

公司代码：600649

公司简称：城投控股

上海城投控股股份有限公司 2020 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、普华永道中天会计师事务所（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、公司负责人戴光铭、主管会计工作负责人陈晓波、财务总监邓莹及会计机构负责人（会计主管人员）唐啸戈声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，城投控股母公司2020年度实现净利润542,686,986.66元，提取10%法定盈余公积金54,268,698.67元，加上年初未分配利润8,962,925,598.57元，扣除2019年度现金与股票红利分配182,129,445.65元，2020年度可分配利润合计为9,269,214,440.91元。

2020年度利润分配预案为：拟以公司2020年末的总股本2,529,575,634股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.92元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其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

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	28
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	38
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第九节	公司治理.....	46

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		
本公司、公司	指	上海城投控股股份有限公司
上海城投、城投集团	指	上海城投（集团）有限公司
置地集团	指	上海城投置地（集团）有限公司
诚鼎基金	指	由城投控股投资的私募股权投资基金管理平台
弘毅上海	指	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）
置业经营	指	上海城投置业经营管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海城投控股股份有限公司
公司的中文简称	城投控股
公司的外文名称	Shanghai Chengtou Holding Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Chengtou Holding
公司的法定代表人	戴光铭

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞有勤	李贞
联系地址	上海市虹口区吴淞路130号	上海市虹口区吴淞路130号
电话	021-66981171	021-66981376
传真	021-66986655	021-66986655
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区北艾路1540号
公司注册地址的邮政编码	200125
公司办公地址	上海市虹口区吴淞路130号
公司办公地址的邮政编码	200080
公司网址	http://www.sh600649.com
电子信箱	ctkg@600649sh.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市虹口区吴淞路130号

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城投控股	600649	原水股份

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼
	签字会计师姓名	孙颖、刘玉玉

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	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
营业收入	6,564,925,812.72	3,643,588,699.45	3,643,588,699.45	80.18	6,902,607,282.10
归属于上市公司股东的净利润	769,690,722.83	605,847,279.31	605,847,279.31	27.04	1,028,301,786.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	430,406,368.42	461,980,194.22	461,980,194.22	-6.83	658,110,411.28
经营活动产生的现金流量净额	1,071,524,212.12	-5,852,854,082.90	-5,852,854,082.90	118.31	56,665,200.12
	2020年末	2019年末		本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	19,949,988,468.00	19,291,852,069.29	19,291,852,069.29	3.41	18,828,327,878.21
总资产	61,524,143,104.88	39,827,415,510.57	39,827,415,510.57	54.48	36,722,191,579.93

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年		本期比上年同期增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.30	0.24	0.24	27.04	0.41
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.24	0.24	27.04	0.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.17	0.18	0.18	-6.83	0.26
加权平均净资产收益率(%)	3.93	3.18	3.18	增加0.75个百分点	5.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.15	2.42	2.42	减少0.27个百分点	3.46

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

中华人民共和国财政部于2017年颁布《关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》(财会【2017】22号)(以下简称“新收入准则”)，规定在境内上市公司自2020年1月1日起执行。根据新收

入准则衔接规定，公司无需对 2019 年度以及其他可比期间的比较报表进行追溯调整，仅需根据首次执行新收入准则的累计影响数调整 2020 年 1 月 1 日年初留存收益及资产负债表项目金额。

中华人民共和国财政部于 2020 年颁布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》(财会[2020]10 号)及《企业会计准则实施问答》(2020 年 12 月 11 日发布)，本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制 2020 年度财务报表。

上述具体影响情况可参见本报告“第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\24、重要会计政策和会计估计的变更。

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、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

项目	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	54,603,608.58	89,291,790.58	38,208,870.55	6,382,821,543.01
归属于上市公司股东的净利润	43,877,918.07	97,174,055.73	150,461,597.22	478,177,151.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	48,435,291.68	37,153,358.93	-39,823,753.41	384,641,471.22
经营活动产生的现金流量净额	-3,187,197,224.52	-378,198,100.39	2,021,279,254.00	2,615,640,283.03

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	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	330,709,529.35	主要是减持西部证券股票所得收益 3.25 亿元	-97,129.01	467,382.67
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	16,318,467.85		25,080,000.00	38,797,405.00

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	105,737,957.66		108,494,270.21	445,586,442.38
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			900,000.00	
对外委托贷款取得的损益	26,238,015.92		45,627,821.08	5,832,741.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,751,418.71		11,817,817.84	4,453,099.64
少数股东权益影响额				-1,161,428.18
所得税影响额	-133,968,197.66		-47,955,695.03	-123,784,267.91
合计	339,284,354.41		143,867,085.09	370,191,375.59

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（注）	211,574,866.18	668,753,383.60	457,178,517.42	18,780,649.59
其他权益工具投资	2,188,436.00	2,188,436.00		
其他非流动金融资产	760,692,174.79	846,993,195.03	86,301,020.24	114,949,440.24
合计	974,455,476.97	1,517,935,014.63	543,479,537.66	133,730,089.83

注：交易性金融资产变动参见“第四节 经营情况讨论与分析/二、 报告期内主要经营情况/（三）资产、负债情况分析”。

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

1、地产开发业务

公司地产业务由全资子公司置地集团负责经营，业务范围涵盖商品房、租赁住房、保障房、科技园区开发、城市旧区改造、城中村改造及 PPP 项目等。置地集团在深耕上海本地市场的基础上，积极对接融入长三角一体化发展大局，谋求企业新一轮高质量快速发展。近年来，置地集团不断提升市场化程度，积极参与中高端商品房市场竞争，打造职业团队，提升专业能力，基本形成了多元化、差异化、特色化的经营格局。在行业宏观调控继续从严的大背景下，通过产品力的提升和经营能效的提高，提高应对市场周期波动的能力，确保地产业务平稳发展，树立行业优势地位。

经营情况方面，置地集团经营状况相对稳定，各项开发建设业务进展顺利，年内各类在建工程面积约 218 万平方米。

开发经验方面，公司具有高端及普通商品住宅建设、租赁住房开发及运营、科技园区开发、城市历史风貌保护街区功能性开发、保障房建设、土地一级开发等经验，打造了一系列标杆性产品。其中：

市场化项目开发：具有多元产品开发经验，并在结合区域特色打造高端住宅、特色办公、外滩隧道上盖写字楼等项目的实践中，体现了产品开发能力和创新能力。

租赁住房开发：积极参与租赁住房开发建设，已获取 4 块租赁住房地块，规划提供租赁住房 7400 套，“城投宽庭”租赁住房品牌已成功推向市场。同时，置地集团通过代建等方式，进一步拓展租赁住房开发规模；

科技园区开发：公司投资开发了位于杨浦区新江湾城的湾谷科技园项目。一期约 40 万方的办公楼及园区附属生活设施已建设完毕并交付使用，形成了较为成熟的办公氛围和生活气息。二期南块计容面积约 14 万方的花园式独栋总部办公楼、标准办公楼已竣工，区域内配套租赁住房“城投宽庭·湾谷社区”已于上半年交付使用；

老城厢改造：具有旧区改造经验和成果，实施了中心城区最大规模的住宅开发基地之一——露香园老城厢改造项目，形成融合上海传统历史文化和现代居住理念的城市更新住宅开发成功案例，城市风貌明显改善，土地价值得到提升；

保障房建设：上海市保障房建设的排头兵，2020 年年内交付保障房 4331 套，累计交付保障房超过 6 万套，销售率名列前茅。产品优化升级至 4.0 版，理念、技术、品质行业领先；

土地一级开发：在城市经济发展空间布局调整和城市形态优化方面积累了相关经验。

从行业层面看，2020 年中央仍保持调控定力、坚持“房住不炒”的楼市调控主基调不动摇，年内多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性，不得将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，行业监管持续强化。2020 年受新冠疫情影响，全国楼市整体呈现先抑后扬走势。根据国家统计局数据显示，2020 年全国商品房销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点；房地产开发企业土地成交价款 1.73 万亿元，增长 17.4%，增速比前 11 个月提高 1.3 个百分点；房屋新开工面积 22.44 亿平方米，下降 1.2%，降幅比前 11 个月收窄 0.8 个百分点。整体来看，根据中国指数研究院统计，2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅已超 2019 年水平。各区域中，长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较 2019 年均有所扩大，其中长三角累计涨幅为近四年最高水平。

根据上海市统计局报告，2020 年上海房地产开发投资稳步增长，完成投资 4698.75 亿元，比上年增长 11.0%；房屋新开工面积 3440.62 万平方米，增长 12.3%。从房屋类型看，住宅新开工面积 1756.37 万平方米，增长 11.7%；新建房屋销售面积 1789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1434.07 万平方米，增长 5.9%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.1%。

从未来发展趋势来看，上海市十四五规划开始落地实施，长三角一体化示范区、上海自贸区临港新片区的加速发展，以及上海市加快推进嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇等五个新城的规划建设，为上海楼市带来了新的发展机遇。

2、地产运营业务

公司的地产运营业务由全资子公司置业经营公司负责经营，作为轻资产运营业务的实施平台和运作主体，业务范围主要涵盖以下业务板块：

租赁住宅运营：置业经营公司一直秉承“让城市生活更美好”的理念，致力于“打造租赁住宅标杆典范，开启上海租赁生活新时代”，负责运营租赁住宅品牌“城投宽庭”。由置业经营负责运营的“城投宽庭”租赁住房总计将达到 1.5 万套，包括 6 个社区租赁住宅项目，分别是湾谷社区、光华社区、江湾社区、浦江社区、

张江社区和九星社区，总建面达 61 余万方。其中“城投宽庭·湾谷社区”已于报告期投入运营，获得客户较高认可度，保持较高的出租率，积累了市场口碑。

不动产招商处置：主要承接上海城投体系内商业用途房地产业务，并多以住宅配套底商为主。目前，商办资产约 9 万平米，分散于上海 14 个项目上。

物业管理：目前以城投体系内物业管理为主体，包括楼宇项目改造等，主要配合各项目完成物业、修缮、城区管理等。

从政策层面来看，2020 年中央的总体基调是大力维护和发展长租市场，以保障人民的居住权为出发点，在财政、立法、土地等方面都给予了支持。此外，多地政府发布了补助的相关政策或进行了实际的补助，以扶持市场并促进建立长效运作机制。在鼓励市场发展的同时，政府部门在立法端也加强了对市场的监管，进一步维护市场的秩序，规范市场、整治乱象和防范风险。

从长远来看，发展租赁住房市场，是我国构建房地产健康发展长效机制的核心内容之一。政府仍以支持、鼓励租赁市场发展为主，大力发展租赁市场的大方向十分明确。

3、股权投资业务

公司的股权投资业务主要包括直接股权投资和私募股权投资基金管理。

直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。截至报告期末，公司拥有的已上市公司股权包括西部证券、海通证券、申通地铁等，总市值规模约为 53.18 亿元。

私募股权投资基金管理方面，公司下属私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。诚鼎基金对基金进行市场化、专业化管理，主要包括募资、投资、管理、退出四个阶段，公司通过向诚鼎基金委派投资决策委员会委员、管理委员会委员，参与基金的投资运作和管理。截至报告期末，诚鼎基金累计管理资金规模近 140 亿元。2020 年，5G、人工智能、大数据、云计算、工业互联网等技术广泛应用于疫情的精准防控，从长远看，数字化技术领域创新将为中国经济转型升级提供技术赋能。中央关于制定十四五规划和二〇三五远景目标建议明确提出：“加强数字社会、数字政府建设，提升公共服务、社会治理等数字化智能化水平。”上海把数字化转型作为上海“十四五”经济社会发展主攻方向之一，从“城市是生命体、有机体”的全局出发，统筹推进城市经济、生活、治理全面数字化转型。诚鼎基金将聚焦城投上下游产业链，发挥协同效应，在上述新兴战略领域寻找投资和并购标的，通过增值服务创造价值，实现产业协同、互联互通，提升企业竞争力，助力智慧城市建设的同时为投资人获取可持续的稳定回报。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

城投控股业务布局涵盖地产开发、地产运营及股权投资三大业务板块，通过“开发、运营与投资”三者协同发展，实现产业与资本双重力量的充分发挥，同时助力公司主业实现快速发展和战略转型升级，实现房地产业务新的增长点和产业链延伸。

1、地产开发业务

在区域市场竞争中具有差异化的资源获取优势——公司深耕上海房地产市场，具有良好发展基础，尤其在保障房、城市更新、旧区改造业务方面具有先发优势；有良好的资信度，具有资金密集投入的基础，可承担一定规模的开发量；依托上海城投的路桥、水务、环境等业务板块，具有板块和产业联动的资源整合优势。

在市场调控过程中具有一定的风险控制优势——公司具有多元经营格局，在保障房、租赁住房、商品住宅、写字楼、科技园区、城中村改造等方面协调发展，提升抗市场波动风险能力；具有丰富的资金管理能力和运用创新金融手段的经验。

在行业竞争中具有稳定的发展动力优势——公司具有多元的产品开发经验和区域综合开发经验，尤其是保障房建设的优秀成功案例，为后续扩大参与保障房、城市更新市场形成品牌优势；通过多元产品线的开发管理实践，逐步建立并不断优化了一支具有较强专业水平和创新能力的技术、建设、投资、销售、运营、管理团队。

2、地产运营业务

集团平台资源和品牌优势——公司依托上海城投的整体实力和产业资源，实现集团内部的资源共享和整合利用。此外，上海城投品牌的知名度和影响力，也为运营板块业务的开展提供了有力的支持和保障。

多元化业务及规模优势——公司拥有的商品住宅、保障房、租赁住宅、商业、科技园等多元化的产品构成，营销策划和运营业务呈现多元化和规模化特点，相关业务在“起好步”方面拥有了一定的先天优势，为运营板块提供了更多业务机会与空间。

市场化运作机制及专业团队——公司运营板块采用完全市场化的运作机制，建立并完善“城投宽庭”租赁住宅运营体系和标准运营模式，构建专业化人才团队，搭建运营平台，不断提升社区物业管理服务水平，优化社区配套商业品质布局。

3、股权投资业务

城投的产业背景——公司依托上海城投的综合实力和产业资源，与集团的基础设施板块协同，与城投产业链相关的上海国企联动，把握各类投资机会，合作共赢。

优质的基金品牌——公司旗下诚鼎基金成立十一年以来不断树立品牌，集聚了一批优质且与公司保持长期合作的基金投资人，多次被评为最佳私募股权投资机构。

专业的投资能力——在项目开发、项目投资、合规风控、投后管理等方面积累了丰富的经验，同时培养和吸引优秀的投资专业人才，逐步形成“产业+专业”的核心竞争力，为被投企业提供资源对接、业务拓展、产业并购等增值服务。

丰富的投资经验——在城市基础设施产业链、国资国企改革、金融股权投资等领域，拥有较强的项目获取和投资价值评估能力，拥有近 90 家企业的投资案例和丰富的投资经验。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2020 年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，是上海城投一系列重大任务、重要工作的决胜之年，也是城投控股巩固和深化体制机制改革成果的攻坚之年。继 2018 年“体制改革”、2019 年“机制创新”的工作目标落实之后，2020 年，城投控股确立了“质量提升年”的工作主基调，着眼当下、放眼未来，全面深化业务质量、管理质量、人才质量建设。

2020 年，在公司董事会的坚强领导下，在公司全体人员的共同努力下，进一步推动了房地产开发业务，构建了不动产运营机制，提升了股权投资收益，形成了分工明确、主业协同的地产开发、地产运营、股权投资三大业务发展格局，夯实了公司新一轮发展的基础。全体员工奋发努力，克服疫情影响、应对市场波动、抢抓市场机遇，保落实、提能级、聚人心，全面超额完成了年度经济指标。

1、地产开发业务

报告期内，公司全力做大做强主业规模，积极拓展租赁住房、保障房和城市更新业务资源。公司地产业务实现营业收入 65.07 亿元，同比增加 83.00%，其中：销售面积 43.98 万平方米，实现新增销售合同金额 105.58 亿元。

报告期内，公司加快在建项目建设进度。2020 年置地公司项目建设规模约 218 万平方米，在建项目包括露香园低区、湾谷科技园二期、朱家角一期、新江湾 D4 租赁房项目、扶苏路租赁房项目、浦江镇租赁房、九星保障房、洞泾商品房、金山朱泾镇城中村改造项目、黄山高铁新城项目、江阴 PPP 项目，各项目均按节点有序推进。露香园低区 B2、B3 地块完成外立面施工，B5 精装修完成，B1、B4、B5 地块取得交付许可证；湾谷科技园二期完成项目综合验收；朱家角璟雲里项目 E1-1、E1-2、E1-3 地块年内完成综合验收；新江湾城 D4 项目完成地下结构施工；扶苏路项目进行上部结构施工；浦江镇租赁房社区大部分主体结构封顶；颛桥动迁安置房进行地上结构施工；九星 10-04 保障房取得交付许可证；洞泾项目结构封顶，进行二结构施工；朱泾镇城中村改造项目进行出土和混凝土支撑；黄山山海一期结构封顶，进行专业工程施工，二期结构封顶，酒店部分年内完成二结构施工，商业部分年内完成地下施工；江阴 PPP 项目安置房等 14 个子项正在实施，高新区实验中学二期等 4 个项目年内竣工交付。在加快项目建设的同时，公司也强化了项目现场管理，狠抓质量、严控安全，全面深化标准化工地建设。

公司在本报告期内实现土地储备 104.32 亩；长三角一体化发展战略布局持续推进，黄山、常州项目工程建设和销售业务进展顺利，江阴 PPP 项目按既定计划实施；积极参与租赁住房和保障房业务，累计落实租赁住宅近 7400 套。

2、地产运营业务

报告期内，地产运营板块进一步优化职能架构，打造专业团队，完善租赁住房运营、房产营销和存量资产运营三大业务板块平台功能。

租赁住房运营方面，“城投宽庭”首个项目——湾谷社区于 2020 年 6 月 1 日试运营，8 月 8 日举行入住仪式，三个月内 852 套房源出租率超过 97%。“城投宽庭”品牌获得市场和业内认可，荣获 2020 金砖论坛第九届金砖价值榜“最具发展潜力公寓运营商”称号，并荣登中国租赁式公寓品牌价值排行榜——集中式公寓成长潜力 TOP20。

3、股权投资业务

报告期内，公司出售西部证券股票 6,999.99 万股，实现税前利润为 3.25 亿元。报告期内共计收到已上市证券分红约 0.45 亿元。截至本报告期末，公司持有的已上市证券市值约为 53.18 亿元。参与海通证券非公开发行 A 股，获配 35,156,250 股，金额共计 4.5 亿元。

报告期内，公司旗下诚鼎基金聚焦赋能城市精细化管理企业的投资机会，深耕智慧城市、城市更新、智能建筑产业链，新增投资项目 5 个，新增投资金额 4.69 亿元。同时推动项目多渠道退出，2020 年项目退出合计收回资金 9.52 亿元，对应投资收益 1.63 亿元。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 65.65 亿元，同比增长 80.18%，实现归属于上市公司股东净利润近 7.70 亿元，同比增长 27.04%，截止本报告期末，公司净资产 199 亿元，同比增长 3.41%，总资产 615 亿元，同比增长 54.48%，净资产收益率 3.93%，资产负债率 65.30%。

(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	6,564,925,812.72	3,643,588,699.45	80.18
营业成本	5,548,293,848.88	3,018,886,700.61	83.79
销售费用	51,522,279.68	26,110,017.26	97.33
管理费用	121,267,261.91	108,536,637.20	11.73
财务费用	275,856,650.36	27,110,823.84	917.51
经营活动产生的现金流量净额	1,071,524,212.12	-5,852,854,082.90	118.31
投资活动产生的现金流量净额	-141,683,308.48	228,197,543.94	-162.09
筹资活动产生的现金流量净额	13,160,487,880.10	4,662,337,322.33	182.27
税金及附加	292,786,902.05	61,749,972.71	374.15
投资收益	702,930,144.14	337,633,018.91	108.19
公允价值变动收益	105,737,957.66	61,790,023.59	71.12
营业外收入	59,343,949.05	37,155,754.30	59.72
营业外支出	48,776,899.91	257,936.46	18,810.43

- ① 营业收入同比增加 292,133.71 万元, 主要是由于房产销售收入同比增加所致;
- ② 营业成本同比增加 252,940.71 万元, 主要是由于房产销售成本同比增加所致;
- ③ 销售费用同比增加 2,541.23 万元, 主要是由于房产销售费用同比增加所致;
- ④ 财务费用同比增加 24,874.58 万元, 主要是由于带息负债增加而相应增加的利息支出所致;
- ⑤ 经营活动产生的现金流量净额同比增加 692,437.83 万元, 主要是由于房产销售回笼同比增加所致;
- ⑥ 投资活动产生的现金流量净额同比减少 36,988.09 万元, 主要是江阴 PPP 项目本期投入建设而发生的建设支出;
- ⑦ 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 849,815.06 万元, 主要是由于带息负债增加所致;
- ⑧ 税金及附加同比增加 23,103.69 万元, 主要是由于房地产销售业务税费同比增加所致;
- ⑨ 投资收益同比增加 36,529.71 万元, 主要是由于本期减持西部证券股票以及联营企业贡献的投资收益较上年同期增加所致;
- ⑩ 公允价值变动收益同比增加 4,394.79 万元, 主要是由于本期金融资产随着市场波动所致;
- ⑪ 营业外收入同比增加 2,218.82 万元, 主要是由于本期客户解除与本公司的房产销售合同而收到的违约赔偿所致。
- ⑫ 营业外支出同比增加 4,851.90 万元, 主要是由于本期所属子公司解除与客户的房产销售合同给予客户的定金赔偿所致。

2. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业务	6,507,160,873.63	5,500,399,800.36	15.47	83.00	84.27	减少 0.59 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 (%)	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 (%)

				(%)	(%)	
上海	6,502,345,628.70	5,500,399,800.36	15.41	82.86	84.27	减少 0.65 个百分点
江苏	4,815,244.93		100.00			

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

报告期，上海地区房地产业务营业收入及成本增加主要是由于房产销售较上年同期增加所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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 (%)
房产建造及销售	房产建造成本	5,299,058,472.91	95.51	2,924,783,029.97	96.88	81.18
房产出租	房产出租成本	99,403,293.12	1.79	60,146,018.06	1.99	65.27
市政代建	市政代建成本	101,938,034.33	1.84			100.00

成本分析其他情况说明：本公司房地产业务各细分行业成本占比基本稳定

- ① 报告期，房产建造及销售成本较上年同期增加系房产销售收入较上年同期增加使得相应结转的房产销售成本增加；
- ② 报告期，房产出租成本较上年同期增加主要系本期长租房项目投入运营；
- ③ 报告期，公司所属子公司上海城投置地项目管理有限公司代建闵行区市政道路以及其他市政配套项目。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 353,452.17 万元，占年度销售总额 53.84%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 371,888.24 万元，占年度采购总额 59.80%；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%。

3. 费用

适用 不适用

报告期，费用类科目财务数据及变化说明参见本节“二、报告期内主要经营情况\（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”。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

报告期，现金流财务数据及变化说明参见本节“二、报告期内主要经营情况\（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”。

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

（三）资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 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 （%）
货币资金①	18,239,728,887.41	29.65	4,076,524,102.44	10.24	347.43
交易性金融资产②	668,753,383.60	1.09	211,574,866.18	0.53	216.08
应收账款③	1,705,664,383.29	2.77	217,856,052.28	0.55	682.93
应收利息④	29,241,575.03	0.05	54,832,766.57	0.14	-46.67
其他应收款⑤	3,942,714,319.89	6.41	601,662,941.23	1.51	555.33
合同资产⑥	185,058,003.11	0.30	-	-	100.00
其他流动资产⑦	537,569,158.92	0.87	358,651,260.03	0.90	49.89
投资性房地产⑧	2,453,664,441.71	3.99	1,610,900,558.94	4.04	52.32
无形资产⑨	23,662,036.02	0.04	-	0.00	100.00
递延所得税资产⑩	585,179,195.68	0.95	374,236,708.72	0.94	56.37
长期应收款⑪	376,264,140.30	0.61	-	-	100.00
短期借款⑫	8,910,100,000.00	14.48	1,692,000,000.00	4.25	426.60
应付账款⑬	4,067,135,583.19	6.61	2,512,990,316.84	6.31	61.84
预收款项⑭			1,849,312,140.92	4.64	-100.00
合同负债⑮	3,671,559,623.62	5.97	-	-	100.00
应交税费⑯	1,270,763,806.14	2.07	601,605,630.65	1.51	111.23
应付利息⑰	204,790,549.19	0.33	151,709,618.01	0.38	34.99
其他应付款⑱	3,370,681,208.02	5.48	1,276,257,872.51	3.20	164.11
一年内到期的非流动负债⑲	5,094,342,891.53	8.28	1,681,000,000.00	4.22	203.05
其他流动负债⑳	208,484,385.31	0.34	-	-	100.00
长期借款㉑	4,399,565,778.00	7.15	5,200,499,732.77	13.06	-15.40
应付债券㉒	7,957,661,068.74	12.93	3,981,043,045.28	10.00	99.89
预计负债㉓	551,316,392.47	0.90	-	-	100.00
递延收益㉔	72,162,670.00	0.12	-	-	100.00

其他说明

① 货币资金较年初增加 1,416,320.48 万元，主要是由于报告期销售回笼及对外借款增加所致；

② 交易性金融资产较年初增加 45,717.85 万元，主要是由于报告期参与海通证券定增所致；

- ③ 应收账款较年初增加 148,780.83 万元，主要是由于报告期保障房项目应收账款增加所致；
- ④ 应收利息较年初减少 2,559.12 万元，主要是由于报告期应收参股企业委贷利息减少所致；
- ⑤ 其他应收款较年初增加 334,105.14 万元，主要是由于报告期支付露香园二期项目地块竞买保证金所致；
- ⑥ 合同资产较年初增加 18,505.80 万元，主要是由于报告期保障房大市政配套所致；
- ⑦ 其他流动资产较年初增加 17,891.79 万元，主要是由于报告期房地产项目预交税金增加所致；
- ⑧ 投资性房地产较年初增加 84,276.39 万元，主要是由于报告期湾谷租赁房项目计入投资性房地产所致；
- ⑨ 无形资产较年初增加 2,366.20 万元，主要是由于报告期新增 BOT 特许经营权所致；
- ⑩ 递延所得税资产较年初增加 21,094.25 万元，主要是由于报告期房地产销售预估的未来可抵减的土地增值税、成本费用支出等所致；
- ⑪ 长期应收款较年初增加 37,626.41 万元，主要是由于报告期江阴 PPP 项目增加的应收款所致；
- ⑫ 短期借款较年初增加 721,810.00 万元，主要是由于报告期对外借款增加所致；
- ⑬ 应付账款较年初增加 155,414.53 万元，主要是由于报告期房地产业务应付账款增加所致；
- ⑭ 预收款项较年初减少 184,931.21 万元，主要是由于报告期根据新收入准则调整转入合同负债科目所致；
- ⑮ 合同负债较年初增加 367,155.96 万元，主要是由于报告期预收房产销售款增加所致；
- ⑯ 应交税费较年初增加 66,915.82 万元，主要是由于报告期计提的应交房地产业务税款增加所致；
- ⑰ 应付利息较年初增加 5,308.09 万元，主要是由于报告期对外借款增加相应计提的应付利息增加所致；
- ⑱ 其他应付款较年初增加 209,442.33 万元，主要是由于收到的购房认筹定金等增加所致；
- ⑲ 一年内到期的非流动负债较年初增加 341,334.29 万元，主要是由于报告期借入信托借款所致；
- ⑳ 其他流动负债较年初增加 20,848.44 万元，主要是由于执行新收入准则而将原计入“预收账款”的货款税金分类至其他流动负债的待转销项税额；
- ㉑ 长期借款较年初减少 80,093.40 万元，主要是由于报告期归还到期的长期借款所致；
- ㉒ 应付债券较年初增加 397,661.80 万元，主要是由于报告期发行债权融资计划以及城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划所致；
- ㉓ 预计负债较年初增加 55,131.64 万元，主要是由于报告期预计保障房外墙维修支出；
- ㉔ 递延收益较年初增加 7,216.27 万元，主要是由于报告期收到新建租赁住房专项补贴资金。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

具体内容可参见“第十一节 财务报告\七、合并财务报表项目注释 59”。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司的房地产业务按照分行业信息披露要求在本段详细披露。

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	金山区朱泾镇城中村改造项目	71,543	228,668	137,823	是	124,040.8	90%
2	杨浦区新江湾城科技园北块	53,969		118,732	是	71,239	60%
3	闵行区七宝镇七宝社区 MHP0-0105 单元 01-02 地块	27,526		63,309	是	34,820	55%
4	黄山高铁新城 A-1 地块 III 期	23,989		84,894	是	59,426	70%
5	黄浦区豫园社区 210F-01 等及地下空间地块	57,657		196,500	是	166,435.5	84.7%

注：

① 上述表格中的规划计容建筑面积最终以规划调整结果为准

② 2021 年 1 月 5 日，上海城投控股股份有限公司（出资比例 84.7%）和上海建工集团股份有限公司（出资比例为 15.3%）与上海市黄浦区规划和自然资源局签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》，获得黄浦区豫园社区 210F-01 等地块及地下空间地块。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	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	杨浦	新江湾城 C4	P1 公共服 务 P2 人 才公寓 P3 商品房	竣工项目	108,091	110,580	215,774	-	214,699	35,823	1,176
2	松江	新凯三期 C、D 块及底 商	保障房	竣工项目	229,067	477,140	561,714	-	561,714	322,085	603
3	松江	新凯二期集 中商业	保障房	在建项目	28,134	52,499	81,064	81,064	0	17,866	7,711
4	松江	韵意、底商 及集中商业	保障房、 商业	竣工项目	229,067	432,435	534,093	-	534,076	272,103	4,698
5	黄浦	露香园	商品房	高区竣 工，低区 在建	79,981	184,383	300,069	59,934	237,339	1,105,872	67,010
6	青浦	诸光路 2#	保障房	竣工项目	40,763	85,582	106,961	-	106,520	48,596	115
7	松江	洞泾 30- 04、34-04	保障房	竣工项目	68,089	111,832	147,828	-	148,915	111,660	8,338
8	松江	佘山北	保障房	竣工项目	126,246	192,962	255,004	-	254,398	203,009	6,973
9	松江	南部新城	保障房	竣工项目	88,078	176,156	246,915	246,915	247,119	144,829	8,617
10	松江	九亭	保障房	竣工项目	115,501	202,400	256,914	-	256,476	150,639	6,808
11	青浦	朱家角	商品房	一期在建 二期待建	434,855	145,861	280,075	280,075	0	231,824	59,949
12	闵行	九星 10-04 地块	保障房	竣工项目	77,121	152,783	221,978	221,978	220,757	198,891	25,731

13	杨浦	“湾谷”科技南块	办公楼	竣工项目	216,449	541,123	742,302	-	756,174	517,395	24,973
14	杨浦	新江湾城 F 区尚浦领世	商品房	F2F3 竣工; F1C 已转让; F1ABD 开工; F1E 待建。	238,700	785,348	1,114,935	416,053	518,501	1,327,648	146,548
15	黄山市	黄山高铁 A-1 地块 I 期	商品房	在建项目	73,523	127,610	161,875	161,875	0	36,083	18,535
16	杨浦	新江湾社区 A3-05 地块	租赁住房	在建项目	33,806	84,515	130,008	130,008	0	93,153	15,017
17	杨浦	新江湾社区 E2-02B 地块	租赁住房	在建项目	19,085	43,895	66,573	66,573	0	43,964	6,211
18	闵行	浦江镇 G03-04 地块	租赁住房	在建项目	44,947	121,358	164,289	164,289	0	104,491	18,478
19	黄山市	黄山高铁 A-1 地块 II 期	商品房	在建项目	40,533	63,587	91,364	91,364	0	17,978	7,412
20	松江	新农河三号-1 地块	商品房	在建项目	65,093	78,112	116,890	116,890	0	237,653	22,076
21	常州	常州明城荷樾府项目	商品房	在建项目	86,303	189,862	249,694	249,694	0	201,167	44,540
22	闵行	颛桥镇动迁安置房	保障房	新开项目	81,627	163,254	235,038	235,038	0	114,326	22,410
23	金山	金山区朱泾镇镇区 B18-03 地块	商品房	新开项目	69,550	153,009	213,999	213,999	0	202,878	200,067

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	杨浦	新江湾城 C4	商品房	0	0	399	3,202	-
2	杨浦	新江湾城 C4	车位	19,329	216	526	321	11,715
3	杨浦	“湾谷”科技园	办公楼、车位	110,281		0	0	16,536
4	黄浦	露香园(高区)	商品房、车位、商业	22,139	2,831	2,321	19,742	714
5	静安	闻喜华庭	商品房、商铺、车位等	2,949	0	0	0	1,181
6	青浦	诸光路 1#2#	保障房、商铺	119	0	0	0	2,676
7	青浦	徐泾北华新拓展 15-01	保障房等	5,305	2,563	1,425	1,808	1,138
8	松江	新凯三期 C、D 块	保障房为主	767	0	903	1,239	3,141
9	松江	韵意、底商及集中商业	保障房、商业	0	0	0	0	29,000
10	松江	南部新城	保障房	0	0	183,887	201,301	-
11	松江	九亭保障房	保障房	0	0	0	0	12,683
12	闵行	颛桥保障房	保障房	158,724	158,724	0	0	158,724
13	闵行	九星保障房	保障房、商铺	160,025	160,025	160,025	226,850	-
14	黄浦	露香园(低区住宅)	商品房	50,927	17,683	7,790	156,853	9,893
15	青浦	璟云里(一期住宅)	商品房	134,874	52,615	0	0	52,615
16	杨浦	科技园(二期)	办公、商铺	88,303	7,136	5,896	20,913	1,240
17	黄山	黄山山海(住宅)	商品房	122,970	38,056	0	0	38,056

报告期内，公司共计实现销售金额 1,055,801 万元，销售面积 439,849 平方米，实现结转收入金额 632,229 万元，结转面积 363,172 平方米，报告期末待结转面积 339,312 平方米。

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	虹口	城投控股大厦	办公楼	30,686.35	3,080	100	否	不适用
2	杨浦	政悦路商业	商业	950	108	100	否	不适用
3	松江	松江新凯	商业	7,188.79	145	100	否	不适用
4	虹口	四川北路商铺	商业	2,686.9	154	100	否	不适用
5	黄浦	露香园	商业、服务式公寓	21,425.83	2,849	100	否	不适用
6	杨浦	新江湾城 C4	商业	12,341.32	845	100	否	不适用
7	杨浦	湾谷科技园一期	商业、办公楼	10,715.82	300	60	否	不适用
8	杨浦	城投宽庭·湾谷社区	长租公寓	45,869	2,171	60	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,636,166.97	4.89	57,887.56

2021 年，公司将在确保财务稳健和资金安全、合规的前提下，通过银行贷款、信托、资产证券化等多种融资方式，满足公司经营和建设资金需求。

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期，公司对外投资 73,677 万元，其中较上年同期增加 18,061 万元，变动率为 32.48%。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

被投资公司的名称	企业类型	主要业务	投资期限	资金来源	占被投资单位权益比例	本期投资金额	累计投资金额
海通证券	有限公司	证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询等，中国证监会批准的其他业务，公司可以对外投资设立子公司从事金融产品等投资业务。（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）	不适用	自筹	0.27%	450,000,000.00	450,000,000.00
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	合伙企业	股权投资、投资管理、投资咨询	约定期限	自筹	33.0579%	80,000,000.00	140,000,000.00
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	合伙企业	股权投资、投资管理、投资咨询	约定期限	自筹	29.6736%	90,000,000.00	180,000,000.00
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	合伙企业	实业投资、投资管理、投资咨询	不适用	自筹	11.1400%	19,680,744.00	397,117,262.00
上海康州房地产开发有限公司	有限公司	房产开发经营、物业管理、停车场管理等	不适用	自筹	36.0000%	97,092,000.00	248,391,684.00
合计	****	****	****	****	****	736,772,744.00	1,415,508,946.00

(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

1) 持有上市公司股权及资管计划情况

证券代码	证券简称	投资成本	占该公司 股权比例 (%)	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	会计核算科目	资金来源
600834	申通地铁	9,277,406.64	1.75	78,344,008.60	18,169,142.42	358,382.17	交易性金融资产	自筹
600837	海通证券	450,000,000.00	0.27	452,109,375.00	2,109,375.00	9,843,750.00	交易性金融资产	自筹
不适用	诺德基金千金 175 号管理资产管理计 划(注 1)	150,834,049.50	不适用	138,300,000.00	-13,100,000.00	1,400,000.00	交易性金融资产	自筹
合计	****	610,111,456.14	/	668,753,383.60	7,178,517.42	11,602,132.17	/	/

2) 其他非流动金融资产

被投资公司的名称	投资成本	占该公司 股权比例 (%)	期末账面价值	公允价值变动损益	现金分红收益	当年增资(减资以 “-”号表示)	会计核算科目	资金来源
上海诚鼎创盈投资合伙企业(有限合伙)	556,287.00	26.62	6,760,186.61	2,980,595.93		-31,939,164.00	其他非流动金融资产	自筹
弘毅贰零壹伍(上海)投资中心(有限合伙)	397,117,262.00	11.14	439,179,507.00	95,737,478.43		19,680,744.00	其他非流动金融资产	自筹
广州银行股份有限公司	466,668,000.00	1.27	401,053,501.42	-158,634.12	16,390,000.00		其他非流动金融资产	自筹
合计	864,341,549.00	/	846,993,195.03	98,559,440.24	16,390,000.00	-12,258,420.00	/	/

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

股份名称	期初股份数量（股）	报告期卖出股份数量（股）	收回资金	期末股份数量（股）	产生的税前处置投资收益（元）
西部证券	528,496,372	69,999,905	673,355,739.95	458,496,467	324,999,253.07

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	投资比例	注册资本	总资产	归属于母公司的净资产	归属于母公司的净利润	报告期对上市公司贡献的净利润
主要子公司								
上海城投（置地）集团有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	100%	250,000	3,307,804	628,707	-213	20,449
上海城投控股投资有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	100%	125,000	79,267	78,726	2,546	2,546
上海新江湾城投资发展有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	60%	10,000	386,025	254,695	-89	-53
上海城投置业经营管理有限公司	物业管理	租赁代理服务、物业管理、酒店管理等	100%	3,000	20,560	2,067	157	157
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	城市配套服务	城市综合配套服务的开发与运营等	50%	10,000	51,036	25,402	379	235

主要参股公司								
西部证券股份有限公司	证券业	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。	10.26%	446,958	6,383,289	2,602,916	111,859.48	15,977
上海黄山合城置业有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	25.00%	2,000	101,609	31,493	24,587	6,328
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	实业投资、投资管理、投资咨询等业务	14.29%	10,000	37,954	37,953	22,628	3,233
上海高泰房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	36.00%	250,000	451,160	237,709	6,420	2,426
上海建科集团股份有限公司	建筑设计	科研、设计，“八技”服务，检测，质监，监理及项目委托管理，信息咨询，国资委授权范围内的资产经营。	9.02%	35,486	389,074	293,284	22,450	2,025

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、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、行业发展背景分析

2021 年伴随着国内经济的稳步复苏，监管部门在稳增长和防风险的动态平衡中将更侧重于防范和化解金融风险，强调金融回归本源，服务实体经济。房地产金融长效管理机制继续加快建立，房地产金融监管将持续强化，防止房地产市场过度金融化，防范化解系统性金融风险。

2、房地产行业方面

十四五规划和二〇三五年远景目标建议中指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展，整体楼市调控基调与近几年保持一致。明确将推动金融、房地产同实体经济均衡发展，实现上下游、产供销有效衔接。因此短期内，限购、限贷、限售等政策难以放松。另外，建议中提出要“促进住房消费健康发展”，合理的住房消费依然是被鼓励和支持的对象，调控政策或将在相关方面进行补充和优化。“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”，也预示着房地产与金融将更多地注重协调发展，在促进实体经济上发挥更重要的作用。

3、发展方向方面

公司的重点方向将进一步聚焦于城市基础设施相关领域，更好地发挥自身优势和专业能力，依托主业加强产业布局和业务探索，拓展上市公司转型发展空间。公司将重点关注以下趋势和机会：

(1) 围绕长三角一体化发展的基础设施投资机会

上海市第十四个五年规划和二〇三五年远景建议和目标纲要中提出，上海二〇三五年要基本建成令人向往的创新之城、人文之城、生态之城，基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市和充分体现中国特色、时代特征、上海特点的人民城市，成为具有全球影响力的长三角世界级城市群的核心引领城市，成为社会主义现代化国家建设的重要窗口和城市标杆。进一步发挥龙头带动作用，加快建设上海大都市圈，推动长三角各地发展规划协同，促进更高水平区域分工协作，深化与苏浙皖分工合作。

公司将借助长三角区域一体化上升为国家战略和先行示范区正式设立的契机，依托上海城投集团的综合实力和产业资源，加强对长三角二、三线城市、潜力城市及重点区域的关注与研究，积极参与相关的基础设施投资，获取与房地产业务相关的投资机会。

(2) 围绕上海租赁住宅市场的发展机遇

中央政治局会议、中央经济工作会议以及全国住房和城乡建设工作会议等会议多次强调，要长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的定位；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；加强城市更新和存量住宅改造更新，大力发展租赁住宅。”，租售并举模式将成为我国未来住房制度改革和长效机制建设的重要发展方向。

上海市十四五规划和二〇三五年远景目标纲要提出，加快完善长租房政策，规范发展租赁住房市场，加快推进住房租赁立法，健全市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度规范。多主体多渠道增加租赁住房供应，发挥各类市场主体作用，加大对城市运行基础服务人员宿舍型租赁住房的供应力度，到 2025 年形成租赁住房供应 40 万套（包括间、宿舍床位）以上。

公司作为城市建设发展的运营商，有责任、有义务把改革创新发展与国家战略和上海城市发展方向紧密联系起来。作为上海市租赁住房建设主体集团之一，公司将继续积极拓展住宅租赁市场，获取长租公寓的投资机会，抢占先机。

(3) 围绕上海五个新城规划建设的发展机遇

2021 年 3 月，上海出台《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》等一系列新政，加快嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇等五个新城规划建设。如制定差异化的人口导入和人才引进政策，完善居住证积分和落户政策；探索出台与中心城区差异化的购房和租赁政策；

市、区用地计划向新城的重点地区和重大项目倾斜；加大对新城财税支持力度；聚焦新城重点区域和重大项目，实行项目审批绿色通道等。

在住房方面，加大住房用地供给，提供高品质、特色化的国际社区、创业社区、高品质商品住宅等多样化居住产品，保持新城房地产市场平稳健康发展。完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进人才安居工程，探索支持利用集体建设用地规划建设租赁住房，提升新城“十四五”新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例，在轨道交通站点周边优先规划建设公共租赁住房。

公司将积极关注五个新城规划建设方面的投资机会，争取取得相关区域商品住宅和租赁住房等方面的投资项目。

(4) 围绕“科技新基建”等相关领域的投资机会

十四五期间，“科技新基建”，“基建补短板”等都是稳增长的重要抓手，城市运营管理升级将为硬科技应用提供巨大场景。同时，科创板不断扩容，将进一步打通诚鼎基金一直关注的智慧城市、节能环保等相关领域细分龙头企业投资与退出渠道。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

战略定位：以创新型房地产业务为核心，以升级型城市基础设施业务为组合，专注住房保障体系建设和旧区改造业务领域，成为长三角城市圈的特色房地产服务商和城市产业链投资商。

公司未来主要业务将聚焦三大板块：特色开发、智慧运营及地产金融，形成可持续发展的业务链、生态圈。

特色开发——房地产核心业务，重点围绕区域综合开发、城市更新、租赁住宅、保障房等，形成区域开发、规模运营、产业服务、功能联动综合能力体系，提高公司主业核心竞争力，成为区域开发和持有经营的特色房地产企业。

智慧运营——地产运营业务，重点推进运营管理平台公司建设，实现轻重资产分条线专业管理，落实和强化租赁住房和商办等持有资产的运营管理和市场营销工作，实现新的业务增长点和产业链延伸，成为长三角区域卓越的综合型不动产运营管理服务商。

地产金融——股权投资业务，重点布局城市基础设施升级改造投资业务和房地产产业链股权投资业务，成为城市基础设施和房地产产业链专业投资商。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、地产开发业务

一要加快项目周转，露香园二期、朱家角项目二期加紧开工；新江湾城 D4（江湾社区）、扶苏路（光华社区）、漕开发（浦江社区）租赁住宅加快推进，确保 2022 年交付；露香园低区 B2、B3 年内交付，洞泾尚云里项目具备竣工验收条件，金山朱泾水尚华庭项目结构封顶；南部新城保障房交付使用，颀桥动迁房结构封顶；湾谷科技园三期商办力争开工；黄山山海一期交付使用，二期酒店完成精装修，商业完成实物工程量；江阴项目按计划推进。

二要确保产品质量，2021 年面对巨大的市场化项目交付规模，要进一步优化验收机制，提前做好一房一验，确保产品品质，维护城投品牌。

三要聚焦优质资源拓展，根据战略稳步谨慎布局优势领域，积极关注上海中心城区旧改、保障房及长三角一体化等公司优势领域投资机会，进一步拓展业务规模。

2、地产运营业务

一要加大“城投宽庭”租赁住宅品牌宣传，做好业务拓展准备工作。注重品牌维护，以宽庭品牌为核心资源、以轻资产化品牌输出为重要发展方向，聚焦品牌核心价值，巩固品牌地位、全方位提升品牌含金量与美誉度；筹备新开项目，并按照租赁产品标准对新建社区进行统一配置；逐步提升企业客户整体租赁业务占比；借助湾谷社区租赁住宅运营培训基地，培养专业化运营团队。

二要精准研判市场行情，推动招商项目扎实落地。强化招商日常管理，扩充招商资料信息库，对商户进行全方位的综合考评；充分利用优质品牌资源，借鉴现有酒店公寓项目管理经验，复制到租赁房和商品房配套设施运营上，提高运营品质。

三要形成集约式的物业管理运营模式，助力主营业务有序开展。稳步推进存量运营资产维修改造；推进“城投宽庭”租赁板块的相关配套改造售后维修维护；建立新江湾城物业区域化管理模式；完善租赁住宅室内设计标准并对落地进行把控；形成一套固定资产管理模式，通过资产管理 APP 与 BIM 的结合提高使用效率；进一步深化落实安全管理制度，建立租房安全检查体系。

3、股权投资业务

一要保证持续、适度的投资规模，通过直投、创投基金等方式，在智慧城市科技、绿色科技、智能制造等领域继续加大投研力度，寻找适合的横向和纵向并购标的，通过联合投资、基金先行投资培育成熟后注入上市公司等多种方式，更好地为上市公司产业整合服务。在持有性物业运营能力培育、城投产业链相关领域科技投资与应用、资产证券化、内外部优质资源整合等方面积极探索发展路径。

二要围绕数字城投，聚焦新一代信息技术赋能的智慧城市和城市更新产业链，深度参与国企改革主题。主要投资区域重点聚焦长三角地区，助力长三角生态绿色一体化发展。

三要继续做好存量项目退出，加快资金回笼。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、竞争风险

房地产行业集中度进一步提升，行业格局重塑加快，头部大型房企凭借品牌和规模优势在市场调整期内龙头地位将愈加显著，其他房地产企业需要深挖自身优势，实施差异化竞争，对自身的资金保障、能力提升和队伍建设提出了更高的要求。房地产行业与其他产业发展的关联度不断上升，通过多元化的“房地产+”模式探索新的发展突破点，更加考验企业的资源整合和综合运营能力。

基础设施投资业务的市场拓展竞争较为激烈，获取优质项目的难度较高，项目整体收益和风险相对较低。

2、行业风险

房地产行业总体增速放缓，正从增量市场向存量市场转变。同时，房地产行业受国家及地方调控政策影响较大，随着“房住不炒”定位的进一步贯彻落实，以及“因城施策，稳地价、稳房价、稳预期长效机制”的建立，不同地区的房价走势呈现分化，对房地产企业在土地取得、项目开发、融资等方面均会产生相应的影响。

租赁住宅业务的持有资产量大、项目回收期长、运营人员扩张要求紧迫、管理范围广，对公司投融资能力、运营成本控制、项目安全管理机制提出更高的要求。

3、市场波动风险

公司持有的已上市证券的价格受资本市场价格波动的影响，会随对应标的或相关行业价格水平变化而变化。

4、突发风险

新冠疫情仍有局部反复的风险，可能会对房地产行业产生一定影响，包括土地获取、开工建设、营销推广、销售运营以及客户购买需求和购买行为等，行业不确定性增加。

(五) 其他

适用 不适用

四、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

第五节 重要事项

一、普通股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

1、现金分红政策

公司《章程》中第一百六十三条公司利润分配政策如下：

“（一）利润分配原则：公司着眼于长远和可持续发展，在综合分析公司经营发展实际情况、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，对投资者提供持续、稳定、合理的回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性。

（二）利润分配的具体政策：公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配股利，并优先考虑采取现金方式分配股利。

公司在当年实现的归属于母公司净利润为正值，且累计未分配利润为正值的情况下，采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

在符合现金分红条件情况下，公司每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

公司根据年度盈利情况和现金流状况，在保证现金分红、股本规模和股权结构合理的前提下，可以进行股票股利分红。

第一百六十四条公司利润分配的决策程序和机制如下：

公司管理层结合公司章程、当年盈利情况及资金需求提出利润分配预案，经董事会审议通过后提交股东大会批准。在制定利润分配方案时，董事会应认真研究和论证，充分听取独立董事的意见，独立董事应对利润分配方案发表明确意见。股东大会对利润分配方案进行审议前，公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

如遇到不可抗力、或者公司外部环境或自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。调整利润分配政策应经过详细论证，履行相应的决策程序，独立董事应发表明确意见，经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上审议通过。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。”

2、2020 年度利润分配方案

经审计，城投控股母公司 2020 年度实现净利润 542,686,986.66 元，提取 10%法定盈余公积金 54,268,698.67 元，加上年初未分配利润 8,962,925,598.57 元，扣除 2019 年度现金与股票红利分配 182,129,445.65 元，2020 年度可分配利润合计为 9,269,214,440.91 元。

2020 年度利润分配预案为：拟以公司 2020 年末的总股本 2,529,575,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.92 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积转增股本。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	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	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 (%)
2020 年	0	0.92	0	232,720,958.33	769,690,722.83	30.24
2019 年	0	0.72	0	182,129,445.65	605,847,279.31	30.06
2018 年	0	0.50	0	126,478,781.70	1,028,301,786.87	12.30

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股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

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

(二) 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

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“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“第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\24”

(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	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	204.8
境内会计师事务所审计年限	11

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	53

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、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

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、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

十三、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

十四、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
经公司董事会、股东大会审议通过了预计年度日常关联交易的议案，其中预计 2020 年全年发生日常关联交易 9,301 万元，实际 2020 年发生 3,995 万元	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-04-10/600649_20200410_14.pdf

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
经公司董事会、股东大会审议通过了公司与上海城投集团财务有限公司签订《金融服务协议》的议案，根据协议上海城投集团财务有限公司向公司提供的贷款余额不超过公司 2019 年年度报告合并报表经审计净资产的 50%，其余业务余额不超过公司 2019 年年度报告合并报表经审计净资产的 50%	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-02-11/600649_20200211_5.pdf
经公司董事会、股东大会审议通过了子公司置地集团受让城虹万岸公司 80% 股权暨关联交易的议案，置地集团拟通过协议方式受让上海城投城市更新建设发展有限公司持有的上海城虹万岸建设发展有限公司 80% 的股权	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-11-12/600649_20201112_2.pdf

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) 其他**适用 不适用**十五、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**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

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-161.60
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	530.70
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	105,800.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	149,400.00

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	149,930.70
担保总额占公司净资产的比例（%）	7.52
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	40,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	40,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

（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

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见与本报告一同披露的公司 2020 年度社会责任报告。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司不属于上海市环境保护局于 2016 年 12 月 20 日公布的《2016-2017 年上海市重点排污单位信息公开名录》中公示的重点排污单位。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股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

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海城投（集团）有限公司	108,783,412	108,783,412	0	0	重组承诺	2020年4月8日
合计	108,783,412	108,783,412	0	0	/	/

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

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) 公司普通股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

截止报告期末普通股股东总数(户)	81,028
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	80,086

(二) 截止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 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

上海城投（集团）有限公司	0	1,175,318,599	46.46	0	无	0	国有法人
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	-16,968,634	160,614,847	6.35	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	-5,278,455	113,939,138	4.50	0	未知	0	其他
黄燕	0	49,604,608	1.96	0	未知	0	其他
陈火林	0	49,404,864	1.95	0	未知	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	22,920,855	0.91	0	未知	0	其他
陆仁宝	5,398,963	22,037,948	0.87	0	未知	0	其他
徐宏亮	11,731,425	21,826,968	0.86	0	未知	0	其他
徐亚运	9,633,864	21,263,480	0.84	0	未知	0	其他
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	-5,309,560	19,651,268	0.78	0	未知	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海城投（集团）有限公司	1,175,318,599	人民币普通股	1,175,318,599
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	160,614,847	人民币普通股	160,614,847
中国证券金融股份有限公司	113,939,138	人民币普通股	113,939,138
黄燕	49,604,608	人民币普通股	49,604,608
陈火林	49,404,864	人民币普通股	49,404,864
中央汇金资产管理有限责任公司	22,920,855	人民币普通股	22,920,855
陆仁宝	22,037,948	人民币普通股	22,037,948
徐宏亮	21,826,968	人民币普通股	21,826,968
徐亚运	21,263,480	人民币普通股	21,263,480
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	19,651,268	人民币普通股	19,651,268

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	上海城投（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	蒋曙杰
成立日期	1992 年 7 月 21 日
主要经营业务	城市建设和公共服务投资、市场营销策划、项目投资与资产管理、实业投资、股权投资、自有设备租赁、投资咨询、管理咨询、房地产开发经营
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海电气（601727）0.27%、国泰君安（601211）2.77%、上港集团（600018）4.21%、绿地控股（600606）20.55%、上海环境（601200）46.50%

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

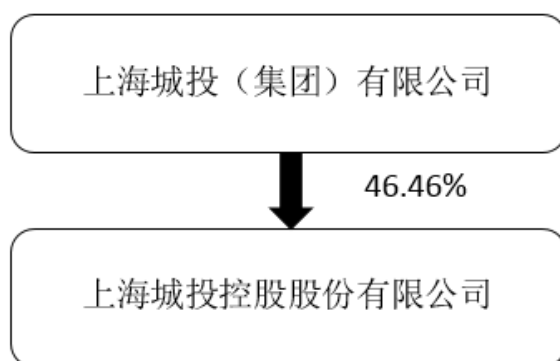
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

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

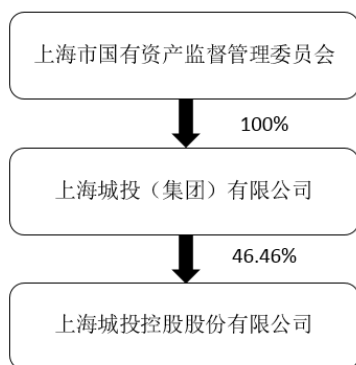
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

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、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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	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
戴光铭	董事长	男	48	2018年6月29日	2023年6月5日	84.96	否
陈晓波	董事、总裁	男	57	2019年1月11日	2023年6月5日	84.96	否
陈 帅	副董事长	男	46	2017年3月28日	2023年6月5日	0	是
范春羚	董事	女	48	2020年6月5日	2023年6月5日	0	是
姜海西	董事	男	39	2020年6月5日	2023年6月5日	0	是
张列列	董事	男	43	2018年6月29日	2023年6月5日	0	是
严 杰	独立董事	男	55	2017年3月28日	2023年6月5日	10	否
薛 涛	独立董事	男	47	2017年3月28日	2023年6月5日	10	否
张 驰	独立董事	男	62	2020年6月5日	2023年6月5日	5	否
龚达夫	监事会主席	男	50	2017年3月28日	2023年6月5日	0	是
杨伯伟	监事	男	58	2020年6月5日	2023年6月5日	0	是
周冬生	副总裁	男	57	2018年6月29日	2023年6月5日	75.98	否
吴 春	副总裁	男	54	2020年4月28日	2023年6月5日	69.41	否
张 辰	副总裁	男	41	2020年4月28日	2023年6月5日	22.72	否
邓 莹	财务总监	女	43	2020年4月28日	2023年6月5日	21.30	否
俞有勤	董事会秘书	男	50	2017年3月28日	2023年6月5日	67.99	否
陈 骅	职工监事	男	54	2017年3月28日	2023年6月5日	62.83	否
苏 凯	离任董事	男	43	2017年3月28日	2020年6月5日	0	是
全卓伟	离任董事	女	48	2017年3月28日	2020年6月5日	0	是
盛雷鸣	离任独立董事	男	50	2017年3月28日	2020年6月5日	5	否
高 超	离任监事	男	55	2017年3月28日	2020年6月5日	0	是
周仁勇	离任副总裁	男	59	2017年3月28日	2020年4月8日	47.22	否
吴 春	离任财务总监	男	54	2018年6月29日	2020年4月28日	-	否
合计	/	/	/	/	/	567.37	/

姓名	主要工作经历
戴光铭	本公司董事长。曾任上海市城市建设投资开发总公司项目计划部副总经理，上海沪洋高速公司副总经理，上海城投总公司路桥事业部副总经理，上海沪洋高速公司董事长、总经理，外滩地区交通综合改造工程项目部总经理，上海黄浦江越江投资建设发展有限公司总经理、党委副书记，上海环境集团有限公司党委书记、常务副总经理，上海环境投资有限公司总经理、党委副书记，上海城投置地（集团）有限公司董事长、党委书记，上海城投控股股份有限公司总裁等职务，现兼任上海市总工会挂职副主席。
陈晓波	本公司党委书记、董事、总裁。曾任上海市第四建筑工程公司项目经理、分公司党支部书记、经理、公司经理助理，上海地政建筑工程有限公司总经理，上海建工（集团）总公司纽约领事馆项目执行经理、海外部副经理、美国公司副经理、生产经营部经理，上海市第五建筑有限公司党委副书记、总经理，上海中心大厦建设发展有限公司副总经理、常务副总经理、党委副书记、纪委书记，上海建工材料工程有限公司董事长、党委副书记等职务，现兼任上海城投置地

	(集团)有限公司董事长。
陈 帅	本公司副董事长。曾担任北京物美商业集团高级财务经理,北京家和集团供应商管理,德隆国际战略投资有限公司投资管理部、城市战略流通部高级投资经理等职位。于2003年加入弘毅投资,现任弘毅投资董事总经理,PE投资部副总经理、PE业务指导委员会成员,兼任弘毅投资上海平台总经理。并担任中国融众金融控股有限公司(3963.HK)非执行董事,世纪金花(0162.HK)非执行董事,同时也是上海市第十一届青联金融界别委员。
范春羚	本公司董事。曾任上海市城市建设投资开发总公司计划部科员、业务主管,上海城投环境投资有限公司职工,上海市城市建设投资开发总公司项目计划财务部高级业务主管、总经理助理、副总经理,上海城投(集团)有限公司计划财务部副总经理、项目管理部副总经理、重大工程建设协调推进领导小组办公室副主任、总裁办公室副主任(主持工作)等职,现任上海城投(集团)有限公司资产(投资)管理部总经理。
姜海西	本公司董事。曾任上海市城市建设投资开发总公司路桥事业部第一事业部第二现场指挥部总工程师助理,上海城投公路投资(集团)有限公司第一事业部第二现场指挥部总工程师、第二事业部第一现场指挥部指挥,上海城投(集团)有限公司项目管理部(重大办)高级业务主管等职。现任上海城投(集团)有限公司项目管理部(重大办)副总经理(副主任)。
张列列	本公司董事。曾担任浦发银行外高桥保税区支行公司银行部经理,第一营业部公司业务主管总经理,上海分行公司银行产品部总经理、投资银行部总经理等职务。于2015年加入弘毅投资,于2018年1月1日起担任PE业务管理部总监,现任PE投资部总监。
严 杰	本公司独立董事。曾任中国迅达电梯有限公司上海电梯厂主管会计、上海轮胎橡胶机械模具有限公司总会计师、上海三毛纺织股份有限公司副总会计师兼监察审计部主任、上海佳华会计师事务所高级经理,目前担任上海市会计学会常务理事兼所属证券市场工委副主任,上海上市公司协会财务专家,担任上海海立(集团)股份有限公司、上海交运集团股份有限公司、上海纳尔实业股份有限公司、上海新时达电气股份有限公司独立董事,同时兼任上海市商业会计学会副秘书长,华东理工大学工商管理学院、上海大学悉尼工商管理学院会计专业、东华大学会计专业硕士指导老师。
薛 涛	本公司独立董事。曾任中国仪器进出口总公司中仪国际招标公司业务员、部门经理,中国通用技术集团中国通用咨询投资公司董事兼市场总监、清华大学环保产业研究中心副主任等,现任北京大学环境学院E20联合研究院副院长及E20环境产业研究院执行院长,盐城海普润科技股份有限公司独立董事,湖南大学城管学院兼职教授,国家发改委和财政部的PPP专家库定向邀请专家,世界银行和亚洲开发银行注册专家(基础设施与PPP方向),全国工商联环境商会PPP专委会秘书长,环保部水专项污泥处理处置产业技术联盟专家委员会成员,住建部主管《城乡建设》和《环境卫生工程》杂志编委,财政部主管《政府采购与PPP》杂志编委,清华大学城管学院、天津大学、中山大学、西南财大、北京建筑大学等大学PPP与环境产业方面特聘讲师,中金、光大证券、美林、野村证券、海通证券、安信证券、招商证券、银河证券、中信建投等金融行研机构长期合作的市政基础设施领域专家。
张 驰	本公司独立董事。曾任华东政法大学民商法教研室教授,民商法硕、博士生导师,民法研究中心副主任,中国法学会和上海市法学会民法研究会理事。现任上海市中信正义律师事务所律师,同时担任上海同济科技实业股份有限公司独立董事、万承志堂中医药股份有限公司独立董事、上海强生控股股份有限公司独立董事。
龚达夫	本公司监事会主席。曾任上海电机技术高等专科学校教师,上海市中级人民法院经济庭书记员,上海市第一中级人民法院经一庭书记员、助理审判员、办公室助理审判员、办公室综合科副科长、研究室助理审判员、民五庭助理审判员、审监庭审判员、民四庭审判员、审判长,上海市城市建设投资开发总公司法务部总经理、总法律顾问,本公司监事等职务,现任上海城投(集团)有限公司总法律顾问兼合规风控部总经理。
杨伯伟	本公司监事。曾任上海汽轮机厂财务会计科职工,上海电气联合公司财务处职工,上海电气(集团)总公司财务处会计科科长、资产财务部会计处副处长,上海电气集团股份有限公司资产财务部经理,国核工程有限公司财务部经理,上海市城市建设投资开发总公司资金财务部高级业务主管、副总经理,上海城投(集团)有限公司计划财务部副总经理,上海城投水务(集团)有限公司财务总监等职,现任上海环境集团股份有限公司副总裁、财务总监。
周冬生	本公司副总裁。曾任铁道部第四工程局六处二段四队施工室主任,六处二段段长助理、副段长、

	总工程师，六处副总工程师、总工程师、副处长，铁道部第四工程局上海公司常务副总经理，铁道部第四工程局秦沈客运专线工程指挥部副指挥长，中铁四局秦沈客运专线工程指挥部常务副指挥，中铁四局集团有限公司副总工程师，上海同盛大桥建设有限公司工程管理部副经理、办公室副主任，上海长江隧桥建设发展有限公司设计前期部经理，上海公路投资建设发展有限公司工程指挥、副总经理，上海城投资产管理（集团）有限公司副总经理，上海城投置地（集团）有限公司总经理、党总支副书记等职务。
吴 春	本公司副总裁。曾任上海统计技术学校教师，上海公路管理处沪嘉高速公路管理所计划财务科科长，上海市沪嘉高速公路实业有限公司计划财务部经理、总会计师，上海城投置地有限公司计划财务部副经理、经理，上海城投置地（集团）有限公司审计监察部副经理、计划财务部经理、副总会计师、纪委委员、财务总监，上海城投控股股份有限公司财务总监等职务。
张 辰	本公司副总裁。曾任上海露香园置业有限公司助理经理、副总经理，上海城投置地（集团）有限公司总师室副主任、主任、规划设计部总经理、公司技术总监、公司副总经理等职务。
邓 莹	本公司财务总监。曾任上海市城市建设投资开发总公司资金财务部业务主管、高级业务主管，上海城投控股股份有限公司计划财务部副总经理、总经理等职务。
俞有勤	本公司董事会秘书。曾任上海实业医药投资股份有限公司化学药品事业部总经理，上海城投控股股份有限公司财务部经理等职务。
陈 骅	本公司监事。曾任上海城投置地（集团）有限公司投资管理部高级业务主管、战略与规划研究部副经理、投资发展部副经理（主持工作）、投资发展部总经理、副总经济师、投资总监、战略投资部总经理，上海城投控股股份有限公司投资管理部副总经理（主持工作）等职务，现任上海城投控股股份有限公司投资管理部总经理。
苏 凯	本公司离任董事。曾任上海沪深高速公路建设发展有限公司主任工程师，上海市城市建设投资开发总公司团委副书记、团委书记、组织人事部（人力资源部）副总经理、党委组织部部长、人力资源部总经理等职，现任上海城投（集团）有限公司研究总院党组织筹备组负责人、副院长。
全卓伟	本公司离任董事。曾任上海市国有资产管理办公室综合处副主任科员、主任科员，上海市国有资产监督管理委员会规划发展处主任科员，上海市国有资产监督管理委员会企业改革处副处长，上海东浩兰生国际服务贸易（集团）有限公司资本运营处副总经理、常务副总经理、投资发展部常务副总经理，上海东浩资产经营有限公司副总经理，上海城投（集团）有限公司战略企划部副总经理（主持工作）等职，现任上海城投（集团）有限公司战略企划部总经理。
盛雷鸣	本公司离任独立董事。曾任上海市律师协会会长、党委副书记等职。现任北京观韬中茂律师事务所合伙人会议主席，北京观韬中茂（上海）律师事务所律师，兼任中华全国律师协会副会长，上海市法学会副会长，上海市人大代表，上海贸仲、深圳国际仲裁中心等仲裁机构仲裁员，华东政法大学等多所高校兼职教授和硕导，青岛啤酒、国药股份、振华重工、华建集团等上市公司独立董事。
高 超	本公司离任监事。曾任上海针纺品批发总公司财会科会计组科员，上海针纺装饰工商联营公司财务部主任，上海市城市建设投资开发总公司财务部主任科员、经理助理、副经理，长江隧桥公司财务总监，上海中心大厦建设发展有限公司副总经理等职，现任上海城投（集团）有限公司计划财务部总经理。
周仁勇	本公司离任副总裁。曾任中国人民解放军空军第四军政治部文化轮训班教员、副连职教员，中国人民解放军空军政治学院训练部军事教研室副连职教员、训练部第一军事教研室副连职教员、正连职教员、训练部函授研究生处参谋，市教委高等教育办公室科员、副主任科员、主任科员，大众保险股份有限公司办公室副主任、董事会秘书、董事会办公室主任，上海长江隧桥建设发展有限公司纪委书记、办公室主任、党委副书记，上海城投置地（集团）有限公司党委书记、副总经理、上海城投控股股份有限公司纪委书记、工会负责人、副总裁等职，现任西部证券股份有限公司监事会主席。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 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

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**(一) 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
龚达夫	上海城投（集团）有限公司	总法律顾问	2013年7月5日	
龚达夫	上海城投（集团）有限公司	合规风控部总经理	2014年12月8日	
杨伯伟	上海城投（集团）有限公司	计划财务部副总经理	2014年12月8日	2020年6月1日
范春羚	上海城投（集团）有限公司	总裁办公室副主任（主持工作）	2017年10月27日	2020年1月20日
范春羚	上海城投（集团）有限公司	资产（投资）管理部总经理	2020年1月20日	
姜海西	上海城投（集团）有限公司	项目管理部（重大办）副总经理	2020年1月10日	
全卓伟	上海城投（集团）有限公司	战略企划部总经理	2017年1月13日	
苏凯	上海城投（集团）有限公司	人力资源部总经理	2017年11月7日	2020年3月6日
苏凯	上海城投（集团）有限公司	研究总院副院长	2020年3月6日	
苏凯	上海城投（集团）有限公司	研究总院党组织筹备组负责人	2020年3月6日	2020年4月17日
苏凯	上海城投（集团）有限公司	研究总院党委书记	2020年4月17日	
陈帅	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	董事总经理	2003年8月	
张列列	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	PE投资部总监	2019年1月1日	
高超	上海城投（集团）有限公司	计划财务部总经理	2016年5月12日	

(二) 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
戴光铭	上海市总工会	挂职副主席	2018年5月24日	
陈晓波	上海建科集团股份有限公司	董事	2018年12月3日	
陈晓波	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表（法定代表人）	2019年9月17日	
范春羚	上海城投公路投资（集团）有限公司	董事	2017年2月	
范春羚	上海城投水务（集团）有限公司	董事	2019年9月	
姜海西	上海环境集团股份有限公司	董事	2020年6月1日	
严杰	上海市会计学会	常务理事、证券市场工委副主任	2007年6月	
严杰	维信诺科技股份有限公司	独立董事	2015年12月	2020年5月22日
严杰	上海海立（集团）股份有限公司	独立董事	2017年12月	
严杰	东方财富信息股份有限公司	独立董事	2016年3月	2020年1月20日
严杰	纳尔实业股份有限公司	独立董事	2018年10月	
严杰	上海交运集团股份有限公司	独立董事	2020年9月15日	

严杰	上海新时达电气股份有限公司	独立董事	2020年6月29日	
薛涛	北京易二零环境股份有限公司	副总经理	2014年5月1日	
薛涛	北京大学环境学院 E20 联合研究院	副院长	2015年7月1日	
薛涛	E20 环境产业研究院	执行院长	2014年5月1日	
薛涛	盐城海普润科技股份有限公司	独立董事	2019年9月15日	
张驰	上海同济科技实业股份有限公司	独立董事	2016年3月22日	
张驰	万承志堂中医药股份有限公司	独立董事	2015年11月30日	
张驰	上海强生控股股份有限公司	独立董事	2020年9月18日	
张驰	上海海立（集团）股份有限公司	独立董事	2014年7月17日	2020年8月
张驰	博创科技股份有限公司	独立董事	2016年4月	2020年5月
龚达夫	上海城投公路投资（集团）有限公司	监事	2015年2月11日	
杨伯伟	上海城投公路投资（集团）有限公司	监事	2019年9月	
杨伯伟	上海环境集团股份有限公司	副总裁、财务总监	2020年6月	
杨伯伟	上海老港固废综合开发有限公司	监事	2019年9月	
周冬生	西部证券股份有限公司	董事	2019年11月14日	
吴春	上海黄山合城置业有限公司	监事	2016年4月20日	
吴春	上海城投集团财务有限公司	董事	2020年6月22日	
吴春	弘毅贰零壹伍（深圳）股权投资基金中心（有限合伙）	顾问委员会成员	2020年6月22日	
吴春	上海湾城石油有限公司	董事	2015年8月	2020年12月
邓莹	西部证券股份有限公司	董事	2016年5月27日	
陈骅	上海合庭房地产开发有限公司	董事	2016年1月8日	
陈骅	上海欣顺建设工程监理有限公司	董事	2020年3月4日	
全卓伟	上海城投资产管理（集团）有限公司	董事	2017年1月13日	2020年4月8日
全卓伟	绿地控股集团股份有限公司	董事	2017年1月13日	2020年4月8日
盛雷鸣	北京观韬中茂律师事务所	合伙人	2016年4月	
盛雷鸣	上海新华传媒股份有限公司	独立董事	2017年9月	2020年5月
盛雷鸣	上海永继电气股份有限公司	独立董事	2016年12月	2020年6月
盛雷鸣	国药集团药业股份有限公司	独立董事	2015年8月	
盛雷鸣	华建集团股份有限公司	独立董事	2016年4月	
盛雷鸣	上海振华重工（集团）有限公司	独立董事	2019年6月	
盛雷鸣	上海瑞力金融信息服务有限公司	董事	2015年12月	2020年8月11日
盛雷鸣	上海羿胜投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2015年10月	2020年8月24日
盛雷鸣	上海蓁蓁体育发展有限公司	监事	2017年8月	2020年7月24日
盛雷鸣	青岛啤酒股份有限公司	独立董事	2020年5月	
盛雷鸣	上海联影医疗科技股份有限公司	独立董事	2020年10月	
高超	上海城投环保产业投资管理有限公司	董事	2016年5月12日	
高超	上海环境集团股份有限公司	监事会主席	2020年6月1日	
高超	上海城投环保金融服务有限公司	董事	2019年5月	
高超	上海城投集团财务有限公司	董事	2019年9月10日	
周仁勇	西部证券股份有限公司	监事会主席	2019年3月21日	
周仁勇	上海城投集团财务有限公司	董事	2019年12月20日	2020年6月22日
周仁勇	弘毅贰零壹伍（深圳）投资中心（有限合伙）	顾问委员会委员	2019年7月	2020年6月22日

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	董事、监事报酬由公司董事会讨论并提出分配预案，最终由股东大会审议通过。公司高级管理人员的报酬由薪酬与考核委员会建议，董事会审议通过。
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报酬的实际支付情况	报告期内本公司全体董事、监事和高级管理人员的应付报酬合计 567.37 万元（税前）。
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	报告期内本公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 567.37 万元（税前）。

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
戴光铭	董事长	选举	工作需要
陈 帅	副董事长	选举	工作需要
陈晓波	董事	选举	工作需要
范春羚	董事	选举	工作需要
姜海西	董事	选举	工作需要
张列列	董事	选举	工作需要
严 杰	独立董事	选举	工作需要
薛 涛	独立董事	选举	工作需要
张 驰	独立董事	选举	工作需要
龚达夫	监事会主席	选举	工作需要
杨伯伟	监事	选举	工作需要
陈 骅	职工监事	选举	工作需要
陈晓波	总裁	聘任	工作需要
周冬生	副总裁	聘任	工作需要
吴 春	副总裁	聘任	工作需要
张 辰	副总裁	聘任	工作需要
邓 莹	财务总监	聘任	工作需要
俞有勤	董事会秘书	聘任	工作需要
戴光铭	董事长	离任	任期届满
陈 帅	副董事长	离任	任期届满
陈晓波	董事	离任	任期届满
苏 凯	董事	离任	任期届满
全卓伟	董事	离任	任期届满
张列列	董事	离任	任期届满
盛雷鸣	独立董事	离任	任期届满
严 杰	独立董事	离任	任期届满
薛 涛	独立董事	离任	任期届满
龚达夫	监事会主席	离任	任期届满
高 超	监事	离任	任期届满
陈 骅	职工监事	离任	任期届满
陈晓波	总裁	离任	任期届满
周冬生	副总裁	离任	任期届满

吴 春	副总裁	离任	任期届满
张 辰	副总裁	离任	任期届满
邓 莹	财务总监	离任	任期届满
俞有勤	董事会秘书	离任	任期届满
周仁勇	副总裁	解聘	工作需要
吴 春	财务总监	解聘	工作需要

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量	53
主要子公司在职工的数量	268
在职工的数量合计	321
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	22
技术人员	30
财务人员	33
行政人员	97
投资人员	33
运营管理人员	106
合计	321
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	5
硕士	91
本科	169
大专	44
高中及以下	12
合计	321

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司实行效率优先、兼顾公平的薪酬分配政策，以职责、能力和业绩为导向，推进薪酬制度进一步向专业化、市场化、科学化发展。高级管理人员严格执行公司《高级管理人员薪酬分配管理办法》，形成了规则统一和分类管理相结合、业绩导向和风险约束相结合、统筹兼顾和科学管理相结合的分配原则；各业务板块员工按照统一的职级、薪酬、绩效体系进行管理，形成了基本保障和绩效激励相统一，业绩发展与薪酬提升相推进、薪酬水平与福利科目相补充的分配原则，进一步健全了科学合理的薪酬管理机制，营造了鼓励员工干事创业的企业氛围，适应公司创新发展要求。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司高度重视人才培养，持续优化建立多层次、分类别、全方位的培训体系，为公司可持续发展提供坚实的人才保障。报告期内，根据年度培训计划，重点针对管理人员加强管理能力提升。与复旦管院签署三年人才战略合作协议，首轮开展了 Mini-MBA 管理培训系列课程，进一步完善管理人员系统化管理知识。组织开展多次领导力相关专题培训；针对专业人才，重点加强专业知识更新，通过条线组织开展相关业务培训；针对新进员工，开展新员工入职训练营，加快团队融合和文化认同。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会和经营层之间权责明确，公司董事、监事工作勤勉尽责，公司经营层严格按照董事会授权忠实履行职务，更好地维护了公司权益和广大股东的合法权益。公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。具体如下：

1、股东与股东大会

报告期内公司召开了 2019 年年度股东大会以及 2020 年第一次临时股东大会。公司按照《公司章程》和公司《股东大会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开、表决等相关程序。聘请律师对股东大会出具法律意见书，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，平等对待所有股东，中小股东和大股东享有平等地位，均能充分行使权利。股东大会对关联交易的审议均严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。

2、董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会设有 9 名董事席位，目前在任董事 9 名，其中独立董事席位 3 名，在任 3 名，人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司独立董事的人数超过董事会总人数的 1/3。董事会下设战略、审计和薪酬与考核委员会三个专门委员会。其中，审计委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数，并担任主任委员。公司董事会职责清晰，全体董事均勤勉尽责，能够积极参加公司董事会会议并认真履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

3、监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举监事，公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名，目前在任监事 3 名，监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求。公司监事会会议的召集、召开程序符合《监事会议事规则》的有关规定。公司监事均能认真履行职责，本着对公司及全体股东负责的态度，依法独立对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督。

4、控股股东与上市公司关系

公司控股股东行为规范，依法行使股东权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的经营决策的行为。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，独立组织生产和销售 and 经营规划，重大决策均按《公司章程》和有关法律法规的规定由股东大会、董事会依法做出，与控股股东不存在同业竞争的情况，也不存在控股股东干预公司决策和经营的情况，未发生控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

5、信息披露与透明度

报告期内，公司按照预约时间日期披露了各项定期报告，共计披露临时公告 47 则。公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，严格遵守“公平、公开、公正”的原则，真实、准确、完整、及时地披露信息。公司根据监管部门的要求，结合公司实际情况，严格执行公司《信息披露管理办法》、《内幕信息及知情人管理制度》，确保所有股东有平等的权利和机会获得公司披露的信息。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、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
2019 年年度股东大会	2020 年 6 月 5 日	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-06-06/600649_20200606_1.pdf	2020 年 6 月 6 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 11 月 27 日	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-11-28/600649_20201128_1.pdf	2020 年 11 月 28 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、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
戴光铭	否	12	12	10	0	0	否	1
陈 帅	否	12	12	11	0	0	否	1
陈晓波	否	12	12	10	0	0	否	2
张列列	否	12	12	10	0	0	否	2
范春羚	否	8	8	7	0	0	否	2
姜海西	否	8	8	7	0	0	否	1
苏 凯	否	4	4	3	0	0	否	0
全卓伟	否	4	4	3	0	0	否	0
严 杰	是	12	12	10	0	0	否	2
薛 涛	是	12	12	11	0	0	否	2
张 驰	是	8	8	7	0	0	否	2
盛雷鸣	是	4	4	3	0	0	否	0

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	12
其中：现场会议次数	1

通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、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

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员依据当年的利润完成情况等指标对公司高级管理人员进行考核并制定薪酬及奖励方案。方案综合考虑了公司各子公司相关行业的年薪平均水平以及公司的现状，将公司经营者的年薪与公司的资产状况、公司的盈利能力以及年度经营目标完成情况相挂钩，以充分调动经营者的积极性，进一步健全公司高级管理人员的工作绩效考核和激励机制，强化责任目标约束，不断提高上市公司高级管理人员的进取精神和责任意识。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司于 2021 年 3 月 24 日与本报告同时披露内部控制自我评价报告，详情请参见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制的有效性进行审计。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，与公司内部控制自我评价报告结论一致。

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、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2021)第 10009 号
(第一页, 共七页)

上海城投控股股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了上海城投控股股份有限公司(以下简称“城投控股”)的财务报表, 包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了城投控股 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于城投控股, 并履行了职业道德方面的其他责任。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10009 号
(第二页, 共七页)

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:

- (一) 房地产销售收入确认
- (二) 房地产开发项目的成本计量
- (三) 长期股权投资的计量

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 房地产销售收入确认</p> <p>参见财务报告重要会计政策及会计估计 (19) (1) (a) 及合并财务报表注释 (42)。</p> <p>城投控股 2020 年度的主营业务收入主要来源于房地产业务收入,其中房地产销售收入为人民币 6,322,303,692.87 元,约占主营业务收入的 97%。</p> <p>城投控股房地产销售收入主要来源于商品房和保障房(主要包括配套商品房和经济适用房)的销售。商品房和经济适用房销售收入于业主确认物业已交接时确认。配套商品房销售收入于动迁实施用房单位确认房屋已交付时确认。</p>	<p>我们对房地产销售收入确认实施的审计程序包括:</p> <p>我们通过检查房屋销售合同并与管理层讨论,了解和评估了城投控股的房地产销售收入确认政策,包括实施新收入准则对房地产销售收入的影响。</p> <p>我们了解、评估并测试了城投控股与房地产销售收入确认相关的内部控制。</p> <p>对商品房和经济适用房销售收入,我们选取样本检查了销售合同及业主确认接收房屋的单证等支持性文件。</p> <p>对配套商品房销售收入,我们检查了配套商品房供应协议及动迁实施用房单位确认的房屋交接书等支持性文件。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10009 号
(第三页, 共七页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 房地产销售收入确认(续)</p> <p>由于房地产销售收入存在不同类型,涉及的交易量大,客户数量众多,销售收入的确认时点涉及判断,我们在审计中投入了大量资源。因此,我们将房地产销售收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>我们对资产负债表日前后确认的房地产销售收入,选取样本核对了业主确认接收房屋的单证及动迁实施用房单位确认的房屋交接书,以评估销售收入是否记录在恰当的期间。</p> <p>根据所实施的审计程序,我们未发现与房地产销售收入确认相关的重大不符事项。</p>
<p>(二) 房地产开发项目的成本计量</p> <p>参见财务报告重要会计政策及会计估计(23)(4)(b)(iii)及合并财务报表注释(42)。</p> <p>2020 年度,城投控股的主营业务成本主要是房地产业务成本,其中房地产开发项目成本为人民币 5,027,088,370.71 元,约占主营业务成本的 91%。</p> <p>由于房地产项目开发成本金额重大,且管理层需要按照开发成本和开发进度对其做出估计及判断,因此,我们将房地产开发项目的成本计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对房地产开发项目的成本计量实施的审计程序包括:</p> <p>我们了解、评估并测试了城投控股的房地产开发项目成本核算流程相关的内部控制。</p> <p>我们抽样测试了房地产开发项目成本,包括检查项目成本计算表、相关合同、发票、工程量报表、项目监理报告、决算报告、审价结果等支持性文件,并考虑同类保障房项目以往的审价结果,以评估房地产开发项目成本是否真实发生、金额是否准确、是否记录在恰当的期间以及成本估计是否合理。</p> <p>基于所实施的审计程序,我们未发现与房地产开发项目的成本计量相关的重大不符事项。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10009 号
(第四页, 共七页)

三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 长期股权投资的计量</p> <p>参见财务报告重要会计政策及会计估计(10)及合并财务报表注释(12)。</p> <p>于 2020 年 12 月 31 日, 城投控股合并资产负债表中的长期股权投资余额为 6,252,238,140.45 元, 其中, 对联营企业的长期股权投资账面价值为 6,226,262,349.46 元。</p> <p>由于长期股权投资的计量对财务报表有重大影响, 被投资企业类型和数量众多, 存在计量不准确的重大的错报风险, 我们将长期股权投资的计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对长期股权投资的计量实施的审计程序包括:</p> <p>我们了解、评估并测试了长期股权投资自合同审批、初始入账到后续计量流程中的关键内部控制。</p> <p>对本年新增的长期股权投资, 我们检查了投资协议、被投资企业章程、银行付款记录等文件, 以评价长期股权投资的分类及初始计量是否准确。</p> <p>对本年处置的长期股权投资, 我们检查了相关合同、银行收款凭证等文件, 并检查了长期股权投资处置损益的会计处理是否正确。</p> <p>对以权益法核算的长期股权投资, 我们获取了联营企业的财务报表, 检查了权益法核算的会计分录, 并选取重大联营企业的重要科目执行了审计工作。</p> <p>根据我们所实施的审计程序, 我们未发现与长期股权投资的计量相关的重大不符事项。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10009 号
(第五页, 共七页)

四、其他信息

城投控股管理层对其他信息负责。其他信息包括城投控股2020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。基于我们已经执行的工作,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

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

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

治理层负责监督城投控股的财务报告过程。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10009 号
(第六页, 共七页)

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

(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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10009 号
(第七页, 共七页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(六) 就城投控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师
孙颖 (项目合伙人)

中国 · 上海市
2021 年 3 月 22 日

注册会计师
刘玉玉

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：上海城投控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七 1	18,239,728,887.41	4,076,524,102.44
交易性金融资产	七 2	668,753,383.60	211,574,866.18
应收账款	七 3	1,705,664,383.29	217,856,052.28
预付款项	七 4	605,831,974.95	740,365,983.64
其他应收款	七 5	3,971,955,894.92	701,889,854.85
其中：应收利息	七 5	29,241,575.03	54,832,766.57
应收股利	七 5		45,394,147.05
存货	七 6	25,051,746,556.50	24,368,999,282.81
合同资产	七 7	185,058,003.11	
其他流动资产	七 10	537,569,158.92	358,651,260.03
流动资产合计		50,966,308,242.70	30,675,861,402.23
非流动资产：			
长期应收款	七 11	376,264,140.30	
长期股权投资	七 12	6,252,238,140.45	6,385,880,865.07
其他权益工具投资	七 13	2,188,436.00	2,188,436.00
其他非流动金融资产	七 14	846,993,195.03	760,692,174.79
投资性房地产	七 15	2,453,664,441.71	1,610,900,558.94
固定资产	七 16	17,389,365.29	17,269,075.71
在建工程			
无形资产	七 17	23,662,036.02	
商誉			
长期待摊费用	七 20	255,911.70	386,289.11
递延所得税资产	七 21	585,179,195.68	374,236,708.72
其他非流动资产	七 22		
非流动资产合计		10,557,834,862.18	9,151,554,108.34
资产总计		61,524,143,104.88	39,827,415,510.57

流动负债：			
短期借款	七 23	8,910,100,000.00	1,692,000,000.00
应付票据			
应付账款	七 24	4,067,135,583.19	2,512,990,316.84
预收款项	七 25		1,849,312,140.92
合同负债	七 26	3,671,559,623.62	
应付职工薪酬	七 27	49,499,770.23	38,709,291.84
应交税费	七 28	1,270,763,806.14	601,605,630.65
其他应付款	七 29	3,584,573,882.23	1,437,791,236.05
其中：应付利息	七 29	204,790,549.19	151,709,618.01
应付股利	七 29	9,102,125.02	9,823,745.53
一年内到期的非流动负债	七 30	5,094,342,891.53	1,681,000,000.00
其他流动负债	七 31	208,484,385.31	
流动负债合计		26,856,459,942.25	9,813,408,616.30
非流动负债：			
长期借款	七 32	4,399,565,778.00	5,200,499,732.77
应付债券	七 33	7,957,661,068.74	3,981,043,045.28
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七 34	16,660,440.40	14,590,997.40
预计负债	七 35	551,316,392.47	
递延收益	七 36	72,162,670.00	
递延所得税负债	七 21	320,921,111.08	323,807,490.33
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,318,287,460.69	9,519,941,265.78
负债合计		40,174,747,402.94	19,333,349,882.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七 37	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积	七 38	1,873,449,053.60	1,808,276,815.95
减：库存股			
其他综合收益	七 39	15,348,444.69	9,945,560.81
盈余公积	七 40	2,400,019,220.75	2,345,750,522.08
未分配利润	七 41	13,131,596,114.96	12,598,303,536.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		19,949,988,468.00	19,291,852,069.29
少数股东权益		1,399,407,233.94	1,202,213,559.20
所有者权益（或股东权益）合计		21,349,395,701.94	20,494,065,628.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计		61,524,143,104.88	39,827,415,510.57

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:上海城投控股股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		16,886,764,849.81	2,010,502,230.59
交易性金融资产		530,453,383.60	60,174,866.18
应收账款			
预付款项		4,177,672.56	3,195,889.29
其他应收款	十七、1	6,889,290,925.10	1,093,440,481.52
其中: 应收利息	十七、1	15,769,649.56	13,680,071.23
应收股利			
存货			
合同资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		172,882.53	106,642.65
流动资产合计		24,310,859,713.60	3,167,420,110.23
非流动资产:			
长期股权投资	十七、2	10,144,145,344.15	10,135,961,901.54
其他权益工具投资		1,878,436.00	1,878,436.00
其他非流动金融资产		846,993,195.03	760,692,174.79
投资性房地产			
固定资产		7,957,350.41	8,077,647.09
在建工程			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		255,911.63	386,289.11
递延所得税资产		14,429,671.51	45,080,224.03
其他非流动资产		1,505,000,000.00	9,375,000,000.00
非流动资产合计		12,520,659,908.73	20,327,076,672.56
资产总计		36,831,519,622.33	23,494,496,782.79

流动负债：			
短期借款		8,490,000,000.00	1,280,000,000.00
交易性金融负债			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		13,232,812.90	11,168,642.02
应交税费		152,135,638.99	144,070,285.44
其他应付款		1,721,545,027.77	614,907,398.66
其中：应付利息		193,634,318.69	139,494,656.64
应付股利		9,102,125.02	9,823,745.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,500,000,000.00	1,600,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		13,876,913,479.66	3,650,146,326.12
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		6,657,661,068.74	3,981,043,045.28
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			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,657,661,068.74	3,981,043,045.28
负债合计		20,534,574,548.40	7,631,189,371.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
资本公积		2,425,916,746.96	2,358,239,509.31
减：库存股			
其他综合收益		15,348,444.69	9,945,560.81
盈余公积		2,056,889,807.37	2,002,621,108.70
未分配利润		9,269,214,440.91	8,962,925,598.57
所有者权益（或股东权益）合计		16,296,945,073.93	15,863,307,411.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,831,519,622.33	23,494,496,782.79

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	七、42	6,564,925,812.72	3,643,588,699.45
其中:营业收入		6,564,925,812.72	3,643,588,699.45
二、营业总成本		6,289,726,942.88	3,242,394,151.62
其中:营业成本	七、42	5,548,293,848.88	3,018,886,700.61
税金及附加	七、43	292,786,902.05	61,749,972.71
销售费用	七、44	51,522,279.68	26,110,017.26
管理费用	七、45	121,267,261.91	108,536,637.20
财务费用	七、46	275,856,650.36	27,110,823.84
其中:利息费用		321,918,726.45	56,753,721.36
利息收入		47,262,911.32	39,742,946.54
加:其他收益	七、47	464,578.94	68,388.53
投资收益(损失以“-”号填列)	七、48	702,930,144.14	337,633,018.91
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		317,978,203.38	172,977,629.92
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、49	105,737,957.66	61,790,023.59
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、50	-1,346,959.34	810,228.19
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、51	-12,263.32	-97,129.01
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,082,972,327.92	801,399,078.04
加:营业外收入	七、52	59,343,949.05	37,155,754.30
减:营业外支出	七、53	48,776,899.91	257,936.46
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,093,539,377.06	838,296,895.88
减:所得税费用	七、54	324,159,979.49	200,459,324.80
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		769,379,397.57	637,837,571.08
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		769,379,397.57	637,837,571.08
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)		769,690,722.83	605,847,279.31
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-311,325.26	31,990,291.77
六、其他综合收益的税后净额	七、55	5,402,883.88	-1,342,767.43

(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		5,402,883.88	-1,342,767.43
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		5,402,883.88	-1,342,767.43
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		5,402,883.88	-1,342,767.43
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		774,782,281.45	636,494,803.65
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		775,093,606.71	604,504,511.88
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-311,325.26	31,990,291.77
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.30	0.24
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.30	0.24

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、3	1,454,432.55	1,807,961.47
减: 营业成本		383,796.95	313,042.20
税金及附加	十七、5	5,372,414.28	13,395,833.02
销售费用			
管理费用		46,923,852.76	43,884,313.78
研发费用			
财务费用		421,108,389.31	307,441,130.21
其中: 利息费用		443,516,896.64	317,774,025.45
利息收入		22,674,927.10	10,708,353.02
加: 其他收益		79,227.10	63,919.94
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、4	1,024,698,195.91	874,990,576.11
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		190,382,828.86	155,795,554.57
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		118,837,957.66	290,023.59
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-1,096,154.12	-53,610.15
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		670,185,205.80	512,064,551.75
加: 营业外收入		10,300,242.00	22,929,767.30
减: 营业外支出		18,000.00	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		680,467,447.80	534,994,319.05
减: 所得税费用		137,780,461.14	47,675,527.10
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		542,686,986.66	487,318,791.95
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		542,686,986.66	487,318,791.95
(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		5,402,883.88	-1,342,767.43
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			

4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		5,402,883.88	-1,342,767.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		5,402,883.88	-1,342,767.43
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		548,089,870.54	485,976,024.52
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

合并现金流量表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019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		9,272,305,538.06	1,776,520,854.48
收到的税费返还		464,578.94	68,388.53
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	216,630,188.44	128,430,492.95
经营活动现金流入小计		9,489,400,305.44	1,905,019,735.96
购买商品、接受劳务支付的现金		4,642,027,208.14	5,908,294,912.72
支付给职工及为职工支付的现金		114,081,833.21	107,870,013.96
支付的各项税费		493,650,218.66	1,546,574,865.69
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	3,168,116,833.31	195,134,026.49
经营活动现金流出小计		8,417,876,093.32	7,757,873,818.86
经营活动产生的现金流量净额		1,071,524,212.12	-5,852,854,082.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		911,803,040.97	632,344,907.46
取得投资收益收到的现金		229,890,601.85	182,141,594.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			13,115.74
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、56	8,400,000.00	4,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,150,093,642.82	818,499,617.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		444,750,802.06	8,143,389.36
投资支付的现金		736,772,744.00	556,158,684.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、56	110,253,405.24	26,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,291,776,951.30	590,302,073.36
投资活动产生的现金流量净额		-141,683,308.48	228,197,543.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		195,000,000.00	112,550,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		195,000,000.00	112,550,000.00
取得借款收到的现金		17,074,102,556.30	4,877,599,832.77
发行债券收到的现金		4,273,250,000.00	2,487,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56		
筹资活动现金流入小计		21,542,352,556.30	7,477,649,832.77
偿还债务支付的现金		7,361,727,119.54	2,001,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		977,912,956.66	814,312,510.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			116,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、56	42,224,600.00	
筹资活动现金流出小计		8,381,864,676.20	2,815,312,510.44
筹资活动产生的现金流量净额		13,160,487,880.10	4,662,337,322.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		14,090,328,783.74	-962,319,216.63
加：期初现金及现金等价物余额		4,040,524,102.44	5,002,843,319.07
六、期末现金及现金等价物余额	七、57	18,130,852,886.18	4,040,524,102.44

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

母公司现金流量表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019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		1,585,331.48	1,970,678.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		33,054,396.20	31,768,130.78
经营活动现金流入小计		34,639,727.68	33,738,808.78
购买商品、接受劳务支付的现金		70,754.72	
支付给职工及为职工支付的现金		28,212,408.93	25,188,851.42
支付的各项税费		147,635,822.12	169,557,033.40
支付其他与经营活动有关的现金		3,043,490,434.49	54,142,849.41
经营活动现金流出小计		3,219,409,420.26	248,888,734.23
经营活动产生的现金流量净额		-3,184,769,692.58	-215,149,925.45
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		13,471,246,763.59	1,289,255,691.42
取得投资收益收到的现金		610,715,109.70	782,890,846.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		14,081,961,873.29	2,072,146,537.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,309,329.27	1,627,455.37
投资支付的现金		8,266,762,758.86	2,281,460,637.19
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		8,268,072,088.13	2,283,088,092.56
投资活动产生的现金流量净额		5,813,889,785.16	-210,941,555.12
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		11,690,000,000.00	1,280,000,000.00
发行债券收到的现金		2,973,250,000.00	2,487,500,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		1,055,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		15,718,250,000.00	3,867,500,000.00
偿还债务支付的现金		2,880,000,000.00	2,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		559,107,473.36	450,857,589.14
支付其他与筹资活动有关的现金		32,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		3,471,107,473.36	2,450,857,589.14
筹资活动产生的现金流量净额		12,247,142,526.64	1,416,642,410.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		14,876,262,619.22	990,550,930.29
加：期初现金及现金等价物余额		1,974,502,230.59	983,951,300.30
六、期末现金及现金等价物余额		16,850,764,849.81	1,974,502,230.59

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

2020 年年度报告

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,303,536.45	19,291,852,069.29	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,303,536.45	19,291,852,069.29	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		65,172,237.65	5,402,883.88	54,268,698.67	533,292,578.51	658,136,398.71	197,193,674.74	855,330,073.45
(一) 综合收益总额			5,402,883.88		769,690,722.83	775,093,606.71	-311,325.26	774,782,281.45
(二) 所有者投入和减少资本		-2,505,000.00				-2,505,000.00	197,505,000.00	195,000,000.00
1. 所有者投入的普通股							195,000,000.00	195,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他		-2,505,000.00				-2,505,000.00	2,505,000.00	
(三) 利润分配				54,268,698.67	-236,398,144.32	-182,129,445.65		-182,129,445.65
1. 提取盈余公积				54,268,698.67	-54,268,698.67			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配					-182,129,445.65	-182,129,445.65		-182,129,445.65
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		67,677,237.65				67,677,237.65		67,677,237.65
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	1,873,449,053.60	15,348,444.69	2,400,019,220.75	13,131,596,114.96	19,949,988,468.00	1,399,407,233.94	21,349,395,701.94

2020 年年度报告

项目	2019 年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	-47,568,996.85	2,300,304,056.28	12,237,740,368.83	18,828,327,878.21	1,173,674,976.36	20,002,002,854.57
加：会计政策变更			58,857,325.09	-3,285,413.40	-70,073,450.79	-14,501,539.10	-1,708.93	-14,503,248.03
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	11,288,328.24	2,297,018,642.88	12,167,666,918.04	18,813,826,339.11	1,173,673,267.43	19,987,499,606.54
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,342,767.43	48,731,879.20	430,636,618.41	478,025,730.18	28,540,291.77	506,566,021.95
（一）综合收益总额			-1,342,767.43		605,847,279.31	604,504,511.88	31,990,291.77	636,494,803.65
（二）所有者投入和减少资本							112,550,000.00	112,550,000.00
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				48,731,879.20	-175,210,660.90	-126,478,781.70	-116,000,000.00	-242,478,781.70
1. 提取盈余公积				48,731,879.20	-48,731,879.20			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-126,478,781.70	-126,478,781.70	-116,000,000.00	-242,478,781.70
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、本期期末余额	2,529,575,634.00	1,808,276,815.95	9,945,560.81	2,345,750,522.08	12,598,303,536.45	19,291,852,069.29	1,202,213,559.20	20,494,065,628.49

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)		67,677,237.65	5,402,883.88	54,268,698.67	306,288,842.34	433,637,662.54
(一) 综合收益总额			5,402,883.88		542,686,986.66	548,089,870.54
(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				54,268,698.67	-236,398,144.32	-182,129,445.65
1. 提取盈余公积				54,268,698.67	-54,268,698.67	
2. 对所有者 (或股东) 的分配					-182,129,445.65	-182,129,445.65
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		67,677,237.65				67,677,237.65
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,425,916,746.96	15,348,444.69	2,056,889,807.37	9,269,214,440.91	16,296,945,073.93

2020 年年度报告

项目	2019 年度					
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	11,288,328.24	1,953,889,229.50	8,650,817,467.52	15,503,810,168.57
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	11,288,328.24	1,953,889,229.50	8,650,817,467.52	15,503,810,168.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-1,342,767.43	48,731,879.20	312,108,131.05	359,497,242.82
（一）综合收益总额			-1,342,767.43		487,318,791.95	485,976,024.52
（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				48,731,879.20	-175,210,660.90	-126,478,781.70
1. 提取盈余公积				48,731,879.20	-48,731,879.20	
2. 对所有者（或股东）的分配					-126,478,781.70	-126,478,781.70
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）其他						
四、本期期末余额	2,529,575,634.00	2,358,239,509.31	9,945,560.81	2,002,621,108.70	8,962,925,598.57	15,863,307,411.39

法定代表人：戴光铭 主管会计工作负责人：陈晓波 财务总监：邓莹 会计机构负责人：唐啸戈

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

上海城投控股股份有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的股份有限公司,于1992年7月21日经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准,由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制而成的股份制企业,并经上海市工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照注册号:91310000132207927C。本公司所发行人民币普通股A股股票于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易。总部地址为中华人民共和国上海市吴淞路130号。

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

于2020年12月31日,本公司注册资本为人民币2,529,575,634.00元,股本总数2,529,575,634股。本公司股票面值为每股人民币1元。

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

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“第十一节 财务报告\九、在其他主体中的权益”,本年度新纳入合并范围的子公司以及本年度不再纳入合并范围的子公司详见“第十一节 财务报告\八、合并范围的变更”。

本财务报表由本公司董事会于2021年3月22日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

第十一节 财务报告\八、合并范围的变更

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(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》的披露规定编制。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项及合同资产的预期信用损失的计量、存货的计价方法、固定资产折旧、投资性房地产的计量模式、收入的确认时点等相关会计处理。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果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。

除房地产行业以外，本集团经营业务的营业周期一般不超过 12 个月。房地产业务的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

4. 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

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

5. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

8. 金融工具

适用 不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：
(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认

金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

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

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产及合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，

处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 1	应收政府单位款项
应收账款组合 2	应收租金
应收账款组合 3	应收关联方款项
应收账款组合 4	应收其他款项
其他应收款组合 1	其他应收关联方款项
其他应收款组合 2	其他应收代垫款项
其他应收款组合 3	其他应收押金保证金
其他应收款组合 4	其他应收其他款项

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

(b) 金融负债

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

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

日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

9. 存货

适用 不适用

(a) 分类

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

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

(b) 发出存货的计价方法

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

10. 长期股权投资

适用 不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

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

11. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利

益很可能流入本集团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。

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

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋装修	10 年	0%	10.00%
房屋及建筑物	40 年	5%	2.38%
土地使用权	50 年	0%	2.00%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的账面价值确定固定资产和无形资产的账面价值。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、办公及其他设备等。

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

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团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	20-40	5%	2.38%至 4.75%
运输工具	直线法	5-10	5%	9.50%至 19.00%
办公及其他设备	直线法	3-10	5%	9.50%至 1.67%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(3). 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(4). 固定资产的处置

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

13. 借款费用

适用 不适用

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

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

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

14. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产指特许经营权，以成本计量。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

15. 长期资产减值

适用 不适用

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

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16. 长期待摊费用

适用 不适用

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

17. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

基本养老保险

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

18. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

19. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

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

(a) 房地产销售收入

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

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

(b) 提供劳务

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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

得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

(c) 建设、运营及移交合同

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

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

本集团未提供建造服务，将基础设施建造发包给其他方，不确认建造服务收入。基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号——收入》确认与后续经营服务相关的收入。

20. 政府补助

适用 不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

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

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。

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

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

21. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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，除非本集团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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

22. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，在减免期间将减免金额计入当期损益。

(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

23. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(2) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)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；(二)本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低的金额计量，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(3) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(4) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 采用会计政策的关键判断

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(ii) 信用风险显著增加的判断

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

(b) 重要会计估计及其关键假设

(i) 税项

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

(ii) 递延所得税

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

(iii) 房地产开发成本

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

(iv) 交易性金融资产公允价值变动

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

(v) 预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2020 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 80%、10% 和 10%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。2020 年度，本集团已考虑了新冠肺炎疫情引发的不确定性，并相应更新了相关假设和参数。

24. 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)
财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)，并于 2020 年颁布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》(财会[2020]10 号)及《企业会计准则实施问答》(2020 年 12 月 11 日发布)	该会计政策变更经公司第九届董事会第四十五次会议审议通过，独立董事发表同意的独立意见，并经第九届监事会第十五次会议审议通过，详情科参见公司临时公告 2020-019	(a)

其他说明

(a) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
		2020 年 1 月 1 日
因执行新收入准则，本集团将与房地产销售的预收款项重分类至合同负债。	预收款项	-1,849,312,140.92
	合同负债	1,704,977,501.00
	其他流动负债	144,334,639.92

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表主要项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额 2020 年 12 月 31 日	
	合并	公司
合同资产	185,058,003.11	-
应收账款	-185,058,003.11	-
其他流动资产	20,673,362.77	-
合同负债	-3,671,559,623.62	-
预收款项	3,880,044,008.93	-
其他流动负债	-208,484,385.31	-

受影响的利润表项目	影响金额 2020 年度	
	合并	公司
销售费用	-20,673,362.77	-

(b) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
----	------------------	----------------	-----

2020 年年度报告

流动资产：			
货币资金	4,076,524,102.44	4,076,524,102.44	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	211,574,866.18	211,574,866.18	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	217,856,052.28	217,856,052.28	
应收款项融资			
预付款项	740,365,983.64	740,365,983.64	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	701,889,854.85	701,889,854.85	
其中：应收利息	54,832,766.57	54,832,766.57	
应收股利	45,394,147.05	45,394,147.05	
买入返售金融资产			
存货	24,368,999,282.81	24,368,999,282.81	
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	358,651,260.03	358,651,260.03	
流动资产合计	30,675,861,402.23	30,675,861,402.23	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,385,880,865.07	6,385,880,865.07	
其他权益工具投资	2,188,436.00	2,188,436.00	
其他非流动金融资产	760,692,174.79	760,692,174.79	
投资性房地产	1,610,900,558.94	1,610,900,558.94	
固定资产	17,269,075.71	17,269,075.71	
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	386,289.11	386,289.11	
递延所得税资产	374,236,708.72	374,236,708.72	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,151,554,108.34	9,151,554,108.34	
资产总计	39,827,415,510.57	39,827,415,510.57	
流动负债：			
短期借款	1,692,000,000.00	1,692,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,512,990,316.84	2,512,990,316.84	
预收款项	1,849,312,140.92		-1,849,312,140.92
合同负债		1,704,977,501.00	1,704,977,501.00
卖出回购金融资产款			

2020 年年度报告

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	38,709,291.84	38,709,291.84	
应交税费	601,605,630.65	601,605,630.65	
其他应付款	1,437,791,236.05	1,437,791,236.05	
其中：应付利息	151,709,618.01	151,709,618.01	
应付股利	9,823,745.53	9,823,745.53	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,681,000,000.00	1,681,000,000.00	
其他流动负债		144,334,639.92	144,334,639.92
流动负债合计	9,813,408,616.30	9,813,408,616.30	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	5,200,499,732.77	5,200,499,732.77	
应付债券	3,981,043,045.28	3,981,043,045.28	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	14,590,997.40	14,590,997.40	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	323,807,490.33	323,807,490.33	
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,519,941,265.78	9,519,941,265.78	
负债合计	19,333,349,882.08	19,333,349,882.08	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,808,276,815.95	1,808,276,815.95	
减：库存股			
其他综合收益	9,945,560.81	9,945,560.81	
专项储备			
盈余公积	2,345,750,522.08	2,345,750,522.08	
一般风险准备			
未分配利润	12,598,303,536.45	12,598,303,536.45	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,291,852,069.29	19,291,852,069.29	
少数股东权益	1,202,213,559.20	1,202,213,559.20	
所有者权益（或股东权益）合计	20,494,065,628.49	20,494,065,628.49	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,827,415,510.57	39,827,415,510.57	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

参见“第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\24、重要会计政策和会计估计的变更”。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,010,502,230.59	2,010,502,230.59	
交易性金融资产	60,174,866.18	60,174,866.18	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	3,195,889.29	3,195,889.29	
其他应收款	1,093,440,481.52	1,093,440,481.52	
其中: 应收利息	13,680,071.23	13,680,071.23	
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	106,642.65	106,642.65	
流动资产合计	3,167,420,110.23	3,167,420,110.23	
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,135,961,901.54	10,135,961,901.54	
其他权益工具投资	1,878,436.00	1,878,436.00	
其他非流动金融资产	760,692,174.79	760,692,174.79	
投资性房地产			
固定资产	8,077,647.09	8,077,647.09	
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	386,289.11	386,289.11	
递延所得税资产	45,080,224.03	45,080,224.03	
其他非流动资产	9,375,000,000.00	9,375,000,000.00	
非流动资产合计	20,327,076,672.56	20,327,076,672.56	
资产总计	23,494,496,782.79	23,494,496,782.79	
流动负债:			
短期借款	1,280,000,000.00	1,280,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			

合同负债			
应付职工薪酬	11,168,642.02	11,168,642.02	
应交税费	144,070,285.44	144,070,285.44	
其他应付款	614,907,398.66	614,907,398.66	
其中：应付利息	139,494,656.64	139,494,656.64	
应付股利	9,823,745.53	9,823,745.53	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	3,650,146,326.12	3,650,146,326.12	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	3,981,043,045.28	3,981,043,045.28	
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			
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	3,981,043,045.28	3,981,043,045.28	
负债合计	7,631,189,371.40	7,631,189,371.40	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,358,239,509.31	2,358,239,509.31	
减：库存股			
其他综合收益	9,945,560.81	9,945,560.81	
专项储备			
盈余公积	2,002,621,108.70	2,002,621,108.70	
未分配利润	8,962,925,598.57	8,962,925,598.57	
所有者权益（或股东权益）合计	15,863,307,411.39	15,863,307,411.39	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,494,496,782.79	23,494,496,782.79	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

根据 2016 年 3 月 24 日发布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36 号]规定，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称“营改增”）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起，本集团的房屋租赁业务收入适用增值税简易征收，税率为 5%，委托贷款、委托管理业务收入适用增值税，税率为 6%。

根据 2016 年 3 月 31 日发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》[国家税务总局公告 2016 年第 18 号]规定，自 2016 年 5 月 1 日起，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用 11%的增值税税率，但一般纳税人销售自行开发的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)及相关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，房地产销售业务适用的增值税税率从 11%调整为 10%。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)的相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。本集团下属子公司上海城投置地(集团)有限公司(“置地集团”)及其子公司于 2016 年 4 月 30 日前开工房地产项目，适用的增值税征收率为 5%，2016 年 4 月 30 日后开工的房地产项目，适用的增值税税率为 9%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	34,294.54	42,866.54
银行存款	18,130,786,722.54	4,040,187,343.31
其他货币资金	108,907,870.33	36,293,892.59
合计	18,239,728,887.41	4,076,524,102.44
其中：存放在境外的款项总额	23,983.36	59,026.44

其他说明

于2020年12月31日,其他货币资金108,876,001.22元(2019年12月31日:36,000,000.00元)包括本集团向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款36,000,000.00元;本集团之子公司黄山山海置业有限公司(“黄山山海”)的受限资金42,511,176.38元;本集团之子公司江阴高新区新城镇开发建设有限公司(“江阴新城镇”)的受限资金30,364,824.84元。

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	530,453,383.60	60,174,866.18
其中：		
交易性权益工具投资	530,453,383.60	60,174,866.18
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	138,300,000.00	151,400,000.00
合计	668,753,383.60	211,574,866.18

其他说明：

√适用 □不适用

交易权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

2020年8月,本集团以人民币450,000,000.00元购入海通证券非公开发行普通股35,156,250股,锁定期6个月,截止至财务报表批准报出日,已流通上市。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为本集团下属子公司上海城投控股投资有限公司(“控股投资”)购买的诺德基金千金175号管理资产管理计划。该计划主要从事A股股票的投资。本集团在该基金的最大风险敞口为本公司所购份额在资产负债表日的账面价值138,300,000.00元(2019年12月31日:151,400,000.00元)。本集团不存在向该基金提供财务支持的义务和意图。

3、应收账款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
1年以内小计	1,594,633,791.24

1 至 2 年	83,055,553.85
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	13,174,949.51
5 年以上	14,800,088.69
合计	1,705,664,383.29

账龄	期初账面余额
1 年以内	185,859,149.22
1 至 2 年	320,679.70
2 至 3 年	3,695,150.00
3 至 4 年	13,177,485.23
4 至 5 年	14,803,588.13
5 年以上	
合计	217,856,052.28

(2). 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

单位: 元 币种: 人民币

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

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: 政府单位

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	1,637,107,320.62	315,026.17	0.02
合计	1,637,107,320.62	315,026.17	0.02

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

组合计提项目: 租金

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	8,157,893.88	252,802.04	3.10
合计	8,157,893.88	252,802.04	3.10

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：关联方

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	57,424,160.50	16,157.10	0.03
合计	57,424,160.50	16,157.10	0.03

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：其他

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	3,560,646.53	1,652.93	0.05
合计	3,560,646.53	1,652.93	0.05

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	3,382,087.00					3,382,087.00
组合计提坏账准备	316,394.53	669,751.65	400,507.94			585,638.24
合计	3,698,481.53	669,751.65	400,507.94			3,967,725.24

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

项目	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	1,659,110,366.26	325,334.75	97%

(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

于 2020 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 4,948,362.04 元的应收账款作为应付债券 1,300,000,000.00 元的质押。

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	238,300,455.96	39.33	440,766,911.35	59.54
1 至 2 年	67,948,446.70	11.22	46,671,190.17	6.30
2 至 3 年	46,655,190.17	7.70	248,923,017.12	33.62
3 年以上	252,927,882.12	41.75	4,004,865.00	0.54
合计	605,831,974.95	100.00	740,365,983.64	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 367,531,518.99 元(2019 年 12 月 31 日：299,599,072.29 元)，主要为预付住发中心差价款。

(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

于 2020 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项分析如下:

项目	金额	占预付款总额比例
余额前五名的预付款项总额	598,710,457.55	98.82%

其他说明

□适用 √不适用

5、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	29,241,575.03	54,832,766.57
应收股利		45,394,147.05
其他应收款	3,942,714,319.89	601,662,941.23
合计	3,971,955,894.92	701,889,854.85

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

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
常州明城	29,241,575.03	54,832,766.57
合计	29,241,575.03	54,832,766.57

(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

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)	
2020年1月1日余额	8,623.11			8,623.11
2020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	8,003.71			8,003.71
本期转回	8,396.97			8,396.97
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	8,229.85			8,229.85

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

项目	第一阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失		
	(组合)		
	账面余额	坏账准备	坏账准备
2020 年 1 月 1 日	54,841,389.68	8,623.11	8,623.11
2020 年 1 月 1 日	54,841,389.68	8,623.11	8,623.11
本年新增的款项	27,811,638.32	8,003.71	8,003.71
本年减少的款项	53,403,223.12	8,396.97	8,396.97
2020 年 12 月 31 日	29,249,804.88	8,229.85	8,229.85

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(4). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海黄山合城置业有限公司		45,394,147.05
合计		45,394,147.05

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

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)	
2020年1月1日余额	7,781.38			7,781.38
2020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				
本期转回	7,781.38			7,781.38
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	-			-

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

项目	第一阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失		
	(组合)		
	账面余额	坏账准备	坏账准备
2020年1月1日	45,401,928.43	7,781.38	7,781.38
会计政策变更			
2020年1月1日	45,401,928.43	7,781.38	7,781.38
本年新增的款项			
本年减少的款项	45,401,928.43	7,781.38	7,781.38
2020年12月31日	-		

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	

1 年以内小计	3,417,407,627.56
1 至 2 年	21,163,947.87
2 至 3 年	498,493,855.73
3 至 4 年	2,434,070.44
4 至 5 年	2,557,565.35
5 年以上	657,252.94
合计	3,942,714,319.89

(8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	624,639,030.77	522,887,428.14
应收押金保证金	3,044,352,277.61	62,594,960.94
应收代垫款项	16,606,546.27	15,270,733.34
政府单位补贴款	256,644,982.15	
其他	471,483.09	909,818.81
合计	3,942,714,319.89	601,662,941.23

于 2020 年 12 月 31 日，应收押金保证金包括本集团支付的土地竞买保证金 2,992,000,000.00 元 (2019 年 12 月 31 日：50,000,000.00 元)。

于 2018 年 10 月，本集团之子公司置地集团联合光明房地产集团股份有限公司(“光明地产”)、上海农工商旺都物业管理有限公司(“上海农工商”)与联营企业常州明城置业发展有限公司(“常州明城”)签订关于常州市钟楼区城西分区新闻街道(JZX20181403)号地块合作开发协议，由置地集团、光明地产及上海农工商分别按认缴出资比例向常州明城提供借款，约定利率 7%。于 2019 年 11 月 29 日，置地集团联合光明地产、上海农工商与常州明城签订资金占用协议，约定 2019 年度各股东向常州明城提供的借款按年利率 9% 计算。2020 年度，各股东约定向常州明城提供的借款按年利率 4.75% 计算。于 2020 年 12 月 31 日，应收关联方款项中包含应收常州明城借款本金 598,569,658.48 元(2019 年 12 月 31 日：522,969,658.48 元)，应收利息 29,249,804.88 元(2019 年 12 月 31 日：54,841,389.68 元)。

2020 年 12 月 31 日，本集团之子公司置地集团向联营企业上海沪风房地产开发有限公司拆出资金余额为 17,036,193.37 元(2019 年：无)，该拆出资金不计息。

2020 年 12 月 31 日，本集团之子公司置地集团向联营企业上海开古房地产开发有限公司拆出资金余额为 9,217,211.87 元(2019 年：无)，该拆出资金不计息。

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余	562,816.35		110,350,557.17	110,913,373.52

额				
2020年1月1日余额				
—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	1,196,048.37			1,196,048.37
本期转回	110,158.11			110,158.11
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	1,648,706.61		110,350,557.17	111,999,263.78

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

	第一阶段 未来12个月内预期信用损失 (组合)		第三阶段 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		合计 坏账准备
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2020年1月1日	602,225,757.58	562,816.35	110,350,557.17	110,350,557.17	110,913,373.52
会计政策变更					
2020年1月1日	602,225,757.58	562,816.35	110,350,557.17	110,350,557.17	110,913,373.52
本年新增的款项	3,605,742,080.20	1,196,048.37			1,196,048.37
本年减少的款项	263,604,811.28	110,158.11			110,158.11
2020年12月31日	3,944,363,026.50	1,648,706.61	110,350,557.17	110,350,557.17	111,999,263.78

于2020年12月31日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于2020年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	账面余额	整个存续期 预期信用 损失率	坏账准备	理由
新华证券有限公司	46,390,288.01	100.00%	46,390,288.01	预计无法收回
海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	100.00%	27,719,488.65	预计无法收回
上海百玛士绿色能源有限公司	19,745,100.21	100.00%	19,745,100.21	预计无法收回
南京中鼎证券公司	15,000,000.00	100.00%	15,000,000.00	预计无法收回
其他	1,495,680.30	100.00%	1,495,680.30	预计无法收回
	110,350,557.17		110,350,557.17	

(ii) 于2020年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2020年12月31日		
	账面余额 金额	损失准备 金额 计提比例	
应收政府单位补贴款			
一年以内	256,686,413.00	41,430.85	0.02%
关联方应收款项组合			

一年以内	127,853,405.24	44,203.48	0.03%
一到二年	496,969,658.48	139,829.47	0.03%
押金保证金组合			
一年以内	3,024,172,504.46	954,001.65	0.03%
一到二年	20,943,825.00	7,297.35	0.03%
二到三年	100,000.00	19.35	0.02%
三年以上	100,350.00	3,083.50	3.07%
代垫款项组合			
一年以内	9,775,131.51	225,120.66	2.30%
一到二年	34,768.73	1,070.47	3.08%
二到三年	1,613,725.06	49,678.99	3.08%
三年以上	5,632,197.68	173,406.59	3.08%
其他组合			
一年以内	190,056.22	5,126.23	2.72%
二到三年	195,530.57	1,808.61	0.92%
三年以上	95,460.55	2,629.41	2.75%

于 2020 年度及 2019 年度，本集团无实际核销的其他应收款。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	110,350,557.17					110,350,557.17
组合计提坏账准备	562,816.35	1,196,048.37	110,158.11			1,648,706.61
合计	110,913,373.52	1,196,048.37	110,158.11			111,999,263.78

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市规划和自然资源局	土地保证金	2,992,000,000.00	一年以内	73	577,852.45
常州明城	资金拆借	627,819,463.36	三年以内	15	176,645.92

应收政府单位 外墙维修款项	外墙维修款	253,491,413.00	一年以内	5	49,042.56
新华证券有限 公司	往来款	46,390,288.01	五年以上	1	46,390,288.01
海南原水房地 产开发经营有 限公司	往来款	27,719,488.65	五年以上	1	27,719,488.65
合计	/	3,947,420,653.02	/	95	74,913,317.59

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价 准备/合同 履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价 准备/合同 履约成本 减值准备	账面价值
开发成本	20,431,880,915.63		20,431,880,915.63	22,377,224,105.67		22,377,224,105.67
开发产品	4,614,986,106.43		4,614,986,106.43	1,986,878,529.22		1,986,878,529.22
外购商品房	4,543,037.37		4,543,037.37	4,543,037.37		4,543,037.37
低值易耗品	336,497.07		336,497.07	353,610.55		353,610.55
合计	25,051,746,556.50		25,051,746,556.50	24,368,999,282.81		24,368,999,282.81

(i) 开发成本

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	2020年12月31日	2019年12月31日
露香园项目	2009年6月	2021年3月	7,824,190,000.00	4,948,743,423.04	6,264,243,550.59
青浦区朱家角镇 10街坊18/5丘	2015年12月	2021年9月	3,999,810,000.00	3,764,891,486.63	3,238,951,734.10
新江湾城科技园 区	2012年3月	2022年5月	8,219,000,000.00	1,200,698,678.72	2,640,335,448.11
洞泾镇新农河三 号-1地块	2019年9月	2021年9月	3,000,000,000.00	2,809,133,035.20	2,484,210,676.44
闵行区七宝社区 05-08地块	待定	待定	待定	1,453,581.44	-
闵行区七宝社区 地块动迁安置房 项目	2017年12月	2020年10月	3,857,809,100.00	-	1,811,056,205.89
松江区车墩镇 36-07地块	待定	待定	待定	1,895,907.84	-
松江区车墩镇大 型居住社区	2015年12月	2020年11月	1,922,252,840.00	-	1,629,011,367.40

2020 年年度报告

金山区朱泾镇城中村改造项目	2016年4月	2022年12月	4,364,830,000.00	2,368,580,136.64	871,536,070.95
闵行区颛桥镇闵行新城项目	2020年4月	2022年4月	2,276,470,000.00	1,267,634,520.62	869,166,611.05
新江湾城社区A3-05地块	2019年7月	2022年4月	1,706,000,000.00	1,057,432,164.34	836,681,418.65
闵行区浦江镇浦江社区租赁住房项目	2018年11月	2022年4月	1,705,330,000.00	1,140,849,302.45	763,733,119.68
黄山高铁A-1商服地块	2019年5月	2021年5月	1,577,000,000.00	690,844,849.61	457,421,345.52
杨浦区新江湾社区租赁住房项目	2018年12月	2021年10月	998,158,900.00	488,825,846.43	390,544,725.95
新凯家园二期集中商铺	2012年4月	2021年12月	470,000,000.00	173,349,165.81	120,170,735.91
新凯家园三期B块集中商业	2009年12月	待定	226,355,500.00	161,095.43	161,095.43
七宝社区 MHP0-0105 单元 01-02 地块项目	2020年6月	2022年3月	1,405,000,000.00	517,387,721.43	-
合计				20,431,880,915.63	22,377,224,105.67

(ii) 开发产品

项目名称	竣工日期	2019年12月31日	本年增加	本年减少	2020年12月31日
新江湾城 C4 地块	2014年4月	494,827,709.12	-	14,505,114.66	480,322,594.46
露香园项目	2014年8月	634,304,982.77	2,609,774,809.02	895,965,688.21	2,348,114,103.58
新凯家园一期	2006年10月	14,260,086.72	-	-	14,260,086.72
新凯家园二期	2010年3月	4,971,266.60	-	-	4,971,266.60
新凯家园三期C地块	2014年9月	8,508,214.59	-	-	8,508,214.59
新凯家园三期D地块	2013年12月	14,546,902.10	-	4,691,348.30	9,855,553.80
青浦徐泾华新拓展基地C区项目	2016年6月	35,920,374.11	-	9,619,547.98	26,300,826.13
诸光路1号地块D地块	2012年9月	6,691,031.61	531,533.00	531,272.79	6,691,291.82
诸光路2号地块E地块	2015年6月	12,221,486.27	391,418.33	-	12,612,904.60
闸北闻喜华庭项目	2016年6月	35,000,239.60	-	5,025,258.08	29,974,981.52
韵意一期项目	2018年6月	252,924,235.02	-	73,964.09	252,850,270.93
新江湾城科技园区	2020年6月	455,144,501.37	1,097,442,948.30	149,620,937.33	1,402,966,512.34
松江区车墩镇大型居住社区	2020年11月	-	2,132,568,068.13	2,132,568,068.13	-
闵行区七宝社区地块动迁安置	2020年10月	-	2,206,611,081.87	2,206,611,081.87	-
其他		17,557,499.34	-	-	17,557,499.34
合计		1,986,878,529.22	8,047,319,858.65	5,419,212,281.44	4,614,986,106.43

于2020年12月31日，账面价值为4,719,218,278.58元的开发成本及开发产品作为1,963,740,207.48元长期借款的抵押物。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

于2020年度，本集团计入存货成本中的资本化的借款费用为578,875,601.10元(2019年度：550,596,346.79元)。用于确定借款费用资本化额的资本化率为年利率4.89%(2019年度：4.93%)。

(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

存货可变现净值的确认依据是以存货的估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关的税费后的金额确定。于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团未计提存货跌价准备。

7、合同资产**(1). 合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	185,058,003.11		185,058,003.11			
合计	185,058,003.11		185,058,003.11			

于 2020 年 12 月 31 日，合同资产为本集团之子公司上海城越置业有限公司根据项目进度确认的合同资产。

(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

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

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、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

10、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	20,673,362.77	
应收退货成本		

待抵扣进项税额	344,285,227.45	284,512,615.19
待认证增值税	31,342,529.51	
预缴增值税	12,206,993.43	46,015,044.66
预缴土地增值税	107,681,464.11	9,740,727.15
预缴营业税	8,583,743.11	9,313,505.38
预缴其他税费	12,795,838.54	9,069,367.65
合计	537,569,158.92	358,651,260.03

11、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
江阴 PPP 项目	376,264,140.30		376,264,140.30				
减：长期应收款减值准备							
合计	376,264,140.30		376,264,140.30				/

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

2020 年年度报告

12、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											
上海诚鼎创富投资管理有限公司	24,305,705.13	-	-	7,366,747.61	-	-	10,000,000.00	-	-	21,672,452.74	-
上海湾谷科技园管理有限公司	4,984,786.09	-	-	-681,447.84	-	-	-	-	-	4,303,338.25	-
小计	29,290,491.22	-	-	6,685,299.77	-	-	10,000,000.00	-	-	25,975,790.99	-
二、联营企业											
西部证券股份有限公司(“西部证券”)(i)	3,089,795,804.78	-	417,777,672.60	159,774,864.18	593,033.38	-	33,295,271.44	-	159,690,257.07	2,958,781,015.37	-
上海高泰房地产开发有限公司	831,495,717.87	-	-	24,255,465.03	-	-	-	-	-	855,751,182.90	-
上海合庭房地产开发有限公司	357,369,742.33	-	-	1,420,559.69	-	-	175,500,000.00	-	-	183,290,302.02	-
上海开古房地产开发有限公司	333,078,153.68	-	-	951,964.19	-	-	-	-	-	334,030,117.87	-
上海沪风房地产开发有限公司	293,275,023.08	-	-	873,514.13	-	-	-	-	-	294,148,537.21	-
上海东荣房地产开发有限公司	197,204,217.83	-	-	269,037.17	-	-	-	-	-	197,473,255.00	-
上海康州房地产开发有限公司(ii)	150,246,517.45	97,092,000.00	-	244,117.46	-	-	-	-	-	247,582,634.91	-
上海黄山合城置业有限公司(“黄山合城”)	17,265,980.90	-	-	63,282,513.67	-	-	-	-	-	80,548,494.57	-
常州明城	23,083,407.16	-	-	-7,933,925.11	-	-	-	-	-	15,149,482.05	-
上海建科集团股份有限公司(原名：上海市建筑科学研究院(集团)有限公司)	257,838,736.71	-	-	20,245,101.87	988,969.56	-	14,589,012.22	-	-	264,483,795.92	-
上海城投集团财务有限公司	200,860,520.12	-	-	1,378,350.56	-	-	-	-	-	202,238,870.68	-
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	205,533,781.77	-	54,726,369.00	9,630,999.59	-	-	-	-	-	160,438,412.36	-
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)(iii)	60,000,000.00	80,000,000.00	-	-3,356,281.64	-	-	-	-	-	136,643,718.36	-
上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限合伙)	575,355.45	-	-	401,819.58	-	-	-	-	-	977,175.03	-
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)(iv)	88,361,393.18	90,000,000.00	-	-3,825,199.91	-	-	-	-	-	174,536,193.27	-
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业(有限合伙)	33,321,943.61	-	11,428,571.00	32,325,885.66	-	-	-	-	-	54,219,258.27	-
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	96,401,002.34	-	77,778,797.00	11,914,749.96	-	-	-	-	-	30,536,955.30	-

2020 年年度报告

上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	54,031,156.75	-	33,527,696.00	4,712,847.44	-	-	-	-	-	25,216,308.19	-
上海诚鼎创投投资管理有限公司	13,199,973.56	-	-	1,642,031.68	-	-	11,562,500.00	-	-	3,279,505.24	-
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	2,652,282.33	-	-	13,358.60	-	-	-	-	-	2,665,640.93	-
上海诚鼎扬子股权投资基金管理有限公司(有限合伙)	4,247,594.02	-	-	62,364.25	-	-	2,937,500.00	-	-	1,372,458.27	-
上海诚鼎创云股权投资基金管理有限公司(有限合伙)	857,245.23	-	-	-101,702.13	-	-	-	-	-	755,543.10	-
上海诚鼎创业投资有限公司	33,259,227.86	-	12,028,738.00	-8,306,897.90	-	-	12,291,887.00	-	-	631,704.96	-
上海诚鼎投资管理有限公司	1,020,739.61	-	570,000.00	2,249,484.98	-	-	2,565,000.00	-	-	135,224.59	-
上海湾城石油有限公司	11,614,856.23	-	10,626,369.77	191,317.52	-	-	1,179,803.98	-	-	-	-
上海欣顺建设工程监理有限公司(vi)	-	2,400,000.00	-	-1,491,701.30	-	-	-	-	-	908,298.70	-
上海城磊置业有限公司(v)	-	-	-	468,264.39	-	-	-	-	-	468,264.39	-
小计	6,356,590,373.85	269,492,000.00	618,464,213.37	311,292,903.61	1,582,002.94	-	253,920,974.64	-	159,690,257.07	6,226,262,349.46	-
合计	6,385,880,865.07	269,492,000.00	618,464,213.37	317,978,203.38	1,582,002.94	-	263,920,974.64	-	159,690,257.07	6,252,238,140.45	-

其他说明

- (i) 于 2020 年 12 月，西部证券定向增发股票 967,741,935 股，本集团未同比例增资，持股比例下降为 10.26%。
针对西部证券本次所有者权益变动，本集团调整长期股权投资账面价值的同时调整资本公积，按新的持股比例确认归属于本集团的西部证券由于增发导致的净资产增加份额为 7,463,474,737.58 元，与应结转的持股比例下降部分的长期股权投资账面价值的差异 159,690,257.07 元计入资本公积。
- (ii) 于 2020 年 7 月，上海康州房地产开发有限公司注册资本由 420,850,000.00 元增至 690,550,000.00 元，本集团按照持股比例增加投资 97,092,000.00 元。
- (iii) 于 2020 年 7 月，扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)注册资本由 136,500,000.00 元增至 423,500,000.00 元，本集团按照持股比例增加投资 80,000,000.00 元。
- (iv) 于 2020 年 4 月，无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)注册资本由 303,300,000.00 元增至 606,600,000.00 元，本集团按照持股比例增加投资 90,000,000.00 元。
- (v) 2020 年 6 月，本集团与融创房地产集团有限公司共同出资设立了上海城磊置业有限公司，本公司持股 49%。于 2020 年 12 月 31 日，本集团尚未完成出资。
- (vi) 于 2019 年 10 月 29 日，本公司、上海南房(集团)有限公司、上海元诚建筑装饰有限公司三方共同出资从上海源程置业有限公司购买上海欣顺建设工程监理有限公司(“欣顺监理”)100%股权，本公司持股比例为 29.68%。于 2020 年 3 月 4 日，欣顺监理完成股权变更。

13、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市公司股权		
上海管道纯净水股份有限公司	1,878,436.00	1,878,436.00
上海飞骋房地产有限公司	310,000.00	310,000.00
上海莱福（集团）股份有限公司		
合计	2,188,436.00	2,188,436.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

14、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权投资基金	445,939,693.61	359,480,039.25
非上市公司股权投资	401,053,501.42	401,212,135.54
合计	846,993,195.03	760,692,174.79

其他说明：

√适用 □不适用

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	房屋装修	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	1,210,622,572.81		663,107,240.39		1,873,729,813.20
2. 本期增加金额	798,584,936.87	107,161,495.34			905,746,432.21
(1) 外购					

(2) 存货\固定资产\在建工程转入	798,584,936.87	107,161,495.34			905,746,432.21
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4. 期末余额	2,009,207,509.68	107,161,495.34	663,107,240.39		2,779,476,245.41
二、累计折旧和累计摊销					
1. 期初余额	178,431,535.70		84,397,718.56		262,829,254.26
2. 本期增加金额	36,034,120.80	5,979,127.52	20,969,301.12		62,982,549.44
(1) 计提或摊销	36,034,120.80	5,979,127.52	20,969,301.12		62,982,549.44
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4. 期末余额	214,465,656.50	5,979,127.52	105,367,019.68		325,811,803.70
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,794,741,853.18	101,182,367.82	557,740,220.71		2,453,664,441.71
2. 期初账面价值	1,032,191,037.11		578,709,521.83		1,610,900,558.94

(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

2020 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 62,982,549.44 元(2019 年: 43,666,318.92 元), 2020 年度及 2019 年度均未计提减值准备。

于 2020 年 12 月 31 日, 账面价值为 855,489,179.66 元的投资性房地产作为 1,300,000,000.00 元应付债券的抵押。

于 2020 年 12 月 31 日, 账面价值为 721,938,286.01 元的投资性房地产作为 597,000,000.00 元长期借款的抵押。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 876,236,976.04 元的投资性房地产作为 399,777,191.03 元长期借款的抵押。

16、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	17,389,365.29	17,269,075.71
固定资产清理		
合计	17,389,365.29	17,269,075.71

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	运输工具	办公及其它设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	27,909,778.38	3,387,929.35	10,990,027.34	42,287,735.07
2. 本期增加金额		882,158.30	1,162,050.96	2,044,209.26
(1) 购置		882,158.30	1,162,050.96	2,044,209.26
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额			370,048.11	370,048.11
(1) 处置或报废			370,048.11	370,048.11
4. 期末余额	27,909,778.38	4,270,087.65	11,782,030.19	43,961,896.22
二、累计折旧				
1. 期初余额	14,130,603.40	2,290,354.32	8,597,701.64	25,018,659.36
2. 本期增加金额	749,474.25	255,163.11	907,795.26	1,912,432.62
(1) 计提	749,474.25	255,163.11	907,795.26	1,912,432.62
3. 本期减少金额			358,561.05	358,561.05
(1) 处置或报废			358,561.05	358,561.05
4. 期末余额	14,880,077.65	2,545,517.43	9,146,935.85	26,572,530.93
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	13,029,700.73	1,724,570.22	2,635,094.34	17,389,365.29
2. 期初账面价值	13,779,174.98	1,097,575.03	2,392,325.70	17,269,075.71

(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

17、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	BOT 特许经营权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	23,662,036.02	23,662,036.02
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
其他	23,662,036.02	23,662,036.02
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	23,662,036.02	23,662,036.02
二、累计摊销		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		

(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	23,662,036.02	23,662,036.02
2. 期初账面价值		

于 2020 年 12 月 31 日，本集团将账面价值为 376,264,140.30 元的长期应收款及 23,662,036.02 元的无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为 149,768,462.05 元长期借款的质押物。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

18、开发支出

适用 不适用

19、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

20、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
软件使用费	386,289.11		130,377.41		255,911.70

21、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
可抵扣亏损	689,370,835.24	172,342,708.81	609,256,327.65	152,314,081.91
预提土地增值税	501,156,730.96	125,289,182.74	311,191,695.59	77,797,923.90
暂时未支付成本费用	598,019,244.44	149,504,811.10	226,756,768.93	56,689,192.23
预收账款预计利润	434,709,877.24	108,677,469.31	109,054,514.52	27,263,628.63
长期股权投资账面价值和计税价值差异	62,529,025.00	15,632,256.25	67,389,431.56	16,847,357.89
金融资产公允价值变动引起的调整	12,534,049.52	3,133,512.38	65,010,334.68	16,252,583.67
资产减值准备	49,629,949.60	12,407,487.40	48,522,350.16	12,130,587.54
存货账面价值与计税基础的差额	59,822,120.88	14,955,530.22	59,822,120.88	14,955,530.22
超过扣除限额的广告费	947,509.88	236,877.47		
合计	2,408,719,342.76	602,179,835.68	1,497,003,543.97	374,250,885.99

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额	123,869,877.00	42,219,158.85
预计于1年后转回的金额	478,309,958.68	332,031,727.14
合计	602,179,835.68	374,250,885.99

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,251,775,391.52	312,943,847.88	1,284,309,528.80	321,077,382.20
长期股权投资账面价值和计税价值差异	41,268,744.84	10,317,186.21	10,411,191.08	2,602,797.77
金融资产公允价值变动引起的调整	53,827,623.00	13,456,905.75	565,950.52	141,487.63
建设、运营及移交合同账面价值与计税基础差异	4,815,244.96	1,203,811.24		
合计	1,351,687,004.32	337,921,751.08	1,295,286,670.40	323,821,667.60

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额	-	-
预计于1年后转回的金额	337,921,751.08	323,821,667.60
合计	337,921,751.08	323,821,667.60

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	17,000,640.00	585,179,195.68	14,177.27	374,236,708.72
递延所得税负债	17,000,640.00	320,921,111.08	14,177.27	323,807,490.33

(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	514,640,589.62	248,257,456.40
可抵扣亏损	472,426,764.79	368,522,232.00
合计	987,067,354.41	616,779,688.40

(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
2020		12,716,169.21	
2021	106,477,724.06	106,537,431.93	
2022	190,506,530.24	199,299,722.81	
2023	6,970,677.05	6,970,677.05	
2024	42,998,231.00	42,998,231.00	
2025	125,473,602.44		
合计	472,426,764.79	368,522,232.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

22. 其他非流动资产

□适用 √不适用

23. 短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	500,000,000.00	
委托借款	8,010,100,000.00	1,292,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	400,000,000.00
合计	8,910,100,000.00	1,692,000,000.00

短期借款分类的说明：

于2020年12月31日，银行委托贷款1,900,000,000.00元(2019年12月31日：1,280,000,000.00元)系由上海城投环保金融服务有限公司通过建设银行借于本公司之委托借款，年利率为4.20%。

根据本集团子公司黄山山海置业有限公司(“黄山山海”)与其母公司置地集团、股东黄山市富徽城市综合开发有限公司(“黄山富徽”)和中国建设银行签署的集团式委托贷款协议,黄山山海在此协议下的短缺金额将以委托贷款的方式向置地集团及黄山富徽借入,年利率为5.22%。于2020年12月31日,黄山山海通过委托贷款向股东黄山富徽借入的余额为20,100,000.00元(2019年12月31日:12,000,000.00元)。

于2020年12月31日,银行委托贷款90,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海城投环保产业投资管理有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款,年利率为3.85%。

于2020年12月31日,银行委托贷款700,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海城投资产管理(集团)有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款,年利率为4.35%。

于2020年12月31日,银行委托贷款600,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海城投公路投资(集团)有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款,年利率为4.35%。

于2020年12月31日,银行委托贷款350,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海水务资产经营发展有限公司通过工商银行借予本公司之委托借款,年利率为4.35%。

于2020年12月31日,银行委托贷款200,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海城投环境(集团)有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款,年利率为4.35%。

于2020年12月31日,银行委托贷款2,000,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海城投通过建设银行借予本公司之委托借款,年利率为4.35%。

于2020年12月31日,银行委托贷款300,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海老港固废综合开发有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款,年利率为4.35%。

于2020年12月31日,银行委托贷款1,850,000,000.00元(2019年12月31日:无)系由上海城投水务(集团)有限公司通过建设银行借予本公司之委托借款,年利率为4.35%。

于2020年12月31日,银行保证借款400,000,000.00元(2019年12月31日:400,000,000.00)系由本公司为本集团之子公司上海城投置地(香港)有限公司(“置地香港”)提供保证。

于2020年12月31日,短期借款的利率区间为3.60%至5.24%(2019年12月31日为4.20%至5.24%)。

(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

24、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程及配套设施款	3,949,184,411.36	2,339,936,304.81
其他	117,951,171.83	173,054,012.03
合计	4,067,135,583.19	2,512,990,316.84

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
未结算工程款及配套设施款	765,672,836.28	尚待结算
合计	765,672,836.28	/

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 765,672,836.28 元(2019 年 12 月 31 日：1,368,402,024.67 元)，主要为未结算工程及配套设施款。

其他说明

□适用 √不适用

25、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
房地产开发项目预收款		
预收代建工程款		
其他		
合计		

(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

预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下：

项目名称	期末余额	期初余额
松江区车墩镇大型居住社区		1,486,665,475.88
露香园项目		130,365,486.04
闵行七宝社区地块动迁安置房项目		77,000,000.00
韵意一期项目		49,150,000.00
新江湾城 C4 地块		36,447,031.74
新凯家园二期		10,000,000.00
新凯家园三期 D 地块		7,048,939.75
新凯家园三期 C 地块		5,763,997.80
诸光路 1 号地块 D 地块		211,865.97
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目		193,475.64
诸光路 2 号地块 E 地块		13,079.89
松江区九亭镇安置小区项目		

韵意洞泾南拓展项目		
合计		1,802,859,352.71

2020 年 12 月 31 日，预收款项余额已全部重分类至合同负债及其他流动负债。

预收账款期初余额为 2020 年 1 月 1 日本集团执行新收入准则后重分类至合同负债后的余额，具体可参见本节“五、重要会计政策及会计估计\24、重要会计政策和会计估计变更”。

26、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房地产开发项目预收款	3,588,289,719.28	1,662,065,447.78
预收代建工程款	79,147,395.05	40,860,917.43
其他	4,122,509.29	2,051,135.79
合计	3,671,559,623.62	1,704,977,501.00

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收款项中包含的开发项目预收账款分析如下：

项目名称	期末余额	期初余额
松江区车墩镇大型居住社区		1,363,913,280.64
露香园项目	1,930,834,252.33	122,899,414.40
闵行区七宝社区地块动迁安置房项目		70,642,201.83
闵行区颛桥镇闵行新城项目	755,675,392.66	
丰启一期项目	569,198,108.26	
黄山高铁 A-1 商服地块	208,694,508.39	
韵意一期项目	47,047,619.07	47,047,619.07
新江湾城科技园区	48,623,853.21	
新凯家园二期	9,725,523.91	10,000,000.00
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	6,068,424.99	184,262.51
新凯家园三期 D 地块	6,058,806.71	6,963,454.67
新凯家园三期 C 地块	5,763,997.80	5,489,521.71
新江湾城 C4 地块	521,559.69	34,711,458.80
诸光路 1 号地块 D 地块	64,592.37	201,777.11
诸光路 2 号地块 E 地块	13,079.89	12,457.04
合计	3,588,289,719.28	1,662,065,447.78

包括在 2020 年 1 月 1 日账面价值中的 1,659,767,531.49 元合同负债已于 2020 年度转入营业收入。

27、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	38,261,578.83	115,843,575.21	105,507,965.96	48,597,188.08
二、离职后福利-设定提存计划	447,713.01	7,613,810.83	7,158,941.69	902,582.15
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	38,709,291.84	123,457,386.04	112,666,907.65	49,499,770.23

(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	34,798,829.07	96,863,300.00	86,305,106.42	45,357,022.65
二、职工福利费	107,059.17	4,094,936.06	4,076,569.12	125,426.11
三、社会保险费	364,797.62	4,927,476.00	5,220,955.76	71,317.86
其中：医疗保险费	364,797.62	4,527,171.12	4,820,650.88	71,317.86
工伤保险费		23,367.78	23,367.78	
生育保险费		376,937.10	376,937.10	
四、住房公积金	202,364.04	7,092,933.00	7,088,529.00	206,768.04
五、工会经费和职工教育经费	2,724,418.31	2,269,880.85	2,160,220.34	2,834,078.82
六、其他	64,110.62	595,049.30	656,585.32	2,574.60
合计	38,261,578.83	115,843,575.21	105,507,965.96	48,597,188.08

(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	398,284.04	7,567,279.25	7,115,150.39	850,412.90
2、失业保险费	49,428.97	46,531.58	43,791.30	52,169.25
3、企业年金缴费				
合计	447,713.01	7,613,810.83	7,158,941.69	902,582.15

其他说明：

□适用 √不适用

28、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	168,440,571.18	52,419,297.20
企业所得税	548,227,848.12	196,109,029.21
个人所得税	616,951.92	2,031,877.48
城市维护建设税	6,116,984.62	3,803,573.46
应交土地增值税	535,395,532.80	311,191,695.59
应交房产税	2,146,644.75	14,409.21
应交土地使用税	3,966,976.19	3,965,668.15
应交教育费附加	4,871,880.52	2,940,756.37
应交印花税	842,655.39	447,756.03
应交契税		28,246,800.00
其他	137,760.65	434,767.95
合计	1,270,763,806.14	601,605,630.65

29、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	204,790,549.19	151,709,618.01
应付股利	9,102,125.02	9,823,745.53
其他应付款	3,370,681,208.02	1,276,257,872.51
合计	3,584,573,882.23	1,437,791,236.05

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(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
分期付息到期还本的长期借款利息	22,223,175.10	8,597,123.58
企业债券利息	178,652,054.81	134,942,763.31
短期借款应付利息	3,915,319.28	8,169,731.12
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	204,790,549.19	151,709,618.01

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利**(2). 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	9,102,125.02	9,823,745.53
合计	9,102,125.02	9,823,745.53

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项	191,002,108.48	368,586,926.64
应付往来款项(i)	914,558,227.52	702,123,003.42
销售意向金及定金	2,152,661,205.32	110,432,069.24
其他	112,459,666.70	95,115,873.21
合计	3,370,681,208.02	1,276,257,872.51

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

2019年1月，本集团之子公司置地集团联合农工商房地产集团股份有限公司（“农工商地产”）、上海松江城乾投资有限公司（“松江城乾”）、上海松江商业发展集团有限公司（“松江商发”）签订关于松江区洞泾镇新农河三号-1地块合作开发协议，由置地集团、农工商地产、松江城乾及松江商发按认缴出资比例向项目公司上海城明置业有限公司（“城明置业”）提供借款。于2020年12月31日，应付往来款项中包含应付股东借款本金721,200,000.00元，应付借款利息87,247,547.27元（2019年：应付本金645,250,000.00元，应付利息56,873,003.42元）。

2019年，本集团之子公司置地集团与上海新九星企业发展股份有限公司（“上海新九星”）签订关于闵行区七宝镇七宝社区MHP0-0105单元01-02地块合作开发协议，由上海新九星按其认缴出资比例向本集团之子公司城兆星置业(上海)有限公司（“城兆星”）提供借款。于2020年12月31日，应付往来款项中包含应付该少数股东借款本金105,916,500.00元（2019年12月31日：无），应付借款利息194,180.25元。

于2020年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为1,121,947,468.27元（2019年12月31日：402,705,392.35元）。

30、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	4,794,342,891.53	1,681,000,000.00
1年内到期的应付债券	300,000,000.00	
1年内到期的长期应付款		
合计	5,094,342,891.53	1,681,000,000.00

31、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
待转销项税额	208,484,385.31	144,334,639.92
合计	208,484,385.31	144,334,639.92

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

32、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 (iii)	1,149,768,462.05	
抵押借款 (i)	2,560,740,207.48	4,581,499,732.77
保证借款 (ii)	1,058,000,000.00	1,600,000,000.00
信用借款	3,225,400,000.00	
委托借款 (iv)	1,200,000,000.00	700,000,000.00
减：一年内到期的抵押借款	-508,942,891.53	-81,000,000.00
一年内到期的保证借款	-1,058,000,000.00	-1,600,000,000.00
一年内到期的信用借款	-3,225,400,000.00	
一年内到期的质押借款	-2,000,000.00	
合计	4,399,565,778.00	5,200,499,732.77

长期借款分类的说明：

(i) 抵押借款

本集团之子公司上海城展置业有限公司（“城展”）于2017年与银团签订信用额度为25亿元的抵押贷款，由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，首次提款日为2017年7月14日，借款期限为首次提款日之后5年。借款人承诺在项目取得土地使用权证之时，应及时且无条件配合代理行立即办妥土地使用权抵押手续，并在项目满足在建工程抵押登记条件后及时且无条件配合代理行立即追加办妥在建工程抵押登记手续。于2020年12月31日，该合同下借款余额为574,532,000.00元（2019年12月31日余额594,532,000.00元），其中一年内到期的借款金额为20,000,000.00元。

2018年，本集团之子公司上海露香园置业有限公司（“露香园”）与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部签订贷款额度为人民币35亿元的抵押贷款。由农业银行上海市分行营业部作为牵头行和代理行，招商银行股份有限公司上海分行和平安银行股份有限公司上海分行作为参贷行。首次提款日为2018年9月20日，借款期限为首次提款日之后的5年，利息每季度支付一次。露香园以其账面价值为6,264,243,550.59元的开发成本作为抵押物。于2020年，该合同下借款已全额归还，抵押权已经全部撤销（2019年12月31日：2,915,920,108.70元）。

2018 年, 本集团之子公司上海新江湾城投资发展有限公司(“新江湾城”)与中国工商银行股份有限公司上海市分行签订总额为 906,000,000.00 元的银团贷款协议。中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部为牵头行、代理行, 上海浦东发展银行第一营业部为参加行。该借款期限为自 2018 年 4 月 28 日起 6 年, 利息每季支付一次。于 2020 年 12 月 31 日, 该合同下借款余额为 399,777,191.03 元(2019 年 12 月 31 日: 252,044,500.00 元), 其中一年内到期金额 100,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日: 10,000,000.00 元)。新江湾城以新江湾城科技园区南块一期项目现房及相关土地使用权金额以及新江湾城科技园区南块二期项目的在建工程及对应的土地使用权金额 1,801,897,914.76 元作为该借款的抵押物。

2019 年, 本集团之子公司上海城协房地产有限公司(“城协”)与中国银行上海市分行签订总额为 1,300,000,000.00 元的贷款协议。于 2019 年 12 月 31 日, 本公司以闵行区七宝镇 10-04 地块保障房项目土地使用权及在建工程作为抵押, 该地块已于 2020 年 12 月 31 日整体交付, 并于 2021 年 2 月解除抵押。该借款期限为自 2019 年 3 月 29 日起 3 年, 利息每季度支付一次, 本金按照本项目保障房资金回笼进度归还。于 2020 年 12 月 31 日, 该合同下借款余额为 252,943,778.77 元(2019 年 12 月 31 日: 472,903,993.83 元), 其中一年内到期金额为 252,943,778.77 元(2019 年 12 月 31 日: 50,000,000.00 元)。

2020 年本集团之子公司上海城驰房地产有限公司(“城驰”)与中国建设银行股份有限公司上海第五支行签订 980,850,000.00 元的抵押借款合同, 以新江湾城街道 444 街坊 1 丘土地作为抵押, 该借款期限为自首次提款日起至 2044 年 12 月 30 日止, 利息每季度支付一次。于 2020 年 12 月 31 日, 该合同下借款余额为 209,915,342.00 元(2019 年 12 月 31 日: 无)。

2019 年, 本集团之子公司黄山山海与中国建设银行股份有限公司黄山高新技术产业开发区支行签订贷款总额为 1.3 亿元的抵押贷款。该借款首次提款日为 2019 年 9 月 19 日, 借款期限为首次提款日之后 3 年, 利息每季支付一次。于 2020 年 12 月 31 日, 该合同下借款余额为 129,999,112.76 元(2019 年 12 月 31 日: 46,099,130.24 元)。本公司以其账面价值为 231,916,877.00 元的国有建设用地使用权作为该借款的抵押物。

2020 年, 本集团之子公司上海城业房地产有限公司(“城业”)与中信银行股份有限公司上海分行签订 632,000,000.00 元的抵押借款合同, 在项目建设期以城业账面土地及在建工程作抵押, 项目建成后以建成的房地产作为抵押、租金收入的应收账款作为质押。该借款期限自 2020 年 2 月 3 日至 2045 年 2 月 3 日, 自实际提款日计息, 每半年计息一次。于 2020 年 12 月 31 日, 该合同下借款余额为 52,552,782.92 元(2019 年 12 月 31 日: 无)。

2020 年, 本集团之子公司上海城辰置业有限公司(“城辰”)与银团签订抵押借款合同, 上海城投集团财务有限公司为贷款人之一。该借款以闵行区颛桥镇 898 街坊 4/9 丘地块作为抵押, 每季度付息一次。于 2020 年 12 月 31 日, 该合同下借款余额为 40,820,000.00 元(2019 年 12 月 31 日: 无), 其中关联方上海城投集团财务有限公司借款余额 8,750,000.00 元。

2020 年, 本集团之子公司露香园与上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部签订贷款额度为 6 亿元的抵押贷款, 以露香园持有的露香园服务式公寓为抵押。该借款首次提款日为 2020 年 6 月 30 日, 借款期限为 2020 年 6 月 19 日至 2035 年 6 月 18 日, 利息每季支付一次。于 2020 年 12 月 31 日, 该合同下借款余额为 597,000,000.00 元, 其中一年内到期金额为 6,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日: 无)。

2019 年, 本集团之子公司上海城源房地产有限公司(“城源”)与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海市分行和中国银行股份有限公司上海市分行签订贷款额度为 13.7 亿元的抵押贷款协议, 由中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部和交通银行股份有限公司上海市分行作为联合牵头行和代理行, 中国银行股份有限公司上海分行作为成员行。于 2020 年 12 月 31 日, 城源以其账面价值为 702,265,758.95 元的闵行区浦江镇 MHP0-1307 单元 G03-04 地块(坐落: 浦江镇 451 街坊 9/3 丘)土地作为该借款的抵押物。该借款期限为自 2019 年

11月25日起25年,利息每季度支付一次。2020年12月31日,该合同下借款余额为303,200,000.00元(2019年12月31日:无)。

(ii) 保证借款

本集团之子公司置地集团与平安资产管理有限公司签订总额不超过12.45亿元的保证借款,由城投控股提供担保。该借款期限为自首次提款日起之后的七年,每季度付息一次。于2020年12月31日,该借款下余额为1,058,000,000.00元(2019年12月31日:无)。

2019年12月31日,本公司借入的信托保证借款1,600,000,000.00元(2018年12月31日:1,600,000,000.00元),已于2020年度偿还。该借款系由上海城投为本公司提供保证,利息每季度支付一次。

(iii) 质押借款

本集团之子公司置地集团与交银国际信托有限公司签订总额不超过10亿元的质押借款合同用于子公司上海丰启置业有限公司(“丰启置业”)持有的青浦朱家角E地块项目(一期)E1地块项目的后续开发和置换已用于标的项目开发的股东借款,以置地集团持有的丰启置业的51%的股权和露香园54.55%的股权作为质押。该借款期限为自提款日之后的24个月,每季度付息一次。于2020年12月31日,该合同下借款余额1,000,000,000.00元,其中一年内到期的借款金额为2,000,000.00元(2019年12月31日:无)。

于2020年度,本集团之子公司江阴新城镇与中国建设银行股份有限公司江阴支行、交通银行股份有限公司无锡分行、中国银行股份有限公司江阴支行、中信银行股份有限公司无锡分行、广发银行股份有限公司江阴支行签订贷款额度为27.4亿元质押借款合同。由中国建设银行股份有限公司江阴支行作为牵头行和代理行,交通银行股份有限公司无锡分行作为副牵头行,中国建设银行股份有限公司江阴支行、交通银行股份有限公司无锡分行、中国银行股份有限公司江阴支行、中信银行股份有限公司无锡分行、广发银行股份有限公司江阴支行作为初始贷款人。于2020年12月31日,江阴新城镇以2019年7月签署的《江阴高新区新城镇综合开发PPP项目合同》和2019年9月签署的《江阴高新区新城镇综合开发PPP项目承继合同》项下应收账款及所有收益和权益提供质押担保。2020年12月31日,该合同下借款余额为149,768,462.05元。

(iv) 委托借款

于2020年12月31日,银行委托借款350,000,000.00元(2019年12月31日:350,000,000.00元)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予城源之委托贷款,年利率为3.70%。

于2020年12月31日,银行委托借款350,000,000.00元(2019年12月31日:350,000,000.00元)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予本集团之子公司上海城驰房地产有限公司(“城驰”)之委托贷款,年利率为3.70%。

于2020年12月31日,银行委托借款500,000,000.00元(2019年12月31日:无)系本公司之最终母公司上海城投通过中国建设银行借予本集团之子公司置地集团之委托贷款,年利率为3.20%。

其他说明,包括利率区间:

√适用 □不适用

于2020年12月31日,长期借款的利率区间为3.20%至6.20%(2019年12月31日:3.70%至5.48%)。

于2020年12月31日,本集团合并资产负债率略有超过部分借款的相关合同中对本集团的财务指标要求,贷款人有权通过判断是否影响本集团偿债能力从而可能要求本集团加速偿还部分或全部相关的长期借款,本集团已将因此情况或所涉及的长期借款余额共计人民币4,402,299,112.76元重分类至一年内到期的非流动负债。

33、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
15 沪城控 MTN001(101575003) (7 年期)	1,495,452,481.83	1,492,159,517.06
19 沪城控 MTN001 (101900542) (5 年期)	2,482,988,052.50	2,488,883,528.22
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	1,300,000,000.00	
债权融资计划 (3 年期)	2,979,220,534.41	
减：一年内到期的应付债券	-300,000,000.00	
合计	7,957,661,068.74	3,981,043,045.28

(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	其他减少	期末余额
15 沪城控 MTN001(101575003)	1,500,000,000.00	2015/4/22	7 年	1,500,000,000	1,492,159,517.06		78,750,000.00	3,292,964.77	78,750,000.00		1,495,452,481.83
19 沪城控 MTN001(101900542)	2,500,000,000.00	2019/4/15	5 年	2,500,000,000	2,488,883,528.22		113,250,000.00	49,011.36	119,194,487.08		2,482,988,052.50
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	1,300,000,000.00	2020/10/12	9 年	1,300,000,000		1,300,000,000.00	11,251,232.88		11,251,232.88		1,300,000,000.00
债权融资计划 (3 年期) (一期)	1,000,000,000.00	2020/7/30	3 年	1,000,000,000		1,000,000,000.00	17,868,055.56	883,686.76	17,868,055.56	8,100,000.00	992,783,686.76
债权融资计划 (3 年期) (二期)	1,500,000,000.00	2020/8/27	3 年	1,500,000,000		1,500,000,000.00	21,960,416.67	1,018,843.01	21,960,416.67	12,150,000.00	1,488,868,843.01
债权融资计划 (3 年期) (三期)	500,000,000.00	2020/10/14	3 年	500,000,000		500,000,000.00	4,611,111.11	1,618,004.64	4,611,111.11	4,050,000.00	497,568,004.64
减：一年内到期的应付债券										300,000,000.00	-300,000,000.00
合计	/	/	/	8,300,000,000	3,981,043,045.28	4,300,000,000.00	247,690,816.22	6,862,510.54	253,635,303.30	324,300,000.00	7,957,661,068.74

其他说明：

适用 不适用

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

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

本集团于 2020 年 9 月 30 日与西部证券签订西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划，该专项计划的管理人为西部证券，托管人为中国民生银行股份有限公司上海分行。该计划募集资金 13.7 亿元，包括优先级 13 亿元及次级债 0.7 亿元，次级债全部由本集团之子公司控股投资购入。该资产计划以本集团之子公司上海城鸿置业有限公司（“城鸿”）持有的上海城投控股大厦为抵押，以城鸿账面的应收账款为质押，由本公司为此资产计划提供担保。该计划自 2020 年 9 月 30 日起止 2029 年 10 月止，每半年付息一次。于 2020 年 12 月 31 日，本集团在该计划下余额为 1,300,000,000.00 元(2019 年：无)。

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

34、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	16,660,440.40	14,590,997.40
专项应付款		
合计	16,660,440.40	14,590,997.40

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	期初余额	期末余额
押金及保证金	14,590,997.40	16,660,440.40
减：一年内到期的长期应付款		
合计	14,590,997.40	16,660,440.40

35、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
保障房外墙维修		551,316,392.47	外墙维修
合计		551,316,392.47	/

36、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	与资产相关/与收益相关
政府补助		72,162,670.00		72,162,670.00	租赁住房补贴	与资产相关
合计		72,162,670.00		72,162,670.00	/	

其他说明：

√适用 □不适用

于 2020 年度，本集团之子公司城业、城源和城驰收到新建租赁住房专项补贴资金共计 72,162,670.00 元。

37、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	
人民币普通股	2,529,575,634.00						2,529,575,634.00

38、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）	1,229,819,965.07		2,505,000.00	1,227,314,965.07
其他资本公积				
权益法核算的被投资单位除综合收益和利润分配以外的其他权益变动	578,898,984.78	67,677,237.65		646,576,222.43
子公司其他资本公积变动	-442,133.90			-442,133.90
合计	1,808,276,815.95	67,677,237.65	2,505,000.00	1,873,449,053.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

于 2020 年度，本集团将所持有的西部证券 2% 的股权进行转让，结转 2012 年及 2015 年确认的未同比例增资部分的资本公积 92,013,019.42 元。

由于西部证券增发 A 股，本集团未同比例增资，导致持股比例下降，调整长期股权投资账面价值的同时，确认资本公积 159,690,257.07 元。

于 2020 年度，本集团对子公司江阴新城镇按 60% 比例进行增资 90,000,000.00 元，江阴新城镇确认为资本公积。江阴新城镇按照社会资本方实际出资比例对除股本以外的净资产进行分配，实际出资比例占社会资本方投资 58.33%，本集团应享有江阴新城镇净资产份额与实际出资额的差额，调整资本公积 2,505,000.00 元。

39、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
二、将重分类进损益的其他综合收益	9,945,560.81	1,582,002.94	3,820,880.94			5,402,883.88		15,348,444.69
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	12,685,560.81	1,582,002.94	3,820,880.94			5,402,883.88		18,088,444.69
外币财务报表折算差额								
其他权益工具投资公允价值变动	-2,740,000.00							-2,740,000.00
其他综合收益合计	9,945,560.81	1,582,002.94	3,820,880.94			5,402,883.88		15,348,444.69

不适用

40、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,345,750,522.08	54,268,698.67		2,400,019,220.75
其他				
合计	2,345,750,522.08	54,268,698.67		2,400,019,220.75

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2020年度按净利润的10%提取法定盈余公积金计54,268,698.67元(2019年度：48,731,879.20元)。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于2020年度和2019年度均未提取任意盈余公积金。

41、 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	12,598,303,536.45	12,237,740,368.83
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-70,073,450.79
调整后期初未分配利润	12,598,303,536.45	12,167,666,918.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	769,690,722.83	605,847,279.31
减：提取法定盈余公积	54,268,698.67	48,731,879.20
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	182,129,445.65	126,478,781.70
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	13,131,596,114.96	12,598,303,536.45

1. 于2020年12月31日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额815,711,201.31元(2019年12月31日：801,911,018.86元)。

2. 根据2020年4月8日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币0.072元，按照已发行股份2,529,575,634股计算，共计182,129,445.65元。

3. 根据2021年3月22日董事会决议，董事会提议向全体股东派发现金股利，每股人民币0.092元，按照已发行股份2,529,575,634股计算，拟派发现金股利232,720,958.33元，上述提议尚待股东大会批准。

42、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,507,160,873.63	5,500,399,800.36	3,555,887,117.34	2,984,929,048.03
其他业务	57,764,939.09	47,894,048.52	87,701,582.11	33,957,652.58
合计	6,564,925,812.72	5,548,293,848.88	3,643,588,699.45	3,018,886,700.61

项目	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业务	6,398,522,863.23	5,398,461,766.03	3,555,887,117.34	2,984,929,048.03
代建收入	103,822,765.47	101,938,034.33		
特许经营 权项目建 设期利息 收入	4,815,244.93			
合计	6,507,160,873.63	5,500,399,800.36	3,555,887,117.34	2,984,929,048.03

2020 年度，房地产业务中包含房地产销售收入 6,322,303,692.87 元(2019 年度：3,476,559,289.42 元)，房地产开发项目成本 5,027,088,370.71 元(2019 年度：2,882,983,362.26 元)。

由于新冠肺炎疫情影响，本集团免除承租人 2020 年第二季度的租金 7,959,752.58 元，本集团已将上述租金减免额冲减当期房地产业务收入。

项目	2020 年度		2019 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
劳务收入	57,764,939.09	47,894,048.52	87,701,582.11	33,957,652.58
合计	57,764,939.09	47,894,048.52	87,701,582.11	33,957,652.58

其他说明：

2020 年度，本集团房地产销售收入按照时点确认收入，代建业务收入按照时段确认收入。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 3,671,599,623.62 元，将在未来一年至两年结转营业收入。

。

43、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	734,761.10	2,225,000.00
城市维护建设税	19,413,042.93	12,820,816.82
教育费附加	16,084,576.88	9,930,748.24
房产税	20,116,713.25	18,708,432.04

印花税	4,218,822.29	3,403,167.91
土地增值税	231,630,518.79	-7,389,314.01
其他	588,466.81	22,051,121.71
合计	292,786,902.05	61,749,972.71

44、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房地产营销费用	40,265,005.11	7,763,467.01
职工薪酬	225,954.30	1,506,405.88
其他	11,031,320.27	16,840,144.37
合计	51,522,279.68	26,110,017.26

45、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	76,589,787.85	71,086,589.38
物业管理费	9,462,837.30	5,339,111.08
聘请中介机构费用	12,789,289.55	10,535,276.14
办公费	11,259,343.86	7,290,533.31
咨询费	5,592,526.82	6,538,721.80
差旅费	492,911.70	954,306.54
折旧费	1,126,759.94	1,124,687.82
福利费	3,278,651.08	3,670,427.77
业务招待费	188,500.56	432,199.49
其他	486,653.25	1,564,783.87
合计	121,267,261.91	108,536,637.20

46、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	900,794,327.55	607,350,068.15
减：资本化利息	-578,875,601.10	-550,596,346.79
减：利息收入	-47,262,911.32	-39,742,946.54
其他	1,200,835.23	10,100,049.02
合计	275,856,650.36	27,110,823.84

47、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	与资产相关/与收益相关
代扣代缴个人所得税手续费返还	464,578.94	68,388.53	与收益相关
合计	464,578.94	68,388.53	

48、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	317,978,203.38	172,977,629.92
处置长期股权投资产生的投资收益	330,721,792.67	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	27,992,132.17	72,323,321.29
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		46,704,246.62
对外贷款取得的投资收益	26,238,015.92	45,627,821.08
合计	702,930,144.14	337,633,018.91

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。2020年度，本集团处置持有的西部证券股票69,999,905股股份，实现投资收益324,999,253.07元。2020年度，本集团处置联营公司上海湾城石油有限公司49%股权，实现投资收益5,722,539.60元。

49、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—交易性权益工具投资	20,278,517.42	67,562,180.25
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	-13,100,000.00	61,500,000.00
非上市公司股权投资	-158,634.12	8,654,262.18
股权投资基金	98,718,074.36	-75,926,418.84
合计	105,737,957.66	61,790,023.59

50、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	269,243.71	-31,228.48
其他应收款坏账损失	1,077,715.63	-778,999.71
合计	1,346,959.34	-810,228.19

51、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	计入 2020 年度非经常性损益的金额
固定资产处置收益/(损失)	-12,263.32	-97,129.01	-12,263.32
合计	-12,263.32	-97,129.01	-12,263.32

52、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
政府补助	16,318,467.85	25,080,000.00	10,290,165.96
其他	43,025,481.20	12,075,754.30	43,025,481.20
合计	59,343,949.05	37,155,754.30	53,315,647.16

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
政府扶持金	16,258,301.89	24,940,000.00	与收益相关
其他补贴收入	60,165.96	140,000.00	与收益相关
合计	16,318,467.85	25,080,000.00	

其他说明：

√适用 □不适用

其他营业外收入中包含本集团之子公司露香园收到的客户的违约赔偿款计 34,493,916.10 元。

53、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
对外捐赠	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他	48,576,899.91	57,936.46	48,576,899.91
合计	48,776,899.91	257,936.46	48,776,899.91

其他说明：

其他营业外支出中包含本集团之子公司露香园支付的房屋销售的定金赔偿款 36,000,000.00 元。

54、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	537,988,845.70	81,312,382.64
递延所得税费用	-213,828,866.21	119,146,942.16
合计	324,159,979.49	200,459,324.80

(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	上期发生额
利润总额	1,093,539,377.06	838,296,895.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	273,384,844.27	209,574,223.97
视同销售收入		785,714.29
调整以前期间所得税的影响	1,896,815.30	-192,040.47
长期股权投资计税基础与会计基础的差异	17,424,114.74	
归属于合营企业和联营企业的损益	-67,711,071.72	-33,934,095.76
非应税收入的影响	-6,998,033.04	-18,080,830.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,640,421.24	9,848,003.29
使用前期未确认递延所得税的暂时性差异	-20,594,658.01	-510,881.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,441,295.22	-35,144.95
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	87,190,441.32	22,254,818.76
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	31,368,400.61	10,749,557.75
所得税费用	324,159,979.49	200,459,324.80

55、其他综合收益

√适用 □不适用

详见本节“七、合并财务报表项目注释 39”。

56、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
收回的保证金及押金	30,000,000.00	
收到政府补贴款	72,162,670.00	
收回往来款		39,881,250.00
银行存款利息	47,262,911.32	39,742,946.54
政府扶持金	16,318,467.85	25,080,000.00
收到赔偿款	34,493,916.10	
其他	16,392,223.17	23,726,296.41
合计	216,630,188.44	128,430,492.95

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付投标保证金	2,992,000,000.00	50,000,000.00
支付押金保证金	102,529,289.98	
支付往来款		64,440,000.00
保函保证金		36,000,000.00
支付房地产营销费	4,701,340.35	8,319,222.70
支付赔偿款	48,382,899.91	
其他	20,503,303.07	36,374,803.79
合计	3,168,116,833.31	195,134,026.49

(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
收回往来款	8,400,000.00	4,000,000.00
合计	8,400,000.00	4,000,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	110,253,405.24	26,000,000.00
合计	110,253,405.24	26,000,000.00

(5). 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
支付融资费用	42,224,600.00	
合计	42,224,600.00	

57、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	769,379,397.57	637,837,571.08
加：资产减值准备		
信用减值损失	1,346,959.34	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,912,432.62	2,396,036.72
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	130,377.41	130,377.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	12,263.32	97,129.01
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-105,737,957.66	-61,790,023.59
财务费用（收益以“-”号填列）	322,643,326.45	66,253,721.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-702,930,144.14	-337,633,018.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-210,942,486.96	137,910,808.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,886,379.25	-18,763,866.31
存货的减少（增加以“-”号填列）	-902,456,609.46	-2,923,145,128.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,887,409,340.70	-537,213,452.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,725,479,824.14	-2,861,790,328.19
其他	62,982,549.44	42,856,090.73
经营活动产生的现金流量净额	1,071,524,212.12	-5,852,854,082.90
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	18,130,852,886.18	4,040,524,102.44
减：现金的期初余额	4,040,524,102.44	5,002,843,319.07
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	14,090,328,783.74	-962,319,216.63

(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		
其中：库存现金	34,294.54	42,866.54
可随时用于支付的银行存款	18,130,786,722.54	4,040,187,343.31
可随时用于支付的其他货币资金	31,869.10	293,892.59
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	18,130,852,886.18	4,040,524,102.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	108,876,001.22	

58、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

具体参见“第十一节 财务报告\七、合并财务报表项目注释\38”。

59、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	108,876,001.22	保函保证金贷款资金存款
应收账款	4,948,362.04	质押借款
存货	4,719,218,278.58	抵押借款
投资性房地产	2,453,664,441.71	抵押借款
合计	7,286,707,083.55	/

关于本集团江阴 PPP 项目公司受限资产情况参见“第十一节 财务报告\七、合并财务报表项目注释 32”。

60、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
----	----	------	-----------

政府扶持金	10,230,000.00	营业外收入	10,230,000.00
其他补贴收入	60,165.96	营业外收入	60,165.96
租赁住房补贴	6,028,301.89	营业外收入	6,028,301.89
新建租赁房专项补贴	72,162,670.00	递延收益	/

61、其他

√适用 □不适用

(1) 资产减值及损失准备

项目	2019年12月31日	会计政策变更	2020年1月1日	本年增加	本年转回	2020年12月31日
应收账款坏账准备	3,698,481.53	-	3,698,481.53	669,751.65	400,507.94	3,967,725.24
其中：单项计提坏账准备	3,382,087.00	-	3,382,087.00	-	-	3,382,087.00
组合计提坏账准备	316,394.53	-	316,394.53	669,751.65	400,507.94	585,638.24
其他应收款坏账准备	110,929,778.01	-	110,929,778.01	1,204,278.23	126,562.60	112,007,493.64
其中：单项计提坏账准备	110,350,557.17	-	110,350,557.17	-	-	110,350,557.17
组合计提坏账准备	579,220.84	-	579,220.84	1,204,278.23	126,562.60	1,656,936.47
合计	114,628,259.54	-	114,628,259.54	1,874,029.88	527,070.54	115,975,218.88

(2) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

项目	2020年度	2019年度
房地产开发产品结转成本	5,027,088,370.71	2,882,983,362.26
维修费	267,395,200.02	32,914,747.03
职工薪酬	109,933,498.40	106,280,734.97
代建业务结转成本	101,938,034.33	-
折旧费和摊销费用	64,428,351.00	46,192,733.12
房地产营销费用	40,265,005.11	7,763,467.01
租赁费	17,256,283.01	-
专业服务费用	13,467,402.74	12,104,904.31
其他存货变动	9,730,691.47	9,469,285.83
咨询费	7,147,338.14	6,538,721.80
劳务费	6,324,671.89	7,174,783.61
水电费	3,992,933.67	4,209,893.01
外包服务费	720,020.62	761,999.41
差旅费	526,495.14	976,801.85
其他	50,869,094.22	36,161,920.86
合计	5,721,083,390.47	3,153,533,355.07

(3) 每股收益

基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2020年度	2019年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	769,690,722.83	605,847,279.31
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,529,575,634.00	2,529,575,634.00
基本每股收益	0.30	0.24

其中：		
-持续经营基本每股收益：	0.30	0.24
-终止经营基本每股收益：	-	-

稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2020 年度及 2019 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

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

于 2020 年 7 月 9 日，本公司之子公司置地集团设立子公司城兆星。于 2020 年 9 月 9 日，置地集团以现金人民币 165,000,000.00 元出资。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海城投置业服务有限公司	上海市	上海市	服务业		100	设立或投资
上海新凯房地产开发有限公司(“新凯”)	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海韵意房地产开发有限公司(“韵意”)	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城协房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海露香园置业有限公司	上海市	上海市	房地产	45.45	54.55	设立或投资
上海城鸿置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城浦置业有限公司(“城浦”)	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城驰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城源房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城明置业有限公司	上海市	上海市	房地产		70	设立或投资
黄山山海置业有限公司	黄山市	黄山市	房地产		70	设立或投资
上海城投置地项目管理有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城业房地产有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
置地香港	香港	香港	投资控股		100	设立或投资
上海城欣置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城亭置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
上海城展置业有限公司	上海市	上海市	房地产		90	设立或投资
城兆星置业(上海)有限公司(本节八\5)	上海市	上海市	房地产		55	设立或投资
上海竹岭风企业管理有限公司	上海市	上海市	餐饮管理		100	设立或投资
上海城投置业经营管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	100		设立或投资
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100		设立或投资
上海城辰置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	设立或投资
江阴高新区新城镇开发建设有限公司	无锡市	无锡市	房地产	50		设立或投资
置地集团	上海市	上海市	房地产	100		同一控制下的企业合并
上海其越置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	同一控制下的企业合并
控股投资	上海市	上海市	股权投资	100		非同一控制下企业合并

上海诚鼎城市产业投资管理中心(有限合伙) (“诚鼎产业中心”)	上海市	上海市	股权投资	99	1	非同一控制下企业合并
新江湾城	上海市	上海市	房地产	50	10	非同一控制下企业合并
上海城颐置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	非同一控制下企业合并
上实丰启置业(BVI)有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股		100	资产收购
上实丰启置业有限公司	香港	香港	投资控股		100	资产收购
上海丰启置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100	资产收购

(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
新江湾城	40.00%	-354,227.08		1,018,781,222.48

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

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	对集团活动是否具有战略性
				直接	间接		
西部证券	陕西	陕西	证券业务	10.26%		权益法	是
上海建科集团股份有限公司	上海	上海	技术服务	9.02%		权益法	是
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)	上海	上海	创业投资	29.67%	0.55	权益法	是
上海沪风房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法	是
上海合庭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法	是
上海康州房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法	是
上海东荣房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法	是
上海开古房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法	是
上海高泰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		36.00%	权益法	是
上海城投集团财务有限公司	上海	上海	融资服务	20.00%		权益法	是

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
本集团对西部证券的持股比例虽然低于 20%，但是西部证券董事会 11 名董事中的 2 名由本集团任命，本集团能够对西部证券施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

本集团对上海建科集团股份有限公司的持股比例虽然低于 20%，但是上海建科集团股份有限公司董事会 7 名董事中的 1 名由本集团任命，本集团能够对上海建科集团股份有限公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	西部证券	上海建科集团股份有限公司	西部证券	上海建科集团股份有限公司
流动资产	62,126,271,879.64	2,822,332,971.44	45,998,040,674.87	1,979,846,800.20
非流动资产	1,706,619,030.46	1,068,404,242.85	2,605,850,557.34	1,784,665,839.12
资产合计	63,832,890,910.10	3,890,737,214.29	48,603,891,232.21	3,764,512,639.32
流动负债	32,564,934,615.10	961,698,684.01	27,087,324,820.71	844,661,317.88
非流动负债	5,146,947,132.43	66,928,920.93	3,774,488,769.09	119,930,046.60
负债合计	37,711,881,747.53	1,028,627,604.94	30,861,813,589.80	964,591,364.48
少数股东权益	91,850,371.60	-70,733,547.89	77,820,090.19	221,533,907.74
归属于母公司股东权益	26,029,158,790.97	2,932,843,157.24	17,664,257,552.22	2,578,387,367.10
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,670,591,691.95	264,483,795.92	2,665,883,262.39	257,838,736.71
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
—取得投资时联营企业可辨认净资产公允价值调整额	288,189,323.42		423,912,542.39	
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	2,958,781,015.37	264,483,795.92	3,089,795,804.78	257,838,736.71
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	4,649,154,175.38	不适用	3,089,795,804.78	不适用
营业收入	5,186,903,848.54	2,796,142,756.13	3,677,754,045.88	2,714,294,447.09
净利润	1,118,594,789.55	224,496,583.17	615,607,248.59	170,918,737.20
终止经营的净利润				
其他综合收益	2,908,582.66	10,966,617.43	-14,618,498.81	8,634,510.42
综合收益总额	1,121,503,372.21	235,463,200.60	600,988,749.78	179,553,247.62
本年度收到的来自联营企业的股利	33,295,271.44	14,589,012.22	30,652,789.58	4,805,629.42

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海合庭房地产开发有限公司	上海康州房地产开发有限公司	上海东荣房地产开发有限公司	上海合庭房地产开发有限公司	上海康州房地产开发有限公司	上海东荣房地产开发有限公司
流动资产	522,516,617.41	69,186,364.90	10,922,913.46	1,007,831,270.57	36,434,663.45	18,107,567.87
非流动资产	138,372.80	754,965,761.09	589,571,503.39	42,223.18	455,782,845.10	563,409,891.35
资产合计	522,654,990.21	824,152,125.99	600,494,416.85	1,007,873,493.75	492,217,508.55	581,517,459.22
流动负债	13,515,262.38	86,864,191.14	51,957,597.41	15,179,765.07	74,866,071.20	33,727,965.24
非流动负债		49,558,393.43				
负债合计	13,515,262.38	136,422,584.57	51,957,597.41	15,179,765.07	74,866,071.20	33,727,965.24
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	509,139,727.83	687,729,541.42	548,536,819.44	992,693,728.69	417,351,437.36	547,789,493.97
按持股比例计算的净资产份额(i)	183,290,302.02	247,582,634.91	197,473,255.00	357,369,742.33	150,246,517.45	197,204,217.83

2020 年年度报告

调整事项						
一商誉						
一内部交易未实现利润						
一其他						
对联营企业权益投资的账面价值	183,290,302.02	247,582,634.91	197,473,255.00	357,369,742.33	150,246,517.45	197,204,217.83
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	9,954,059.99					
净利润	3,945,999.15	678,104.06	747,325.47	-15,435,138.65	-416,624.12	104,653.19
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	3,945,999.15	678,104.06	747,325.47	-15,435,138.65	-416,624.12	104,653.19
本年度收到的来自联营企业的股利						

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海开古房地产开发有限公司	上海高泰房地产开发有限公司	上海城投集团财务有限公司	上海开古房地产开发有限公司	上海高泰房地产开发有限公司	上海城投集团财务有限公司
流动资产	141,504,229.27	347,814,338.58	17,272,048,567.86	260,327,107.41	267,998,628.96	1,005,736,800.82
非流动资产	1,043,889,891.60	4,163,782,946.90	18,691,258.61	673,247,270.66	4,270,891,947.57	-
资产合计	1,185,394,120.87	4,511,597,285.48	17,290,739,826.47	933,574,378.07	4,538,890,576.53	1,005,736,800.82
流动负债	75,089,140.48	158,620,628.30	16,279,545,473.07	8,357,284.52	2,199,083,682.98	1,434,200.21
非流动负债	182,443,541.85	1,975,890,038.00			30,096,566.13	
负债合计	257,532,682.33	2,134,510,666.30	16,279,545,473.07	8,357,284.52	2,229,180,249.11	1,434,200.21
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	927,861,438.54	2,377,086,619.18	1,011,194,353.40	925,217,093.56	2,309,710,327.42	1,004,302,600.61
按持股比例计算的净资产份额(i)	334,030,117.87	855,751,182.90	202,238,870.68	333,078,153.68	831,495,717.87	200,860,520.12
调整事项						
一商誉						
一内部交易未实现利润						
一其他						
对联营企业权益投资的账面价值	334,030,117.87	855,751,182.90	202,238,870.68	333,078,153.68	831,495,717.87	200,860,520.12
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入		275,645,609.95	55,120,565.93		262,166,714.36	5,736,800.82
净利润	2,644,344.97	67,376,291.75	6,891,752.80	-533,784.56	24,456,711.85	4,302,600.61
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	2,644,344.97	67,376,291.75	6,891,752.80	-533,784.56	24,456,711.85	4,302,600.61
本年度收到的来自联营企业的股利						

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)	上海沪风房地产开发有限公司	无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)	上海沪风房地产开发有限公司
流动资产	238,271,855.10	133,459,897.25	297,841,831.73	144,931,681.97
非流动资产	350,000,000.00	1,001,054,158.60		675,124,684.05

资产合计	588,271,855.10	1,134,514,055.85	297,841,831.73	820,056,366.02
流动负债	85,072.00	82,913,395.22	64,032.00	5,403,524.12
非流动负债		234,521,390.60		
负债合计	85,072.00	317,434,785.82	64,032.00	5,403,524.12
归属于母公司股东权益	588,186,783.10	817,079,270.03	297,777,799.73	814,652,841.89
按持股比例计算的净资产份额(i)	174,536,193.27	294,148,537.21	88,361,393.18	293,275,023.08
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	174,536,193.27	294,148,537.21	88,361,393.18	293,275,023.08
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入			1,006,849.00	
净利润	-12,890,919.57	2,426,428.14	-5,522,105.00	-626,651.78
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-12,890,919.57	2,426,428.14	-5,522,105.00	-626,651.78
本年度收到的来自联营企业的股利				

本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(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	25,975,790.99	29,290,491.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,685,299.77	8,914,971.85
--其他综合收益		
--综合收益总额	6,685,299.77	8,914,971.85
联营企业：		
投资账面价值合计	512,131,243.54	439,892,158.23
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(i)	103,889,928.47	44,346,295.79
--其他综合收益(i)		
--综合收益总额	103,889,928.47	44,346,295.79

其他说明

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为利率风险和价格风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团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集团的审计委员会。

(1) 市场风险

(a) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2020年12月31日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为1,901,788,586.97元(2019年12月31日：4,308,455,732.77元)；人民币计价的固定利率合同，金额为10,455,435,259.77元(2019年12月31日：4,923,087,045.28元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于2020年度及2019年度本集团并无利率互换安排。

于2020年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其它因素保持不变，本集团的利息支出会增加或减少1,588,465.75元(2019年度：1,542,152.01元)。

(b) 其他价格风险

本集团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2020年12月31日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下跌10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约99,513,229.19元(2019年12月31日：72,920,028.07元)，增加或减少其他综合收益约164,132.70元(2019年12月31日：约164,132.70元)。

(2) 信用风险

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

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

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

于2020年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2019年：无)。

(3) 流动风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2020年12月31日

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	9,072,204,304.71	-	-	-	9,072,204,304.71
应付账款	4,067,135,583.19	-	-	-	4,067,135,583.19
其他应付款	3,584,573,882.23	-	-	-	3,584,573,882.23
一年内到期的非流动负债	5,474,776,100.33	-	-	-	5,474,776,100.33
长期借款	251,876,047.68	1,903,694,351.14	1,914,697,058.37	1,184,834,833.90	5,255,102,291.09
应付债券	361,630,000.00	1,861,630,000.00	5,949,990,000.00	1,583,720,000.00	9,756,970,000.00
长期应付款	612,411.00	3,537,813.42	2,739,653.00	9,770,562.98	16,660,440.40
合计	22,812,808,329.14	3,768,862,164.56	7,867,426,711.37	2,778,325,396.88	37,227,422,601.95

2019年12月31日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,742,635,467.40	-	-	-	1,742,635,467.40
应付账款	2,512,990,316.84	-	-	-	2,512,990,316.84
其他应付款	1,437,791,236.05	-	-	-	1,437,791,236.05
一年内到期的非流动负债	1,779,623,350.00	-	-	-	1,779,623,350.00
长期借款	218,760,849.08	1,149,803,599.08	4,496,678,347.00	62,793,000.00	5,928,035,795.16
应付债券	192,000,000.00	192,000,000.00	4,418,500,000.00	-	4,802,500,000.00
长期应付款	3,752,724.00	1,457,787.00	3,257,595.42	6,122,890.98	14,590,997.40
合计	7,887,553,943.37	1,343,261,386.08	8,918,435,942.42	68,915,890.98	18,218,167,162.85

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

于2020年12月31日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	668,753,383.60			668,753,383.60
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	530,453,383.60			530,453,383.60
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	530,453,383.60			530,453,383.60
(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	138,300,000.00			138,300,000.00
(1) 债务工具投资	138,300,000.00			138,300,000.00
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			2,188,436.00	2,188,436.00
(四) 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			846,993,195.03	846,993,195.03
持续以公允价值计量的资产总额	668,753,383.60		849,181,631.03	1,517,935,014.63

于 2019 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	211,574,866.18			211,574,866.18
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	60,174,866.18			60,174,866.18
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	60,174,866.18			60,174,866.18
(3) 衍生金融资产				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	151,400,000.00			151,400,000.00
(1) 债务工具投资	151,400,000.00			151,400,000.00
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			2,188,436.00	2,188,436.00
(四) 其他非流动金融资产			760,692,174.79	760,692,174.79
持续以公允价值计量的资产总额	211,574,866.18		762,880,610.79	974,455,476.97

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型。估值技术的输入值主要包括无风险利率、股价波动率、PE 乘数、缺乏流动性折价等。

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

√适用 □不适用

除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

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

√适用 □不适用

相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团在对第三层次的可供出售权益工具公允价值进行评估时，采用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型等。估值技术输入值主要包括无风险利率、股价及股价波动率、缺乏流动性折价等。于 2020 年度，无风险利率为 2.97%(2019 年度：3.17%)。于 2020 年度，缺乏流动性折价的区间为 1.46%至 15.63%(2019 年度：0.69%至 14.31%)。

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

项目	2019 年	购买	出售	当期利得或损失总额	2020 年	2020 年 12 月 31 日
	12 月 31 日			计入当期损益的	12 月 31 日	仍持有的资产 计入当期损益 的未实现利得 或损失的变动 —公允价值变 动损益
				利得或损失 (a)		
金融资产						
其他非流动金融资产						
基金投资	359,480,039.25	19,680,744.00	-31,939,164.00	98,718,074.36	445,939,693.61	98,718,074.36
非上市公司股权投资	401,212,135.54			-158,634.12	401,053,501.42	-158,634.12
其他权益工具投资—						
非上市公司股权投资	2,188,436.00				2,188,436.00	
金融资产及资产合计	762,880,610.79	19,680,744.00	-31,939,164.00	98,559,440.24	849,181,631.03	98,559,440.24

(a) 计入当期损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益等项目。

(b) 本集团由投资部门负责金融资产及金融负债的估值工作。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

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

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

除下述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
长期借款	9,193,908,669.54	9,170,980,857.78	6,881,499,732.77	6,811,329,908.17
应付债券	7,957,661,068.74	8,376,105,399.10	3,981,043,045.28	3,996,542,830.89
	17,151,569,738.27	17,547,086,256.88	10,862,542,778.05	10,807,872,739.06

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款以及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

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①

适用 不适用

单位：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(%)
上海城投	上海	城市建设投资建设承包、项目投资、参股经营等	50,000,000,000.00	46.46	46.46

企业最终控制方是上海城投

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见本节“九、在其他主体中的权益\1、在子公司的权益。”

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本企业重要的合营和联营企业情况详见本节“九、在其他主体中的权益\3、在合营企业或联营企业中的权益\ (1)重要的合营企业或联营企业”。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	联营企业
上海诚鼎投资管理有限公司	联营企业
上海黄山合城置业有限公司	联营企业

上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	联营企业
常州明城置业发展有限公司	联营企业
上海诚鼎创业投资有限公司	联营企业
上海诚鼎资本管理中心(有限合伙)	联营企业
上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业
上海诚鼎创富投资管理有限公司	合营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海城投资产管理(集团)有限公司	集团兄弟公司
上海中心大厦置业管理有限公司	集团兄弟公司
上海城投水务(集团)有限公司	集团兄弟公司
上海同盛城北置业有限公司	集团兄弟公司
上海义品置业有限公司	集团兄弟公司
上海城投环保金融服务有限公司	集团兄弟公司
上海城投环保产业投资管理有限公司	集团兄弟公司
上海城投公路投资(集团)有限公司	集团兄弟公司
上海水务资产经营发展有限公司	集团兄弟公司
上海城投环境(集团)有限公司	集团兄弟公司
上海老港固废综合开发有限公司	集团兄弟公司
上海城越建设发展有限责任公司	集团兄弟公司
上海兴港置业发展有限公司	集团兄弟公司

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海城投	大市政配套支出		37,407,154.85
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理支出	8,549,747.24	8,929,413.46
上海城投水务(集团)有限公司	接受劳务		10,385,690.33

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
上海义品置业有限公司	委托管理收入	195,433.96	46,683,131.13
上海高泰房地产开发有限公司	委托管理收入		7,605,889.97

上海同盛城北置业有限公司	委托管理收入		6,132,075.47
上海康州房地产开发有 限公司	委托管理收入	4,267,637.08	1,747,006.32
常州明城置业发展有 限公司	委托管理收入	990,566.04	990,566.04
上海沪风房地产开发有 限公司	委托管理收入	3,849,467.36	725,334.06
上海城越建设发展有 限责任公司	委托管理收入	5,660,377.36	
上海开古房地产开发有 限公司	委托管理收入	3,278,769.79	
上海兴港置业发展有 限公司	委托管理收入	3,245,283.02	
西部证券	委托管理收入	1,139,383.96	
上海同盛城北置业有 限公司	营销服务收入	1,698,113.16	

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
上海诚鼎创佳投资管理 有限公司	房屋		661,051.41
上海诚鼎投资管理 有限公司	房屋		526,889.51
环保金融	房屋	831,977.16	415,988.58
上海诚鼎资本管理 中心(有限合伙)	房屋		67,552.38
上海诚鼎华建投资 管理合伙企业 (有限合伙)	房屋	377,885.76	

上海诚鼎创富投资管理有限公司	房屋	182,903.82	
----------------	----	------------	--

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海城投	房屋及车位	2,502,958.00	2,502,958.00

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：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
上海城投(注 1)	1,500,000,000.00	2015-04-22	2022-04-21	否
上海城投(注 2)	1,000,000,000.00	2013-05-10	2020-05-10	是
上海城投(注 2)	600,000,000.00	2013-09-03	2020-09-02	是

关联担保情况说明

适用 不适用

注 1：上海城投为本集团发行的共计人民币 15 亿元公司债券提供无偿担保。

注 2：上海城投为本集团发行的人民币 16 亿元保险资金信托贷款提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保已于本年履行完毕。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海城投	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	利率 3.70%
上海城投	350,000,000.00	2019-09-29	2024-08-29	利率 3.70%
上海城投	500,000,000.00	2020-04-26	2025-02-27	利率 3.20%
上海城投	2,000,000,000.00	2020-12-23	2021-06-22	利率 4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	300,000,000.00	2019-12-19	2020-12-18	利率 4.20%
上海城投环保金融服务有限公司	980,000,000.00	2019-05-24	2020-05-25	利率 4.20%

上海城投环保金融服务有限公司	1,100,000,000.00	2020-05-20	2021-05-21	利率 4.20%
上海城投环保金融服务有限公司	500,000,000.00	2020-05-21	2021-05-22	利率 4.20%
上海城投环保金融服务有限公司	300,000,000.00	2020-12-18	2021-12-18	利率 4.20%
上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	2020-07-30	2021-07-31	利率 3.85%
上海城投资产管理(集团)有限公司	700,000,000.00	2020-12-22	2021-12-21	利率 4.35%
上海城投公路投资(集团)有限公司	600,000,000.00	2020-12-22	2021-12-21	利率 4.35%
上海水务资产经营发展有限公司	350,000,000.00	2020-12-23	2021-01-12	利率 4.35%
上海城投环境(集团)有限公司	200,000,000.00	2020-12-23	2021-01-22	利率 4.35%
上海老港固废综合开发有限公司	300,000,000.00	2020-12-23	2021-01-22	利率 4.35%
上海城投水务(集团)有限公司	1,850,000,000.00	2020-12-23	2021-01-12	利率 4.35%
上海城投集团财务有限公司	8,750,000.00	2020-10-19	2024-04-18	利率 4.275%

2020 年度，本集团之子公司置地集团，向常州明城拆出资金 84,000,000.00 元(2019 年：26,000,000.00 元)，收回常州明城借款本金 8,400,000.00 元(2019 年：4,000,000.00 元)。于 2020 年 12 月 31 日，对常州明城拆出资金余额 598,569,658.48 元(2019 年 12 月 31 日：522,969,658.48 元)。

2020 年度，本集团之子公司置地集团，向上海沪风房地产开发有限公司拆出资金 17,036,193.37 元(2019 年：无)。于 2020 年 12 月 31 日，对上海沪风房地产开发有限公司拆出资金余额 17,036,193.37 元(2019 年：无)。

2020 年度，本集团之子公司置地集团，向上海开古房地产开发有限公司拆出资金 9,217,211.87 元(2019 年：无)。于 2020 年 12 月 31 日，对上海开古房地产开发有限公司拆出资金余额 9,217,211.87 元(2019 年：无)。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,673,700.00	5,817,200.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

委托贷款利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
常州明城置业发展有限公司	26,238,015.92	45,627,821.08

委托借款利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
环保金融	70,688,334.04	25,837,000.00
上海城投	39,917,786.08	6,762,777.78
上海城投环保产业投资管理有限公司	1,491,876.44	
上海城投资产管理(集团)有限公司	962,500.00	
上海城投公路投资(集团)有限公司	825,000.00	
上海水务资产经营发展有限公司	433,125.00	
上海城投环境(集团)有限公司	247,500.00	
上海老港固废综合开发有限公司	371,250.00	
上海城投水务(集团)有限公司	2,289,375.00	
合计	117,226,746.56	32,599,777.78

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	上海义品置业有限公司	49,484,119.00	13,923.06	49,484,119.00	8,481.02
应收账款	上海高泰房地产开发有限公司			1,431,503.88	245.34
应收账款	常州明城	1,050,000.00	295.43	1,050,000.00	165.10
应收账款	上海沪风房地产开发有限公司	470,056.08	132.26	474,025.71	81.24
应收账款	上海康州房地产开发有限公司	4,840,038.24	1,361.81	316,342.94	54.22
应收账款	上海开古房地产开发有限公司	1,579,947.18	444.54		
其他应收款	常州明城	627,819,463.36	176,646.18	577,811,048.16	90,853.45
其他应收款	黄山合城			45,401,928.43	7,781.38
其他应收款	上海开古房地产开发有限公司	9,217,211.87	2,593.39		
其他应收款	上海沪风房地产开发有限公司	17,036,193.37	4,793.38		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海城投		39,651,584.00
应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	3,098,754.51	
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	178,995,300.28	354,495,300.28

其他应付款	上海诚鼎创业投资有限公司		10,500,000.00
其他应付款	环保金融	2,438,333.33	1,642,666.67
其他应付款	上海城投	3,755,277.77	1,370,387.60
其他应付款	上海城投资产管理(集团)有限公司	1,541,072.10	578,572.09
其他应付款	上海城投水务(集团)有限公司	2,289,375.00	
其他应付款	上海城投公路投资(集团)有限公司	825,000.00	
其他应付款	上海水务资产经营发展有限公司	433,125.00	
其他应付款	上海老港固废综合开发有限公司	371,250.00	
其他应付款	上海城投环境(集团)有限公司	247,500.00	
其他应付款	上海城投环保产业投资管理有限公司	105,875.00	
预收账款	上海城投资产管理(集团)有限公司		19,760,000.00
合同负债	上海城投资产管理(集团)有限公司	19,760,000.00	
短期借款	上海城投	2,000,000,000.00	
短期借款	上海城投环保金融服务有限公司	1,900,000,000.00	1,280,000,000.00
短期借款	上海城投水务(集团)有限公司	1,850,000,000.00	
短期借款	上海城投资产管理(集团)有限公司	700,000,000.00	
短期借款	上海城投公路投资(集团)有限公司	600,000,000.00	
短期借款	上海水务资产经营发展有限公司	350,000,000.00	
短期借款	上海老港固废综合开发有限公司	300,000,000.00	
短期借款	上海城投环境(集团)有限公司	200,000,000.00	
短期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	90,000,000.00	
应付债券	西部证券	1,300,000,000.00	
长期借款	上海城投	1,200,000,000.00	700,000,000.00
长期借款	上海城投集团财务有限公司	8,750,000.00	

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) 资本性支出承诺事项

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
投资性房地产装修	6,928,892.56	
长租房融资租入家电		9,894,820.55
长租房家具采购		7,635,138.70
合计	6,928,892.56	17,529,959.25

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
一年以内	3,017,877.76	3,231,657.18

(3) 对外承诺事项

根据本公司之子公司置地集团与本集团之关联方上海城投城市更新建设发展有限公司于2020年11月25日签订的协议，置地集团承诺以1,093,486,707.74元的价格受让上海城投城市更新建设发展有限公司拥有的上海城虹万岸建设发展有限公司（“城虹万岸”）80%的股权。于2020年12月31日，置地集团尚未支付上述款项，股权转让未完成。

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

2021年2月，置地集团与上海城投城市更新建设发展有限公司完成城虹万岸的股东权利义务的交接，城虹万岸成为本集团之子公司。

于2021年1月5日，本公司和上海建工集团股份有限公司与上海市黄浦区规划和自然资源局签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》，以17,600,000,000.00元获得黄浦区豫园街道515街坊地块，本公司出资比例为84.7%。

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	232,720,958.33
经审议批准宣告发放的利润或股利	182,129,445.65

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

2020 年度，本集团有两个报告分部，分别为总部板块及房地产板块。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	总部	房地产模块	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,454,432.55	6,563,471,380.17		6,564,925,812.72
分部间交易收入		169,341,211.99	169,341,211.99	
营业成本	313,042.23	5,547,980,806.65		5,548,293,848.88
利息收入	22,822,022.02	24,440,889.30		47,262,911.32
利息费用	443,516,896.64	358,100,409.68	479,698,579.87	321,918,726.45
对联营和合营企业的投资收益	234,636,823.08	83,341,380.30		317,978,203.38
信用减值损失	1,133,296.73	921,502.34	707,839.73	1,346,959.34
折旧费和摊销费	-578,220.16	-63,850,130.84		-64,428,351.00
利润总额	709,942,671.76	391,101,524.40	7,504,819.10	1,093,539,377.06
所得税费用	141,823,804.97	182,159,214.59	-176,959.93	324,159,979.49
净利润	568,118,866.79	208,942,309.81	7,681,779.03	769,379,397.57
资产总额	37,625,149,127.22	37,654,258,652.43	13,755,264,674.77	61,524,143,104.88
负债总额	20,540,008,037.81	26,934,155,798.52	7,299,416,433.39	40,174,747,402.94
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,784,797,225.66	2,467,440,914.79		6,252,238,140.45
非流动资产增加额(i)	327,546.00	931,125,131.49		931,452,677.49

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

上年同期：

项目	总部	房地产板块	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,807,961.47	3,641,780,737.98		3,643,588,699.45
分部间交易收入		8,055,737.98	8,055,737.98	
营业成本		2,984,929,048.03		2,984,929,048.03
利息收入	10,834,270.71	28,908,675.83		39,742,946.54

利息费用	317,774,025.45	218,389,408.14	479,409,712.23	56,753,721.36
对联营和合营企业的投资收益	183,871,188.40	-10,893,558.48		172,977,629.92
信用减值损失	66,743.23	-869,186.21	7,785.21	-810,228.19
折旧费和摊销费	-606,439.61	-45,586,293.51		-46,192,733.12
利润总额	495,898,346.95	342,398,548.93		838,296,895.88
所得税费用	72,546,961.29	127,912,363.51		200,459,324.80
净利润	423,351,385.66	214,486,185.42		637,837,571.08
资产总额	17,901,788,449.25	32,822,799,909.16	10,897,172,847.84	39,827,415,510.57
负债总额	7,632,584,516.98	22,596,649,264.00	10,895,883,898.90	19,333,349,882.08
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
对联营企业和合营企业的长期股权投资	3,911,478,587.56	2,474,402,277.51		6,385,880,865.07
非流动资产增加额(i)	477,597.31	648,859.33		1,126,456.64

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

7、其他

适用 不适用

资本管理

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

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

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

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总额	61,524,143,104.88	39,827,415,510.57
负债总额	40,174,747,402.94	19,333,349,882.08
资产负债率	65.30%	48.54%

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、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	15,769,649.56	13,680,071.23
应收股利		
其他应收款	6,873,521,275.54	1,079,760,410.29
合计	6,889,290,925.10	1,093,440,481.52

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	15,769,649.56	13,680,071.23
合计	15,769,649.56	13,680,071.23

(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

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)	
2020年1月1日余额	1,804.39			1,804.39
2020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	212,009.72			212,009.72
本期转回	210,888.58			210,888.58
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	2,925.53			2,925.53

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

项目	第一阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失		
	(组合)		
	账面余额	坏账准备	坏账准备
2019年12月31日	13,681,875.62	1,804.39	1,804.39

会计政策变更			
2020年1月1日	13,681,875.62	1,804.39	1,804.39
本年新增的款项	475,914,379.03	212,009.72	212,009.72
本年减少的款项	473,819,098.53	210,888.58	210,888.58
2020年12月31日	15,777,156.12	2,925.53	2,925.53

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(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年以内小计	5,845,982,864.00
1至2年	
2至3年	380,914,343.82
3至4年	
4至5年	42,266,692.18
5年以上	604,357,375.54
合计	6,873,521,275.54

(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
应收关联方款项	3,850,727,958.80	1,077,478,654.57
应收海南原水房地产开发经营有限公司	27,719,488.65	27,719,488.65

应收百玛士绿色能源款项	19,745,100.21	19,745,100.21
应收竞买土地保证金	2,992,000,000.00	
应收押金保证金	32,000,000.00	
其他	264,531.41	2,657,937.41
合计	6,922,457,079.07	1,127,601,180.84

(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)	
2020年1月1日余额	206,102.69		47,634,667.86	47,840,770.55
2020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	1,183,566.82			1,183,566.82
本期转回	88,533.84			88,533.84
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	1,301,135.67		47,634,667.86	48,935,803.53

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

项目	第一阶段		第三阶段		合计
	未来12个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2019年12月31日	1,079,966,512.98	206,102.69	47,634,667.86	47,634,667.86	47,840,770.55
会计政策变更	-	-	-	-	-
2020年1月1日	1,079,966,512.98	206,102.69	47,634,667.86	47,634,667.86	47,840,770.55
本年新增的款项	6,414,587,504.86	1,183,566.82	-	-	1,183,566.82
本年减少的款项	619,731,606.63	88,533.84	-	-	88,533.84
2020年12月31日	6,874,822,411.21	1,301,135.67	47,634,667.86	47,634,667.86	48,935,803.53

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	
单项计提坏账准备	47,634,667.86					47,634,667.86
组合计提坏账准备	206,102.69	1,183,566.82	88,533.84			1,301,135.67
合计	47,840,770.55	1,183,566.82	88,533.84			48,935,803.53

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
上海露香园置业有限公司	往来款	3,404,600,266.66	一年以内	49.07	631,492.61
上海市规划和自然资源局	土地保证金	2,992,000,000.00	一年以内	43.12	577,852.45
上海城投置地(香港)有限公司	往来款	381,123,111.11	三年以内	5.49	70,691.54
置业经营	往来款	65,000,000.00	一年以内	0.94	12,056.34
海南原水房地产开发经营有限公司	往来款	27,719,488.65	五年以上	0.40	27,719,488.65
合计	/	6,870,442,866.42	/	99.02	29,011,581.59

(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

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率	坏账准备	理由
应收海南原水款项	27,719,488.65	100.00%	27,719,488.65	预计无法收回
应收百玛士绿色能源款项	19,745,100.21	100.00%	19,745,100.21	预计无法收回
其他	170,079.00	100.00%	170,079.00	预计无法收回
合计	47,634,667.86	****	47,634,667.86	****

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
关联方款项组合：			
一年以内	2,823,060,796.79	523,627.67	0.02%
二到三年	381,123,111.11	70,691.54	0.02%
四到五年	42,274,533.35	7,841.17	0.02%
五年以上	604,269,517.55	112,081.22	0.02%
应收政府单位款项组合			
一年以内	2,992,000,000.00	577,852.45	0.02%
应收押金保证金组合			
一年以内	32,000,000.00	6,180.24	0.02%
代垫款项及其他组合：			
一年以内	6,594.42	161.18	2.44%
五年以上	87,857.99	2,700.20	3.07%

2、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	6,192,074,667.37		6,192,074,667.37	6,102,074,667.37		6,102,074,667.37

对联营、合营企业投资	3,952,070,676.78		3,952,070,676.78	4,033,887,234.17		4,033,887,234.17
合计	10,144,145,344.15		10,144,145,344.15	10,135,961,901.54		10,135,961,901.54

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
置地集团	3,177,645,200.20			3,177,645,200.20		
新江湾城	1,142,773,427.92			1,142,773,427.92		
上海露香园置业有限公司(注1)	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
控股投资	698,658,189.89			698,658,189.89		
江阴高新区新城镇开发建设有限公司(注3)	50,000,000.00	90,000,000.00		140,000,000.00		
上海城投置业经营管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
诚鼎产业中心(注2)	2,822,849.36			2,822,849.36		
上海诚鼎恒业投资管理有限公司	175,000.00			175,000.00		
合计	6,102,074,667.37	90,000,000.00		6,192,074,667.37		

注 1：本公司之全资子公司置地集团持有露香园剩余 54.55% 的股权。

注 2：本公司之子公司上海诚鼎恒业投资管理有限公司持有诚鼎产业中心剩余 1.00% 的股权。

注 3：本公司于 2020 年度对子公司江阴新城镇增加投资 90,000,000.00 万元。

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
上海诚鼎创富投资管理有限公司	24,305,705.13			7,366,747.61			10,000,000.00			21,672,452.74	
小计	24,305,705.13			7,366,747.61			10,000,000.00			21,672,452.74	
二、联营企业											
西部证券	3,089,795,804.78		417,777,672.60	159,774,864.18	593,033.38		33,295,271.44		159,690,257.07	2,958,781,015.37	
上海建科集团股份有限公司	257,838,736.71			20,245,101.87	988,969.56		14,589,012.22			264,483,795.92	
上海城投集团财务有限公司	200,860,520.12			1,378,350.56						202,238,870.68	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	205,533,781.77		54,726,369.00	9,630,999.59						160,438,412.36	
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	60,000,000.00	80,000,000.00		-3,356,281.64						136,643,718.36	
上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限合伙)	575,355.45			401,819.58						977,175.03	
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业(有限合伙)	88,361,393.18	90,000,000.00		-3,825,199.91						174,536,193.27	
上海诚鼎扬子投资合伙企业(有限合伙)	54,031,156.75		33,527,696.00	4,712,847.44						25,216,308.19	
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	13,199,973.56			1,642,031.68			11,562,500.00			3,279,505.24	
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	4,247,594.02			62,364.25			2,937,500.00			1,372,458.27	
上海诚鼎创云股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	857,245.23			-101,702.13						755,543.10	
上海诚鼎创业投资有限公司	33,259,227.86		12,028,738.00	-8,306,897.90			12,291,887.00			631,704.96	
上海诚鼎投资管理有限公司	1,020,739.61		570,000.00	2,249,484.98			2,565,000.00			135,224.59	
上海欣顺建设工程监理有限公司		2,400,000.00		-1,491,701.30						908,298.70	
小计	4,009,581,529.04	172,400,000.00	518,630,475.60	183,016,081.25	1,582,002.94		77,241,170.66		159,690,257.07	3,930,398,224.04	
合计	4,033,887,234.17	172,400,000.00	518,630,475.60	190,382,828.86	1,582,002.94		87,241,170.66		159,690,257.07	3,952,070,676.78	

3、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
其他业务	1,454,432.55	383,796.95	1,807,961.47	313,042.20
合计	1,454,432.55	383,796.95	1,807,961.47	313,042.20

4、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		145,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	190,382,828.86	155,795,554.57
处置长期股权投资产生的投资收益	324,999,253.07	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	26,592,132.17	71,513,321.29
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		23,271,988.02
发放委托贷款取得的投资收益	482,723,981.81	479,409,712.23
合计	1,024,698,195.91	874,990,576.11

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

5、其他

√适用 □不适用

税金及附加：

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,801,974.16	2,864,171.73
教育费附加	1,200,846.07	2,045,836.93
其他	1,369,594.05	8,485,824.36
合计	5,372,414.28	13,395,833.02

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	330,709,529.35	主要是减持西部证券股票所得收益 3.25 亿元

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）	16,318,467.85	
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	105,737,957.66	
对外委托贷款取得的损益	26,238,015.92	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,751,418.71	
所得税影响额	-133,968,197.66	
少数股东权益影响额		
合计	339,284,354.41	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.93	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.15	0.17	0.17

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

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、总裁、财务总监及会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	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
备查文件目录	报告期内在上交所网站（www.sse.com.cn）以及《上海证券报》上公开披露过的所有公司公告的原稿

董事长：戴光铭

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 22 日

修订信息

适用 不适用