
上海城开（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

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。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

报告期内，上海城开（集团）有限公司子公司昆山城开锦亭置业有限公司未能清偿到期债务，本次逾期事项主要由子公司少数股东无力按股权比例提供担保偿债资金导致，上述事项对公司生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

除上述事项外，截至报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	17
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	26
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
九、 对外担保情况.....	28
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十一、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人、公司、本公司	指	上海城开（集团）有限公司
审计机构、会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
实际控制人	指	上海市国有资产监督管理委员会
颢年投资	指	颢年投资有限公司
寰宇公司	指	上海寰宇城市投资发展有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
报告期	指	2021 年度
报告期末	指	2021 年末
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海城开（集团）有限公司		
中文简称	上海城开		
外文名称（如有）	ShanghaiUrbanDevelopment(Holdings)Co.,Ltd		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	黄海平		
注册资本（万元）			320,000
实缴资本（万元）			320,000
注册地址	上海市 徐汇区虹桥路 355 号 14 楼		
办公地址	上海市 徐汇区虹桥路 355 号 14 楼		
办公地址的邮政编码	200030		
公司网址（如有）	www.udcn.com		
电子信箱	zhaoy@siud.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	赵焯
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	投资总监、董事会秘书
联系地址	上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼
电话	021-64472222
传真	021-64472699
电子信箱	zhaoy@siud.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

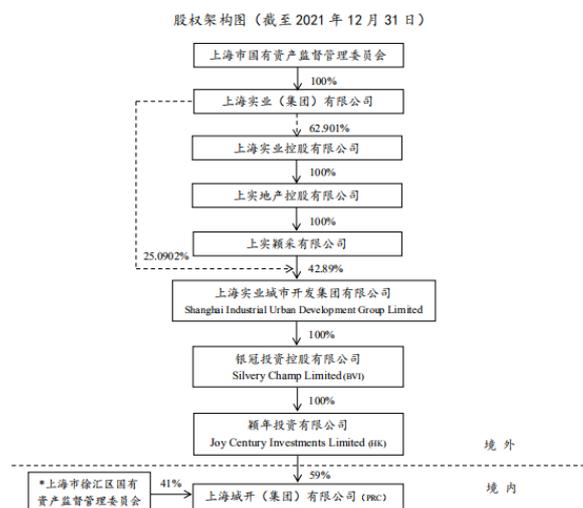
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：颖年投资有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：上海市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

正常

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至2021年末，发行人的第一大股东为颖年投资有限公司（Joy Century Investments Limited，注册于香港）。因此，发行人的控股股东为颖年投资。颖年投资成立于2011年2月22日，注册资本为1港币，以投资控股为主要业务。除发行人及其合并子公司外，颖年投资无其他投资公司。

发行人实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	黄非	董事职务被免去	2021/4/7	2021/4/19
董事	陈颖	董事	2021/4/7	2021/4/19

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 8.33%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：黄海平

发行人的其他董事：李忠辉、叶维琪、周燕、何彬、陈颖

发行人的监事：吴鹤敏、蒋恺、李滨

发行人的总经理：叶维琪

发行人的财务负责人：张海毅

发行人的其他高级管理人员：赵焯、张海毅

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1）公司业务范围

公司的经营范围为：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

公司主营业务是从事商品住宅、保障性住宅及其配套设施的开发和经营，并涉及租赁等业务，发行人主营业务属于房地产行业。

（2）主要产品

公司房地产开发业务仍主要集中在上海及周边的长三角地区，区域优势较为明显。产品类型包括高端住宅、综合体、办公楼、经济适用房、酒店及租赁住宅等，公司产品结构逐步由以住宅为主，调整为“住商共推”，项目类型有所丰富，有利于分散经营风险。公司仍主要以销售部牵头营销、联动三方机构共同开展项目销售，同时开通网络营销，整合电子商务销售共享平台。

（3）经营模式

公司始终致力于探索城市核心区域的运营，从单一住宅到城市综合体，从稳居上海到全国布局，从项目开发到资本运营，见证城市变化的历程，推动城市发展的步伐。在房地产开发经营的核心业务方面，公司已形成城市公寓、城市大型生态社区、城市商业综合体、城市安居地产等四大产品体系，项目深耕上海、无锡、昆山等地。住宅地产旗舰“万源城”、大型保障性住房“上海晶城”、“宝晟苑”、“旭景苑”已成为沪上享有知名度和影响力的房地产项目。同时，公司相应政府号召，承担国企责任，积极参与保障性住房开发。作为核心区域运营商和城市文明推动者，公司引领城市新生活，积极创造低碳、绿色、环保、可持续发展的生活方式，传达和谐生活的文化理念。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及

公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。

2021年，中央在房地产市场上继续坚决落实“房住不炒”政策，加强各地房地产金融监管力度。房地产市场在年内经历了高低跌宕走势，上半年房价升势如虹，但随著一系列政策出台，房地产信贷以及预售资金监管收紧，销售市场及土地市场均明显降温，加上下半年部分房地产企业出现到期债务或理财产品逾期兑付情况，使市场持续转冷。在国家金融管理部门持续引导下，年底房地产贷款投放增长明显，房地产信贷环境持续回暖。

2021年，国内整体的宏观经济和金融形势趋向稳定，发行人谨守稳中求进的发展基调，“三道红线”指标全部达标，在核心业务板块不断创新探索和开拓，凭借聚焦上海、辐射核心一、二线城市的纵深布局，加强对现有土地储备开发和加速项目流转性。2021年10月出售寰宇公司全部股权，进一步提升财务上的稳健和现金流的充裕。旗舰项目上海上投宝旭和上海万源城销售喜获佳绩，为公司带来稳定可观的收益和利润。2021年内，公司于核心城市推动产城融合业务，通过精准把握市场周期，趁机获取多幅地块。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，未对公司生产经营和偿债能力产生重大影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发与销售	29.38	23.36	20.49	89.14	18.42	8.03	56.41	85.87
房产租赁	2.55	0.26	89.80	7.74	1.87	0.21	88.77	8.72
酒店管理	0.90	1.13	-25.56	2.73	0.78	0.89	-14.10	3.64
其他业务	0.13	0.00	100.00	0.39	0.38	0.00	100.00	1.77
合计	32.96	24.75	24.91	100.00	21.45	9.13	57.44	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
住宅	房地产开发与销售	7.74	2.26	70.80	-57.98	-71.86	25.51
保障房	房地产开发与销售	21.64	21.10	2.50	-	-	-
房产租赁	房产租赁	2.55	0.26	89.80	36.36	23.81	1.16
酒店管理	酒店管理	0.90	1.13	-25.56	15.38	26.97	81.25
咨询业务	其他业务	0.13	0.00	100.00	-65.79	-	0.00
合计	—	32.96	24.75	—	53.66	171.08	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）2021 年，发行人房地产开发与销售业务营业收入较去年增加 59.50%，主要是因为项目公司收入结转增加所致；房地产开发与销售业务成本较去年增加 190.91%，主要系项目公司收入较上年同期增加，致使成本结转增加所致；房地产开发与销售业务毛利率较去年下降 63.68%，主要是因为项目结转保障性住房占比较高，致使毛利率较去年有所降低。其中，住宅收入较去年下降 57.98%，主要是因为住宅项目去年同期具备交付条件结转收入较多，住宅成本较去年下降 71.86%，主要是因为住宅项目收入结转减少致使成本结转减少；保障房 2020 年收入和成本均为 0.00 亿元，2021 年收入和成本分别为 21.64 亿元和 21.10 亿元，主要是因为项目公司保障房具备交付条件并交付业主，故结转营业收入及成本。

（2）2021 年，发行人房产租赁业务收入较去年上升 36.36%，主要是受疫情影响，2020 年租赁收入有所减少，2021 年逐渐恢复正常。

（3）2021 年，发行人酒店管理业务毛利率较去年上升 81.25%（两年均为负，此为算术计算结果），主要是因为酒店业务营业成本较去年同期有所增加致使毛利率下降。

（4）2021 年，发行人其他业务营业收入较去年下降 65.79%，主要是因为公司咨询费收入有所减少。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

2022 年，在宏观经济上，中央政治局会议中明确强调经济工作将会以“稳”字当头，稳中求进。在房地产市场上，会议明确指出将推进保障房建设，支持商品房市场更理想地满

足购房者合理住房需求，并促进房地产市场的良性循环。随著房地产长效机制不断完善，加上金融等政策的支持，房地产销售、购地及融资等行为将逐步回归常态，总体平稳运行。发行人将充分把握政策所带来的机遇，坚持以地产开发为核心主业，保持均衡高质量发展。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和房地产行业调控政策有较强的相关性，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，房地产市场仍处于调整阶段，对发行人持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能产生一定的影响。

公司财务健康、稳健，现金流充裕，“三道红线”指标全部达标，凭借强大的股东背景及多年来建立的稳固根基，公司开展出较高的抗风险能力。公司已策略性减少部分投资性物业项目，包括出售附属公司上海寰宇之全部股权，从而降低负债率、增加现金储备及结转利润，为长期发展行稳致远打下基础。未来，公司将贯彻中央“房住不炒”政策，致力发展现有优质项目所在区域，持续深耕上海都市圈及其他核心一、二线城市，围绕高标准城市更新，加快项目的周转和开发效率，持续提升运营能力，稳步推进多元化业态有品质发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

其中，关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

为规范公司的信息披露行为，提高公司的信息披露水平，公司建立了《信息披露事务管理制度》，明确了信息披露标准、信息披露流程、高管人员的披露职责等。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	0.21
出售商品/提供劳务	2.87
关联交易-公司作为出租方	0.04

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	36.05
资金拆借，作为拆入方	1.51

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为4.896亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 88.08 亿元，其中公司信用类债券余额 71.38 亿元，占有息债务余额的 81.04%；银行贷款余额 16.7 亿元，占有息债务余额的 18.96%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	10.00	29.16	23.46	8.76	71.38
银行贷款	0.00	0.16	0.16	4.77	11.61	16.70

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 52.61 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 18.77 亿元，且共有 39.15 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2019 年度第一期中期票据
2、债券简称	19 上海城开 MTN001
3、债券代码	101900774.IB
4、发行日	2019 年 6 月 10 日
5、起息日	2019 年 6 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 6 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 本期中期票据付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。 本期中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加利息兑付，由上海清算所完成兑付工作。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国工商银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律，法规禁止的投资者除外）
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	19 沪开 01
3、债券代码	155647.SH
4、发行日	2019 年 8 月 21 日
5、起息日	2019 年 8 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 23 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息

	金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，平安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券
2、债券简称	15 沪城开
3、债券代码	136024.SH
4、发行日	2015 年 11 月 5 日
5、起息日	2015 年 11 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 11 月 6 日
8、债券余额	17.67
9、截止报告期末的利率(%)	4.47
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。发行人有权决定是否在本次债券存续期的第 5 年末上调本次债券后 2 年的票面利率。投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	天风证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	天风证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 沪开 01
3、债券代码	163637.SH

4、发行日	2020年6月16日
5、起息日	2020年6月18日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年6月18日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，平安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20沪开02
3、债券代码	175168.SH
4、发行日	2020年9月16日
5、起息日	2020年9月18日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年9月18日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.07
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券

适用)	
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 上海城开 MTN001
3、债券代码	102102062.IB
4、发行日	2021 年 10 月 14 日
5、起息日	2021 年 10 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 月 15 日
8、债券余额	8.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	本期中期票据每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。 本期中期票据兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期中期票据的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成兑付工作，相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律，法规禁止的投资者除外）
15、适用的交易机制	本期中期票据在债权登记日的次一工作日即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：136024.SH

债券简称：15 沪城开

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发执行

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136024.SH

债券简称	15 沪城开
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：本期债券的起息日为 2015 年 11 月 6 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2022 年间每年的 11 月 6 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 11 月 6 日。本期债券到期日为 2022 年 11 月 6 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 11 月 6 日。 其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、充足的银行授信额度、严格履行信息披露义务、发行人承诺部分事项
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：155647.SH

债券简称	19 沪开 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：本期公司债券的起息日为 2019 年 8 月 23 日，本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为 2022 年 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑

	<p>付日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、加强募集资金的使用管理</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：163637.SH

债券简称	20 沪开 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：本期公司债券的起息日为2020年6月18日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2023年每年的6月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为2023年6月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、加强募集资金的使用管理</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：175168.SH

债券简称	20 沪开 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：本期公司债券的起息日为2020年9月18日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2023年每年9月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）</p>

	<p>）。本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为2023年9月18日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、加强募集资金的使用管理</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路61号四楼
签字会计师姓名	万玲玲、冯玉洁

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136024.SH
债券简称	15 沪城开
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼
联系人	屠建宗、江生可、钟丽娟、王琪
联系电话	010-65522557

债券代码	155647.SH
债券简称	19 沪开 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座
联系人	陈佳斌、方君明、姜雯桐
联系电话	010-86451361

债券代码	163637.SH
债券简称	20 沪开 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座
联系人	陈佳斌、方君明、姜雯桐

联系电话	010-86451361
债券代码	175168.SH
债券简称	20 沪开 02
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 9 号金融街中心 16 层
联系人	贾轩
联系电话	010-56800258

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	136024.SH
债券简称	15 沪城开
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

债券代码	155647.SH
债券简称	19 沪开 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

债券代码	163637.SH
债券简称	20 沪开 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

债券代码	175168.SH
债券简称	20 沪开 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）重要会计政策变更

1、执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下方法计量使用权资产：

-与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

5) 作为使用权资产减值测试的替代，评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

单位：元

2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	27,925,639.10
按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值	26,219,543.02
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	26,219,543.02
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	-

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

（2）本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

（3）本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下

单位：元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的	-	使用权资产	26,219,543.02	-
		租赁负债	14,891,257.85	-
		一年到期的非流动负债	11,328,285.17	-

调整				
----	--	--	--	--

2、执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

（1）政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

本公司执行该规定无影响。

（2）基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。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。

3、执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），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，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》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由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，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 2021 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。

4、执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

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”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。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。

（二）重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

（三）重大会计差错更正

本报告期公司未发生重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利

润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上
适用 不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
上海寰宇城市投资发展有限公司	房地产开发	截至 2020 年末，寰宇公司总资产为 34.53 亿元，2020 年度，寰宇公司营业收入和净利润分别为 0.24 亿元和 -0.15 亿元	减少	发行人发展规划

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：
 相关事项对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目
适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	82.49	27.64	51.75	59.39
应收账款	0.04	0.01	0.06	-37.36
债权投资	0.00	0.00	7.40	-100.00
其他权益工具投资	0.75	0.25	1.12	-32.94
投资性房地产	15.97	5.35	29.47	-45.80
无形资产	0.00	0.00	0.00	-100.00
递延所得税资产	0.99	0.33	2.23	-55.71

发生变动的的原因：

- 1、货币资金：子公司股权转让增加资金流入所致；
- 2、应收账款：主要为公司收回应收账款所致；
- 3、债权投资：公司收回委托贷款所致；
- 4、其他权益工具投资：收回部分其他权益工具投资以及公允价值变动所致；
- 5、投资性房地产：因子公司股权转让转出其投资性房地产所致；
- 6、无形资产：2020 年末账面价值为 4,025.22 元，2021 年末账面价值为 0.00 元，系无形资产摊销所致；
- 7、递延所得税资产：因土增清算缴纳税款，预提土增税在企业所得税的暂时性差异转回，致使递延所得税资产减少。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	82.49	0.67		0.81
存货	97.86	35.36		36.13
固定资产	5.30	0.54		10.19
投资性房地产	15.97	11.13	11.13	69.69
在建工程	14.79	14.32		96.82
合计	216.41	62.02	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
上海万源城A街坊	31.18		31.18	为取得银行贷款提供抵押担	无重大不利影响
城开国际大厦	15.97	15.97	11.13	为取得银行贷款提供抵押担	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	1.92	0.96	8.66	-77.88
应交税费	7.77	3.90	1.16	570.20
其他应付款	64.58	32.42	19.60	229.42
一年内到期的非流动负债	42.08	21.13	13.04	222.63
其他流动负债	0.82	0.41	1.88	-56.41

应付债券	32.23	16.18	62.55	-48.47
递延收益	0.23	0.12	0.13	75.00
递延所得税负债	2.45	1.23	3.82	-35.76

发生变动的的原因：

- 1、应付账款：主要因项目公司支付工程款所致；
- 2、应交税费：主要因子公司股权转让收益应交企业所得税增加所致；
- 3、其他应付款：主要为宣告分配现金股利致使应付股利增加所致；
- 4、一年内到期的非流动负债：主要因银行中票、公司债由应付债券重分类至一年内到期非流动负责所致；
- 5、其他流动负债：因执行新收入准则项目公司结转收入致使待转销项税减少所致；
- 6、应付债券：主要因中期票据、公司债由应付债券重分类至一年内到期非流动负责所致；
- 7、递延收益：因收到政府住房租赁补助资金致使所致；
- 8、递延所得税负债：因子公司股权转让转出其投资性房地产公允价值变动递延所得税负债所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还款项	处置进展
委托贷款	昆山城开锦亭置业有限公司	上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会	1.20	本息均逾期	由于担保方恒地仓集团无力按照股权比例约定偿还到期债务，致使债务逾期	0.58	按照法律程序清偿债务

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：95.72 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 98.89 亿元，有息债务同比变动 3.31%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：40.47 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 71.38 亿元，占有息债务余额的 72.18%；银行贷款余额 26.93 亿元，占有息债务余额的 27.23%；非银行金融机构贷款 0.58 亿元，占有息债务余额的 0.59%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	10.00	29.16	23.46	8.76	71.38
银行贷款	0.00	0.65	0.66	5.57	20.05	26.93

非银行金融机构贷款	0.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.58
-----------	------	------	------	------	------	------

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：33.95 亿元

报告期非经常性损益总额：30.45 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	30.57	子公司股权转让收益及委贷收益	28.08	否
公允价值变动损益	-0.02	交易性金融资产及投资性房地产公允价值变动产生的损益	-0.02	否
资产减值损失	0.00	无	0.00	不适用
营业外收入	0.00	无	0.00	不适用
营业外支出	-0.14	对外捐赠、非流动资产毁损报废损失性等	-0.14	否
财务费用	1.26	对非金融企业收取的资金占用费	2.53	否

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海万源房地产开发有限公司	是	90%	房地产开发	49.07	29.61	7.88	5.61

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

- 1、子公司股权转让收入未在经营性活动净现金流中列支，但已计入公司净利润。
- 2、公司支付临港和青浦地块土地款已在经营性活动净现金流中列支，未在净利润中列支。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

- 1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：33.47 亿元；
- 2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：12.60 亿元，收回：10.02 亿元；
- 3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

- 4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：36.05 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：36.05 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：36.31%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：主要为关联方借款，形成原因为增加企业闲余资金收益。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.00	0.00
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	4.42	12.26
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	19.03	52.79
尚未到期，且到期日在 1 年后的	12.60	34.95
合计	36.05	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末累 计占款 和拆借 金额	拆借/占款 方的资信 状况	主要形成 原因	回款安排	回款期限结 构
中置（北 京）企业 管理有限 公司	-1.34	17.44	正常	增加企业 闲余资金 收益	预计 2022 年 回款	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年内 （含）
天津卓城 房地产开 发有限公 司	12.60	12.60	正常	增加企业 闲余资金 收益	预计 2024 年 回款	尚未到期， 且到期日在 1 年后
上海上投 新虹投资 有限公司	-2.70	4.42	正常	增加企业 闲余资金 收益	预计 2022 年 5 月回款	尚未到期， 且到期日在 6 个月内（含）
西安中新 沁园房地 产开发有 限公司	0.00	1.00	正常	增加企业 闲余资金 收益	预计 2022 年 9 月回款	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年内 （含）
上海市上 投房地产 有限公司	0.00	0.59	正常	增加企业 闲余资金 收益	预计 2022 年 9 月回款	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年内 （含）

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.00 亿元

报告期末对外担保的余额：2.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：2.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、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（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《上海城开（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》之盖章页)



上海城开（集团）有限公司

2022 年 4 月 25 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海城开（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,248,894,352.76	5,175,184,988.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,402,646.40	2,915,774.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,778,803.73	6,032,344.09
应收款项融资		
预付款项	2,033,537.72	2,738,603.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,292,485,915.78	4,065,801,124.68
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,786,194,490.25	9,745,681,313.01
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	274,846,628.90	322,062,636.13
流动资产合计	22,610,636,375.54	19,320,416,784.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		740,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,441,238,538.63	3,277,555,463.41
其他权益工具投资	75,097,819.03	111,990,313.64

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,597,031,247.63	2,946,797,749.49
固定资产	529,878,932.47	561,908,429.67
在建工程	1,478,652,944.65	1,264,446,189.61
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,454,873.82	
无形资产		4,025.22
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	98,686,345.28	222,842,848.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,236,040,701.51	9,125,545,019.86
资产总计	29,846,677,077.05	28,445,961,804.33
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	191,556,471.99	866,160,248.85
预收款项	10,128,697.89	10,146,782.62
合同负债	2,128,725,050.74	2,887,930,943.55
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	3,861,409.84	4,749,696.80
应交税费	776,590,171.73	115,874,645.28
其他应付款	6,458,244,799.18	1,960,497,757.78
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,208,108,049.67	1,304,294,339.51
其他流动负债	81,736,388.46	187,533,123.02
流动负债合计	13,858,951,039.50	7,337,187,537.41

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,561,998,278.11	2,107,625,165.00
应付债券	3,223,360,471.96	6,254,802,815.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,529,523.44	
长期应付款	3,425,975.49	3,829,037.91
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	23,021,534.00	13,155,168.00
递延所得税负债	245,152,297.89	381,599,317.74
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,060,488,080.89	8,761,011,504.36
负债合计	19,919,439,120.39	16,098,199,041.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	62,815,786.07	62,815,786.07
减：库存股		
其他综合收益	384,441,529.96	634,915,944.65
专项储备		
盈余公积	1,090,573,830.29	886,522,905.90
一般风险准备		
未分配利润	4,790,439,209.55	6,569,254,638.73
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,528,270,355.87	11,353,509,275.35
少数股东权益	398,967,600.79	994,253,487.21
所有者权益（或股东权益）合计	9,927,237,956.66	12,347,762,762.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,846,677,077.05	28,445,961,804.33

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海城开（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	6,991,566,996.66	4,051,607,260.54
交易性金融资产	2,402,646.40	2,915,774.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	225,787.07	133,294.03
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	7,159,001,603.67	5,693,202,455.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货	131,071,541.34	137,405,079.30
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	14,284,268,575.14	9,885,263,863.44
非流动资产：		
债权投资		740,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,028,220,699.90	7,262,829,150.59
其他权益工具投资	59,325,304.80	78,685,406.40
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,597,031,247.63	1,590,892,953.71
固定资产	60,484,971.40	62,491,955.32
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,745,062,223.73	9,734,899,466.02
资产总计	23,029,330,798.87	19,620,163,329.46
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,147,106.89	6,147,107.65
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	705,625,688.50	18,910,594.44
其他应付款	5,249,880,927.20	423,606,147.61
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	4,038,339,762.14	1,124,394,339.51
其他流动负债		
流动负债合计	9,999,993,484.73	1,573,058,189.21
非流动负债：		
长期借款	1,638,200,000.00	1,429,700,000.00
应付债券	3,223,360,471.96	6,254,802,815.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		62,400,000.00
递延收益		
递延所得税负债	248,972,625.47	254,508,503.18
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,110,533,097.43	8,001,411,318.89
负债合计	15,110,526,582.16	9,574,469,508.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,527,527.19	9,527,527.19
减：库存股		
其他综合收益	395,902,512.70	410,301,361.18
专项储备		
盈余公积	1,090,573,830.29	886,522,905.90

未分配利润	3,222,800,346.53	5,539,342,027.09
所有者权益（或股东权益）合计	7,918,804,216.71	10,045,693,821.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,029,330,798.87	19,620,163,329.46

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	3,296,001,804.16	2,145,461,261.38
其中：营业收入	3,296,001,804.16	2,145,461,261.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,944,153,079.91	1,746,782,224.63
其中：营业成本	2,474,638,378.02	912,921,023.44
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	217,372,491.05	534,815,554.16
销售费用	34,693,477.91	32,984,606.26
管理费用	91,318,397.68	131,874,996.78
研发费用		
财务费用	126,130,335.25	134,186,043.99
其中：利息费用	445,476,580.34	400,416,833.09
利息收入	337,197,653.33	266,824,278.79
加：其他收益	1,368,013.52	2,639,975.86
投资收益（损失以“-”号填列）	3,056,873,823.88	360,842,987.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,770,075.22	301,613,079.37
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)	-1,609,471.85	-21,453,805.97
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	950.48	218,384.20
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	3,408,482,040.28	740,926,578.01
加: 营业外收入	339,235.87	2,766,336.35
减: 营业外支出	14,247,717.36	609,187.46
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	3,394,573,558.79	743,083,726.90
减: 所得税费用	797,522,636.52	205,272,372.83
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,597,050,922.27	537,811,354.07
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,597,050,922.27	537,811,354.07
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)	2,578,235,495.21	501,587,888.29
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	18,815,427.06	36,223,465.78
六、其他综合收益的税后净额	-407,132,274.81	374,185,095.90
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-250,474,414.69	217,527,235.78
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-15,608,852.23	-17,510,065.95
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-15,608,852.23	-17,510,065.95
(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	-234,865,562.46	235,037,301.73
(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）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	-234,865,562.46	235,037,301.73
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-156,657,860.12	156,657,860.12
七、综合收益总额	2,189,918,647.46	911,996,449.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,327,761,080.52	719,115,124.07
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-137,842,433.06	192,881,325.90
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

母公司利润表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	164,131,327.86	137,650,769.14
减：营业成本	8,766,105.00	5,685,846.25
税金及附加	12,565,847.95	9,611,249.83
销售费用	28,789,057.31	23,224,677.73
管理费用	75,430,372.11	35,586,676.61
研发费用		
财务费用	58,802,059.58	18,780,850.08
其中：利息费用	386,293,225.00	359,819,332.80
利息收入	327,552,097.53	341,551,755.67
加：其他收益	54,258.31	739,379.79
投资收益（损失以“－”号填列）	2,840,913,261.44	393,500,224.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,770,075.22	301,613,079.37

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）	-1,609,471.85	-21,453,805.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-68,207,136.08	-224,993,600.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-88,400,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		219,434.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,750,928,797.73	104,373,100.62
加：营业外收入	200,067.81	
减：营业外支出	14,086,974.11	524,514.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,737,041,891.43	103,848,586.22
减：所得税费用	696,532,647.60	23,782,455.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,040,509,243.83	80,066,130.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,040,509,243.83	80,066,130.50
（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	-14,398,848.48	-9,983,687.45
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-14,520,076.20	-10,034,199.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-14,520,076.20	-10,034,199.00
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	121,227.72	50,511.55
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	121,227.72	50,511.55
六、综合收益总额	2,026,110,395.35	70,082,443.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,743,982,954.41	2,237,486,080.69
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	40,661,513.41	48,296,129.33
收到其他与经营活动有关的现金	3,610,824,801.05	4,598,165,938.77
经营活动现金流入小计	6,395,469,268.87	6,883,948,148.79
购买商品、接受劳务支付的现金	5,000,107,884.19	1,682,169,604.51
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	120,935,430.77	116,250,207.16
支付的各项税费	883,975,454.43	1,386,563,258.62
支付其他与经营活动有关的现金	3,377,337,123.23	3,250,639,971.35
经营活动现金流出小计	9,382,355,892.62	6,435,623,041.64
经营活动产生的现金流量净额	-2,986,886,623.75	448,325,107.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	756,080,691.64	306,888,880.97
取得投资收益收到的现金	61,234,763.68	68,873,282.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,807.52	273,841.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,539,862,635.75	7,168,122.13
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,357,190,898.59	383,204,127.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233,779,565.66	162,373,937.19
投资支付的现金	147,000,000.00	1,509,089,500.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	380,779,565.66	1,671,463,437.19
投资活动产生的现金流量净额	3,976,411,332.93	-1,288,259,309.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,000,000.00	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	40,000,000.00	200,000,000.00
取得借款收到的现金	4,020,896,581.11	5,782,779,533.01
收到其他与筹资活动有关的现		

金		
筹资活动现金流入小计	4,060,896,581.11	5,982,779,533.01
偿还债务支付的现金	1,448,583,468.00	4,500,699,668.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	575,998,847.15	1,065,415,398.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,435,216.12	
支付其他与筹资活动有关的现金	15,158,874.96	8,140,000.00
筹资活动现金流出小计	2,039,741,190.11	5,574,255,067.86
筹资活动产生的现金流量净额	2,021,155,391.00	408,524,465.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,498.31
五、现金及现金等价物净增加额	3,010,680,100.18	-431,408,239.37
加：期初现金及现金等价物余额	5,171,275,116.12	5,602,683,355.49
六、期末现金及现金等价物余额	8,181,955,216.30	5,171,275,116.12

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	192,987,220.96	144,573,766.15
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,100,117,684.00	6,169,499,691.84
经营活动现金流入小计	6,293,104,904.96	6,314,073,457.99
购买商品、接受劳务支付的现金	6,905,485.42	3,574,666.17
支付给职工及为职工支付的现金	18,401,104.50	16,044,643.53
支付的各项税费	41,439,632.27	60,885,986.01
支付其他与经营活动有关的现金	6,751,461,165.87	4,157,254,217.59
经营活动现金流出小计	6,818,207,388.06	4,237,759,513.30
经营活动产生的现金流量净额	-525,102,483.10	2,076,313,944.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	740,000,000.00	601,656,247.31

取得投资收益收到的现金	46,621,712.13	82,539,849.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		219,434.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,576,900,000.00	49,956,980.22
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,363,521,712.13	734,372,511.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,429,241.24	50,869,848.62
投资支付的现金	548,000,000.00	2,915,939,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	563,429,241.24	2,966,809,348.62
投资活动产生的现金流量净额	3,800,092,470.89	-2,232,436,837.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,375,000,000.00	4,476,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,375,000,000.00	4,476,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,286,300,000.00	2,692,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	483,999,580.08	531,778,515.82
支付其他与筹资活动有关的现金	2,490,566.04	8,140,000.00
筹资活动现金流出小计	1,772,790,146.12	3,232,018,515.82
筹资活动产生的现金流量净额	-397,790,146.12	1,243,981,484.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,877,199,841.67	1,087,858,591.49
加：期初现金及现金等价物余额	4,051,607,260.54	2,963,748,669.05
六、期末现金及现金等价物余额	6,928,807,102.21	4,051,607,260.54

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

