,535.15 | 371,484,495.16 |

其他说明

**1、同取得成本有关的资产相关的信息**

| 类别           | 上年年末余额        | 本期增加         | 本期摊销          | 减值准备 |      | 期末余额         | 摊销方法    |
|--------------|---------------|--------------|---------------|------|------|--------------|---------|
|              |               |              |               | 本期计提 | 本期转回 |              |         |
| 为取得合同发生的佣金支出 | 18,393,710.41 | 7,534,471.12 | 22,199,622.51 |      |      | 3,728,559.02 | 随收入确认结转 |
| 合计           | 18,393,710.41 | 7,534,471.12 | 22,199,622.51 |      |      | 3,728,559.02 |         |

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**15、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**16、 长期应收款**

**(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

适用 不适用

**(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位                            | 期初余额           | 本期增减变动           |      |                 |          |        |               |        | 期末余额 | 减值准备期末余额         |    |
|----------------------------------|----------------|------------------|------|-----------------|----------|--------|---------------|--------|------|------------------|----|
|                                  |                | 追加投资             | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益     | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润   | 计提减值准备 |      |                  | 其他 |
| 一、合营企业                           |                |                  |      |                 |          |        |               |        |      |                  |    |
| 上海利昊物业管理有限<br>公司                 | 716,677.37     |                  |      | 8,318.03        |          |        |               |        |      | 724,995.40       |    |
| 上海营口加<br>油站有限责<br>任公司            | 2,369,607.01   |                  |      | 662,689.72      |          |        | -1,250,000.00 |        |      | 1,782,296.73     |    |
| 上海康健加<br>油有限公司                   | 3,540,626.58   |                  |      | 748,537.09      |          |        | -1,250,000.00 |        |      | 3,039,163.67     |    |
| 上海浦东新<br>区上钢集贸<br>市场经营管<br>理有限公司 | 4,971,511.70   |                  |      | 255,396.73      |          |        | -1,696,006.04 |        |      | 3,530,902.39     |    |
| 上海淞泽置<br>业有限公司                   | 785,287,899.06 | 1,465,100,000.00 |      | -163,132,811.82 |          |        |               |        |      | 2,087,255,087.24 |    |
| 上海保锦润<br>房地产有限<br>公司             |                | 470,400,000.00   |      | -3,647,482.07   |          |        |               |        |      | 466,752,517.93   |    |
| 小计                               | 796,886,321.72 | 1,935,500,000.00 |      | -165,105,352.32 |          |        | -4,196,006.04 |        |      | 2,563,084,963.36 |    |
| 二、联营企业                           |                |                  |      |                 |          |        |               |        |      |                  |    |
| 上海国际汽<br>车城置业有<br>限公司            | 297,142,179.33 |                  |      | 169,213,034.22  |          |        |               |        |      | 466,355,213.55   |    |

2022 年年度报告

|                |                  |                  |  |                |  |  |               |            |                  |  |
|----------------|------------------|------------------|--|----------------|--|--|---------------|------------|------------------|--|
| 上海瀛利置业有限公司     | 1,496,286.95     |                  |  | 168,252.78     |  |  |               |            | 1,664,539.73     |  |
| 上海春日置业有限公司(注)  |                  |                  |  | -254,038.92    |  |  |               | 254,038.92 |                  |  |
| 上海侨建重联企业发展有限公司 | 18,473,929.56    |                  |  | 1,280,586.82   |  |  | -1,960,000.00 |            | 17,794,516.38    |  |
| 上海星筑房地产开发有限公司  | 4,341,612.47     |                  |  | -2,472.42      |  |  |               |            | 4,339,140.05     |  |
| 上海虹城房地产有限公司    | 249,179,982.80   |                  |  | -636,705.34    |  |  |               |            | 248,543,277.46   |  |
| 上海恒城房地产有限公司    | 1,689,425.17     |                  |  | 88,848.60      |  |  |               |            | 1,778,273.77     |  |
| 小计             | 572,323,416.28   |                  |  | 169,857,505.74 |  |  | -1,960,000.00 | 254,038.92 | 740,474,960.94   |  |
| 合计             | 1,369,209,738.00 | 1,935,500,000.00 |  | 4,752,153.42   |  |  | -6,156,006.04 | 254,038.92 | 3,303,559,924.30 |  |

其他说明

详见附注递延收益所述。

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                     | 期末余额         | 期初余额         |
|------------------------|--------------|--------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 4,671,863.76 | 4,671,863.76 |
| 其中：权益工具投资              | 4,671,863.76 | 4,671,863.76 |
| 合计                     | 4,671,863.76 | 4,671,863.76 |

其他说明：

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

| 项目                 | 房屋、建筑物            | 土地使用权          | 在建工程 | 合计                |
|--------------------|-------------------|----------------|------|-------------------|
| <b>一、账面原值</b>      |                   |                |      |                   |
| 1. 期初余额            | 9,824,749,980.60  | 206,883,038.07 |      | 10,031,633,018.67 |
| 2. 本期增加金额          | 1,305,835,019.92  |                |      | 1,305,835,019.92  |
| (1) 外购             | -388,258.61       |                |      | -388,258.61       |
| (2) 存货\固定资产\在建工程转入 | 1,306,223,278.53  |                |      | 1,306,223,278.53  |
| 3. 本期减少金额          | 20,354,775.12     |                |      | 20,354,775.12     |
| (1) 处置             | 2,826,184.13      |                |      | 2,826,184.13      |
| (2) 其他转出           | 17,528,590.99     |                |      | 17,528,590.99     |
| 4. 期末余额            | 11,110,230,225.40 | 206,883,038.07 |      | 11,317,113,263.47 |
| <b>二、累计折旧和累计摊销</b> |                   |                |      |                   |
| 1. 期初余额            | 2,444,808,415.10  | 189,272,184.90 |      | 2,634,080,600.00  |
| 2. 本期增加金额          | 303,818,473.99    | 6,551,572.08   |      | 310,370,046.07    |
| (1) 计提或摊销          | 303,818,473.99    | 6,551,572.08   |      | 310,370,046.07    |
| 3. 本期减少金额          | 5,527,651.74      |                |      | 5,527,651.74      |
| (1) 处置             | 2,197,149.18      |                |      | 2,197,149.18      |
| (2) 其他转出           | 3,330,502.56      |                |      | 3,330,502.56      |
| 4. 期末余额            | 2,743,099,237.35  | 195,823,756.98 |      | 2,938,922,994.33  |
| <b>三、减值准备</b>      |                   |                |      |                   |
| 1. 期初余额            | 122,027,759.20    |                |      | 122,027,759.20    |

|           |                  |               |  |                  |
|-----------|------------------|---------------|--|------------------|
| 2. 本期增加金额 |                  |               |  |                  |
| 3、本期减少金额  |                  |               |  |                  |
| 4. 期末余额   | 122,027,759.20   |               |  | 122,027,759.20   |
| 四、账面价值    |                  |               |  |                  |
| 1. 期末账面价值 | 8,245,103,228.85 | 11,059,281.09 |  | 8,256,162,509.94 |
| 2. 期初账面价值 | 7,257,913,806.30 | 17,610,853.17 |  | 7,275,524,659.47 |

注：期末用于抵押或担保的投资性房地产信息，详见本附注“所有权或使用权受到限制的资产”及“重要承诺事项”。

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 21、固定资产

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 固定资产   | 378,142,417.70 | 357,076,381.92 |
| 固定资产清理 |                |                |
| 合计     | 378,142,417.70 | 357,076,381.92 |

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 房屋及建筑物         | 专用设备         | 运输工具          | 通用设备          | 固定资产装修        | 合计             |
|------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值：    |                |              |               |               |               |                |
| 1. 期初余额    | 444,162,787.78 | 3,895,442.49 | 22,875,531.76 | 40,722,841.06 | 11,625,222.10 | 523,281,825.19 |
| 2. 本期增加金额  | 41,400,296.26  |              | 264,577.82    | 3,220,436.56  |               | 44,885,310.64  |
| (1) 购置     |                |              | 264,577.82    | 3,220,436.56  |               | 3,485,014.38   |
| (2) 在建工程转入 | 41,400,296.26  |              |               |               |               | 41,400,296.26  |
| 3. 本期减少金额  | 8,429,256.45   |              | 8,565,759.90  | 1,333,645.33  |               | 18,328,661.68  |
| (1) 处置或报废  | 8,429,256.45   |              | 8,565,759.90  | 1,333,645.33  |               | 18,328,661.68  |
| 4. 期末余额    | 477,133,827.59 | 3,895,442.49 | 14,574,349.68 | 42,609,632.29 | 11,625,222.10 | 549,838,474.15 |
| 二、累计折旧     |                |              |               |               |               |                |
| 1. 期初余额    | 74,240,851.76  | 1,379,856.60 | 20,915,187.43 | 32,613,293.99 | 11,625,222.10 | 140,774,411.88 |
| 2. 本期增加金额  | 16,960,338.87  | 630,467.04   | 502,095.01    | 3,140,993.27  |               | 21,233,894.19  |
| (1) 计提     | 16,960,338.87  | 630,467.04   | 502,095.01    | 3,140,993.27  |               | 21,233,894.19  |
| 3. 本期减少金额  | 6,310,076.98   |              | 8,182,250.40  | 1,250,953.63  |               | 15,743,281.01  |
| (1) 处置或报废  | 6,310,076.98   |              | 8,182,250.40  | 1,250,953.63  |               | 15,743,281.01  |
| 4. 期末余额    | 84,891,113.65  | 2,010,323.64 | 13,235,032.04 | 34,503,333.63 | 11,625,222.10 | 146,265,025.06 |

| 三、减值准备        |                |              |              |              |  |                |
|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--|----------------|
| 1. 期初余额       | 25,431,031.39  |              |              |              |  | 25,431,031.39  |
| 2. 本期增加<br>金额 |                |              |              |              |  |                |
| 3. 本期减少<br>金额 |                |              |              |              |  |                |
| 4. 期末余额       | 25,431,031.39  |              |              |              |  | 25,431,031.39  |
| 四、账面价值        |                |              |              |              |  |                |
| 1. 期末账面<br>价值 | 366,811,682.55 | 1,885,118.85 | 1,339,317.64 | 8,106,298.66 |  | 378,142,417.70 |
| 2. 期初账面<br>价值 | 344,490,904.63 | 2,515,585.89 | 1,960,344.33 | 8,109,547.07 |  | 357,076,381.92 |

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额          | 期初余额           |
|------|---------------|----------------|
| 在建工程 | 79,836,460.25 | 119,328,760.23 |
| 工程物资 |               |                |
| 合计   | 79,836,460.25 | 119,328,760.23 |

其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                          | 期末余额          |      |               | 期初余额          |      |               |
|-----------------------------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|                             | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 中星城-万科地铁通道改建                | 211,320.76    |      | 211,320.76    | 211,320.76    |      | 211,320.76    |
| 中企财富世纪大厦地下一层食堂改造工程          |               |      |               | 524,724.54    |      | 524,724.54    |
| 崇明北八滙基地河道整治工程项目             | 59,327,775.53 |      | 59,327,775.53 | 56,516,677.93 |      | 56,516,677.93 |
| 崇明新弘果园农田建设项目                | 13,394,834.39 |      | 13,394,834.39 | 13,777,111.59 |      | 13,777,111.59 |
| 新弘农业智慧果园建设项目                |               |      |               | 41,918,329.12 |      | 41,918,329.12 |
| 果树机械化生产装备选型及主要环节配套开发项目      |               |      |               | 1,348,492.95  |      | 1,348,492.95  |
| 优质早熟梨新品种优选及轻简化栽培技术体系构建和示范项目 |               |      |               | 2,734,308.88  |      | 2,734,308.88  |
| 莘光菜场改造                      |               |      |               | 2,113,832.17  |      | 2,113,832.17  |
| 申莘菜场改造                      |               |      |               | 150,943.42    |      | 150,943.42    |
| 鑫都菜场改造                      |               |      |               | 33,018.87     |      | 33,018.87     |
| 生态循环基地创建项目                  | 343,143.81    |      | 343,143.81    |               |      |               |
| 崇明北八滙农业设施建设项目               | 545,320.74    |      | 545,320.74    |               |      |               |
| 北八滙崇明基地新建入口工程               | 1,408,002.69  |      | 1,408,002.69  |               |      |               |

|                        |               |  |               |                |  |                |
|------------------------|---------------|--|---------------|----------------|--|----------------|
| 闵行年产 25500 吨蔬菜加工配送建设项目 | 4,606,062.33  |  | 4,606,062.33  |                |  |                |
| 合计                     | 79,836,460.25 |  | 79,836,460.25 | 119,328,760.23 |  | 119,328,760.23 |

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称            | 预算数           | 期初余额          | 本期增加金额       | 本期转入固定资产金额 | 本期其他减少金额 | 期末余额          | 工程累计投入占预算比例 (%) | 工程进度 | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利息资本化金额 | 本期利息资本化率 (%) | 资金来源    |
|-----------------|---------------|---------------|--------------|------------|----------|---------------|-----------------|------|-----------|--------------|--------------|---------|
| 崇明北八滂基地河道整治工程项目 | 73,958,800.00 | 56,516,677.93 | 2,811,097.60 |            |          | 59,327,775.53 | 80.22           |      |           |              |              | 政府补助及自筹 |

|  |                |                |              |               |            |               |        |   |  |  |   |                         |
|--|----------------|----------------|--------------|---------------|------------|---------------|--------|---|--|--|---|-------------------------|
| 崇明<br>新弘<br>果园<br>农田<br>建设<br>项目                     | 14,944,000.00  | 13,777,111.59  |              |               | 382,277.20 | 13,394,834.39 | 89.63  |   |  |  |   | 政府<br>补助<br>及<br>自<br>筹 |
| 新弘<br>农业<br>智慧<br>果园<br>建设<br>项目                     | 41,400,000.00  | 41,918,329.12  |              | 41,400,296.26 | 518,032.86 |               | 100.00 |   |  |  |   | 政府<br>补助<br>及<br>自<br>筹 |
| 闵行<br>年产<br>25500<br>吨蔬<br>菜加<br>工配<br>送建<br>设项<br>目 | 48,042,100.00  |                | 4,606,062.33 |               |            | 4,606,062.33  | 9.59   |   |  |  |   | 政府<br>补助<br>及<br>自<br>筹 |
| 合计   | 178,344,900.00 | 112,212,118.64 | 7,417,159.93 | 41,400,296.26 | 900,310.06 | 77,328,672.25 | /      | / |  |  | / | /                       |

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 林业            | 合计            |
|-----------|---------------|---------------|
|           | 类别            |               |
| 一、账面原值    |               |               |
| 1. 期初余额   |               |               |
| 2. 本期增加金额 | 11,096,905.44 | 11,096,905.44 |
| (1) 外购    | 11,096,905.44 | 11,096,905.44 |
| 3. 本期减少金额 |               |               |
| (1) 处置    |               |               |
| 4. 期末余额   | 11,096,905.44 | 11,096,905.44 |
| 二、累计折旧    |               |               |
| 1. 期初余额   |               |               |
| 2. 本期增加金额 |               |               |
| 3. 本期减少金额 |               |               |
| 4. 期末余额   |               |               |
| 三、减值准备    |               |               |
| 1. 期初余额   |               |               |
| 2. 本期增加金额 |               |               |
| 3. 本期减少金额 |               |               |
| 4. 期末余额   |               |               |
| 四、账面价值    |               |               |
| 1. 期末账面价值 | 11,096,905.44 | 11,096,905.44 |
| 2. 期初账面价值 |               |               |

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 房屋建筑物         | 合计            |
|-----------|---------------|---------------|
| 一、账面原值    |               |               |
| 1. 期初余额   | 88,471,892.94 | 88,471,892.94 |
| 2. 本期增加金额 | 52,091,269.72 | 52,091,269.72 |
| — 新增租赁    | 52,091,269.72 | 52,091,269.72 |

|           |                |                |
|-----------|----------------|----------------|
| 3. 本期减少金额 | 25,290,875.27  | 25,290,875.27  |
| — 处置      | 25,290,875.27  | 25,290,875.27  |
| 4. 期末余额   | 115,272,287.39 | 115,272,287.39 |
| 二、累计折旧    |                |                |
| 1. 期初余额   | 21,154,109.06  | 21,154,109.06  |
| 2. 本期增加金额 | 22,810,848.31  | 22,810,848.31  |
| (1) 计提    | 22,810,848.31  | 22,810,848.31  |
| 3. 本期减少金额 | 11,104,602.37  | 11,104,602.37  |
| (1) 处置    | 11,104,602.37  | 11,104,602.37  |
| 4. 期末余额   | 32,860,355.00  | 32,860,355.00  |
| 三、减值准备    |                |                |
| 1. 期初余额   |                |                |
| 2. 本期增加金额 |                |                |
| 3. 本期减少金额 |                |                |
| 4. 期末余额   |                |                |
| 四、账面价值    |                |                |
| 1. 期末账面价值 | 82,411,932.39  | 82,411,932.39  |
| 2. 期初账面价值 | 67,317,783.88  | 67,317,783.88  |

## 26、无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 土地使用权         | 软件           | 社区服务平台       | 合计             |
|-----------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值    |               |              |              |                |
| 1. 期初余额   | 88,659,957.00 | 9,864,867.82 | 9,604,414.59 | 108,129,239.41 |
| 2. 本期增加金额 |               |              |              |                |
| 3. 本期减少金额 |               |              |              |                |
| 4. 期末余额   | 88,659,957.00 | 9,864,867.82 | 9,604,414.59 | 108,129,239.41 |
| 二、累计摊销    |               |              |              |                |
| 1. 期初余额   | 27,080,010.15 | 3,612,745.69 | 5,851,062.76 | 36,543,818.60  |
| 2. 本期增加金额 | 1,977,565.80  | 3,057,651.59 | 1,526,416.99 | 6,561,634.38   |
| (1) 计提    | 1,977,565.80  | 3,057,651.59 | 1,526,416.99 | 6,561,634.38   |
| 3. 本期减少金额 |               |              |              |                |
| 4. 期末余额   | 29,057,575.95 | 6,670,397.28 | 7,377,479.75 | 43,105,452.98  |
| 三、减值准备    |               |              |              |                |
| 1. 期初余额   |               |              |              |                |
| 2. 本期增加金额 |               |              |              |                |
| 3. 本期减少金额 |               |              |              |                |
| 4. 期末余额   |               |              |              |                |
| 四、账面价值    |               |              |              |                |

|           |               |              |              |               |
|-----------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 1. 期末账面价值 | 59,602,381.05 | 3,194,470.54 | 2,226,934.84 | 65,023,786.43 |
| 2. 期初账面价值 | 61,579,946.85 | 6,252,122.13 | 3,753,351.83 | 71,585,420.81 |

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、商誉

## (1). 商誉账面原值

适用 不适用

## (2). 商誉减值准备

适用 不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目  | 期初余额         | 本期增加金额        | 本期摊销金额       | 其他减少金额 | 期末余额          |
|-----|--------------|---------------|--------------|--------|---------------|
| 装修费 | 7,671,275.03 | 39,089,789.25 | 6,474,602.60 |        | 40,286,461.68 |
| 其他  | 37,037.08    |               | 37,037.08    |        |               |
| 合计  | 7,708,312.11 | 39,089,789.25 | 6,511,639.68 |        | 40,286,461.68 |

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 期末余额             |                  | 期初余额             |                  |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产          | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产          |
| 资产减值准备      | 22,975,607.45    | 5,738,182.13     | 21,736,398.80    | 5,434,099.70     |
| 内部交易未实现利润   | 358,204,402.60   | 89,551,100.65    | 161,593,793.96   | 40,398,448.49    |
| 可抵扣亏损       | 138,654,574.98   | 34,663,643.74    | 70,568,659.00    | 17,642,164.75    |
| 预提税金及费用     | 5,408,847,861.96 | 1,352,739,543.99 | 7,596,437,780.64 | 1,899,109,445.16 |
| 新租赁准则下的纳税差异 | 1,063,408.33     | 265,852.08       | 929,364.88       | 232,341.22       |
| 合计          | 5,929,745,855.32 | 1,482,958,322.59 | 7,851,265,997.28 | 1,962,816,499.32 |

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 期末余额          |               | 期初余额          |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债       | 应纳税暂时性差异      | 递延所得税负债       |
| 公允价值变动           | 1,558,612.74  | 389,653.18    | 1,743,413.44  | 435,853.36    |
| 长期股权投资支付对价与公允价差额 |               |               | 3,606,764.32  | 901,691.08    |
| 收购其他股东权益         | 52,272,190.18 | 13,068,047.55 | 52,272,190.20 | 13,068,047.55 |
| 收入确认             | 4,745,441.55  | 1,186,360.38  | 552,428.28    | 138,107.07    |
| 合计               | 58,576,244.47 | 14,644,061.11 | 58,174,796.24 | 14,543,699.06 |

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期末余额             | 期初余额             |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 671,696,316.06   | 468,022,898.50   |
| 可抵扣亏损    | 3,914,319,288.18 | 4,872,222,082.32 |
| 合计       | 4,586,015,604.24 | 5,340,244,980.82 |

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 年份       | 期末金额           | 期初金额             | 备注 |
|----------|----------------|------------------|----|
| 2022 年到期 |                | 1,492,124,752.43 |    |
| 2023 年到期 | 822,138,377.49 | 828,738,406.23   |    |
| 2024 年到期 | 907,331,988.90 | 935,109,862.99   |    |

|          |                  |                  |   |
|----------|------------------|------------------|---|
| 2025 年到期 | 690,292,185.18   | 727,622,812.01   |   |
| 2026 年到期 | 710,747,917.75   | 888,626,248.66   |   |
| 2027 年到期 | 783,808,818.86   |                  |   |
| 合计       | 3,914,319,288.18 | 4,872,222,082.32 | / |

其他说明：

适用 不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                      | 期末余额             |      |                  | 期初余额              |      |                   |
|-------------------------|------------------|------|------------------|-------------------|------|-------------------|
|                         | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              |
| 对联营企业借款及利息-上海春日置业有限公司   |                  |      |                  | 4,461,491,034.92  |      | 4,461,491,034.92  |
| 对合营企业借款及利息-上海淞泽置业有限公司   | 4,505,816,544.82 |      | 4,505,816,544.82 | 5,698,078,829.99  |      | 5,698,078,829.99  |
| 对合营企业借款及利息-上海保锦润房地产有限公司 | 503,010,747.42   |      | 503,010,747.42   |                   |      |                   |
| 合计                      | 5,008,827,292.24 |      | 5,008,827,292.24 | 10,159,569,864.91 |      | 10,159,569,864.91 |

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额             | 期初余额             |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 728,142,718.40   | 930,808,199.53   |
| 1-2年 | 218,461,275.73   | 505,462,969.52   |
| 2-3年 | 274,751,163.75   | 64,733,990.30    |
| 3年以上 | 409,984,658.06   | 409,180,863.90   |
| 合计   | 1,631,339,815.94 | 1,910,186,023.25 |

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期末余额          | 未偿还或结转的原因 |
|----------------|---------------|-----------|
| 上海建工五建集团有限公司   | 65,436,564.90 | 工程款，尚未结算  |
| 上海建工二建集团有限公司   | 60,229,595.72 | 工程款，尚未结算  |
| 南通华荣建设集团有限公司   | 53,540,064.58 | 工程款，尚未结算  |
| 江苏南通六建建设集团有限公司 | 44,608,862.28 | 工程款，尚未结算  |

|              |                |           |
|--------------|----------------|-----------|
| 上海建工四建集团有限公司 | 43,634,746.31  | 工程款, 尚未结算 |
| 合计           | 267,449,833.79 | /         |

其他说明

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 1 年以内 | 20,290,951.64 | 34,125,032.89 |
| 1-2 年 | 587,640.49    | 69,047.89     |
| 2-3 年 |               | 5,075.85      |
| 3 年以上 | 5,075.85      |               |
| 合计    | 20,883,667.98 | 34,199,156.63 |

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目              | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------------|------------------|------------------|
| 中企上城            | 6,737,051.48     | 22,818,586.73    |
| 铂珺公寓            | 16,009,165.35    | 20,583,044.06    |
| 尚汇豪庭二期          |                  | 11,635,293.34    |
| 古北太湖源           |                  | 233,742,078.11   |
| 无锡誉品华府住宅及商业     | 2,632,117.15     | 15,429,143.54    |
| 富源滨江名邸-住宅       | 158,983,330.49   | 161,223,330.48   |
| 中环滨江世纪一期别墅及洋房   | 977,992.38       | 2,499,417.14     |
| 中环滨江世纪二期商业及一期高层 | 6,975,214.67     | 15,713,732.09    |
| 罗家头-回龙山庄        | 2,560,638.53     | 4,272,089.90     |
| 跑马山-中山府         | 3,924,355.45     | 117,388,289.23   |
| 云萃华庭            | 5,277,411,948.18 | 2,187,506,874.95 |
| 中企珺庭            | 2,008,925,073.42 | 701,049,734.95   |
| 中企 16 号公馆       |                  | 23,442,952.34    |
| 海睿滨江            | 3,131,906,886.24 |                  |
| 公园道壹号-臻庭办公楼及商业  | 230,736,666.67   |                  |
| 其他              | 71,570,258.35    | 73,215,333.74    |

|    |                   |                  |
|----|-------------------|------------------|
| 合计 | 10,919,350,698.36 | 3,590,519,900.60 |
|----|-------------------|------------------|

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 变动金额             | 变动原因    |
|------|------------------|---------|
| 海睿滨江 | 3,131,906,886.24 | 本期预收款增加 |
| 云萃华庭 | 3,089,905,073.23 | 本期预收款增加 |
| 中企珺庭 | 1,307,875,338.47 | 本期预收款增加 |
| 合计   | 7,529,687,297.94 | /       |

其他说明：

√适用 □不适用

| 类别   | 期末余额             | 上年年末余额           | 预计竣工时间 | 预售比例    |
|------|------------------|------------------|--------|---------|
| 海睿滨江 | 3,131,906,886.24 |                  | 2023年  | 100.00% |
| 云萃华庭 | 5,277,411,948.18 | 2,187,506,874.95 | 2023年  | 100.00% |
| 中企珺庭 | 2,008,925,073.42 | 701,049,734.95   | 2023年  | 100.00% |
| 合计   | 7,534,471.12     | 22,199,622.51    |        |         |

## 39、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额           |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、短期薪酬         | 190,335,820.07 | 640,067,579.21 | 632,221,162.08 | 198,182,237.20 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 1,974,586.68   | 56,140,790.69  | 55,571,521.29  | 2,543,856.08   |
| 三、辞退福利         |                | 720,712.74     | 720,712.74     |                |
| 合计             | 192,310,406.75 | 696,929,082.64 | 688,513,396.11 | 200,726,093.28 |

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 173,862,014.00 | 561,290,714.21 | 557,100,497.17 | 178,052,231.04 |

|               |                |                |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 二、职工福利费       | 542,993.45     | 15,640,920.79  | 15,466,201.90  | 717,712.34     |
| 三、社会保险费       | 1,198,137.35   | 30,926,693.10  | 28,027,854.96  | 4,096,975.49   |
| 其中：医疗保险费      | 1,166,809.72   | 30,280,575.23  | 27,390,801.92  | 4,056,583.03   |
| 工伤保险费         | 31,003.63      | 617,971.87     | 608,907.04     | 40,068.46      |
| 其他            | 324.00         | 28,146.00      | 28,146.00      | 324.00         |
| 四、住房公积金       | 372,644.87     | 25,483,928.36  | 25,411,983.44  | 444,589.79     |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 14,360,030.40  | 6,103,808.18   | 5,593,110.04   | 14,870,728.54  |
| 六、短期带薪缺勤      |                | 621,514.57     | 621,514.57     |                |
| 合计            | 190,335,820.07 | 640,067,579.21 | 632,221,162.08 | 198,182,237.20 |

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目       | 期初余额         | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额         |
|----------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 1、基本养老保险 | 1,723,814.71 | 42,272,362.66 | 41,645,260.11 | 2,350,917.26 |
| 2、失业保险费  | 55,048.57    | 1,329,340.74  | 1,309,020.51  | 75,368.80    |
| 3、企业年金缴费 | 195,723.40   | 12,539,087.29 | 12,617,240.67 | 117,570.02   |
| 合计       | 1,974,586.68 | 56,140,790.69 | 55,571,521.29 | 2,543,856.08 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 期末余额             | 期初余额             |
|---------|------------------|------------------|
| 增值税     | 68,861,884.30    | 115,097,287.85   |
| 消费税     |                  |                  |
| 营业税     | -1,313,316.35    | -1,679,427.84    |
| 企业所得税   | 343,987,154.12   | 503,259,536.05   |
| 个人所得税   | 1,667,262.73     | 1,734,947.08     |
| 城市维护建设税 | -9,437,026.54    | 9,199,293.69     |
| 房产税     | 33,353,488.65    | 21,509,743.97    |
| 土地增值税   | 4,787,956,463.82 | 6,942,165,953.13 |
| 土地使用税   | 956,834.86       | 920,030.30       |

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| 印花税    | 6,121,672.09     | 2,509,008.86     |
| 教育费附加  | -5,678,941.13    | 8,431,419.90     |
| 水利建设基金 | 1,352.17         | 6,184.65         |
| 河道管理费  | -24,481.52       | 165,740.06       |
| 契税及其他  | 7,233,623.86     | 7,220,873.59     |
| 合计     | 5,233,685,971.06 | 7,610,540,591.29 |

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  |                  |                  |
| 应付股利  | 121,336,950.94   | 48,211,950.94    |
| 其他应付款 | 1,455,362,508.28 | 1,520,057,935.42 |
| 合计    | 1,576,699,459.22 | 1,568,269,886.36 |

其他说明：

□适用 √不适用

##### 应付利息

###### (1). 分类列示

□适用 √不适用

##### 应付股利

###### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额          |
|-------|----------------|---------------|
| 普通股股利 | 121,336,950.94 | 48,211,950.94 |
| 合计    | 121,336,950.94 | 48,211,950.94 |

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

| 项目            | 期末余额       | 上年年末余额     |
|---------------|------------|------------|
| 1997年以前的法人股红利 | 9,661.24   | 9,661.24   |
| 1997年的法人股红利   | 99,026.30  | 99,026.30  |
| 1998年的法人股红利   | 114,708.90 | 114,708.90 |
| 2000年的法人股红利   | 40,566.60  | 40,566.60  |
| 2002年的法人股红利   | 151,500.00 | 151,500.00 |
| 2003年的法人股红利   | 63,616.50  | 63,616.50  |
| 2004年的法人股红利   | 153,350.74 | 153,350.74 |
| 2005年的法人股红利   | 386,803.41 | 386,803.41 |
| 2008年的法人股红利   | 1,548.80   | 1,548.80   |

| 项目            | 期末余额           | 上年年末余额        |
|---------------|----------------|---------------|
| 2011 年的法人股红利  | 5,006.64       | 5,006.64      |
| 2012 年的法人股红利  | 13,498.34      | 13,498.34     |
| 2013 年的法人股红利  | 45,009.86      | 45,009.86     |
| 2014 年的法人股红利  | 58,967.91      | 58,967.91     |
| 上海新长宁（集团）有限公司 |                | 39,625,000.00 |
| 上海地产（集团）有限公司  | 120,000,000.00 | 2,500,000.00  |
| 台湾旭宝投资股份有限公司  | 135,579.99     | 135,579.99    |
| 日本国万胜株式会社     | 58,105.71      | 58,105.71     |
| 大华（集团）有限公司    |                | 4,750,000.00  |
| 合计            | 121,336,950.94 | 48,211,950.94 |

### 其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 保证金及押金 | 364,535,369.70   | 342,508,126.04   |
| 往来款及借款 | 625,616,597.85   | 637,590,512.66   |
| 暂收款    | 248,423,027.49   | 314,616,694.49   |
| 征地费用   | 145,598,878.15   | 158,470,875.25   |
| 其他     | 71,188,635.09    | 66,871,726.98    |
| 合计     | 1,455,362,508.28 | 1,520,057,935.42 |

#### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额           | 未偿还或结转的原因         |
|-------------------|----------------|-------------------|
| 上海国际汽车城置业有限公司     | 208,400,000.00 | 关联方往来款            |
| 征地费用              | 143,665,285.83 | 尚未支付              |
| 童锦泉               | 117,755,921.74 | 尚未支付的保证金及尚未解决的动迁款 |
| 上海地产（集团）有限公司      | 100,020,741.82 | 净房款               |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 93,006,222.37  | 尚未归还              |
| 合计                | 662,848,171.76 | /                 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 42、持有待售负债

□适用 √不适用

## 43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额             | 期初余额             |
|------------|------------------|------------------|
| 1年内到期的长期借款 | 1,299,780,000.00 | 763,075,438.00   |
| 1年内到期的应付债券 | 55,000,000.00    | 1,045,617,020.26 |
| 1年内到期的租赁负债 | 27,626,961.26    | 20,835,458.12    |
| 1年内到期的应付利息 | 168,865,378.42   | 169,210,580.53   |
| 合计         | 1,551,272,339.68 | 1,998,738,496.91 |

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款明细

| 项目   | 期末余额             | 年初余额           |
|------|------------------|----------------|
| 抵押借款 | 1,241,780,000.00 | 763,075,438.00 |
| 质押借款 | 58,000,000.00    |                |
| 合计   | 1,299,780,000.00 | 763,075,438.00 |

注：抵押物清单详见附注重要承诺事项。

## (2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

| 贷款单位             | 借款起始日      | 借款终止日  | 币种  | 利率                  | 期末余额           |
|------------------|------------|--|-----|---------------------|----------------|
| 上海浦东发展银行第一营业部    | 2020/12/30 | 2023/12/20   | 人民币 | 1年期 LRP+0.425%      | 428,640,000.00 |
| 兴业银行上海浦东支行       | 2018/12/28 | 2023/12/27   | 人民币 | 5年期以上<br>LRP+0.10%  | 342,860,000.00 |
| 交通银行股份有限公司上海闵行支行 | 2014/12/24 | 2023/12/20   | 人民币 | 4.900%              | 220,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行第一营业部    | 2016/5/30  | 2023/3/20、<br>2023/6/20、<br>2023/9/20、<br>2023/12/20 | 人民币 | 5.145%              | 60,000,000.00  |
| 上海浦东发展银行第一营业部    | 2022/10/25 | 2023/4/24、<br>2023/10/24                             | 人民币 | 5年期以上 LRP-<br>0.80% | 58,000,000.00  |

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额           | 期初余额          |
|-------|----------------|---------------|
| 待转销项税 | 942,952,088.67 | 16,579,677.81 |
| 合计    | 942,952,088.67 | 16,579,677.81 |

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额             | 期初余额             |
|------|------------------|------------------|
| 质押借款 | 1,612,000,000.00 |                  |
| 抵押借款 | 4,104,286,062.87 | 5,275,124,855.40 |
| 保证借款 | 3,735,000,000.00 | 3,735,000,000.00 |
| 合计   | 9,451,286,062.87 | 9,010,124,855.40 |

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款前五名：

| 贷款单位             | 起始日        | 终止日        | 币种  | 利率                                | 期末余额             |
|------------------|------------|------------|-----|-----------------------------------|------------------|
| 华泰资产管理有限公司       | 2021/8/30  | 2026/8/30  | 人民币 | 5.00%                             | 3,123,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行第一营业部    | 2017/12/19 | 2041/12/17 | 人民币 | 4.9%、5.39%、5.635%                 | 1,700,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行第一营业部    | 2022/10/25 | 2029/10/24 | 人民币 | 5 年期以上 LPR-0.80%                  | 1,612,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行第一营业部    | 2018/9/29  | 2033/9/28  | 人民币 | 5 年期以上 LPR+0.74%、5 年期以上 LPR-0.24% | 1,115,000,000.00 |
| 招商银行股份有限公司上海四平支行 | 2020/8/7   | 2032/8/6   | 人民币 | 5 年期以上 LPR+0.25%                  | 663,596,062.87   |

## 46、应付债券

## (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                        | 期末余额              | 期初余额              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 19 中企 01                  | 3,149,737,676.24  | 3,148,761,489.08  |
| 19 中企 02                  | 1,518,756,793.03  | 1,518,417,110.11  |
| 21 中企 01                  | 3,082,018,383.40  | 3,078,346,115.32  |
| 国君-中企古北国际财富中心<br>资产支持专项计划 | 2,578,691,006.34  | 2,634,326,824.58  |
| 合计                        | 10,329,203,859.01 | 10,379,851,539.09 |

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 债券名称                        | 面值  | 发行日期       | 债券期限     | 发行金额              | 期初余额              | 本期发行 | 按面值计提利息        | 溢折价摊销        | 本期偿还             | 期末余额              |
|-----------------------------|-----|------------|----------|-------------------|-------------------|------|----------------|--------------|------------------|-------------------|
| 19 中华企业 MTN001              | 100 | 2019/11/22 | 3 年      | 1,000,000,000.00  | 1,001,901,951.77  |      | 34,815,068.49  | 2,382,979.74 | 1,039,100,000.00 |                   |
| 19 中企 01 (注 1)              | 100 | 2019/6/5   | 3 年 +2 年 | 3,150,000,000.00  | 3,227,597,790.45  |      | 137,025,000.00 | 976,187.16   | 137,025,000.00   | 3,228,573,977.61  |
| 19 中企 02 (注 1)              | 100 | 2019/11/14 | 3 年 +2 年 | 1,520,000,000.00  | 1,526,752,540.25  |      | 63,384,000.00  | 339,682.92   | 63,384,000.00    | 1,527,092,223.17  |
| 21 中企 01 (注 1)              | 100 | 2021/6/15  | 3 年 +2 年 | 3,087,000,000.00  | 3,140,931,868.75  |      | 113,906,071.23 | 3,672,268.08 | 114,219,000.00   | 3,144,291,208.06  |
| 国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划 (注 2) | 100 | 2021/3/31  | 19 年     | 2,700,000,000.00  | 2,682,326,824.58  |      | 121,430,000.00 | 64,181.76    | 170,130,000.00   | 2,633,691,006.34  |
| 减：一年内到期的非流动负债               |     |            |          |                   | 1,199,659,436.71  |      |                |              |                  | 204,444,556.17    |
| 合计                          | /   | /          | /        | 11,457,000,000.00 | 10,379,851,539.09 |      | 470,560,139.72 | 7,435,299.66 | 1,523,858,000.00 | 10,329,203,859.01 |

注 1：期末计提的利息已分类至一年内到期的非流动负债，附第三年末票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

注 2：期末计提的利息和 2023 年需偿还的本金已分类至一年内到期的非流动负债。

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、 租赁负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 租赁负债 | 53,377,947.63 | 46,634,805.33 |
| 合计   | 53,377,947.63 | 46,634,805.33 |

**48、 长期应付款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 长期应付款 | 99,346,558.44 | 99,176,847.61 |
| 专项应付款 |               |               |
| 合计    | 99,346,558.44 | 99,176,847.61 |

其他说明：

适用 不适用

**长期应付款**

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额          | 期初余额          |
|------------|---------------|---------------|
| 开发商补贴款     | 23,835,464.66 | 23,835,464.66 |
| 商品房维修成本    | 64,054,491.29 | 64,054,491.29 |
| 公房租金用于维修部分 | 2,678,901.23  | 2,603,461.78  |
| 维修基金利息     | 4,764,791.30  | 4,764,791.30  |
| 直管房维修基金    | 4,012,909.96  | 3,918,638.58  |
| 合计         | 99,346,558.44 | 99,176,847.61 |

## 专项应付款

## (1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

## 49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

## (1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期末余额          | 期初余额          |
|-------------------|---------------|---------------|
| 一、离职后福利-设定受益计划净负债 | 59,128,329.50 | 54,340,000.00 |
| 二、辞退福利            |               |               |
| 三、其他长期福利          |               |               |
| 合计                | 59,128,329.50 | 54,340,000.00 |

## (2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 一、期初余额            | 54,340,000.00 |               |
| 二、计入当期损益的设定受益成本   | 9,850,000.00  | 54,340,000.00 |
| 1. 当期服务成本         |               |               |
| 2. 过去服务成本         | 8,400,000.00  | 54,340,000.00 |
| 3. 结算利得（损失以“-”表示） |               |               |
| 4. 利息净额           | 1,450,000.00  |               |
| 三、计入其他综合收益的设定收益成本 | -970,000.00   |               |
| 1. 精算利得（损失以“-”表示） | -970,000.00   |               |
| 四、其他变动            | -4,091,670.50 |               |
| 1. 结算时支付的对价       |               |               |
| 2. 已支付的福利         | -4,091,670.50 |               |
| 五、期末余额            | 59,128,329.50 | 54,340,000.00 |

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 一、期初余额            | 54,340,000.00 |               |
| 二、计入当期损益的设定受益成本   | 9,850,000.00  | 54,340,000.00 |
| 三、计入其他综合收益的设定收益成本 | -970,000.00   |               |

|        |               |               |
|--------|---------------|---------------|
| 四、其他变动 | -4,091,670.50 |               |
| 五、期末余额 | 59,128,329.50 | 54,340,000.00 |

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

2022年12月31日，设定受益计划义务的现值根据公司聘请的第三方咨询公司使用预期累计福利单位法进行精算得出的结果确定。采用的折现率为3%，死亡率按照《中国人身保险业经验生命表（2010-2013）》确定。折现率变动±0.25%，设定受益计划现值变动额分别为-147万元和153万元。

其他说明：

适用 不适用

## 50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 期初余额 | 期末余额          | 形成原因 |
|------|------|---------------|------|
| 未决诉讼 |      | 16,842,482.45 | 未决诉讼 |
| 合计   |      | 16,842,482.45 | /    |

## 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 期初余额           | 本期增加          | 本期减少           | 期末余额           | 形成原因 |
|-----------|----------------|---------------|----------------|----------------|------|
| 政府补助      | 140,302,521.28 | 24,966,400.00 | 5,032,272.16   | 160,236,649.12 |      |
| 其他<br>(注) | 239,279,263.70 | 254,038.92    | 239,533,302.62 |                |      |
| 合计        | 379,581,784.98 | 25,220,438.92 | 244,565,574.78 | 160,236,649.12 | /    |

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

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 负债项目                   | 期初余额           | 本期新增补助金额      | 本期计入营业外收入金额 | 本期计入其他收益金额   | 其他变动 | 期末余额           | 与资产相关/与收益相关 |
|------------------------|----------------|---------------|-------------|--------------|------|----------------|-------------|
| 崇明北八滙小型农田水利设施建设项目补助    | 48,117,551.28  |               |             | 3,280,742.16 |      | 44,836,809.12  | 与资产相关       |
| 崇明北八滙基地河道整治工程项目        | 41,060,000.00  | 3,440,000.00  |             |              |      | 44,500,000.00  | 与资产相关       |
| 崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目    | 14,647,770.00  |               |             | 1,627,530.00 |      | 13,020,240.00  | 与资产相关       |
| 果园农田建设项目               | 11,955,200.00  |               |             |              |      | 11,955,200.00  | 与资产相关       |
| 智慧果园建设项目               | 13,524,700.00  | 8,604,400.00  |             |              |      | 22,129,100.00  | 与资产相关       |
| 果蔬机械化生产                | 2,547,000.00   | -137,500.00   |             |              |      | 2,409,500.00   | 与收益相关       |
| 农机补贴款                  | 44,000.00      |               |             | 24,000.00    |      | 20,000.00      | 与资产相关       |
| 优质早熟梨轻筒栽培              | 1,200,000.00   |               |             |              |      | 1,200,000.00   | 与收益相关       |
| 都市现代农业发展专项（注）          | 7,206,300.00   | 12,010,500.00 |             |              |      | 19,216,800.00  | 与资产相关       |
| 河蟹超大规格品系成蟹养殖关键技术的研究及应用 |                | 49,000.00     |             |              |      | 49,000.00      | 与收益相关       |
| 菜市场新建或标准化改造升级          |                | 1,000,000.00  |             | 100,000.00   |      | 900,000.00     | 与资产相关       |
| 合计                     | 140,302,521.28 | 24,966,400.00 |             | 5,032,272.16 |      | 160,236,649.12 |             |

注：系上海市农业农村委员会对本公司子公司上海新弘生态农业有限公司实施新加工中心项目建设给予的补贴。

其他说明：

适用  不适用

**52、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额 | 期初余额           |
|-------|------|----------------|
| 待转销项税 |      | 259,970,093.10 |
| 合计    |      | 259,970,093.10 |

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|      | 期初余额             | 本次变动增减(+、-) |    |       |    |    | 期末余额             |
|------|------------------|-------------|----|-------|----|----|------------------|
|      |                  | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |                  |
| 股份总数 | 6,096,135,252.00 |             |    |       |    |    | 6,096,135,252.00 |

**54、其他权益工具****(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**56、库存股**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----|------|------|------|------|
|----|------|------|------|------|

|      |                |  |  |                |
|------|----------------|--|--|----------------|
| 股份回购 | 162,388,649.81 |  |  | 162,388,649.81 |
| 合计   | 162,388,649.81 |  |  | 162,388,649.81 |

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 期初余额 | 本期发生金额     |                    |                      |         |            | 税后归属于少数股东 | 期末余额       |
|-------------------|------|------------|--------------------|----------------------|---------|------------|-----------|------------|
|                   |      | 本期所得税前发生额  | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司   |           |            |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益 |      | 970,000.00 |                    |                      |         | 913,875.00 | 56,125.00 | 913,875.00 |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额  |      | 970,000.00 |                    |                      |         | 913,875.00 | 56,125.00 | 913,875.00 |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益  |      |            |                    |                      |         |            |           |            |
| 其他综合收益合计          |      | 970,000.00 |                    |                      |         | 913,875.00 | 56,125.00 | 913,875.00 |

## 58、专项储备

□适用 √不适用

## 59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期初余额           | 本期增加          | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 856,400,665.66 | 45,638,904.70 |      | 902,039,570.36 |
| 合计     | 856,400,665.66 | 45,638,904.70 |      | 902,039,570.36 |

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 本期               | 上期               |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 6,497,388,356.72 | 6,594,349,841.60 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                  |                  |
| 调整后期初未分配利润            | 6,497,388,356.72 | 6,594,349,841.60 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 23,054,529.61    | 805,278,958.78   |
| 减：提取法定盈余公积            | 45,638,904.70    | 67,873,764.91    |
| 提取任意盈余公积              |                  |                  |
| 提取一般风险准备              |                  |                  |
| 应付普通股股利               | 320,445,172.55   | 834,366,678.75   |
| 转作股本的普通股股利            |                  |                  |
| 期末未分配利润               | 6,154,358,809.08 | 6,497,388,356.72 |

调整期初未分配利润明细：

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

## 61、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 2,544,463,107.51 | 1,850,562,006.92 | 9,553,829,395.27 | 4,920,087,646.24 |
| 其他业务 | 56,886,381.78    | 12,047,187.11    | 43,069,248.99    | 20,845,368.78    |
| 合计   | 2,601,349,489.29 | 1,862,609,194.03 | 9,596,898,644.26 | 4,940,933,015.02 |

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

| 项目  | 本年度             | 具体扣除情况 | 上年度             | 具体扣除情况 |
|---|-----------------|--------|-----------------|--------|
| 营业收入金额  | 260,134.95      |        | 959,689.86      |        |
| 营业收入扣除项目合计金额  | 5,688.64        |        | 4,306.92        |        |
| 营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)  | 2.19            | /      | 0.45            | /      |
| <b>一、与主营业务无关的业务收入</b>   |                 |        |                 |        |
| 1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。         | 5,688.64        |        | 4,306.92        |        |
| 2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。 |                 |        |                 |        |
| 3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。   |                 |        |                 |        |
| 4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。   |                 |        |                 |        |
| 5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。  |                 |        |                 |        |
| 6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。   |                 |        |                 |        |
| <b>与主营业务无关的业务收入小计</b>   | <b>5,688.64</b> |        | <b>4,306.92</b> |        |
| <b>二、不具备商业实质的收入</b>   |                 |        |                 |        |

|   |            |  |            |  |
|---|------------|--|------------|--|
| 1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。                         |            |  |            |  |
| 2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。 |            |  |            |  |
| 3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。  |            |  |            |  |
| 4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。                      |            |  |            |  |
| 5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。   |            |  |            |  |
| 6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。                                       |            |  |            |  |
| <b>不具备商业实质的收入小计</b>   |            |  |            |  |
| <b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>                                   |            |  |            |  |
| 营业收入扣除后金额   | 254,446.31 |  | 955,382.94 |  |

## (3). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合同分类     | 合计               |
|----------|------------------|
| 商品类型     |                  |
| (1) 商业   | 247,647,760.62   |
| (2) 房地产业 | 1,674,813,617.26 |
| (3) 服务业  | 8,671,056.47     |
| (4) 物业管理 | 613,330,673.16   |
| 按经营地区分类  |                  |
| (1) 上海地区 | 1,923,889,880.32 |
| (2) 江苏地区 | 578,063,609.92   |
| (3) 浙江地区 | 3,041,522.10     |
| (4) 安徽地区 | 22,004,863.47    |
| (5) 吉林地区 | 17,463,231.70    |
| 市场或客户类型  |                  |
| (1) 开发产品 | 1,201,808,524.46 |
| (2) 租赁   | 480,500,243.37   |
| (3) 施工业  |                  |
| (4) 劳务收入 | 626,995,054.05   |
| (5) 商品收入 | 235,159,285.63   |
| 合计       | 2,544,463,107.51 |

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

## 1、 公司前五名客户的营业收入情况

| 客户名称         | 营业收入总额         | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|--------------|----------------|-----------------|
| 上海地产（集团）有限公司 | 100,976,348.06 | 3.88            |
| 上海地铁第二运营有限公司 | 95,147,144.53  | 3.66            |
| 上海高岛屋百货有限公司  | 78,017,547.88  | 3.00            |
| 上海中星城际置业有限公司 | 54,926,698.94  | 2.11            |
| 上海淞泽置业有限公司   | 42,521,087.07  | 1.63            |
| 合计           | 371,588,826.48 | 14.28           |

**62、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额          | 上期发生额            |
|------------|----------------|------------------|
| 营业税        | 366,111.49     | 447,961.85       |
| 城市维护建设税    | 8,357,629.29   | 33,736,098.39    |
| 教育费附加      | 6,278,633.38   | 20,144,163.24    |
| 房产税        | 75,334,793.70  | 78,430,833.99    |
| 土地增值税      | 298,304,064.14 | 1,475,218,733.78 |
| 土地使用税、印花税等 | 16,949,764.12  | 9,955,346.18     |
| 合计         | 405,590,996.12 | 1,617,933,137.43 |

其他说明：

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

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-----------|----------------|----------------|
| 职工薪酬      | 53,769,265.64  | 55,875,541.42  |
| 销售代理服务费用  | 22,199,622.51  | 39,456,573.49  |
| 广告展览宣传费   | 8,586,255.21   | 13,221,389.29  |
| 物业管理费     | 14,016,882.49  | 13,190,500.89  |
| 咨询及中介机构费用 | 3,394,720.00   | 5,816,666.51   |
| 售楼处费用     | 941,535.83     | 1,725,083.72   |
| 办公费       | 2,085,667.58   | 2,354,087.40   |
| 修理费       | 6,425,872.71   | 16,538,601.88  |
| 租赁费       | 279,804.49     | 125,850.10     |
| 折旧及摊销     | 568,381.57     | 171,516.96     |
| 业务招待费     | 17,735.00      | 16,813.40      |
| 车辆费用      | 3,202.57       | 5,401.46       |
| 其他        | 12,751,920.17  | 15,003,027.75  |
| 合计        | 125,040,865.77 | 163,501,054.27 |

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-----------|----------------|----------------|
| 职工薪酬      | 239,955,287.37 | 262,821,982.97 |
| 咨询及中介机构费用 | 35,298,734.86  | 42,294,919.67  |
| 租赁费       | 1,513,114.95   | 1,266,590.43   |
| 办公费       | 7,006,011.04   | 12,176,618.52  |
| 物业管理费     | 6,695,639.47   | 6,272,893.24   |

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| 折旧及摊销         | 34,501,508.01  | 28,686,478.99  |
| 水电费           | 2,301,919.64   | 3,845,509.37   |
| 修理费           | 700,548.15     | 1,238,409.31   |
| 差旅费           | 174,276.86     | 580,118.20     |
| 车辆费用          | 841,806.22     | 1,474,303.01   |
| 业务招待费         | 66,275.73      | 1,244,084.62   |
| 劳动保护费         | 1,910,465.37   | 2,155,629.20   |
| 会务费           | 9,000.00       | 215,570.54     |
| 离退休人员设定受益计划费用 | 8,400,000.00   | 54,340,000.00  |
| 其他            | 20,008,088.97  | 37,475,031.88  |
| 合计            | 359,382,676.64 | 456,088,139.95 |

### 65、研发费用

适用 不适用

### 66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额           | 上期发生额           |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 利息费用        | 924,483,578.75  | 737,240,759.40  |
| 其中：租赁负债利息费用 | 2,786,323.47    | 2,739,749.47    |
| 减：利息收入      | -467,263,631.80 | -423,510,730.15 |
| 汇兑损益        | -21,373.45      | 6,787.56        |
| 其他          | 5,432,989.31    | 4,286,271.96    |
| 合计          | 462,631,562.81  | 318,023,088.77  |

### 67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------|---------------|---------------|
| 售后公房物业服务补贴 | 2,434,038.30  | 1,312,452.83  |
| 农业补助、稳岗补贴等 | 6,200,334.88  | 6,853,934.97  |
| 进项税加计抵减    | 3,695,262.31  | 3,526,973.68  |
| 个税手续费返还    | 363,950.76    | 590,561.63    |
| 小微企业增值税减免  | 101,465.41    | 164,078.34    |
| 疫情专项补贴     | 10,061,390.58 | 37,760,009.37 |
| 其他         | 1,346,894.20  | 93,315.10     |
| 合计         | 24,203,336.44 | 50,301,325.92 |

## 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期发生额          | 上期发生额           |
|-------------------|----------------|-----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益    | 158,102,461.57 | -107,304,084.51 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益   | 604,505,500.45 | 107,231,463.59  |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 1,431,283.45   | 1,220,548.52    |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益  | 768,068.65     | 462,247.64      |
| 合计                | 764,807,314.12 | 1,610,175.24    |

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位                | 本期发生额          | 上期发生额           |
|----------------------|----------------|-----------------|
| 上海国际汽车城置业有限公司        | 169,213,034.22 | 6,476,530.72    |
| 上海瀛利置业有限公司           | 168,252.78     | 128,396.57      |
| 上海利昊物业管理有限公司         | 8,318.03       | 7,984.26        |
| 上海营口路加油站有限责任公司       | 662,689.72     | 1,842,030.38    |
| 上海康健加油有限公司           | 748,537.09     | 1,862,837.18    |
| 上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司 | 255,396.73     | 2,160,353.46    |
| 上海春日置业有限公司           | -254,038.92    | -93,360,677.30  |
| 上海侨建重联企业发展有限公司       | 1,280,586.82   | 2,352,274.52    |
| 上海星筑房地产开发有限公司        | -2,472.42      | 552,620.40      |
| 上海虹城房地产有限公司          | -636,705.34    | -4,239,939.79   |
| 上海恒城房地产有限公司          | 88,848.60      | 72,951.69       |
| 上海淞泽置业有限公司           | -13,210,168.05 | -25,159,446.60  |
| 上海保锦润房地产有限公司         | -219,817.69    |                 |
| 合计                   | 158,102,461.57 | -107,304,084.51 |

处置长期股权投资产生的投资收益

| 被投资单位      | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------|----------------|----------------|
| 上海春日置业有限公司 | 604,505,500.45 |                |
| 上海苏钻投资有限公司 |                | 519,121.25     |
| 上海潼信投资有限公司 |                | 738,732.88     |
| 上海鼎保置业有限公司 |                | 105,973,609.46 |

| 被投资单位 | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-------|----------------|----------------|
| 合计    | 604,505,500.45 | 107,231,463.59 |

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额          | 上期发生额         |
|---------------|----------------|---------------|
| 交易性金融资产       | -16,809,875.76 | -2,976,611.84 |
| 合计            | -16,809,875.76 | -2,976,611.84 |

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-----------|--------------|--------------|
| 应收账款坏账损失  | 1,890,071.61 | 1,837,423.60 |
| 其他应收款坏账损失 | 1,807,352.40 | -27,374.91   |
| 合计        | 3,697,424.01 | 1,810,048.69 |

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                  | 本期发生额        | 上期发生额          |
|---------------------|--------------|----------------|
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | 8,575,152.72 | 170,124,557.17 |
| 合同资产减值损失            | -8,678.70    | -706,919.37    |
| 合计                  | 8,566,474.02 | 169,417,637.80 |

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期发生额          | 上期发生额         |
|-------------------|----------------|---------------|
| 拆迁补偿款及处置固定资产利得或损失 | 162,878,948.37 | 69,456,814.40 |
| 处置使用权资产利得或损失      | 271,199.69     | 8,117.56      |
| 合计                | 163,150,148.06 | 69,464,931.96 |

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额         | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 13,608.47     | 4,681.59      | 13,608.47     |
| 其中：固定资产处置利得 | 13,608.47     | 4,681.59      | 13,608.47     |
| 政府补助        | 12,206,214.50 | 9,382,000.00  | 12,206,214.50 |
| 违约金、罚款收入    | 4,203,144.86  | 4,327,771.10  | 4,203,144.86  |
| 其他          | 11,302,864.71 | 1,670,483.75  | 11,302,864.71 |
| 合计          | 27,725,832.54 | 15,384,936.44 | 27,725,832.54 |

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 补助项目        | 本期发生金额        | 上期发生金额       | 与资产相关/与收益相关 |
|-------------|---------------|--------------|-------------|
| 财政扶持金、奖励补贴等 | 12,206,214.50 | 9,382,000.00 | 与收益相关       |
| 合计          | 12,206,214.50 | 9,382,000.00 |             |

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额        | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 41,880.68     | 78,241.91    | 41,880.68     |
| 其中：固定资产处置损失 | 41,880.68     | 78,241.91    | 41,880.68     |
| 对外捐赠        | 319,500.00    | 109,500.00   | 319,500.00    |
| 罚款滞纳金支出     | 541,281.73    | 673,731.34   | 541,281.73    |
| 赔偿支出（注）     | 17,075,762.20 | 8,480,808.54 | 4,503,565.99  |
| 其他          | 30,626.23     | 645,278.39   | 30,626.23     |
| 合计          | 18,009,050.84 | 9,987,560.18 | 5,436,854.63  |

其他说明：

注：主要系根据涉诉情况计提的预计赔偿。

**76、所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目      | 本期发生额           | 上期发生额            |
|---------|-----------------|------------------|
| 当期所得税费用 | -308,198,077.41 | 1,089,166,502.11 |
| 递延所得税费用 | 479,958,538.78  | -218,095,249.66  |
| 合计      | 171,760,461.37  | 871,071,252.45   |

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                             | 本期发生额           |
|--------------------------------|-----------------|
| 利润总额                           | 318,898,000.45  |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | 79,725,270.48   |
| 子公司适用不同税率的影响                   |                 |
| 调整以前期间所得税的影响                   | 15,093,745.63   |
| 非应税收入的影响                       | -136,133,311.41 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 3,824,834.88    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -9,598,942.09   |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 218,848,863.88  |
| 所得税费用                          | 171,760,461.37  |

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                    | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 收回往来款、代垫款、押金、土地竞拍保证金等 | 2,109,236,982.63 | 2,386,440,750.76 |
| 专项补贴、补助款              | 26,876,635.80    | 64,428,309.47    |
| 利息收入                  | 162,079,217.77   | 143,062,553.93   |
| 营业外收入                 | 4,354,472.00     | 1,344,236.60     |
| 合计                    | 2,302,547,308.20 | 2,595,275,850.76 |

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目               | 本期发生额            | 上期发生额            |
|------------------|------------------|------------------|
| 企业间往来及支付土地竞拍保证金等 | 1,959,132,516.84 | 2,132,219,191.73 |
| 销售费用支出           | 75,719,196.46    | 88,332,066.78    |
| 管理费用支出           | 72,788,996.62    | 113,592,309.55   |
| 财务费用支出           | 940,705.45       | 1,094,499.99     |
| 营业外支出            | 1,211,330.70     | 7,833,981.13     |
| 合计               | 2,109,792,746.07 | 2,343,072,049.18 |

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 本期发生额          | 上期发生额 |
|---------------|----------------|-------|
| 收到处置春日置业股权意向金 | 500,000,000.00 |       |
| 合计            | 500,000,000.00 |       |

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 本期发生额          | 上期发生额    |
|---------------|----------------|----------|
| 处置固定资产的现金流出   |                | 2,242.37 |
| 处置春日置业股权交易手续费 | 27,802.16      |          |
| 支付处置春日置业股权意向金 | 500,000,000.00 |          |
| 合计            | 500,027,802.16 | 2,242.37 |

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期发生额         | 上期发生额          |
|-------------------|---------------|----------------|
| 中企物业管理有限公司减资款     |               | 228,608.64     |
| 回购股份              |               | 162,388,649.81 |
| 偿还租赁负债本金和利息所支付的现金 | 21,993,460.71 | 22,667,228.35  |
| 合计                | 21,993,460.71 | 185,284,486.80 |

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 补充资料                             | 本期金额              | 上期金额              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>       |                   |                   |
| 净利润                              | 147,137,539.08    | 1,181,918,467.42  |
| 加：资产减值准备                         | 8,566,474.02      | 169,417,637.80    |
| 信用减值损失                           | 3,697,424.01      | 1,810,048.69      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 331,572,762.07    | 284,445,048.58    |
| 使用权资产摊销                          | 21,100,643.38     | 21,199,392.01     |
| 无形资产摊销                           | 6,561,634.38      | 4,701,995.45      |
| 长期待摊费用摊销                         | 6,511,639.68      | 4,673,152.13      |
| 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） | -163,150,148.06   | -69,209,543.01    |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              | 28,272.21         | 73,560.32         |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              | 16,809,875.76     | 2,976,611.84      |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | 754,588,267.59    | 510,864,320.37    |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -611,457,005.97   | -1,610,175.24     |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             | 479,858,176.73    | -213,500,047.90   |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             | 100,362.05        | -4,595,201.76     |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 | -6,920,568,989.06 | 2,310,061,356.51  |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | -869,593,112.04   | -193,317,870.11   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 5,331,994,939.91  | -1,139,712,975.79 |
| 其他                               |                   |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -1,456,241,244.26 | 2,870,195,777.31  |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>     |                   |                   |
| 债务转为资本                           |                   |                   |
| 一年内到期的可转换公司债券                    |                   |                   |
| 融资租入固定资产                         |                   |                   |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>         |                   |                   |
| 现金的期末余额                          | 15,163,634,334.91 | 14,188,018,758.47 |
| 减：现金的期初余额                        | 14,188,018,758.47 | 11,382,626,592.70 |
| 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                     | 975,615,576.44    | 2,805,392,165.77  |

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目             | 期末余额              | 期初余额              |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 一、现金           | 15,163,634,334.91 | 14,188,018,758.47 |
| 其中：库存现金        | 83,546.88         | 86,676.55         |
| 可随时用于支付的银行存款   | 15,160,478,286.96 | 14,184,085,982.97 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 3,072,501.07      | 3,846,098.95      |
| 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 | 15,163,634,334.91 | 14,188,018,758.47 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 期末账面价值       | 受限原因                                  |
|--------|--------------|---------------------------------------|
| 货币资金   | 12,083.76    | 购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等 |
| 存货     | 572,014.03   | 借款抵押                                  |
| 投资性房地产 | 585,478.32   | 借款抵押                                  |
| 合计     | 1,169,576.11 | /                                     |

**82、 外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**83、 套期**

□适用 √不适用

**84、 政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 种类                  | 金额            | 列报项目  | 计入当期损益的金额     |
|---------------------|---------------|-------|---------------|
| 崇明北八滙小型农田水利设施建设项目补助 | 44,836,809.12 | 递延收益  | 3,280,742.16  |
| 崇明北八滙基地河道整治工程项目     | 44,500,000.00 | 递延收益  |               |
| 崇明北八滙果蔬生产基地（一期）建设项目 | 13,020,240.00 | 递延收益  | 1,627,530.00  |
| 果园农田建设项目            | 11,955,200.00 | 递延收益  |               |
| 智慧果园建设项目            | 22,129,100.00 | 递延收益  |               |
| 农机补贴款               | 20,000.00     | 递延收益  | 24,000.00     |
| 都市现代农业发展专项          | 19,216,800.00 | 递延收益  |               |
| 菜市场新建或标准化改造升级       | 900,000.00    | 递延收益  | 100,000.00    |
| 财政扶持金、奖励补贴等         | 12,206,214.50 | 营业外收入 | 12,206,214.50 |
| 农业补助、疫情减免补贴、物业奖励款等  | 18,695,763.76 | 其他收益  | 18,695,763.76 |

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**85、 其他**

√适用 □不适用

租赁

## 1、作为承租人

| 项目   | 本期金额          | 上期金额          |
|--|---------------|---------------|
| 租赁负债的利息费用                                    | 2,786,323.47  | 2,739,749.47  |
| 计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用                    |               |               |
| 计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外） |               |               |
| 计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额              |               |               |
| 其中：售后租回交易产生部分                                |               |               |
| 转租使用权资产取得的收入                                 |               |               |
| 与租赁相关的总现金流出                                  | 21,993,460.71 | 22,667,228.35 |
| 售后租回交易产生的相关损益                                |               |               |
| 售后租回交易现金流入                                   |               |               |
| 售后租回交易现金流出                                   |               |               |

## 2、作为出租人

## (1) 经营租赁

| 项目     | 本期金额           | 上期金额           |
|--------|----------------|----------------|
| 经营租赁收入 | 480,500,243.37 | 604,090,730.41 |

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

| 剩余租赁期   | 本期金额             | 上期金额             |
|---------|------------------|------------------|
| 1 年以内   | 541,311,285.39   | 465,410,333.83   |
| 1 至 2 年 | 412,880,960.96   | 379,094,852.73   |
| 2 至 3 年 | 313,108,876.57   | 265,084,287.87   |
| 3 至 4 年 | 258,449,174.44   | 186,577,689.63   |
| 4 至 5 年 | 204,996,617.41   | 158,645,185.03   |
| 5 年以上   | 667,346,995.19   | 550,067,099.15   |
| 合计      | 2,398,093,909.96 | 2,004,879,448.25 |

## 3、执行新冠肺炎疫情租金减让会计处理规定的影响

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按

照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方法进行会计处理。

本公司作为承租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 171.02 万元；冲减上期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 0.00 万元。

本公司作为出租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 17,765.39 万元；冲减上期营业收入人民币 809.52 万元。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

| 企业名称              | 注册地 | 持股比例（%） | 表决权比例（%） | 合并范围变动原因   |
|-------------------|-----|---------|----------|------------|
| 上海泷钻房地产开发有限公司     | 上海  | 100.00  | 100.00   | 2022 年新设   |
| 上海旗捷置业有限公司        | 上海  | 100.00  | 100.00   | 2022 年歇业注销 |
| 上海中星广告装潢有限公司      | 上海  | 100.00  | 100.00   | 2022 年歇业注销 |
| 上海中星集团中星房地产营销有限公司 | 上海  | 100.00  | 100.00   | 2022 年歇业注销 |

**6、 其他**

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

| 子公司名称               | 主要经营地 | 注册地                          | 业务性质   | 持股比例(%) |        | 取得方式 |
|---------------------|-------|------------------------------|--------|---------|--------|------|
|                     |       |                              |        | 直接      | 间接     |      |
| 上海古北(集团)有限公司        | 上海    | 上海市长宁区虹桥路1438号1幢3003         | 房地产开发  | 87.50   |        | 购买   |
| 上海原经房地产(集团)有限公司     | 上海    | 上海南苏州路255号                   | 房地产开发  | 90.00   |        | 购买   |
| 上海鼎达房地产有限公司         | 上海    | 上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层         | 房地产开发  | 90.00   | 10.00  | 设立   |
| 上海中鸿置业有限公司          | 上海    | 中国(上海)自由贸易试验区民生路1399号1601室   | 房地产开发  | 100.00  |        | 设立   |
| 上海南郊中华园房地产开发有限公司    | 上海    | 浦东新区航头镇航鹤路1699弄1支弄68号112室    | 房地产开发  | 90.00   | 10.00  | 设立   |
| 苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司 | 苏州    | 苏州市工业园区津梁街133号19(商)幢101、102室 | 房地产开发  | 90.00   | 10.00  | 设立   |
| 上海顺驰置业有限公司          | 上海    | 上海市宝山区罗店镇市一路200号-B           | 房地产开发  | 100.00  |        | 购买   |
| 杭州中华企业房地产发展有限公司     | 杭州    | 杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室        | 房地产开发  | 100.00  |        | 设立   |
| 苏州中华园房地产开发有限公司      | 苏州    | 苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号              | 房地产开发  | 100.00  |        | 设立   |
| 中企汇锦投资有限公司          | 上海    | 上海市杨浦区宁武路269号1号楼218室         | 投资管理   | 100.00  |        | 设立   |
| 江阴中企誉德房地产有限公司       | 江阴    | 江阴市申港街道港城大道288号              | 投资管理   | 95.00   |        | 设立   |
| 上海新弘生态农业有限公司        | 上海    | 上海市崇明区陈家镇鸿田村灯塔990号2幢108室     | 农业、零售业 | 100.00  |        | 设立   |
| 上海古北房产租赁有限公司        | 上海    | 上海市长宁区虹桥路1157号652室           | 房地产开发  |         | 100.00 | 设立   |
| 上海古北物业管理有限公司        | 上海    | 上海市长宁区荣华东道96号                | 物业服务   |         | 100.00 | 设立   |
| 上海古北新虹劳务服务有限公司      | 上海    | 上海市永冠经济开发区向化路1519号           | 服务业    |         | 100.00 | 设立   |
| 上海古北劳动服务有限公司        | 上海    | 上海市长宁区水城南路51弄6号103室          | 服务业    |         | 100.00 | 设立   |
| 苏州洞庭房地产发展有限公司       | 苏州    | 苏州市吴中区西山镇镇夏街                 | 房地产开发  |         | 90.00  | 设立   |
| 上海浦东古北置业有限公司        | 上海    | 上海市浦东新区金海路3288号二楼2038室       | 房地产开发  |         | 100.00 | 设立   |
| 上海古北朱家角置业有限公司       | 上海    | 上海市青浦区朱家角镇北大街226号201室        | 房地产开发  |         | 100.00 | 设立   |

|                   |    |   |       |        |        |    |
|-------------------|----|---|-------|--------|--------|----|
| 上海新古北物业管理服务有限公司   | 上海 | 上海市长宁区虹桥路 1157 号 1117 室                               | 物业服务  |        | 60.00  | 设立 |
| 上海古北顾村置业有限公司      | 上海 | 上海市宝山区毛家路 31 号 3 幢 J005 室                             | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |
| 上海杉野置业有限公司        | 上海 | 上海市浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号 408 室 16 号                     | 房地产开发 |        | 100.00 | 购买 |
| 古北集团香港有限公司        | 香港 | 7/F9DESVOEUXROADWESTHK                                | 服务业   |        | 100.00 | 设立 |
| 上海金樱览胜商业资产管理有限公司  | 上海 | 上海市黄浦区南苏州路 255 号 1 幢 4-5 层、2 幢 5 层及顶层、3 幢 5 层、4 幢 2 层 | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |
| 上海江森房屋设备有限公司      | 上海 | 上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室                           | 工程施工  |        | 50.00  | 设立 |
| 上海瀛浦置业有限公司        | 上海 | 上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409-95 座                        | 房地产开发 | 30.00  | 70.00  | 设立 |
| 上海瀛茸置业有限公司        | 上海 | 上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢                                  | 房地产开发 | 45.00  | 55.00  | 设立 |
| 上海瀛翔投资咨询有限公司      | 上海 | 上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层（集中登记地）                        | 投资管理  |        | 100.00 | 设立 |
| 江阴金安置业有限公司        | 江阴 | 江阴市澄南路 245-253 号                                      | 房地产开发 |        | 51.00  | 设立 |
| 无锡中城置业有限公司        | 无锡 | 无锡市滨湖区梁溪路 38 号  | 房地产开发 |        | 60.00  | 设立 |
| 无锡中城誉品置业有限公司      | 无锡 | 无锡市滨湖区誉品华府 110-02 号                                   | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |
| 上海房地集团物业服务服务有限公司  | 上海 | 上海市青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 1 层 A 区 1314 室                 | 物业服务  | 100.00 |        | 购买 |
| 上海凯峰房地产开发有限公司     | 上海 | 上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室                             | 房地产开发 | 71.00  |        | 购买 |
| 上海地产古北安亭置业有限公司    | 上海 | 上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室                              | 房地产开发 |        | 70.00  | 设立 |
| 上海中星（集团）有限公司      | 上海 | 上海市虹口区曲阳路 561 号                                       | 房地产开发 | 100.00 |        | 购买 |
| 无锡申锡房地产实业有限公司     | 无锡 | 无锡市滨湖区马山环山东路 1 号                                      | 房地产开发 |        | 90.00  | 设立 |
| 上海中星集团昆山置业有限公司    | 昆山 | 上海市张浦镇大市昆南路 1 号                                       | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团实业有限公司      | 上海 | 上海市虹口区曲阳路 561 号                                       | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团新城房地产有限公司   | 上海 | 上海市黄浦区湖北路 145 号                                       | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团振城不动产经营有限公司 | 上海 | 上海市黄浦区宁海东路 200 号 10 楼 1016 室                          | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |
| 上海闵润置业有限公司        | 上海 | 上海市闵行区光华路 2118 号 C-134                                | 房地产开发 |        | 100.00 | 购买 |
| 上海全策房地产有限公司       | 上海 | 上海市嘉定区海波路 755、761、767 号                               | 房地产开发 |        | 100.00 | 设立 |

|                  |    |                                  |                 |  |        |    |
|------------------|----|----------------------------------|-----------------|--|--------|----|
| 上海龙宁房地产开发公司      | 上海 | 上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号            | 房地产开发           |  | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团申城物业有限公司   | 上海 | 上海市杨浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 502 室    | 物业服务            |  | 100.00 | 设立 |
| 上海新城物业有限公司       | 上海 | 上海市静安区江宁路 167 号 502 室            | 物业服务            |  | 100.00 | 设立 |
| 上海良城物业管理有限公司     | 上海 | 上海市黄浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 501 室    | 物业服务            |  | 100.00 | 设立 |
| 上海中星集团怡城实业有限公司   | 上海 | 上海市曲阳路 561 号                     | 房地产开发           |  | 100.00 | 设立 |
| 上海中大股份有限公司       | 上海 | 上海市黄浦区宁海东路 200 号 2316 室          | 城市综合开发建设、市政交通道路 |  | 100.00 | 设立 |
| 中星（扬州）置业有限公司     | 扬州 | 扬州市广陵区文昌东路 2 号环球金融城 2 号楼 3205 室  | 房地产开发           |  | 100.00 | 设立 |
| 中星（昆山）城际置业有限公司   | 昆山 | 昆山市昆山开发区中华园路 850 号 30 室、31 室     | 房地产开发           |  | 100.00 | 设立 |
| 上海星舜置业有限公司       | 上海 | 上海市江场西路 1577 弄 7 号 1 层 124 室     | 房地产开发           |  | 90.00  | 设立 |
| 中星（安徽）置业有限公司     | 合肥 | 合肥市瑶海区五洲商城 D 区 2 幢 220 室         | 房地产开发           |  | 100.00 | 购买 |
| 吉林市海上置业有限公司      | 吉林 | 吉林市丰满区小白山乡白山村（松江南路 488 号）232 室   | 房地产开发           |  | 50.00  | 设立 |
| 中星（镇江）置业有限公司     | 镇江 | 镇江市檀山路 9 号（镇江市润州区跑马山庄 3 幢 101 室） | 房地产开发           |  | 100.00 | 设立 |
| 上海馨亭置业有限公司       | 上海 | 上海市松江区九亭镇虬泾路 149 号               | 房地产开发           |  | 100.00 | 购买 |
| 上海富源滨江开发有限公司     | 上海 | 上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E26 室      | 房地产开发           |  | 53.00  | 购买 |
| 上海富鸣滨江开发建设投资有限公司 | 上海 | 中国（上海）自由贸易试验区滨江大道 499 弄 20 号     | 房地产开发           |  | 100.00 | 购买 |
| 上海申江怡德投资经营管理有限公司 | 上海 | 上海市大连西路 281 号 101 室              | 物业服务            |  | 100.00 | 购买 |
| 上海怡德明华物业管理有限公司   | 上海 | 上海市黄浦区南苏州路 381 号 506 室           | 物业服务            |  | 51.00  | 购买 |
| 上海环江投资发展有限公司     | 上海 | 上海市浦东新区东方路 1988 号 605C-1 室       | 房地产业            |  | 100.00 | 购买 |
| 上海申阳滨江投资开发有限公司   | 上海 | 上海市杨浦区许昌路 1296 号 502 室           | 房地产业            |  | 75.00  | 购买 |
| 上海金丰易居房地产顾问有限公司  | 上海 | 上海市松江区石湖荡镇塔汇路 609 号 405 室        | 房地产业            |  | 100.00 | 购买 |
| 上海地产馨逸置业有限公司     | 上海 | 上海市徐汇区宾阳路 6 号 1-2 层              | 房地产业            |  | 100.00 | 购买 |

|               |    |                                  |       |        |        |    |
|---------------|----|----------------------------------|-------|--------|--------|----|
| 上海润钻置业有限公司    | 上海 | 上海市长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 30 层 01B 单元 | 房地产业  | 100.00 |        | 设立 |
| 上海润钻房地产开发有限公司 | 上海 | 上海市杨浦区殷行路 833 号 3 夹层             | 房地产业  |        | 100.00 | 设立 |
| 淘钻（南通）置业有限公司  | 南通 | 南通市崇川区外滩小区 1 幢店 2                | 房地产业  | 100.00 |        | 设立 |
| 上海淘钻房地产开发有限公司 | 上海 | 上海市宝山区泰和西路 3389 号 1-768 室        | 房地产业  |        | 100.00 | 设立 |
| 上海城佳经济发展有限公司  | 上海 | 上海市闵行区文井路 211 号 1 楼              | 商务服务业 | 50.20  |        | 设立 |
| 上海沁钻置业有限公司    | 上海 | 上海市长宁区虹桥路 1157 号 393 室           | 房地产业  | 100.00 |        | 设立 |
| 上海洋钻房地产开发有限公司 | 上海 | 上海市松江区文汇路 1128 号 1 幢             | 房地产业  | 100.00 |        | 设立 |

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 子公司名称           | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益  | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额     |
|-----------------|----------|---------------|----------------|----------------|
| 上海古北（集团）有限公司    | 12.50%   | 7,877,600.81  |                | 162,271,168.73 |
| 上海原经房地产（集团）有限公司 | 10.00%   | 6,329,943.08  |                | 121,941,312.53 |
| 上海凯峰房地产开发有限公司   | 29.00%   | 31,251,206.16 | 348,000,000.00 | 419,035,327.57 |
| 上海富源滨江开发有限公司    | 47.00%   | 559,063.85    |                | 250,609,550.67 |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 子公司名称           | 期末余额             |                  |                  |                  |                  |                  | 期初余额             |                  |                  |                  |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | 流动资产             | 非流动资产            | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债            | 负债合计             | 流动资产             | 非流动资产            | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债            | 负债合计             |
| 上海古北(集团)有限公司    | 1,505,444,386.05 | 1,783,090,564.35 | 3,288,534,950.40 | 742,621,944.38   | 1,148,639,829.39 | 1,891,261,773.77 | 1,917,983,334.04 | 1,839,019,793.00 | 3,757,003,127.04 | 1,224,973,163.11 | 1,196,734,255.14 | 2,421,707,418.25 |
| 上海原经房地产(集团)有限公司 | 1,515,430,431.62 | 830,961,303.58   | 2,346,391,735.20 | 459,925,723.99   | 7,657,094.60     | 467,582,818.59   | 1,332,690,181.88 | 904,605,052.95   | 2,237,295,234.83 | 407,763,458.32   | 9,573,731.09     | 417,337,189.41   |
| 上海凯峰房地产开发有限公司   | 4,049,323,163.80 | 741,000,591.40   | 4,790,323,755.20 | 3,345,374,349.78 |                  | 3,345,374,349.78 | 5,360,480,350.28 | 758,657,918.10   | 6,119,138,268.38 | 3,581,951,642.82 |                  | 3,581,951,642.82 |
| 上海富源滨江开发有限公司    | 2,371,963,043.32 | 486,550,948.55   | 2,858,513,991.87 | 2,153,560,044.27 |                  | 2,153,560,044.27 | 2,535,712,849.13 | 499,453,619.21   | 3,035,166,468.34 | 2,221,811,215.13 |                  | 2,221,811,215.13 |

| 子公司名称           | 本期发生额          |                |                |                | 上期发生额            |                  |                  |                |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                 | 营业收入           | 净利润            | 综合收益总额         | 经营活动现金流量       | 营业收入             | 净利润              | 综合收益总额           | 经营活动现金流量       |
| 上海古北(集团)有限公司    | 948,367,719.59 | 63,847,467.84  | 64,077,467.84  | 180,168,008.81 | 1,016,136,390.27 | 220,878,368.23   | 220,878,368.23   | 573,804,238.80 |
| 上海原经房地产(集团)有限公司 | 34,111,587.25  | 58,580,871.19  | 58,850,871.19  | 72,842,420.29  | 92,143,949.85    | 29,767,692.76    | 29,767,692.76    | 118,533,641.44 |
| 上海凯峰房地产开发有限公司   | 302,478,496.57 | 107,762,779.86 | 107,762,779.86 | -92,750,733.17 | 5,655,986,494.74 | 1,446,721,226.51 | 1,446,721,226.51 | 131,093,584.95 |
| 上海富源滨江开发有限公司    | 4,295,876.21   | -8,401,305.61  | -8,401,305.61  | -55,051,603.61 | 704,840,459.12   | 219,355,253.21   | 219,355,253.21   | -7,077,164.74  |

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地              | 业务性质  | 持股比例(%) |    | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|-------------|-------|------------------|-------|---------|----|---------------------|
|             |       |                  |       | 直接      | 间接 |                     |
| 上海淞泽置业有限公司  | 上海    | 上海市浦东新区三林路 338 号 | 房地产开发 | 49.00   |    | 权益法                 |
|             |       |                  |       |         |    |                     |

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|            | 期末余额/ 本期发生额       | 期初余额/ 上期发生额       |
|------------|-------------------|-------------------|
|            | 上海淞泽置业有限公司        | 上海淞泽置业有限公司        |
| 流动资产       | 16,514,939,835.49 | 13,286,911,371.36 |
| 非流动资产      | 52,516,361.23     | 1,539,736.83      |
| 资产合计       | 16,567,456,196.72 | 13,288,451,108.19 |
| 流动负债       | 11,529,188,378.01 | 11,634,223,762.85 |
| 非流动负债      | 421,000,000.00    |                   |
| 负债合计       | 11,950,188,378.01 | 11,634,223,762.85 |
| 少数股东权益     |                   |                   |
| 归属于母公司股东权益 | 4,617,267,818.71  | 1,654,227,345.34  |

|                      |                  |                |
|----------------------|------------------|----------------|
| 按持股比例计算的净资产份额        | 2,262,461,231.17 | 810,571,399.22 |
| 调整事项                 | -175,206,143.93  | -25,283,500.16 |
| —商誉                  |                  |                |
| —内部交易未实现利润           | -174,914,931.81  | -24,992,288.04 |
| —其他                  | -291,212.12      | -291,212.12    |
| 对联营企业权益投资的账面价值       |                  |                |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 |                  |                |
| 营业收入                 |                  |                |
| 净利润                  | -26,959,526.63   | -677,766.04    |
| 终止经营的净利润             |                  |                |
| 其他综合收益               |                  |                |
| 综合收益总额               | -26,959,526.63   | -677,766.04    |
| 本年度收到的来自联营企业的股利      |                  |                |

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

|                 | 期末余额/ 本期发生额    | 期初余额/ 上期发生额    |
|-----------------|----------------|----------------|
| 合营企业：           |                |                |
| 投资账面价值合计        | 475,829,876.12 | 11,598,422.66  |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                |                |
| —净利润            | -1,972,540.50  | 5,873,205.28   |
| —其他综合收益         |                |                |
| —综合收益总额         |                |                |
| 联营企业：           |                |                |
| 投资账面价值合计        | 740,474,960.94 | 572,323,416.28 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                |                |
| —净利润            | 169,857,505.74 | 5,342,834.11   |
| —其他综合收益         |                |                |
| —综合收益总额         |                |                |

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□适用 √不适用

**4、重要的共同经营**

□适用 √不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**6、其他**

□适用 √不适用

**十、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临的主要金融风险为信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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

**(一) 信用风险**

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

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

本公司的货币资金存放于国内信用评级较高的商业银行，故资金的信用风险较低。

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

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

对于关联方往来款，主要系股东同比例资金拆借，均已制定严格的内控流程；

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

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

**(二) 流动性风险**

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

本公司各项带息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          | 期末余额         |                |                  |                   |                  | 合计                |
|-------------|--------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|             | 1个月以内        | 1-3个月          | 3个月-1年           | 1-5年              | 5年以上             |                   |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,745,296.69 | 293,528,563.68 | 1,227,371,518.05 |                   |                  | 1,523,645,378.42  |
| 长期借款        |              |                |                  | 4,869,520,000.00  | 4,581,766,062.87 | 9,451,286,062.87  |
| 应付债券        |              |                |                  | 7,985,512,852.67  | 2,343,691,006.34 | 10,329,203,859.01 |
| 合计          | 2,745,296.69 | 293,528,563.68 | 1,227,371,518.05 | 12,855,032,852.67 | 6,925,457,069.21 | 21,304,135,300.30 |

| 项目          | 上年年末余额       |               |                  |                   |                  | 合计                |
|-------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|             | 1个月以内        | 1-3个月         | 3个月-1年           | 1-5年              | 5年以上             |                   |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,730,740.13 | 51,937,423.95 | 1,924,234,874.71 |                   |                  | 1,977,903,038.79  |
| 长期借款        |              |               |                  | 6,006,239,672.04  | 3,003,885,183.36 | 9,010,124,855.40  |
| 应付债券        |              |               |                  | 8,411,483,338.58  | 1,968,368,200.51 | 10,379,851,539.09 |
| 合计          | 1,730,740.13 | 51,937,423.95 | 1,924,234,874.71 | 14,417,723,010.62 | 4,972,253,383.87 | 21,367,879,433.28 |

### (三) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，随着中国人民银行采用贷款市场报价利率后，公司目前的固定利率借款占外部借款的60%-80%。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

于2022年12月31日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，则本公司的净利润将减少或增加6,936.91万元（2021年12月31日：3,734.08万元）。管理层认为100个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

#### 2、汇率风险

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

#### 3、其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

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2022年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌15%，则本公司将增加或减少净利润625.43万元（2021年12月31日：净利润1,057.35万元）。管理层认为15%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目                          | 期末公允价值        |            |              |               |
|-----------------------------|---------------|------------|--------------|---------------|
|                             | 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   | 合计            |
| <b>一、持续的公允价值计量</b>          |               |            |              |               |
| (一) 交易性金融资产                 | 41,695,087.26 |            |              | 41,695,087.26 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产    | 41,695,087.26 |            |              | 41,695,087.26 |
| (1) 债务工具投资                  |               |            |              |               |
| (2) 权益工具投资                  | 41,695,087.26 |            |              | 41,695,087.26 |
| (3) 衍生金融资产                  |               |            |              |               |
| 2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |               |            |              |               |
| (1) 债务工具投资                  |               |            |              |               |
| (2) 权益工具投资                  |               |            |              |               |
| (二) 其他债权投资                  |               |            |              |               |
| (三) 其他权益工具投资                |               |            |              |               |
| (四) 投资性房地产                  |               |            |              |               |
| 1. 出租用的土地使用权                |               |            |              |               |
| 2. 出租的建筑物                   |               |            |              |               |
| 3. 持有并准备增值后转让的土地使用权         |               |            |              |               |
| (五) 生物资产                    |               |            |              |               |
| 1. 消耗性生物资产                  |               |            |              |               |
| 2. 生产性生物资产                  |               |            |              |               |
| (六) 其他非流动金融资产               |               |            | 4,671,863.76 | 4,671,863.76  |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产    |               |            | 4,671,863.76 | 4,671,863.76  |
| (1) 债务工具投资                  |               |            |              |               |
| (2) 权益工具投资                  |               |            | 4,671,863.76 | 4,671,863.76  |
| (3) 衍生金融资产                  |               |            |              |               |
| <b>持续以公允价值计量的资产总额</b>       | 41,695,087.26 |            | 4,671,863.76 | 46,366,951.02 |
| (六) 交易性金融负债                 |               |            |              |               |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债    |               |            |              |               |
| 其中: 发行的交易性债券                |               |            |              |               |
| 衍生金融负债                      |               |            |              |               |

|                             |  |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|--|
| 其他                          |  |  |  |  |
| 2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债 |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |
| 持续以公允价值计量的负债总额              |  |  |  |  |
| 二、非持续的公允价值计量                |  |  |  |  |
| （一）持有待售资产                   |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |
| 非持续以公允价值计量的资产总额             |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |
| 非持续以公允价值计量的负债总额             |  |  |  |  |

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

## 9、其他

□适用 √不适用

## 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 母公司名称        | 注册地               | 业务性质   | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例 (%) | 母公司对本企业的表决权比例 (%) |
|--------------|-------------------|--|------|------------------|-------------------|
| 上海地产(集团)有限公司 | 上海市浦东新区东南路500号18楼 | 土地储备前期开发, 滩涂造地建设管理, 市政基础设施建设投资, 区域开发, 旧区改造, 保障性住房投资建设, 房地产开发、经营, 实业投资, 物业管理。 | 300  | 64.67            | 64.67             |

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

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

| 合营或联营企业名称      | 与本企业关系   |
|----------------|----------|
| 上海国际汽车城置业有限公司  | 联营企业     |
| 上海淞泽置业有限公司     | 合营企业     |
| 上海保锦润房地产有限公司   | 合营企业     |
| 上海瀛利置业有限公司     | 孙公司的联营企业 |
| 上海侨建重联企业发展有限公司 | 子公司的联营企业 |
| 上海虹城房地产有限公司    | 子公司的联营企业 |
| 上海春日置业有限公司(注)  | 子公司的联营企业 |
| 上海利昊物业管理有限公司   | 子公司的合营企业 |

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 上海康健加油有限公司           | 子公司的合营企业 |
| 上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司 | 孙公司的合营企业 |

其他说明

√适用 □不适用

注：本期已转让。

#### 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

| 其他关联方名称                 | 其他关联方与本企业关系              |
|-------------------------|--------------------------|
| 上海融绿睿江置业有限公司            | 孙公司的少数股东                 |
| 大华（集团）有限公司              | 子公司的少数股东                 |
| 华润置地（上海）有限公司            | 和本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制的企业 |
| 马鞍山市金申置业发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 日本国万胜株式会社               | 孙公司的少数股东                 |
| 上海百姓装潢有限公司              | 同受母公司控制                  |
| 上海北方城市发展投资有限公司          | 孙公司的少数股东                 |
| 上海玻机智能幕墙股份有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海城方城闵公寓管理有限公司          | 母公司的联营企业                 |
| 上海城方租赁住房运营管理有限公司        | 母公司的联营企业                 |
| 上海城市更新建设发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海地产北虹桥开发建设有限公司         | 同受母公司控制                  |
| 上海地产北虹桥企业发展有限公司         | 同受母公司控制                  |
| 上海地产城市更新数字科技有限公司        | 同受母公司控制                  |
| 上海地产酒店管理有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海地产酒店管理有限公司昆山熇煜假日酒店分公司 | 同受母公司控制                  |
| 上海地产乐养企业管理有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海地产龙阳建设开发有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海地产龙阳置业发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海地产闵虹（集团）有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海地产农业投资发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司        | 同受母公司控制                  |
| 上海地产乡悦建设发展有限公司          | 母公司的合营企业                 |
| 上海地产馨越置业有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海地产星侨置业有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海地产养老产业投资有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 上海地产园林发展有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海地产住房保障有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海地产住房发展有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海地产资产经营有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海鼎保置业有限公司              | 同受母公司控制                  |
| 上海房地（集团）有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海房地产经营（集团）有限公司         | 同受母公司控制                  |
| 上海房屋置换股份有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 上海富淞滨江开发建设投资有限公司        | 同受母公司控制                  |
| 上海富今房地产开发有限公司           | 同受母公司控制                  |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 上海富禄房地产开发有限公司       | 同受母公司控制  |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司     | 同受母公司控制  |
| 上海虹口城市更新建设发展有限公司    | 母公司的合营企业 |
| 上海虹联绿化工程有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司 | 同受母公司控制  |
| 上海华轅实业有限公司          | 母公司的合营企业 |
| 上海环通建设开发有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海黄浦城市更新建设发展有限公司    | 母公司的合营企业 |
| 上海黄浦江东岸开发投资有限公司     | 母公司的合营企业 |
| 上海建实财务监理有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海金岸企业发展有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海康长商务服务有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海闵行联合发展有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海闵虹投资有限公司          | 同受母公司控制  |
| 上海浦东滨江开发建设投资有限公司    | 母公司的联营企业 |
| 上海浦江世博资产经营管理有限公司    | 同受母公司控制  |
| 上海尚淦实业有限公司          | 同受母公司控制  |
| 上海申地生态集团有限公司        | 母公司的合营企业 |
| 上海申江资产经营管理有限公司      | 同受母公司控制  |
| 上海申养康复医院有限公司        | 母公司的联营企业 |
| 上海申养养老服务有限公司        | 母公司的联营企业 |
| 上海晟居实业有限公司          | 同受母公司控制  |
| 上海世博城市最佳实践区商务有限公司   | 同受母公司控制  |
| 上海世博发展（集团）有限公司      | 同受母公司控制  |
| 上海世博土地控股有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海世博文化公园建设管理有限公司    | 同受母公司控制  |
| 上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司  | 同受母公司控制  |
| 上海市滩涂生态发展有限公司       | 同受母公司控制  |
| 上海市外事用房经营有限公司       | 同受母公司控制  |
| 上海市住房置业融资担保有限公司     | 同受母公司控制  |
| 上海新长宁（集团）有限公司       | 子公司的少数股东 |
| 上海馨安置业有限公司          | 同受母公司控制  |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司      | 孙公司的少数股东 |
| 上海杨浦城市更新建设发展有限公司    | 母公司的合营企业 |
| 上海瀛程置业有限公司          | 同受母公司控制  |
| 上海中星城际置业有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海中星虹达置业有限公司        | 同受母公司控制  |
| 上海周馨置业有限公司          | 同受母公司控制  |
| 上海住保悦程置业有限公司        | 同受母公司控制  |
| 台湾旭宝投资股份有限公司        | 孙公司的少数股东 |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司   | 孙公司的少数股东 |

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方              | 关联交易内容 | 本期发生额         | 获批的交易额度（如适用） | 是否超过交易额度（如适用） | 上期发生额        |
|------------------|--------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 上海建实财务监理有限公司     | 财务监理   | 118,016.03    |              |               | 1,638,322.43 |
| 上海地产乡悦建设发展有限公司   | 会务活动   |               |              |               | 6,881.64     |
| 上海地产园林发展有限公司     | 园林工程   | 12,145,547.70 |              |               | 684,306.15   |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司   | 接受劳务   | 1,198,753.61  |              |               | 1,103,380.31 |
| 上海地产养老产业投资有限公司   | 购买商品   |               |              |               | 30,833.00    |
| 上海地产酒店管理有限公司     | 接受劳务   | 365,601.80    |              |               |              |
| 上海世博文化公园建设管理有限公司 | 购买商品   | 3,902.12      |              |               |              |

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方               | 关联交易内容  | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------------|---------|---------------|---------------|
| 上海地产（集团）有限公司及其关联方 | 物业管理等   | 58,092,411.15 | 38,004,573.42 |
| 上海地产养老产业投资有限公司    | 提供劳务    |               | 87,290.57     |
| 上海富淞滨江开发建设投资有限公司  | 土地看管、工程 | 740,439.08    | 743,494.57    |
| 上海地产馨越置业有限公司      | 提供劳务    | 14,773.59     | 104,401.88    |
| 上海地产（集团）有限公司      | 地块管理费   | 131,380.18    | 366,680.25    |
| 上海地产（集团）有限公司      | 土地看管    | 3,621,876.46  | 7,903,990.51  |
| 上海地产（集团）有限公司      | 代建费     |               | 3,253,301.90  |
| 上海地产（集团）有限公司      | 方舱服务费   | 94,728,752.73 |               |
| 上海虹城房地产有限公司       | 提供劳务    |               | 389,690.50    |

|                      |           |               |               |
|----------------------|-----------|---------------|---------------|
| 上海周馨置业有限公司           | 提供劳务      |               | 212,373.58    |
| 上海鼎保置业有限公司           | 物业管理费     | 5,109,050.52  | 9,615,787.55  |
| 上海侨建重联企业发展有限公司       | 提供劳务      | 161,377.36    | 161,377.36    |
| 上海住保悦程置业有限公司         | 保安服务      |               | 232,722.60    |
| 上海黄浦江东岸开发投资有限公司      | 土地看管      | 4,825,584.80  | 3,537,735.76  |
| 上海富禄房地产开发有限公司        | 土地看管      | 231,336.00    | 231,313.80    |
| 上海富今房地产开发有限公司        | 土地看管      | 14,858.47     | 704,628.03    |
| 上海地产乐养企业管理有限公司       | 地块管理费     |               | 261,871.70    |
| 上海房地产经营(集团)有限公司      | 地块管理费     |               | 628,301.88    |
| 上海地产星侨置业有限公司         | 资产处置      |               | 3,077.25      |
| 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司  | 代建费       |               | 11,320,754.72 |
| 上海环通建设开发有限公司         | 代建费       | 1,355,616.25  | 1,886,792.45  |
| 上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司 | 提供劳务      |               | 208,272.75    |
| 上海房地(集团)有限公司         | 提供劳务      | 815,117.71    |               |
| 上海馨安置业有限公司           | 提供劳务      | 432,075.47    |               |
| 上海百姓装潢有限公司           | 提供劳务      | 7,075.47      |               |
| 上海房屋置换股份有限公司         | 提供劳务      | 2,201.00      |               |
| 上海淞泽置业有限公司           | 代建费及营销管理费 | 42,521,087.07 |               |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 承租方名称           | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入     | 上期确认的租赁收入     |
|-----------------|--------|---------------|---------------|
| 上海虹城房地产有限公司     | 房屋租赁   |               | 118,369.52    |
| 上海春日置业有限公司      | 房屋租赁   | 1,466,840.37  | 1,444,194.48  |
| 上海中星城际置业有限公司    | 房屋租赁   | 54,926,698.94 | 69,009,523.89 |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 房屋租赁   | 16,402,607.68 | 24,066,352.19 |
| 上海地产酒店管理有限公司    | 房屋租赁   | 3,302,752.28  | 3,302,752.28  |
| 上海地产园林发展有限公司    | 房屋租赁   | 95,238.09     | 95,238.09     |
| 上海康健加油有限公司      | 房屋租赁   | 676,190.47    | 619,047.62    |
| 上海房屋置换股份有限公司    | 房屋租赁   | 18,977.13     |               |

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 出租方名称        | 租赁资产种类 | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用） |           | 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用） |       | 支付的租金         |               | 承担的租赁负债利息支出  |              | 增加的使用权资产      |               |
|--------------|--------|-----------------------------|-----------|------------------------|-------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|              |        | 本期发生额                       | 上期发生额     | 本期发生额                  | 上期发生额 | 本期发生额         | 上期发生额         | 本期发生额        | 上期发生额        | 本期发生额         | 上期发生额         |
| 上海闵行联合发展有限公司 | 房屋租赁   |                             |           |                        |       | 3,521,280.17  |               | 142,518.55   |              | 39,319,029.52 |               |
| 上海地产馨越置业有限公司 | 房屋租赁   |                             | 67,284.00 |                        |       |               |               |              |              |               |               |
| 上海地产（集团）有限公司 | 房屋租赁   |                             |           |                        |       | 15,396,375.04 | 16,952,565.08 | 1,390,018.93 | 2,095,555.30 | 10,125,835.07 | 52,545,724.77 |
| 上海地产资产经营有限公司 | 房屋租赁   | 76,570.00                   | 55,480.00 |                        |       | 41,610.00     | 48,545.00     |              |              |               |               |

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

| 担保方          | 担保金额       | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 上海地产（集团）有限公司 | 312,300.00 | 2021/8/30  | 2026/8/30  | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 61,200.00  | 2021/8/31  | 2026/8/31  | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 315,000.00 | 2019/6/5   | 2024/6/5   | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 152,000.00 | 2019/11/14 | 2024/11/14 | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 308,700.00 | 2021/6/15  | 2026/6/15  | 否          |

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方  | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|------|------|-----|-----|----|
| 拆入   |      |     |     |    |
| 详见下表 |      |     |     |    |

| 关联方  | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|------|------|-----|-----|----|
| 拆出   |      |     |     |    |
| 详见下表 |      |     |     |    |

**(1) 以其他形式向关联方拆入资金**

| 拆入方            | 拆出方               | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少 | 期末余额           | 本期结算利率   |
|----------------|-------------------|----------------|--------------|------|----------------|----------|
| 无锡中城置业有限公司     | 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 93,006,222.37  |              |      | 93,006,222.37  | 无息       |
| 中华企业股份有限公司     | 上海国际汽车城置业有限公司     | 104,200,000.00 |              |      | 104,200,000.00 | 无息       |
| 上海申阳滨江投资开发有限公司 | 上海杨浦滨江投资开发有限公司    | 78,582,442.30  | 8,852,268.78 |      | 87,434,711.08  | 5.83%、6% |

| 拆入方                  | 拆出方               | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           | 本期结算利率 |
|----------------------|-------------------|----------------|------|------|----------------|--------|
| 上海中星<br>(集团)有<br>限公司 | 上海国际汽车城<br>置业有限公司 | 104,200,000.00 |      |      | 104,200,000.00 | 无息     |

## (2) 以其他形式向关联方拆出资金

| 拆入方                | 拆出方               | 期初余额             | 本期增加           | 本期减少             | 期末余额             | 本期利息<br>含税收入<br>(万元) | 本期结算利率                         |
|--------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------------|--------------------------------|
| 大华(集团)有限公<br>司     | 上海凯峰房地产开发有<br>限公司 | 639,149,380.82   | 197,569,558.36 | 235,025,393.15   | 601,693,546.03   | 756.96               | 股东按持股比例有息<br>拆借                |
| 上海融绿睿江置业<br>有限公司   | 上海富源滨江开发有限公<br>司  | 123,385,316.90   |                | 47,000,000.00    | 76,385,316.90    |                      | 股东按持股比例无息<br>拆借及向股东出售房<br>屋补差款 |
| 上海瀛利置业有限<br>公司     | 上海瀛翔投资咨询有限公<br>司  | 150,000,000.00   |                |                  | 150,000,000.00   |                      | 股东按持股比例无息<br>拆借                |
| 上海北方城市发展<br>投资有限公司 | 上海星舜置业有限公司        | 2,457,222.00     |                |                  | 2,457,222.00     |                      | 股东按持股比例无息<br>拆借                |
| 上海淞泽置业有限<br>公司     | 中华企业股份有限公司        | 5,698,078,829.99 | 272,837,714.83 | 1,465,100,000.00 | 4,505,816,544.82 | 27,283.77            | 股东按持股比例有息<br>拆借                |
| 上海保锦润房地产<br>有限公司   | 中华企业股份有限公司        |                  | 503,010,747.42 |                  | 503,010,747.42   | 741.49               | 股东按持股比例有息<br>拆借                |

## (3) 向上海春日置业有限公司提供的财务资助

| 资金拆入<br>单位         | 资金拆出单<br>位           | 拆入金额<br>(万元) | 期末余额<br>(万元) | 借款利率<br>(年) | 起始日        | 到期日        | 本期含税利<br>息收入(万<br>元) |
|--------------------|----------------------|--------------|--------------|-------------|------------|------------|----------------------|
| 上海春日<br>置业有限<br>公司 | 上海中星<br>(集团)有<br>限公司 | 3,453.50     |              | 4.90%       | 2018/3/7   | 2022/11/11 | 143.84               |
| 上海春日<br>置业有限<br>公司 | 上海中星<br>(集团)有<br>限公司 | 8,400.00     |              | 6.00%       | 2021/12/17 | 2022/11/11 | 439.60               |
| 上海春日<br>置业有限<br>公司 | 上海中星<br>(集团)有<br>限公司 | 1,300.00     |              | 4.90%       | 2018/3/9   | 2022/11/11 | 55.56                |

| 资金拆入单位     | 资金拆出单位       | 拆入金额<br>(万元) | 期末余额<br>(万元) | 借款利率<br>(年) | 起始日       | 到期日        | 本期含税利息收入(万元) |
|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------|------------|--------------|
| 上海春日置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 92,500.00    |              | 6.00%       | 2021/6/1  | 2022/11/11 | 4,776.41     |
| 上海春日置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 114,000.00   |              | 6.00%       | 2021/6/1  | 2022/11/11 | 5,966.00     |
| 上海春日置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 1,400.00     |              | 6.00%       | 2021/6/19 | 2022/11/11 | 73.27        |
| 上海春日置业有限公司 | 上海中星(集团)有限公司 | 110,000.00   |              | 6.00%       | 2021/8/8  | 2022/11/11 | 5,756.67     |

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

| 项目       | 本期发生额  | 上期发生额  |
|----------|--------|--------|
| 关键管理人员报酬 | 754.77 | 878.78 |

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

2022年12月，本公司和上海淞泽置业有限公司签订建设工程委托管理合同、营销全过程管理委托合同，其中项目代建费用约2.01亿元，营销管理费约0.83亿元。截至2022年12月31日，本公司确认项目代建费收入0.25亿元，营销管理费收入0.18亿元。

## 6、 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 关联方            | 期末余额         |      | 期初余额      |      |
|------|----------------|--------------|------|-----------|------|
|      |                | 账面余额         | 坏账准备 | 账面余额      | 坏账准备 |
| 应收账款 |                |              |      |           |      |
|      | 上海城方城闵公寓管理有限公司 | 3,184,199.51 |      | 48,600.00 |      |

|  |                     |               |  |               |  |
|--|---------------------|---------------|--|---------------|--|
|  | 上海城方租赁住房运营管理有限公司    | 384,336.29    |  | 535,797.60    |  |
|  | 上海城市更新建设发展有限公司      | 94,890.85     |  |               |  |
|  | 上海晟居实业有限公司          | 753.00        |  | 3,305.60      |  |
|  | 上海地产(集团)有限公司        | 55,985,627.66 |  | 15,044,907.23 |  |
|  | 上海地产酒店管理有限公司        | 8,659,025.90  |  | 7,514,802.78  |  |
|  | 上海地产三林滨江生态建设有限公司    | 2,350,748.35  |  | 2,700.00      |  |
|  | 上海地产养老产业投资有限公司      | 2,523.40      |  |               |  |
|  | 上海地产资产经营有限公司        | 355,924.44    |  | 355,924.44    |  |
|  | 上海鼎保置业有限公司          |               |  | 710,916.05    |  |
|  | 上海房地(集团)有限公司        | 26,378.20     |  |               |  |
|  | 上海房地产经营(集团)有限公司     | 162,376.67    |  | 26,977.24     |  |
|  | 上海富灏滨江开发建设投资有限公司    | 449,368.92    |  | 397,290.94    |  |
|  | 上海富今房地产开发有限公司       |               |  | 269,972.65    |  |
|  | 上海富禄房地产开发有限公司       | 289,170.00    |  | 57,834.00     |  |
|  | 上海虹口城市更新建设发展有限公司    | 305,232.63    |  | 153,475.43    |  |
|  | 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司 |               |  | 12,000,000.00 |  |
|  | 上海环通建设开发有限公司        | 2,988,512.70  |  | 1,008,222.54  |  |
|  | 上海黄浦城市更新建设发展有限公司    | 213,548.73    |  | 53,138.37     |  |
|  | 上海黄浦江东岸开发投资有限公司     | 3,875,343.68  |  | 1,426,886.79  |  |
|  | 上海金岸企业发展有限公司        |               |  | 298,868.25    |  |
|  | 上海康长商务服务有限公司        | 196.30        |  |               |  |

|  |                    |              |  |              |  |
|--|--------------------|--------------|--|--------------|--|
|  | 上海浦东滨江开发建设投资有限公司   | 3,883,819.12 |  | 1,187,943.00 |  |
|  | 上海浦江世博资产经营管理有限公司   | 6,367.40     |  |              |  |
|  | 上海申江资产经营管理有限公司     | 4,663.10     |  | 5,725.70     |  |
|  | 上海申养康复医院有限公司       | 64,945.03    |  |              |  |
|  | 上海申养养老服务服务有限公司     | 2,044,780.00 |  | 780,637.96   |  |
|  | 上海世博城市最佳实践区商务有限公司  | 904,153.86   |  | 909,016.07   |  |
|  | 上海世博土地控股有限公司       | 5,089,307.83 |  | 2,805,355.34 |  |
|  | 上海世博文化公园建设管理有限公司   | 204.50       |  | 359,366.46   |  |
|  | 上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司 | 219,377.92   |  |              |  |
|  | 上海市外事用房经营有限公司      | 942.70       |  | 447.00       |  |
|  | 上海杨浦城市更新建设发展有限公司   | 91,520.88    |  | 91,992.57    |  |
|  | 上海中星虹达置业有限公司       | 928.50       |  | 4,409.00     |  |
|  | 上海住保悦程置业有限公司       | 232,722.60   |  | 232,722.60   |  |
|  | 上海地产北虹桥开发建设有限公司    | 15,828.11    |  |              |  |
|  | 上海地产城市更新数字科技有限公司   | 140,843.99   |  |              |  |
|  | 上海地产龙阳置业发展有限公司     | 54,832.50    |  |              |  |
|  | 上海地产农业投资发展有限公司     | 22,911.10    |  |              |  |
|  | 上海地产馨越置业有限公司       | 54,673.50    |  |              |  |
|  | 上海地产住房保障有限公司       | 216,000.00   |  |              |  |
|  | 上海地产住房发展有限公司       | 818,024.63   |  |              |  |
|  | 上海华轅实业有限公司         | 43.60        |  |              |  |

|       |                         |                |  |                |  |
|-------|-------------------------|----------------|--|----------------|--|
|       | 上海尚淦实业有限公司              | 353,059.63     |  |                |  |
|       | 上海申地生态集团有限公司            | 18,148,324.00  |  |                |  |
|       | 上海世博发展(集团)有限公司          | 43,588.08      |  |                |  |
|       | 上海市滩涂生态发展有限公司           | 42,304.40      |  |                |  |
|       | 上海市住房置业融资担保有限公司         | 5,347.20       |  |                |  |
|       | 上海淞泽置业有限公司              | 66,329,642.60  |  |                |  |
|       | 上海中星城际置业有限公司            | 9,028,205.60   |  |                |  |
| 其他应收款 |                         |                |  |                |  |
|       | 大华(集团)有限公司              | 601,693,546.03 |  | 639,149,380.82 |  |
|       | 上海北方城市发展投资有限公司          | 2,457,222.00   |  | 2,457,222.00   |  |
|       | 上海地产(集团)有限公司            | 25,888,209.03  |  | 27,779,079.78  |  |
|       | 上海地产北虹桥企业发展有限公司         | 573,681.96     |  | 559,619.96     |  |
|       | 上海地产酒店管理有限公司昆山熇煜假日酒店分公司 | 29,106.90      |  |                |  |
|       | 上海地产农业投资发展有限公司          | 14,508.00      |  | 14,508.00      |  |
|       | 上海地产馨越置业有限公司            | 7,456,877.31   |  | 15,916,945.30  |  |
|       | 上海地产养老产业投资有限公司          |                |  | 2,393.12       |  |
|       | 上海地产住房保障有限公司            | 1,967,264.14   |  | 5,501,305.17   |  |
|       | 上海地产住房发展有限公司            |                |  | 480.00         |  |
|       | 上海地产资产经营有限公司            | 22,691.41      |  | 75,236.15      |  |
|       | 上海房地(集团)有限公司            |                |  | 3,044.95       |  |
|       | 上海房地产经营(集团)有限公司         | 1,320.76       |  | 1,320.76       |  |
|       | 上海融绿睿江置业有限公司            | 76,385,316.90  |  | 123,385,316.90 |  |

|         |                   |                  |  |                  |  |
|---------|-------------------|------------------|--|------------------|--|
|         | 上海世博城市最佳实践区商务有限公司 | 1,100,000.00     |  | 500,000.00       |  |
|         | 上海世博土地控股有限公司      | 84,230.00        |  |                  |  |
|         | 上海市滩涂生态发展有限公司     | 46,120.40        |  | 51,977.90        |  |
|         | 上海淞泽置业有限公司        | 128,286.00       |  |                  |  |
|         | 上海瀛程置业有限公司        | 8,837,649.57     |  | 23,598,224.89    |  |
|         | 上海瀛利置业有限公司        | 150,000,000.00   |  | 150,000,000.00   |  |
| 合同资产    |                   |                  |  |                  |  |
|         | 上海地产(集团)有限公司      | 1,461,471.00     |  | 1,461,471.00     |  |
|         | 上海地产馨越置业有限公司      | 99,000.00        |  |                  |  |
|         | 马鞍山市金申置业发展有限公司    | 458,000.00       |  |                  |  |
| 其他非流动资产 |                   |                  |  |                  |  |
|         | 上海春日置业有限公司        |                  |  | 4,461,491,034.92 |  |
|         | 上海淞泽置业有限公司        | 4,505,816,544.82 |  | 5,698,078,829.99 |  |
|         | 上海保锦润房地产有限公司      | 503,010,747.42   |  |                  |  |

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

| 项目名称 | 关联方            | 期末账面余额       | 期初账面余额       |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 应付账款 |                |              |              |
|      | 上海玻机智能幕墙股份有限公司 | 120,567.79   | 120,567.79   |
|      | 上海地产农业投资发展有限公司 | 146,474.65   | 146,474.65   |
|      | 上海地产园林发展有限公司   | 7,842,664.92 | 3,808,890.47 |
|      | 上海地产(集团)有限公司   | 2,037,138.48 |              |
|      | 上海地产资产经营有限公司   | 54,473.00    | 6,935.00     |
|      | 上海虹联绿化工程有限公司   | 380,199.30   | 37,465.49    |
|      | 上海建实财务监理有限公司   | 1,139,121.38 | 1,751,324.71 |

|                 |                           |                |                |
|-----------------|---------------------------|----------------|----------------|
|                 | 上海百姓装潢有限公司                | 91,140.07      |                |
|                 | 上海地产酒店管理<br>有限公司          | 350,799.02     |                |
|                 | 上海世博文化公园<br>建设管理有限公司      | 819.00         |                |
| 预收款项            |                           |                |                |
|                 | 上海闵虹投资有限<br>公司            | 428,719.27     |                |
|                 | 上海地产龙阳建设<br>开发有限公司        | 52,325.38      | 52,325.38      |
| 其他应付款           |                           |                |                |
|                 | 上海融绿睿江置业<br>有限公司          | 23,850,256.38  | 23,850,256.38  |
|                 | 上海地产（集团）<br>有限公司          | 115,873,586.63 | 106,408,888.18 |
|                 | 上海地产酒店管理<br>有限公司          |                | 15,000.00      |
|                 | 上海地产闵虹（集<br>团）有限公司        | 650,000.00     | 650,000.00     |
|                 | 上海地产农业投资<br>发展有限公司        | 24,037.84      | 35,895.84      |
|                 | 上海地产资产经营<br>有限公司          | 41.03          | 21.00          |
|                 | 华润置地（上海）<br>有限公司          |                | 32,438,078.17  |
|                 | 上海房屋置换股份<br>有限公司          | 6,642.39       | 6,642.39       |
|                 | 上海国际汽车城置<br>业有限公司         | 208,400,000.00 | 208,400,000.00 |
|                 | 上海金岸企业发展<br>有限公司          |                | 10,471.66      |
|                 | 上海利昊物业管理<br>有限公司          | 2,045,574.00   | 2,045,574.00   |
|                 | 上海申江资产经营<br>管理有限公司        | 90,521.36      | 90,521.36      |
|                 | 上海杨浦滨江投资<br>开发有限公司        | 88,633,464.69  | 78,582,442.30  |
|                 | 无锡市滨湖城市投<br>资发展有限责任公<br>司 | 93,006,222.37  | 93,006,222.37  |
| 租赁负债            |                           |                |                |
|                 | 上海地产（集团）<br>有限公司          | 8,359,240.42   | 24,991,991.67  |
|                 | 上海闵行联合发展<br>有限公司          | 28,909,534.35  |                |
| 一年内到期的非流动<br>负债 |                           |                |                |

|      |               |                |               |
|------|---------------|----------------|---------------|
|      | 上海地产（集团）有限公司  | 12,070,849.31  | 14,096,476.40 |
|      | 上海闵行联合发展有限公司  | 7,321,481.45   |               |
| 应付股利 |               |                |               |
|      | 上海地产（集团）有限公司  | 120,000,000.00 | 2,500,000.00  |
|      | 台湾旭宝投资股份有限公司  | 135,579.99     | 135,579.99    |
|      | 日本国万胜株式会社     | 58,105.71      | 58,105.71     |
|      | 大华（集团）有限公司    |                | 4,750,000.00  |
|      | 上海新长宁（集团）有限公司 |                | 39,625,000.00 |

### 7、关联方承诺

适用 不适用

### 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### 1、抵押事项

| 借款余额（万元）   | 抵押期限       |            | 抵押物类别  | 抵押物名称   | 抵押物账面价值（万元） |
|------------|------------|------------|--------|---|-------------|
|            |            |            |        |   |             |
| 37,697.00  | 2022/11/15 | 2037/9/21  | 投资性房地产 | 位于滨江大道 469、473、477、481、485、489、493、503、507、511 号，499 弄 1-15（单）、18、20 号的房屋 | 94,080.16   |
| 116,700.00 | 2018/9/29  | 2032/9/21  | 投资性房地产 | 上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01  | 68,317.24   |
| 263,369.10 | 2021/6/2   | 2042/1/31  | 投资性房地产 | 虹桥路 1438 号 1 幢 302 室等   | 92,405.67   |
| 34,286.00  | 2018/12/28 | 2024/1/13  | 存货     | 上海市浦东新区 E8 单元 E17-4 地块商办项目<br>土地使用权及在建工程                                  | 108,969.07  |
| 42,864.00  | 2020/12/30 | 2025/11/19 | 存货     | 上海市新江湾城街道 446 街坊 1 丘土地使用<br>权及在建工程  | 463,044.95  |
| 70,359.61  | 2020/8/7   | 2032/8/6   | 投资性房地产 | 上海市杨树浦路 1366 号 101、201、3-20<br>层、安浦路 630 号全幢、1366 号_2 地下 1-2<br>层汽车库      | 128,010.81  |
| 9,200.00   | 2013/5/31  | 2025/5/30  | 投资性房地产 | 上海市车站南路 330 弄 2、6 号；车站南路<br>332-398 号（除车站南路 330 弄 2、6 号夹层<br>自行车库）        | 13,402.30   |
| 22,000.00  | 2014/12/24 | 2023/12/20 | 投资性房地产 | 上海市中星铂尔曼大酒店   | 96,478.74   |
| 9,000.00   | 2016/5/30  | 2024/6/21  | 投资性房地产 | 上海市江宁路 167 号新城大厦  | 7,106.08    |
| 175,000.00 | 2017/12/19 | 2041/12/17 | 投资性房地产 | 上海市“中星城”项目商业及办公楼部分房<br>产  | 82,052.55   |
| 17,500.00  | 2020/12/28 | 2030/12/27 | 投资性房地产 | 中星大厦人民路 833 号   | 3,624.76    |

## 2、质押事项

| 被质押权利的名称 | 出质人          | 权利凭证及其他有关证书（明）<br>编号           | 质押物   |
|----------|--------------|--------------------------------|---|
| 应收租金     | 上海古北（集团）有限公司 | 《房地产权证》【沪房地长字（2013）第 003910 号】 | 在特定期间，古北集团运营古北国际财富中心取得的一切租金收入、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有）。损害赔偿金（如有）以及古北集团有权收取的其他与租金收入相关的款项，但需依约扣除运营税费等。 |
| 股权       | 中华企业股份有限公司   | 权利质押合同                         | 中华企业股份有限公司持有上海淞泽置业有限公司 49%的股权。  |

## 3、担保事项

相关担保承诺事项详见本附注“关联担保情况”相应内容。

#### 4、商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司对外应承担的阶段性担保额为 37.19 亿元。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(1) 本公司孙公司中星（扬州）置业有限公司（以下简称“扬州置业”）已就总包合同提请仲裁，提请解除合同，截至 2023 年 3 月 28 日，尚未有仲裁结果。

(2) 2022 年 6 月，上海环江投资发展有限公司（以下简称“环江投资”）因和小业主的商品房预售合同产生纠纷，对方向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，要求支付房屋所有权证延期办理的违约金。2022 年 10 月，上海市浦东新区人民法院做出一审判决，判决环江投资于判决生效日十日内向原告支付违约金。环江投资提出上诉，2023 年 2 月 13 日，上海市第一中级人民法院做出二审判决，结合环江投资迟延履行天数及小业主的实际损失等因素，对违约金予以酌情调整，判决环江投资于判决生效日十日内向原告支付相应违约金。环江投资已向上海市高级人民法院提起再审申诉，截至 2023 年 3 月 28 日，尚未有申诉结果。

(3) 上海古北朝旭房地产发展有限公司（以下简称“古北朝旭”）因到期无法偿还上海银行股份有限公司白玉支行（以下简称“上海银行白玉支行”）债务，上海银行白玉支行向上海市黄浦区人民法院提起诉讼，请求古北朝旭股东在未出资或抽逃出资本息范围内承担补充赔偿责任。2022 年 8 月，上海市黄浦区人民法院作出一审判决，判决上海古北（集团）有限公司在判决生效之日起三日内，按照对古北朝旭未出资的本息范围内承担补充赔偿责任。上海古北（集团）有限公司已向上海市第二中级人民法院提起上诉，截至 2023 年 3 月 28 日，尚未有上诉结果。

(4) 本公司的孙公司中星（镇江）置业有限公司（以下简称“镇江置业”），因项目总包江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）破产，被申请人河南省恒昌防水防腐有限公司镇江润州分公司、刘德平分别向镇江市润州区人民法院提起诉讼，申请财产保全。2022 年，镇江市润州区人民法院做出民事裁定，裁定冻结镇江置业相应财产，已冻结镇江置业银行存款 3,197.23 万元。本案已追加南通六建作为第三人参与诉讼并由江苏省如皋市人民法院管辖，截至 2023 年 3 月 28 日，江苏省如皋市人民法院尚未做出判决。

除上述重大诉讼仲裁事项外，截至 2022 年 12 月 31 日，在日常业务过程中，本公司及下属个别子公司作为某些诉讼事项中的被告和仲裁申请中的被申请人，也作为某些诉讼事项的原告和仲裁申请的申请人。尽管无法确定这些或有事项的结果，本公司管理层预计不会对本公司的财务状况构成重大影响。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 内容 | 对财务状况和经营成果的影响数 | 无法估计影响数的原因 |
|----|----|----------------|------------|
|    |    |                |            |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 如下 |  |  |  |
|----|--|--|--|

1、2023 年 3 月 27 日，经本公司第十届董事会第二十一临时会议审议通过，以现金 28,402.381477 万元购买上海世博土地控股有限公司持有的上海淞泽置业有限公司 2%的股权及对应债权。

2、2023 年 2 月，本公司收到中国银行间市场交易协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2023〕MTN134 号），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 22 亿元中期票据。截至 2023 年 3 月 28 日，本公司已完成注册，共发行 22 亿元，票面利率为 3.82%，票据期限为 3 年。

## 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 拟分配的利润或股利       | 12,092,270.66 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | 12,092,270.66 |

2023 年 3 月 28 日，本公司第十届董事会第十一次会议审议通过公司 2022 年度利润分配预案：公司 2022 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.02 元（含税）。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本为 6,096,135,252 股，扣除截至目前已累计回购 49,999,921 股股份，以此计算合计拟派发现金红利 12,092,270.66 元（含税）。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本或回购专用账户中的股份发生变动的，拟维持每股分配比例不变。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

## 3、销售退回

适用 不适用

## 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

## 5、 终止经营

适用 不适用

## 6、 分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

### (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

1、2022年9月27日，本公司以竞价方式成功取得上海市松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 3-4、6-2、7-10 号地块的国有建设用地使用权，成交总价为人民币 681,442 万元，该地块出让面积 250,427.12 平米；2022年9月23日，本公司与上海保利建锦城市发展有限公司，以联合竞拍方式取得上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 414-02、415-01 地块国有建设用地使用权，成交总价为人民币 190,284 万元，该地块出让面积 79,284.80 平米；其中本公司权益比例为 49%，上海保利建锦城市发展有限公司为 51%。

2、2022年本公司母公司上海（地产）有限公司将其持有的本公司股份 229,890,000 股无偿划转至上海国盛（集团）有限公司，截至 2022 年底，上述股份已完成过户登记。本次无偿划转后，上海国盛（集团）有限公司占本公司总股本 3.77%，上海（地产）有限公司占本公司总股本 64.67%。

3、2022年11月，本公司子公司上海中星（集团）有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海春日置业有限公司 50%股权及部分债权。2022年12月23日，上海虹甬企业管理有限公司以 5.20 亿元摘牌。截至 2022 年 12 月 31 日，上海中星（集团）有限公司已收到全部款项并完成交割。

## 8、 其他

适用 不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄         | 期末账面余额        |
|------------|---------------|
| 1 年以内      |               |
| 其中：1 年以内分项 |               |
| 1 年以内      | 79,974,169.87 |
| 1 年以内小计    | 79,974,169.87 |
| 1 至 2 年    | 2,266,500.48  |
| 2 至 3 年    |               |
| 3 至 4 年    |               |
| 4 至 5 年    |               |
| 5 年以上      | 716,050.00    |
| 合计         | 82,956,720.35 |

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 类别        | 期末余额          |        |            |          |               | 期初余额          |        |            |          |               |
|-----------|---------------|--------|------------|----------|---------------|---------------|--------|------------|----------|---------------|
|           | 账面余额          |        | 坏账准备       |          | 账面价值          | 账面余额          |        | 坏账准备       |          | 账面价值          |
|           | 金额            | 比例 (%) | 金额         | 计提比例 (%) |               | 金额            | 比例 (%) | 金额         | 计提比例 (%) |               |
| 按单项计提坏账准备 | 384,406.00    | 0.46   | 384,406.00 | 100.00   |               | 384,406.00    | 2.18   | 384,406.00 | 100.00   |               |
| 其中：       |               |        |            |          |               |               |        |            |          |               |
| 单项计提      | 384,406.00    | 0.46   | 384,406.00 | 100.00   |               | 384,406.00    | 2.18   | 384,406.00 | 100.00   |               |
|           |               |        |            |          |               |               |        |            |          |               |
| 按组合计提坏账准备 | 82,572,314.35 | 99.54  | 554,357.63 | 0.67     | 82,017,956.72 | 17,254,685.97 | 97.82  | 358,209.41 | 2.08     | 16,896,476.56 |
| 其中：       |               |        |            |          |               |               |        |            |          |               |
| 组合计提      | 82,572,314.35 | 99.54  | 554,357.63 | 0.67     | 82,017,956.72 | 17,254,685.97 | 97.82  | 358,209.41 | 2.08     | 16,896,476.56 |
|           |               |        |            |          |               |               |        |            |          |               |
| 合计        | 82,956,720.35 | /      | 938,763.63 | /        | 82,017,956.72 | 17,639,091.97 | /      | 742,615.41 | /        | 16,896,476.56 |

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 名称  | 期末余额       |            |          |      |
|-----|------------|------------|----------|------|
|     | 账面余额       | 坏账准备       | 计提比例 (%) | 计提理由 |
| 刘淑梅 | 190,000.00 | 190,000.00 | 100.00   | 无法收回 |
| 盛林  | 110,000.00 | 110,000.00 | 100.00   | 无法收回 |
| 张震  | 70,000.00  | 70,000.00  | 100.00   | 无法收回 |
| 董艳  | 14,406.00  | 14,406.00  | 100.00   | 无法收回 |
| 合计  | 384,406.00 | 384,406.00 | 100.00   | /    |

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 组合计提

单位: 元 币种: 人民币

| 名称       | 期末余额          |            |          |
|----------|---------------|------------|----------|
|          | 应收账款          | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 信用风险特征组合 | 82,572,314.35 | 554,357.63 | 0.67     |
| 合计       | 82,572,314.35 | 554,357.63 |          |

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 类别       | 期初余额       | 本期变动金额     |       |       |      | 期末余额       |
|----------|------------|------------|-------|-------|------|------------|
|          |            | 计提         | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |            |
| 应收账款坏账准备 | 742,615.41 | 196,148.22 |       |       |      | 938,763.63 |
| 合计       | 742,615.41 | 196,148.22 |       |       |      | 938,763.63 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称             | 期末余额          | 占应收账款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额   |
|------------------|---------------|--------------------|------------|
| 上海淞泽置业有限公司       | 66,320,636.25 | 79.95              |            |
| 诚通混改私募基金管理有限公司   | 4,710,224.43  | 5.68               | 47,102.24  |
| 梦想爱家(上海)商业管理有限公司 | 4,154,761.79  | 5.01               | 41,547.62  |
| 中星(昆山)城际置业有限公司   | 2,266,500.48  | 2.73               |            |
| 上海中企物业管理有限公司     | 1,800,000.00  | 2.17               | 72,000.00  |
| 合计               | 79,252,122.95 | 95.54              | 160,649.86 |

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目    | 期末余额              | 期初余额             |
|-------|-------------------|------------------|
| 应收利息  |                   |                  |
| 应收股利  | 31,517.98         | 1,205,225,000.00 |
| 其他应收款 | 11,930,026,730.43 | 7,922,627,648.53 |
| 合计    | 11,930,058,248.41 | 9,127,852,648.53 |

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目(或被投资单位)       | 期末余额      | 期初余额             |
|------------------|-----------|------------------|
| 上海中星(集团)有限公司     |           | 899,000,000.00   |
| 上海凯峰房地产开发有限公司    |           | 17,750,000.00    |
| 上海南郊中华园房地产开发有限公司 | 31,517.98 |                  |
| 上海瀛浦置业有限公司       |           | 11,100,000.00    |
| 上海古北(集团)有限公司     |           | 277,375,000.00   |
| 合计               | 31,517.98 | 1,205,225,000.00 |

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄        | 期末账面余额            |
|-----------|-------------------|
| 1年以内      |                   |
| 其中：1年以内分项 |                   |
| 1年以内      | 8,237,881,193.60  |
| 1年以内小计    | 8,237,881,193.60  |
| 1至2年      | 909,917,066.43    |
| 2至3年      | 1,649,446,543.08  |
| 3至4年      | 559,005,374.11    |
| 4至5年      | 44,831,849.07     |
| 5年以上      | 538,793,861.49    |
| 合计        | 11,939,875,887.78 |

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质   | 期末账面余额            | 期初账面余额           |
|--------|-------------------|------------------|
| 备用金    |                   | 5,000.00         |
| 押金、保证金 | 9,232,000.00      | 9,243,000.00     |
| 代垫、暂付款 | 154,363.22        | 876,536.86       |
| 往来款    | 11,929,607,371.92 | 7,922,107,549.21 |
| 其他     | 882,152.64        | 256,130.69       |
| 合计     | 11,939,875,887.78 | 7,932,488,216.76 |

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计           |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |              |
| 2022年1月1日余额    | 992.11       |                      | 9,859,576.12         | 9,860,568.23 |
| 2022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           | -992.11      |                      | -10,418.77           | -11,410.88   |
| 本期转回           |              |                      |                      |              |
| 本期转销           |              |                      |                      |              |
| 本期核销           |              |                      |                      |              |
| 其他变动           |              |                      |                      |              |
| 2022年12月31日余额  |              |                      | 9,849,157.35         | 9,849,157.35 |

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

| 账面余额          | 第一阶段              | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计                |
|---------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|               | 未来 12 个月预期信用损失    | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                   |
| 上年年末余额        | 7,922,303,976.47  |                      | 10,184,240.29        | 7,932,488,216.76  |
| 上年年末余额<br>在本期 |                   |                      |                      |                   |
| —转入第二阶段       |                   |                      |                      |                   |
| —转入第三阶段       |                   |                      |                      |                   |
| —转回第二阶段       |                   |                      |                      |                   |
| —转回第一阶段       |                   |                      |                      |                   |
| 本期新增          | 4,007,169,115.05  |                      | 218,555.97           | 4,007,387,671.02  |
| 本期终止确认        |                   |                      |                      |                   |
| 其他变动          |                   |                      |                      |                   |
| 期末余额          | 11,929,473,091.52 |                      | 10,402,796.26        | 11,939,875,887.78 |

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 类别            | 期初余额         | 本期变动金额     |       |       |      | 期末余额         |
|---------------|--------------|------------|-------|-------|------|--------------|
|               |              | 计提         | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 |              |
| 其他应收款<br>坏账准备 | 9,860,568.23 | -11,410.88 |       |       |      | 9,849,157.35 |

|    |              |            |  |  |  |              |
|----|--------------|------------|--|--|--|--------------|
|    |              |            |  |  |  |              |
| 合计 | 9,860,568.23 | -11,410.88 |  |  |  | 9,849,157.35 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称                      | 款项的性质 | 期末余额              | 账龄  | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---------------------------|-------|-------------------|---|---------------------|----------|
| 上海洋钻房地产开发有<br>限公司         | 往来款   | 6,814,503,332.00  | 1年以内  | 57.07               |          |
| 上海环江投资发展<br>有限公司          | 往来款   | 2,153,000,000.00  | 1年以内、<br>1-2年                                     | 18.03               |          |
| 上海润钻置<br>业有限公司            | 往来款   | 1,453,080,000.00  | 2-3年、3-4<br>年                                     | 12.17               |          |
| 淘钻（南<br>通）置<br>业有限公司      | 往来款   | 667,230,000.00    | 2-3年  | 5.59                |          |
| 江阴中企<br>誉德房地<br>产有限公<br>司 | 往来款   | 605,668,525.05    | 1年以内、<br>1-2年、2-3<br>年、3-4<br>年、4-5<br>年、5年以<br>上 | 5.07                |          |
| 合计                        | /     | 11,693,481,857.05 | /   | 97.93               |          |

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目         | 期末余额              |                  |                   | 期初余额              |                  |                   |
|------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|            | 账面余额              | 减值准备             | 账面价值              | 账面余额              | 减值准备             | 账面价值              |
| 对子公司投资     | 13,168,546,287.07 | 1,273,500,000.00 | 11,895,046,287.07 | 13,221,346,287.07 | 1,273,500,000.00 | 11,947,846,287.07 |
| 对联营、合营企业投资 | 2,943,703,383.65  |                  | 2,943,703,383.65  | 1,078,233,841.65  |                  | 1,078,233,841.65  |
| 合计         | 16,112,249,670.72 | 1,273,500,000.00 | 14,838,749,670.72 | 14,299,580,128.72 | 1,273,500,000.00 | 13,026,080,128.72 |

#### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位               | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少           | 期末余额           | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额       |
|---------------------|----------------|------|----------------|----------------|----------|----------------|
| 上海古北（集团）有限公司        | 426,767,625.00 |      |                | 426,767,625.00 |          |                |
| 上海原经房地产（集团）有限公司     | 265,584,288.81 |      |                | 265,584,288.81 |          |                |
| 苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司 | 378,000,000.00 |      |                | 378,000,000.00 |          |                |
| 上海鼎达房地产有限公司         | 54,070,404.00  |      |                | 54,070,404.00  |          |                |
| 上海南郊中华园房地产开发有限公司    | 352,800,000.00 |      | 352,800,000.00 |                |          |                |
| 上海中鸿置业房地产开发有限公司     | 33,472,400.00  |      |                | 33,472,400.00  |          |                |
| 上海顺驰置业有限公司          | 654,562,880.84 |      |                | 654,562,880.84 |          |                |
| 杭州中华企业房地产发展有限公司     | 800,000,000.00 |      |                | 800,000,000.00 |          | 747,200,000.00 |

|                  |                   |                |                |                   |  |                  |
|------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|--|------------------|
| 江阴中企誉德房产开发公司     | 207,800,000.00    |                |                | 207,800,000.00    |  | 207,800,000.00   |
| 上海瀛茸置业有限公司       | 540,000,000.00    |                |                | 540,000,000.00    |  | 121,500,000.00   |
| 苏州中华园房地产开发有限公司   | 480,000,000.00    |                |                | 480,000,000.00    |  | 197,000,000.00   |
| 中企汇锦投资有限公司       | 600,000,000.00    |                |                | 600,000,000.00    |  |                  |
| 上海新弘生态农业有限公司     | 10,000,000.00     |                |                | 10,000,000.00     |  |                  |
| 上海凯峰房地产开发有限公司    | 537,729,318.21    |                |                | 537,729,318.21    |  |                  |
| 上海房地集团物业服务服务有限公司 | 6,660,877.17      |                |                | 6,660,877.17      |  |                  |
| 上海中星(集团)有限公司     | 7,817,698,493.04  |                |                | 7,817,698,493.04  |  |                  |
| 上海润钻置业有限公司       | 1,000,000.00      |                |                | 1,000,000.00      |  |                  |
| 淘钻(南通)置业有限公司     | 5,000,000.00      |                |                | 5,000,000.00      |  |                  |
| 上海城佳经济发展有限公司     | 50,200,000.00     |                |                | 50,200,000.00     |  |                  |
| 上海洋钻房地产开发有限公司    |                   | 300,000,000.00 |                | 300,000,000.00    |  |                  |
| 合计               | 13,221,346,287.07 | 300,000,000.00 | 352,800,000.00 | 13,168,546,287.07 |  | 1,273,500,000.00 |

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 投资单位         | 期初余额           | 本期增减变动           |      |                 |          |        |             |        |    | 期末余额             | 减值准备期末余额 |
|--------------|----------------|------------------|------|-----------------|----------|--------|-------------|--------|----|------------------|----------|
|              |                | 追加投资             | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益     | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 |                  |          |
| 一、合营企业       |                |                  |      |                 |          |        |             |        |    |                  |          |
| 上海淞泽置业有限公司   | 785,287,899.06 | 1,465,100,000.00 |      | -163,132,811.82 |          |        |             |        |    | 2,087,255,087.24 |          |
| 上海保锦润房地产有限公司 |                | 470,400,000.00   |      | -3,647,482.07   |          |        |             |        |    | 466,752,517.93   |          |
| 小计           | 785,287,899.06 | 1,935,500,000.00 |      | -166,780,293.89 |          |        |             |        |    | 2,554,007,605.17 |          |
| 二、联营企业       |                |                  |      |                 |          |        |             |        |    |                  |          |

|               |                  |                  |  |                |  |  |  |  |  |                  |  |
|---------------|------------------|------------------|--|----------------|--|--|--|--|--|------------------|--|
| 上海瀛浦置业有限公司    | 159,789,306.08   |                  |  | -4,449,668.62  |  |  |  |  |  | 155,339,637.46   |  |
| 上海国际汽车城置业有限公司 | 133,156,636.51   |                  |  | 101,199,504.51 |  |  |  |  |  | 234,356,141.02   |  |
| 小计            | 292,945,942.59   |                  |  | 96,749,835.89  |  |  |  |  |  | 389,695,778.48   |  |
| 合计            | 1,078,233,841.65 | 1,935,500,000.00 |  | -70,030,458.00 |  |  |  |  |  | 2,943,703,383.65 |  |

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期发生额          |               | 上期发生额         |               |
|------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|      | 收入             | 成本            | 收入            | 成本            |
| 主营业务 | 53,035,708.11  | 43,661,246.12 | 19,800,976.48 | 24,753,106.88 |
| 其他业务 | 67,676,252.50  | 1,308,834.21  | 13,301,886.74 | -311,398.74   |
| 合计   | 120,711,960.61 | 44,970,080.33 | 33,102,863.22 | 24,441,708.14 |

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期发生额          | 上期发生额            |
|-------------------|----------------|------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益    | 852,000,000.00 | 1,194,125,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益    | -70,030,458.00 | -23,556,642.24   |
| 处置长期股权投资产生的投资收益   | 74,671,640.54  | -406,435.80      |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 1,365,000.00   | 1,137,500.00     |
| 合计                | 858,006,182.54 | 1,171,299,421.96 |

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 金额             | 说明 |
|-----------|----------------|----|
| 非流动资产处置损益 | 767,627,376.30 |    |

|   |                |  |
|---|----------------|--|
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免  |                |  |
| 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）   | 36,409,550.94  |  |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   | 168,025,331.57 |  |
| 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  |                |  |
| 非货币性资产交换损益  |                |  |
| 委托他人投资或管理资产的损益  |                |  |
| 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   |                |  |
| 债务重组损益  |                |  |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等   |                |  |
| 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   |                |  |
| 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   |                |  |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益   | -4,183,643.25  |  |
| 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 | -12,892,543.36 |  |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回  |                |  |
| 对外委托贷款取得的损益   |                |  |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益  |                |  |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响  |                |  |
| 受托经营取得的托管费收入  |                |  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | 14,294,678.87  |  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目   |                |  |
| 减：所得税影响额  | 124,453,595.27 |  |
| 少数股东权益影响额   | 11,452,328.44  |  |
| 合计  | 833,374,827.36 |  |

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

| 报告期利润                   | 加权平均净资产<br>收益率 (%) | 每股收益   |        |
|-------------------------|--------------------|--------|--------|
|                         |                    | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 0.15               | 0.004  | 0.004  |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -5.27              | -0.13  | -0.13  |

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：李钟

董事会批准报送日期：2023 年 3 月 28 日

## 修订信息

适用 不适用