

公司代码：600748

公司简称：上实发展

债券代码：155364

债券简称：19 上实 01

债券代码：163480

债券简称：20 上实 01

# 上海实业发展股份有限公司 2022 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、上会会计师事务所（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、公司负责人曾明、主管会计工作负责人徐晓冰及会计机构负责人（会计主管人员）袁纪行声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以截至2022年12月31日的总股本1,844,562,892股为基数向全体股东每10股派发现金红0.20元（含税），现金红利合计36,891,257.84元，剩余未分配利润1,962,659,508.61元结转下一年度。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本公司已在本报告中详细描述了可能存在的风险事项，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”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 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	24
第五节	环境与社会责任.....	37
第六节	重要事项.....	39
第七节	股份变动及股东情况.....	61
第八节	优先股相关情况.....	66
第九节	债券相关情况.....	67
第十节	财务报告.....	71

备查文件目录	载有法定代表人、总裁、财务总监签名盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定媒体公开披露的公司文件正本及公告原稿。

## 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		
公司、本公司	指	上海实业发展股份有限公司
上实控股	指	上海实业控股有限公司
上海实业	指	上海实业（集团）有限公司
上海上实	指	上海上实（集团）有限公司
上实地产	指	上实地产发展有限公司
上实龙创	指	上海上实龙创智能科技股份有限公司

## 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	上海实业发展股份有限公司
公司的中文简称	上实发展
公司的外文名称	Shanghai Industrial Development Co., Ltd
公司的外文名称缩写	SID
公司的法定代表人	曾明

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高欣	沈浩麟
联系地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 层	上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 层
电话	021-53858686	021-53858686
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	Sid748@sidlgroup.com	Sid748@sidlgroup.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号华申大厦6楼
公司办公地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 层
公司办公地址的邮政编码	200021
公司网址	<a href="https://www.sidlgroup.com/">https://www.sidlgroup.com/</a>
电子信箱	Sid748@sidlgroup.com

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上实发展	600748	浦东不锈

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 层
	签字会计师姓名	陈大愚、章珍

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	5,247,943,728.81	10,063,198,233.94	10,269,130,754.90	-47.85	6,528,286,480.94	8,048,761,865.11
归属于上市公司股东的净利润	122,661,872.87	183,735,682.32	531,619,032.23	-33.24	568,937,979.06	817,942,213.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,363,200.61	-781,170,987.64	-421,583,306.26	106.19	475,539,925.79	746,164,550.12
经营活动产生的现金流量净额	2,103,100,373.56	-3,572,881,666.67	-3,553,149,888.41	158.86	737,913,100.64	814,435,135.13
	2022年末	2021年末		本期末比上年同期末增减(%)	2020年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	9,986,192,083.35	10,024,030,365.08	10,024,030,365.08	-0.38	11,358,245,800.14	12,148,729,221.68
总资产	45,345,197,107.74	39,542,508,277.37	39,574,493,270.22	14.67	41,751,194,963.33	42,479,137,087.56

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.07	0.08	0.27	-12.50	0.28	0.41
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.08	0.27	-12.50	0.28	0.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.03	-0.44	-0.24	106.82	0.23	0.38
加权平均净资产收益率(%)	1.23	1.50	4.97	减少0.27个百分点	5.06	7.03
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.48	-7.88	-4.46	增加8.36个百分点	4.14	6.37

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

本报告期，公司存在重大会计差错事项，需对2021年及以前年度的会计数据和财务指标进行追溯调整。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (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	984,857,147.30	397,050,663.75	640,357,627.13	3,225,678,290.63
归属于上市公司股东的净利润	-9,321,216.68	-83,140,948.61	-20,141,628.12	235,265,666.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,395,902.17	-89,677,602.28	-39,786,676.46	189,223,381.52
经营活动产生的现金流量净额	-810,663,635.81	-26,317,421.75	1,745,153,441.68	1,194,927,989.44

## 季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	200,313.15	1,090,780,125.41	14,615,968.30
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	82,758,603.39	31,279,065.87	50,636,125.37
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	19,731,778.26	56,250,220.76
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	95,353.90	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保	-		274,500.00

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			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,600,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
受托经营取得的托管费收入	471,698.10	471,698.10	471,698.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,235,355.08	1,911,230.30	7,690,396.79
减：所得税影响额	16,649,149.75	172,949,535.99	17,310,693.70
少数股东权益影响额（税后）	2,318,147.71	7,413,045.89	20,230,162.35
合计	74,298,672.26	964,906,669.96	93,398,053.27

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

适用 不适用

#### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
权益工具投资	268,500,000.00	276,000,000.00	7,500,000.00	
合计	268,500,000.00	276,000,000.00	7,500,000.00	

#### 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2022 年，国内外经济形势复杂多变，房地产市场环境下行。公司在面临前所未有的困难时，坚定贯彻落实上实集团“稳字当头、稳中求进、战略引领、严控风险、狠抓执行”的年度工作方针，一方面积极应对外部形势带来的经营压力，设法弥补因外部因素延缓的工程销售进度；另一方面努力化解内部上实龙创事件的不利影响，保障公司平稳运行。

#### 1. 克服困难，多措并举保障经营业绩

报告期内，今年上半年公司项目集中所在地区业务因特殊因素导致停滞对公司影响较大，下半年多措并举保障全年经营业绩平稳。公司抓住了年初的销售窗口期，加快购房客户购房贷款节奏，落实回款近 9 亿元。公司也不断细化不同业态的销售计划，盘活库存，实现青岛国际啤酒城 T2 楼的整栋销售，预售金额约 25.7 亿元。下半年三季度起，在政策端逐步向宽松和积极渐进的情况下，公司迅速盘点在售项目货值、梳理开发节点，线上线下多手段营销，全年实现认购金额约 59.7 亿元、签约约 56.6 亿元、回款约 60.4 亿元。四季度也通过上海联合产权交易所平台成功出售持有北外滩 89#号地块项目公司的股权和债权，实现约 46 亿元的收入，对公司现金流的补充和经营业绩的平稳贡献重要作用。资本保障方面，年内公司将“19 上实 01”公司债券后两年存续利率从 4.28%下调至 3.95%，在降低利率的同时通过转售成功保留了 8.9 亿元的发行规模，保障公司运营资金扎实平稳。

#### 2. 履行社会责任，不动产经营和物业服务彰显国企担当

报告期内，公司作为上海市本地国有企业，响应上海市国资委关于《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》（沪国资委规[2022]1 号）等相关文件精神号召，制定减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则，走访排摸减免对象实际情况、确定租金减免方案，涉及小微企业、个体工商户等 218 户，租金减免面积达 13.6 万平方米。物业服务方面，上实服务各级员工于上半年不畏艰难连续奋战在一线，保障广大业主居民的基本生活所需。公司经营管理层和公司志愿者组成约 70 余人的骨干力量，为上实集团援建运营上海临港方舱医院贡献力量。报告期内，上实服务续约物业管理项目 25 个、新增项目 24 个，在管面积达到约 2786 万平方米，荣获 2022 年中国物业服务企业综合实力 500 强第 40 名、2022 中国国有物业服务企业综合实力 50 强第 15 名等荣誉。

#### 3. 总结经验，妥善处理上实龙创事件

报告期内，公司于今年 1 月收到上海证券交易所问询函，要求公司核查上实龙创应收类账款的风险情况。在发现相关情况后，一方面，公司对上实龙创开展内部核查工作，发现上实龙创部分高级管理人员存在利用职务之便实施虚构交易的违法违规行为；另一方面，公司基于谨慎性原则，对上实龙创 2021

年度计提大额资产减值准备、对上实龙创和公司历年财务情况进行了会计差错更正与追溯调整。同年 4 月，公司收到上海证券交易所关于公司 2021 年报的问询函，并于 6 月对外披露了对上述问询函的回复。其中，公司将内部核查上实龙创事件的阶段性成果予以对外披露，包括公司于 6 月启动仲裁程序追索上实龙创原股东就业绩对赌承诺损失和公司对上实龙创的部分股东借款；公司就上实龙创部分高管涉嫌违法犯罪行为向上海市公安局经侦总队报案，公安机关已正式立案并对上实龙创原董事长曹文龙采取刑事强制措施。同年 12 月，公司收到上海证监局出具的《行政监管措施决定书》，对公司就上实龙创事件及未及时披露订立重大合同等情况出具了警示函；2023 年 1 月，公司收到中国证监会立案告知书，因公司涉嫌信息披露违法违规，根据相关法律法规对公司立案，公司将积极配合证监会的调查工作，严格按照监管规定和要求实施整改及履行信息披露义务。

## 二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，我国房地产行业经历了行业寒冬的深度调整，在多种多样的需求端宽松政策的支持下砥砺前行，保交付、保民生，熬过寒冬成为房地产行业的目标。2022 年，我国商品房销售面积约 13.58 亿平方米，同比下降约 24.3%；商品房销售金额约 13.33 亿元，同比下降 26.7%。2022 年，房地产行业面对前所未有的下行压力，房地产企业多以促营销、保交付、快回款为目标，力保企业基本盘。房地产政策方面，2022 年政策持续发力，从对预售资金监管的持续规范到下半年以“三支箭”为代表的“保交楼、稳主体”政策，旨在从各方面改善优质房企的流动性难题。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

2022 年，公司在内外部环境同时受压的情况下积极应对，保持经营基本平稳。主业投资方面，公司于 2022 年 3 月出资 48 亿元人民币，与上海城投（集团）有限公司下属子公司、上海建工集团股份有限公司下属子公司共同设立合资公司，用于开发建设虹口北外滩 91#地块项目；2022 年 8 月，公司出资 2.856 亿元人民币，与上实丰茂置业有限公司对公司下属开发上海青浦项目的上海丰茂置业有限公司进行同比例增资。2022 年 12 月，公司以约合 46 亿元人民币的对价通过上海联合产权交易所系统将所持有北外滩 89#地块的项目公司上海实森置业有限公司的股权和债权出售予友邦人寿保险有限公司，保障公司现金流的充裕并集中资源和精力做好北外滩 91 号地块等重点项目的建设开发工作。房地产销售方面，公司 2022 年持续盘点可售库存，加大不同业态的销售力度，成功实现青岛国际啤酒城 T2 楼整栋销售、青浦上实海上湾五期的主力销售。2022 年全年实现签约金额约 56.6 亿元。不动产经营方面，公司落实上海市国资委关于小微企业租金减免等相关文件精神号召，制定减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则，确定符合减免条件小微企业、个体工商户等 218 户，租金减免面积达 13.6 万平方米。实现全年不动产租金收入约 3.7 亿元，租赁面积约 41.66 万平方米。物业管理方面，上实服务续约物业管理项目 25 个、新增项目 24 个，在管面积约 2786 万平方米，较 2021 年度小幅增长。荣获 2022 年中国物业服务企业综合实力 500 强第 40 名、2022 中国国有物业服务企业综合实力 50 强第 15 名等荣誉。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司以上海为核心的长三角区域、青岛为中心的环渤海区域和成渝为中心的西南片区的“1+3+X”战略布局，适时增持优质项目资源；依托技术和管理优化，不断提高项目管理的效率和精度，提升盈利能力；整合战略合作伙伴资源，推动产业地产项目落地，加快主业升级。同时，公司加大物业服务等新兴产业的培育、整合力度，坚持融产结合，坚持整合内外部资源，逐步做大规模，提升盈利，成为公司业务的重要组成部分。

#### 五、报告期内主要经营情况

详细内容请见章节“一、经营情况讨论与分析”段落。

##### (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	5,247,943,728.81	10,063,198,233.94	-47.85
营业成本	4,122,379,418.95	5,119,942,123.63	-19.48
销售费用	98,733,723.41	140,365,718.14	-29.66
管理费用	288,113,688.38	318,719,496.26	-9.60
财务费用	111,482,567.63	-3,143,180.98	3,646.81
研发费用	29,443,469.08	23,101,803.70	27.45
经营活动产生的现金流量净额	2,103,100,373.56	-3,572,881,666.67	158.86
投资活动产生的现金流量净额	-2,241,878,750.92	760,890,195.28	-394.64
筹资活动产生的现金流量净额	3,731,392,030.44	1,018,144,266.39	266.49

营业收入变动原因说明：主要系房地产销售收入减少所致。

营业成本变动原因说明：主要系房地产销售成本减少所致。

销售费用变动原因说明：主要系广告宣传费和代理佣金费减少所致。

管理费用变动原因说明：主要系人员薪酬费减少所致。

财务费用变动原因说明：主要系项目竣工后利息支出费用化核算所致。

研发费用变动原因说明：主要系人员薪酬费增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上期支付土地储备款项所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系投资合营企业所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系收到北外滩 89 号地块债权转让款所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

##### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 5,247,943,728.81 元，比上期减少 47.85%，主要系上海海上菁英、上海泰府名邸、湖州雍景湾、泉州海上海等房地产项目结转收入以及物业管理服务收入、房地产租赁收入和工程项目收入等。

## (1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	5,096,268,550.85	3,998,153,180.00	21.55	-47.55	-17.56	减少 28.54 个百分点
建筑施工业	108,927,057.08	108,682,049.58	0.22	-63.20	-56.51	减少 15.35 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	3,803,336,448.92	2,907,710,247.45	23.55	-54.43	-23.22	减少 31.08 个百分点
物业管理服务	972,641,306.61	902,320,668.63	7.23	1.33	6.11	减少 4.17 个百分点
房地产租赁	289,686,644.68	152,051,405.36	47.51	-23.87	-12.97	减少 6.57 个百分点
工程项目收入	108,927,057.08	108,682,049.58	0.22	-63.20	-56.51	减少 15.35 个百分点
酒店经营收入	30,604,150.64	36,070,858.56	-17.86	2.51	-3.51	增加 7.36 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 (%)
华北	52,655,200.08	13,839,951.55	73.72	5.26	-3.81	增加 2.48 个百分点
华东	5,113,458,465.63	4,052,899,045.28	20.74	-48.35	-19.43	减少 28.46 个百分点
西南	39,081,942.22	40,096,232.75	-2.60	-37.45	-27.28	减少 14.36 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

/

## (2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4) 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产行业	房地产	3,998,153,180.00	96.99	4,849,660,367.56	94.72	-17.56	
建筑施工业	工程施工	108,682,049.58	2.64	249,894,980.33	4.88	-56.51	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	房地产	2,907,710,247.45	70.53	3,787,187,502.93	73.97	-23.22	
物业管理服务	房地产	902,320,668.63	21.89	850,379,523.22	16.61	6.11	
房地产租赁	房地产	152,051,405.36	3.69	174,710,249.80	3.41	-12.97	
工程项目收入	工程施工	108,682,049.58	2.64	249,894,980.33	4.88	-56.51	
酒店经营收入	房地产	36,070,858.56	0.88	37,383,091.61	0.73	-3.51	

成本分析其他情况说明

/

## (5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7) 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 14,900.59 万元，占年度销售总额 2.84%；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 %。

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

□适用 √不适用

## B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 150,640.96 万元，占年度采购总额 48.48%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

□适用 √不适用

其他说明

/

## 3. 费用

√适用 □不适用

费用项目	本期发生额 (元)	上期发生额 (元)	增减幅度 (%)	主要原因
销售费用	98,733,723.41	140,365,718.14	-29.66	主要系广告宣传费和代理佣金费减少所致
管理费用	288,113,688.38	318,719,496.26	-9.60	主要系人员薪酬费减少所致
研发费用	29,443,469.08	23,101,803.70	27.45	主要系人员薪酬费增加所致
财务费用	111,482,567.63	-3,143,180.98	3,646.81	主要系项目竣工后利息支出费用化核算所致
所得税费用	213,289,195.70	968,022,530.51	-77.97	主要系房地产销售利润减少所致

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	29,443,469.08
本期资本化研发投入	
研发投入合计	29,443,469.08

研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.56
研发投入资本化的比重 (%)	

## (2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

## (3). 情况说明

□适用 √不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期发生额 (元)	上期发生额 (元)	变动比例 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	2,103,100,373.56	-3,572,881,666.67	158.86	主要系上期支付土地储备款项所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,241,878,750.92	760,890,195.28	-394.64	主要系投资合营企业所致
筹资活动产生的现金流量净额	3,731,392,030.44	1,018,144,266.39	266.49	主要系收到北外滩 89 号地块债权转让款所致

## (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 (%)	情况说明
货币资金	8,056,417,015.73	17.77	4,484,347,916.40	11.34	79.66	主要系收到北外滩 89 号地块债权转让款所致
预付款项	3,923,426,632.63	8.65	6,210,847,635.35	15.71	-36.83	预付土地储备款转至投资合营企业所致
其他应收款	214,944,703.92	0.47	398,540,452.82	1.01	-46.07	收到应收股利所致
存货	14,440,722,493.86	31.85	21,980,866,043.55	55.59	-34.30	北外滩 89 号地块转至“持有待售资产”科目所致
其他流动资产	756,001,233.61	1.67	452,352,652.13	1.14	67.13	预缴企业所得税和土地增值税增加所致
长期股权投资	5,343,008,197.12	11.78	580,091,577.37	1.47	821.06	新增投资合营企业所致
其他非流动资产	-	-	105,597,011.00	0.27	-100.00	北外滩 89 号地块转至“持有待售资产”科目所致
应付票据	-	-	288,479,032.70	0.73	-100.00	银行承兑汇票到期支付所致

合同负债	7,282,287,502.83	16.06	5,593,133,883.78	14.14	30.20	新增预收房款尚未满足收入结转条件所致
其他流动负债	686,481,294.95	1.51	356,519,716.50	0.90	92.55	合同负债增加导致待转销项税额增加

其他说明

/

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	5,799	主要系银行存款冻结
应收账款	265	短期借款 679 万元
投资性房地产	53,500	长期借款 36,250 万元及一年内到期非流动负债 12,500 万元
持有待售资产/ 存货	730,527	持有待售负债/长期借款 233,389 万元
合计	790,091	

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四)行业经营性信息分析

适用 不适用

公司房地产业务经营情况详见按照分行业披露标准在本段落的披露。

#### 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	上海市青浦朱家角 D2 地块	349,168	0	177,954	是	349,168	51
2	上海市虹口区北外滩 90#地块	12,725	0	110,932	否		
3	上海市虹口区北外滩 91#地块	34,585 (含地下面积)	0	453,958	是	34,585	50

## 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)	报告期内已 竣工面积 (平方米)	总投资 额	报告期实 际投资额
1	青岛	国际啤酒城	综合	在建	227,675	500,000	806,339	211,986		750,000	64,623
2	上海	青浦海源别墅	别墅	在建	315,073	44,110	59,577	19,596		100,100	3,105
3	上海	青浦上实 海上湾	住宅	在建	808,572	404,287	631,199	108,190		367,740	27,466
4	上海	青浦和墅/海上郡	住宅	竣工	162,708	78,482	121,683			408,800	/
5	上海	嘉定上实 海上荟	住宅、商业	竣工	32,991	52,785	75,559			74,015	/
6	上海	嘉定海上公元	住宅、商业	竣工	58,949	117,899	163,351			205,400	1,063
7	上海	静安泰府名邸	住宅	竣工	32,512	97,536	114,737			338,194	2,128
8	上海	宝山上实 海上菁英 (一期)	住宅	竣工	26,600	53,199	73,798	73,798	73,798	198,100	9,292
9	上海	宝山上实 海上菁英 (二期)	住宅	竣工	32,130	64,260	86,692	86,692	86,692	239,300	10,661
10	湖州	湖润商务广场	商业	在建	13,661	27,322	27,322			9,700	/
11	湖州	上实 天澜湾	住宅、商业	竣工	115,647	173,471	193,292			144,796	2,716
12	湖州	上实 雍景湾	住宅	竣工	68,471	150,636	207,906			142,137	1,978
13	杭州	上实 海上海 (一期)	住宅、商业	竣工	74,864	161,467	230,484			234,400	41
14	杭州	上实 海上海 (二期)	住宅、商业	竣工	59,640	137,172	198,203			200,000	3,131
15	苏州	2017-WG-10 号地块	住宅	竣工	40,817	89,661	126,881	126,881	126,881	410,000	11,632
16	泉州	上实 海上海	住宅、商业	在建	170,133	765,599	1,064,099	361,081	288,603	760,000	57,081
17	成都	上实 海上海	住宅、商业	竣工	61,506	184,519	254,885			178,800	673
18	重庆	上实 海上海	住宅、商业	竣工	30,845	56,195	74,935			37,368	12,496
19	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	竣工	5,468	58,150	70,566			71,000	13,573

## 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	青岛	国际啤酒城	综合	89,488	89,488	0	0	81,363
2	上海	青浦海源别墅	别墅	0	0	0	0	0
3	上海	青浦上实 海上湾	住宅	63,450	53,849	0	0	63,450
4	上海	青浦和墅/海上郡	住宅	1,555	26	26	2.5	178
5	上海	嘉定上实 海上荟	住宅、商业	13,188	335	335	89	12,631
6	上海	嘉定海上公元	住宅、商业	28,286	2,871	2,871	876	25,415
7	上海	静安泰府名邸	住宅	4,542	253	1,052	10,972	4,740
8	上海	宝山上实 海上菁英(一期)	住宅	1,016	548	24,394	103,970	17,202
9	上海	宝山上实 海上菁英(二期)	住宅	1,772	1,239	27,075	118,182	22,869
10	湖州	上实 天澜湾	住宅、商业	11,922	369	1,620	2,160	11,423
11	湖州	上实 雍景湾	住宅	12,174	4,187	37,108	44,472	8,704
12	杭州	上实 海上海(一期)	住宅、商业	16,158	258	508	795	15,900
13	杭州	上实 海上海(二期)	住宅、商业	29,050	5,725	5,725	10,111	23,350
14	苏州	2017-WG-10 号地块	住宅	0	0	0	0	0
15	泉州	上实 海上海	住宅、商业	175,620	7,780	71,541	85,678	281,321
16	成都	上实 海上海	住宅、商业	38,005	520	520	150	38,280
17	重庆	上实 海上海	住宅、商业	12,580	355	355	75	12,496
18	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	24,049	0	0	0	13,573

报告期内，公司共计实现销售金额 566,100 万元，销售面积 167,803 平方米，实现结转收入金额 377,533 万元，结转面积 173,130 平方米，报告期末待结转面积 632,895 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(%)
1	上海	实业大厦	写字楼出租	10,088	789	100
2	上海	实业大厦	写字楼出租	14,130	1,384	74
3	上海	实业大厦	车库出租	8,692	387	74
4	上海	金钟广场	写字楼出租	9,801	1,377	100
5	上海	金钟广场	写字楼出租	40,186	6,211	90
6	上海	金钟广场	车库出租	4,870	6,211	90
7	上海	高阳商务中心	写字楼出租	13,671	345	100
8	上海	海上海	商铺出租	22,027	1,071	100
9	上海	海上海	车库出租	22,000	502	100
10	上海	华申大厦	写字楼出租	344	17	100
11	上海	黄浦新苑	商铺出租	20,918	1,414	100
12	上海	海潮路 108 号	商铺出租	474	44	100
13	上海	永隆大厦	写字楼出租	798	52	100
14	上海	仲盛金融中心	写字楼出租	2,321	104	100
15	上海	中山北路 235 号(部分)	写字楼出租	1,434	48	100
16	上海	上川路 1111 号	厂房出租	40,208	982	100
17	上海	泰府名邸	商铺出租	1,559	52	100
18	上海	泰府名邸	车位出租	148 个车位	30	100
19	上海	长宁八八	写字楼出租	50,560	7,372	100
20	上海	长宁八八	商铺出租	38,923	1,796	100
21	上海	长宁八八	车位出租	28,457	350	100
22	上海	嘉定海上荟	商铺出租	12,931	411	100
23	上海	嘉定海上公元	长租公寓、商铺出租	19,875	808	100
24	成都	锦绣森邻	商铺出租	769	32	100
25	青岛	达利广场	商铺出租	21,495	8	76
26	青岛	上实中心	写字楼出租	28,488	5,258	100
27	泉州	海上海(一期领海苑)	商铺出租	1,630	18	100

## 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
1,624,770.20	3.82	62,777.53

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资总额为 561,900.82 万元，比上期增加 477,041.66 万元，增加 562.16%。具体投资情况如下：

被投资单位	主要业务	投资金额 (万元)	占被投资单 位权益比例 (%)
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	房地产开发经营	479,987.56	50.00
上海青悦房地产开发有限公司	房地产开发经营	9,952.99	49.00
上海泽虹置业有限公司	房地产开发经营	11,013.41	30.00
上海实银资产管理有限公司	资产管理	0	49.00
上海实业养老投资有限公司	实业投资	23,890.20	38.00
上海帷迦科技有限公司	互联网信息技术服务	0	27.6051
上海海外联合投资股份有限公司	实业投资	0	17.65
上海誉德动力技术集团股份有限公司	动力技术	1,050.00	4.7837
上海实业开发有限公司	房地产开发经营	19,300.00	32.27
宁波帷迦投资管理有限公司	投资管理	49.06	45.00
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	投资业务	8,016.15	43.43
青岛国信上实城市物业发展有限公司	物业管理	1,391.45	35.00
四川川沪合作创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	5,000.00	16.3934
上海瑞力文化科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	2,250.00	4.60
合计		561,900.82	

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	19,300.00							19,300.00
合计	19,300.00							19,300.00

**证券投资情况**

□适用 √不适用

**私募基金投资情况**

□适用 √不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

##### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

2022 年 9 月 29 日，公司发布了《关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的公告》，经公司第八届董事会第十八次会议审议通过，公司拟于上海联合产权交易所公开挂牌转让公司持有上海实森置业有限公司 90% 股权及 100% 债权（详细内容请见公司公告[临 2022-38 号]）。2022 年 12 月 20 日，公司发布了《关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的结果公告》，友邦人寿保险有限公司以人民币 46.077 亿元摘得上述标的（详细内容请见公司公告[临 2022-42 号]）。

## (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

子公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
泉州市上实投资发展有限公司	房地产开发与经营	泉州海上海	58,823.53	317,870.64	118,947.26	85,695.63	19,546.21	14,289.33
湖州湖屹房地产开发有限公司	房地产开发与经营	湖州雍景湾	200.00	40,130.59	34,270.76	44,471.93	13,424.34	10,053.15
上海宝绘房地产有限公司	房地产开发与经营	上实·海上菁英二期	1,000.00	140,921.24	8,313.03	118,182.37	11,973.90	8,992.06
上海实瑞房地产有限公司	房地产开发与经营	上实·海上菁英一期	1,000.00	105,604.88	5,891.17	103,969.74	10,500.89	7,896.79
上海新世纪房产服务有限公司	物业管理	物业管理	500.00	36,210.19	8,321.58	37,384.49	5,022.22	3,851.01
上海金钟商业发展有限公司	房地产开发与经营	金钟广场	4,100.00	39,974.85	28,363.25	6,523.42	4,315.56	3,243.49
上海上投置业发展有限公司	房地产开发与经营	泰府名邸	3,000.00	65,628.06	61,999.51	11,053.79	3,791.49	2,843.59
上海汇通房地产有限公司	房地产开发与经营	长宁八八	106,000.00	178,246.66	144,042.80	9,565.57	2,147.69	2,096.39
上海上实物业管理有限公司	物业管理	物业管理	1,200.00	65,041.65	13,308.48	48,433.07	2,582.10	1,932.74
杭州上实房地产开发有限公司	房地产开发与经营	杭州余杭白洋港城二期	1,000.00	76,666.42	52,661.36	10,110.97	2,338.71	1,667.99
上实发展（青岛）投资开发有限公司	房地产开发与经营	青岛啤酒城	57,884.15	474,767.19	242,943.27	5,257.90	1,241.71	1,042.62
上海上实南开房地产营销有限公司	房地产开发与经营	黄浦新苑二期	500.00	20,555.85	20,350.93	1,644.31	779.90	588.56
上海上实龙创智能科技股份有限公司	工程施工	工程施工	6,118.68	15,888.99	-200,466.63	11,324.19	-12,928.43	-12,928.41

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用  不适用

2023 年，随着相关政策落地见效，房地产市场将会逐步发生积极的变化。房地产虽然仍处于调整阶段，但未来房地产市场发展具备一定条件。一是我国仍然处在城镇化持续发展阶段。去年常住人口城镇化率比上年提高了 0.5 个百分点，达到 65.22%，但是与发达国家 80% 左右的水平相比仍然不高。去年我国新增城镇人口数量巨大，这些就是未来的发展空间。二是房地产市场合理需求将逐步释放。各地出台不少措施支持刚性和改善型住房需求，有助于提高购房者购房意愿。三是房地产市场供给有望逐步改善。政府将坚持“房住不炒”，出台相关政策，让房地产回归本位，减少其金融属性，同时多主体供给、多渠道保障、购租并举住房制度不断完善，新的健康的房地产市场有望加快建立。

### (二) 公司发展战略

适用  不适用

公司以优化产品结构、优化库存结构、优化资本结构和优化财务结构为核心，聚合资源，做实地产开发，做精地产服务，做专产业地产。在战略布局上，坚持以上海为核心，形成以上海为中心的长三角区域、青岛为中心的环渤海区域和成渝为中心的西南片区的“1+3+X”战略布局，深耕城市群布局，聚焦一二线城市。在业务结构上，以房地产开发、运营为主，辅以地产服务和运营的战略指导思路，探索城市更新、长租公寓、养老地产等房地产细分领域的产业布局，推动落实主业多层次、多领域、高附加值的立体化升级。

### (三) 经营计划

适用  不适用

2023 年，公司将贯彻服务大局、控制风险、优化发展、实现价值的总体思路，深刻理解上实集团战略规划中对房地产业务转型发展的要求，持续推动房地产业务转型升级，以定战略、调存量、改机制、提效率为目标，积聚动能、寻找机会、厚积薄发，在实现公司经营业绩平稳的同时谋求发展。2023 年，公司力争实现营业收入约 75 亿元，预计竣工面积约 53.6 万平方米。

#### 1. 持续优化财务结构，保障公司平稳运行

2023 年，公司要长期把企业流动性充沛作为工作重点。一方面，公司将继续厘清持有型资产库存，控制规模，适当盘活资产，提高资产收益率。另一方面，公司也将继续跟踪研究资本市场融资和创新融资的政策与市场案例，同时做好“20 上实 01”公司债券的回售工作，全盘考量公司融资成本，保证流动性的充沛与安全。

## 2. 夯实库存去化，把控开发交付节奏

2023 年，预计房地产市场变化较多、住宅市场需求结构也处于不断变化阶段。公司将致力于深度打磨符合市场需求的产品。住宅产品方面，公司以保品质、保交付为前提，做好在售项目的续售工作、关注市场动态寻找新项目入市的时机，努力做到住宅快周转。非住宅类产品方面，公司在全盘盘点该类产品后，做好分类分级，加快处置低效产品，回笼资金。开发建设方面，在行业低迷和激烈竞争的情况下，工程建设品质和速度成为房地产开发企业的工作核心。2023 年预计公司续建面积 55.5 万平方米，预计竣工面积 53.6 万平方米，公司将在保证出品质量的前提下加强开发交付节奏的把控，缩短房地产开发周转周期，保障公司整体开发运营在合理可控范围内。

## 3. 继续加强内部控制，建立健全长效机制

2023 年，公司在继续做好重大事项的风险化解工作同时要坚守底线思维、强化责任意识、继续加强风险防范与合规管控，多部门协同形成一套牢固的科学规范、合理高效的内控体系。作为国有企业贯彻党的“二十大”精神，深化认识，聚焦影响企业发展关键因素，把握企业经营发展大局，保障重点工作的有序落实。压实安全生产责任，维护安全生产稳定；对内加强维护员工利益、对外积极履行社会责任，全方位建立公司长效机制。

### (四)可能面对的风险

适用 不适用

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，也是实施“十四五”规划承上启下的关键之年，外部环境复杂严峻，国内经济恢复处于复苏初期，需要不断催生增强经济增长内生动力。房地产行业方面，在“增信心、防风险、促转型”的政策主导思路下，房地产行业也处于保障流动性、控风险的关键一年，特别是中小型房地产企业的生存空间将进一步被压缩。公司经营方面，2023 年也需要继续妥善处理上实龙创事件，降低该事件对公司的影响。

### (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司已经制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等三会制度，以及《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记制度》等信息管理及投资者关系管理制度。报告期内，公司根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证监会、上海证券交易所最新法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，并根据公司实际情况修订了《公司章程》。

公司建立了健全的公司法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间权责明确，各司其职、各尽其责、相互制衡、相互协调。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司所有的生产经营或重大事项均根据《公司章程》及相关制度的规定按授权权限提交经理层、董事会和股东大会讨论确定。公司董事均能忠实诚信、勤勉尽责。全体监事均能够认真履行职责，依法、独立地对公司生产经营情况、财务状况以及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及投资者的合法权益。公司在股东与股东大会、控股股东与上市公司、董事与董事会、监事与监事会、绩效评价与激励约束机制、利益相关者、信息披露与透明度等主要治理方面均符合监管部门有关文件的要求，公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

截至 2022 年 12 月 31 日，公司控股股东上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”）（港股代码：363）持有上海实业城市开发集团有限公司（以下简称“上实城开”）（港股代码：563）43% 股权，上实城开的主营业务为房地产开发经营，与公司主营业务相同。上实控股的控股股东及实际控制人上海实业（集团）有限公司于 2011 年上实控股通过全资子公司收购上海上实持有本公司 63.65% 股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺将采用相关法律和政策允许的方式进行业务整理，解决同业竞争问题。截至目前，上述解决同业竞争承诺事项未能按期履行。详细情况请见本报告“第六节 重要事项”中“一、承诺事项履行情况”中具体内容。

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	2022 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2022 年 7 月 1 日	会议决议通过了《公司 2021 年度董事会工作报告》、《公司 2021 年度监事会工作报告》、《公司 2021 年年度报告及摘要》、《公司 2021 年度财务决算报告》、《公司 2021 年度利润分配预案》、《关于公司董事长 2021 年度薪酬方案的议案》、《关于续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)及 2021 年度审计费用支付的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
曾明	董事长	男	53	2017-05-19	2023-06-29	0	0	0		134.7	否
徐晓冰	董事	男	57	2021-06-12	2023-06-29	0	0	0		142.9	是
	总裁			2021-01-22	2023-06-29	0	0	0			是
阳建伟	董事	男	52	2012-11-16	2023-06-29	0	0	0		0	是
刘闯	董事	男	56	2020-06-30	2022-04-26	0	0	0		0	是
张维宾	独立董事	女	76	2020-06-30	2023-06-29	0	0	0		10	否
张永岳	独立董事	男	69	2016-04-20	2023-06-29	0	0	0		10	否
夏凌	独立董事	男	51	2016-04-20	2023-06-29	0	0	0		10	否
杨殷龙	监事长	男	58	2017-05-08	2023-06-29	0	0	0		0	是
陈一英	监事	女	56	2012-11-16	2022-02-18	0	0	0		0	是
舒东	监事	男	54	2017-05-19	2023-06-29	0	0	0		0	是
李东红	职工监事	女	55	2020-06-30	2023-01-15	0	0	0		80.3	否
张旻诗	职工监事	男	40	2018-07-30	2023-06-29	0	0	0		63.9	否
汪良俊	副总裁	男	60	2018-07-13	2023-03-22	0	0	0		124.2	否
郭伟民	副总裁	男	59	2013-03-26	2023-06-29	0	0	0		115.5	否
潘军	副总裁	男	55	2015-08-14	2023-06-29	0	0	0		111.9	否
陆雁	副总裁	女	53	2016-05-23	2023-06-29	0	0	0		111.1	否
袁纪行	副总裁	女	49	2021-08-27	2023-06-29	0	0	0		89.9	否
	财务总监			2015-01-05	2023-06-29	0	0	0			否
高欣	董事会秘书	女	38	2022-09-27	2023-06-29	0	0	0		16.7	是
合计	/	/	/	/	/				/	1,021.1	/

注：公司董事会秘书高欣女士自 2022 年 9 月起在公司任职领取薪酬。

姓名	主要工作经历
曾明	曾任上海市公路管理处副处长，上海市沪崇越江通道筹建处副主任，上海沪崇越江通道投资发展有限公司副总经理，上海市市政工程管理局建设运营管理处处长，上海市城乡建设和交通委员会建设市场监管处处长、上海市建筑建材业管理办公室主任，中国建筑第八工程局有限公司副总经理，上海实业城市开发集团有限公司董事局主席及执行董事、上海城开（集团）有限公司董事长、上海宝地上实产城发展有限公司总经理。现任本公司董事长，兼任上海海外联合投资股份有限公司副董事长。
徐晓冰	曾任上实管理（上海）有限公司副总经理、总经理，上海实业控股有限公司副行政总裁，上海实业环境控股有限公司首席执行官，南洋兄弟烟草股份有限公司董事等职。现任本公司董事兼总裁、兼任上海实业环境控股有限公司执行董事。
阳建伟	曾任中国有色金属材料总公司上海中金期货经纪公司客户经理，宏源证券上海投行部项目经理，上海星河数码投资有限公司助理总经理，上海实业（集团）有限公司董事会办公室助理总经理，上海实业控股有限公司助理总裁，上实管理（上海）有限公司副总经理，现任上海实业控股有限公司副行政总裁、上海实业环境控股有限公司执行董事兼首席执行官、上实管理（上海）有限公司董事长、本公司董事。
刘闯	曾任上海市张江高科技园区开发公司工程管理部经理、建设指挥中心副总指挥，上海国智置业发展有限公司总经理，上海国有资产经营有限公司党委委员、副总经理，上海国际集团投资发展有限公司党委副书记、副总经理，上海上投控股有限公司党委副书记、副总裁、上海上投资产经营有限公司总裁、本公司董事。
张维宾	历任上海立信会计学院教授、会计学系主任、会计研究院副院长等职务。现任上海立信会计金融学院硕士生导师、上海市司法会计鉴定专家委员会委员、上海期货交易所理事会财务委员会委员、本公司独立董事。
张永岳	曾任华东师范大学商学院院长、东方房地产学院院长，兼任过上海市经济学会副会长、上海市房产经济学会副会长、中国房地产估价与房地产经纪学会副会长、中国房地产业协会常务理事、国家住建部决策咨询专家等学术职务。现任上海易居房地产研究院院长、华东师范大学终身教授、上海市人民政府决策咨询基地张永岳（房地产与城市管理政策研究）工作室首席专家。兼任本公司独立董事，旭辉控股（集团）有限公司独立董事、上海汇通能源股份有限公司独立董事。
夏凌	现任同济大学法学院副教授，兼任本公司独立董事，中华企业股份有限公司独立董事，中国环境与资源法学研究会理事，上海市环境与资源法学研究会副秘书长。
杨殷龙	曾任上海四维律师事务所执业律师，上海实业（集团）有限公司助理法律顾问、综合协调部高级经理、法务部副总经理。现任上海实业（集团）有限公司法务部总经理、上海星河数码投资有限公司监事、上海实业东滩投资开发（集团）有限公司监事、本公司监事长。
陈一英	报告期内担任上海实业（集团）有限公司计划财务部副总经理，上海实业控股有限公司财务总监兼助理行政总裁，本公司监事。
舒东	曾任上海闸北区建筑设计院概预算室概预算工程师，上海市房屋建筑设计院概预算工程师，上海市房屋工程建设监理有限公司造价咨询部造价工程师、部门经理，上海实业（集团）有限公司审计部助理总经理、天津信托有限责任公司监事长等职。现任上海实业（集团）有限公司审计部总经理、上海上投资产经营有限公司董事、上海上实智慧城市创新产业投资管理有限公司董事、上海实业东滩投资开发（集团）有限公司监事长、本公司监事。
李东红	曾任职江苏省纺织工业设计院苏州分院，苏州工业园区管委会规划建设局处长、副总工程师，本公司规划设计部副总经理、首席规划师、总经理。报告期内任本公司综合规划和设计部总经理、职工监事。
张旻诗	曾任职上海市审计局外资运用审计处、兴业银行上海行政服务中心，本公司审计部总经理，现任本公司成本合约部总经理、职工监事。

汪良俊	曾任北京市建筑设计研究院结构设计高级工程师，青岛上实城市发展投资有限公司执行总经理，上海上实城市发展投资有限公司开发部副总经理，上海天亿投资(集团)有限公司副总裁，上实湖州东部新区投资开发有限公司总经理，青岛上实城市发展有限公司总经理，上海海外联合投资股份有限公司副总裁，波罗的海明珠股份有限公司副董事长、总经理。报告期内任本公司副总裁。
郭伟民	曾任上海建工集团基础工程公司副总经理，上海建工桥隧筑港工程有限公司总经理，上海磁悬浮交通发展有限公司总裁助理、副总经理，上海建工集团总公司海外部副总经理，上海实业东滩投资开发(集团)有限公司工程管理部总经理，哈尔滨上实置业有限公司董事长，成都上实置业有限公司董事长，重庆华新国际实业有限公司董事长，天津市中天兴业房地产开发有限公司董事长，湖州湖峰置业有限公司董事长，本公司助理总裁。现任本公司副总裁。
潘军	曾任上海金桥出口加工区房地产有限公司总经理助理，上海七百九思科技发展有限公司副总经理，苏州太湖中腾房地产有限公司总经理，上海上实房地产有限公司副总经理，青岛上实城市发展有限公司总经理，青岛上实瑞欧置业有限公司总经理，本公司工程管理部总经理、公司总监。现任本公司副总裁。
陆雁	曾任上海实业东滩投资开发(集团)有限公司人力资源部高级经理、助理总经理，本公司人力资源部助理总经理、副总经理、总经理，本公司总监、助理总裁。现任本公司副总裁。
袁纪行	曾任安达信会计师事务所审计师，香港嘉华集团上海总部财务经理，上海实业(集团)有限公司审计部助理经理，上海实业控股有限公司内审部经理，上实管理(上海)有限公司审计部主管。现任本公司副总裁兼财务总监。
高欣	曾先后任职于中伦律师事务所上海分所、铁狮门投资咨询(上海)有限公司、中融国际信托有限公司、上实管理(上海)有限公司，现任公司第八届董事会秘书兼董事会办公室总经理。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

- 1) 公司于 2022 年 2 月 22 日对外披露陈一英女士辞任公司监事公告(具体内容详见公司公告【临 2022-04 号】)。
- 2) 公司于 2022 年 4 月 27 日对外披露刘闯董事不幸去世的公告(具体内容详见公司公告【临 2022-18 号】)。
- 3) 公司于 2022 年 9 月 29 日对外披露聘任高欣女士为公司董事会秘书的公告(具体内容详见公司公告【临 2022-39 号】)。
- 4) 公司于 2023 年 1 月 16 日对外披露李东红女士到龄退休不再担任公司职工监事的公告(具体内容详见公司公告【临 2023-05 号】)。
- 5) 公司于 2023 年 2 月 1 日对外披露独立董事张永岳、夏凌因在公司任职独立董事满 6 年的辞任公告(具体内容详见公司公告【临 2023-09 号】)。
- 6) 公司于 2023 年 3 月 24 日对外披露汪良俊副总裁到龄退休不再担任公司副总裁的公告(具体内容详见公司公告【临 2023-10 号】)。

## (二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## 1. 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
曾明	上海海外联合投资股份有限公司	副董事长	2017年12月19日	
徐晓冰	上海实业环境控股有限公司	执行董事	2014年11月5日	
阳建伟	上海实业控股有限公司	副总裁	2021年1月15日	
	上海实业环境控股有限公司	执行董事兼首席执行官	2021年1月15日	
	上实管理（上海）有限公司	董事长	2021年1月7日	
杨殷龙	上海实业（集团）有限公司	法务部总经理	2016年8月22日	
	上海上投资产经营有限公司	监事	2016年7月1日	
	上海星河数码投资有限公司	监事	2018年1月25日	
	上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	监事	2015年5月19日	
陈一英	上海实业控股有限公司	财务总监兼助理行政总裁	2013年4月8日	2022年2月
	上海实业（集团）有限公司	计划财务部副总经理	2005年5月1日	2022年2月
舒东	上海实业（集团）有限公司	审计部总经理	2019年3月26日	
	上海上投资产经营有限公司	董事	2017年3月	
	上海上实智慧城市创新产业投资管理有限公司	董事	2018年12月18日	
	上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	监事长	2019年7月30日	
	天津信托有限责任公司	监事长	2020年10月	2022年12月12日
高欣	上实管理（上海）有限公司	部门主管	2020年7月13日	2022年8月31日
刘闯	上海上投资产经营有限公司	董事兼总裁	2015年12月25日	2022年4月
在股东单位任职情况的说明	/			

## 2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张永岳	旭辉控股（集团）有限公司	独立董事	2012年10月9日	
	上海汇通能源股份有限公司	独立董事	2020年3月20日	
夏凌	中华企业股份有限公司	独立董事	2021年6月23日	
在其他单位任职情况的说明	其他任职情况详见“董事、监事、高级管理人员主要工作经历”段落。			

**(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	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 公司专职董事、监事、高级管理人员，根据其在公司实际担任的经营管理职务不同，严格按照公司《绩效考核奖惩实施办法》对其进行考核，确定其薪金标准；(2) 不在公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬；(3) 本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取人民币 10 万元（税前）津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“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”。
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	1021.1 万元

**(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
陈一英	监事	离任	辞职
刘闯	董事	离任	去世
高欣	董事会秘书	聘任	董事会聘任

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第八届第十四次	2022-03-02	审议通过 (1) 《公司关于对外投资暨设立北外滩 91 号地块合资公司的议案》。
第八届第十五次	2022-03-29	审议通过 (1) 《公司 2021 年度行政工作报告》、(2) 《公司 2021 年度报告及摘要》、(3) 《公司 2021 年度董事会工作报告》、(4) 《公司关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》、(5) 《公司 2021 年度财务决算报告》、(6) 《公司 2021 年度利润分配预案》、(7) 《关于公司董事长及高级管理人 2021 年度薪酬方案的议案》、(8) 《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）及 2021 年度审计费用支付的议案》、(9) 《关于公司 2022 年度贷款计划的议案》、(10) 《公司 2021 年度内部控制评价报告》、(11) 《公司 2021 年度社会责任报告》、(12) 《关于公司 2022 年度预计日常关联交易事项的议案》、(13) 《关于公司会计差错更正的议案》、(14) 《公司关于会计差错更正导致上实龙创前期业绩承诺实现情况变更的议案》、(15) 《关于提请召开公司 2021 年年度股东大会的议案》。
第八届第十六次	2022-06-10	审议通过 (1) 《公司 2022 年第一季度报告》。

第八届第十七次	2022-08-26	审议通过（1）《公司 2022 年半年度报告及摘要》、（2）《公司关于对控股子公司增资暨关联交易的议案》、（3）《公司关于支持疫情防控减免非国有小微企业和个体工商户租金的议案》。
第八届第十八次	2022-09-27	审议通过（1）《公司关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的议案》、（2）《公司关于聘任董事会秘书的议案》。
第八届第十九次	2022-10-28	审议通过（1）《公司 2022 年第三季度报告》。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
曾明	否	6	6	4	0	0	否	1
徐晓冰	否	6	6	4	0	0	否	1
阳建伟	否	6	6	5	0	0	否	1
刘闯	否	2	2	1	0	0	否	0
张维宾	是	6	6	5	0	0	否	1
张永岳	是	6	6	5	0	0	否	1
夏凌	是	6	6	5	0	0	否	1

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	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	2

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	张维宾（主任委员）、张永岳、夏凌、阳建伟
提名委员会	张永岳（主任委员）、张维宾、夏凌、徐晓冰
薪酬与考核委员会	夏凌（主任委员）、张维宾、张永岳、曾明
战略与投资委员会	曾明（主任委员）、徐晓冰（副主任委员）、阳建伟、张永岳

**(2). 报告期内审计委员会召开 5 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-01-10	审议（1）上会会计师事务所（特殊普通合伙）与公司审计委员会沟通的 2021 年度审计计划报告。	同意上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度审计工作计划安排。	
2022-03-29	审议（1）《公司关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》、（2）《关于公司会计差错更正的议案》、（3）《公司关于会计差错更正导致前期业绩承诺实现情况变更的议案》、（4）《公司 2021 年度内部控制检查监督报告》、（5）《公司 2021 年度内部控制评价报告》、（6）《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）及 2021 年度审计费用支付的议案》、（7）《公司董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告》。	审议通过前述议案。	
2022-06-09	审议（1）公司 2022 年第一季度报告。	审议通过前述议案。	
2022-08-23	审议（1）公司 2022 年半年度报告、（2）《公司关于对控股子公司增资暨关联交易事项的议案》。	审议通过前述议案。	
2022-10-27	审议（1）公司 2022 年第三季度报告。	审议通过前述议案。	

注：公司于 2022 年 11 月 17 日将《公司 2021 年度风险管理评估和建议专项报告》提交审计委员会审阅备案。

**(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-03-27	审议（1）《关于公司董事长及高级管理人员 2021 年薪酬方案的议案》	审议通过前述议案。	

**(4). 报告期内提名委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-09-27	审议（1）《公司关于聘任董事会秘书的议案》	审议通过前述议案。	

**(5). 报告期内战略与投资委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-09-27	审议（1）《公司关于挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的议案》	审议通过前述议案。	

**(6). 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

注：公司监事会于 2022 年 3 月 29 日出具对《公司董事会关于 2021 年度保留意见审计报告及带强调事项的无保留意见内控审计报告的说明》的意见，监事会同意上述董事会说明的内容，监事会督促公司董事会、经营管理层尽快采取有效措施、积极整改、努力降低和消除所涉事项对公司带来的不利影响，切实维护公司及全体股东，特别是中小股东的利益，保证公司平稳有序持续发展。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	48
主要子公司在职员工的数量	6,971
在职员工的数量合计	7,019
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	1
技术人员	14
财务人员	7
行政人员	26
合计	48
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	17
本科	27
专科	2
合计	48

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司制定了以岗位责任、能力和业绩为导向，坚持效率优先，兼顾公平，保持公司可持续发展的薪酬政策，实施固定薪酬及绩效考核相结合，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司关爱员工成长，积极建设和谐组织，以“关心员工成长”为管理理念，努力营造进取、健康、安全、和谐的工作氛围。以此为基础，公司为员工构建了良好的社会保障体系，包括社会保险、公积金、补充公积金、企业年金、补充商业医疗保险等在内的多层次、全方位的保障，从经济、服务和精神保障入手，有效解决员工后顾之忧并保持人才队伍稳定。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

2023 年，公司在加强企业凝聚力工程中，将着重加强对员工的“两个关注”：一是关注满足员工发展的需要；二是鼓励员工参加职称和职业资格培训和考试，努力激励员工在岗位上的自我发展，让每个员工感受到企业的凝聚力。

2023 年度培训工作将紧紧围绕公司的中心工作，坚持党管人才的原则，聚焦公司发展重点领域和课题，统筹兼顾骨干人才培养、关键岗位员工的知识储备及广大员工对技能提升的需求，整合资源，系统安排，强化实效，全面提升员工的执行力和凝聚力。今年，公司将围绕后备人才培养培训、专业业务培训以及安全生产教育等多种培训模块，依托内外培训资源，分层次、有针对性的开展培训活动，使员工在实践中成长，着力提升人才素质，充分挖掘人力资源潜能；着力激发人才活力，大力营造干事创业氛围；着力促进人才发展，始终坚持正确选用导向。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》要求，修改完善了《公司章程》中有关利润分配政策的条款，进一步明确和规范了公司利润分配政策，有效提高了分红决策的透明度和可操作性，充分考虑了投资者特别是中小投资者的要求和意愿，兼顾了对投资者的合理回报及公司的可持续发展，切实维护了所有股东特别是中小投资者的利益,并已经公司第五届董事会第三十二次会议及公司 2012 年度第二次临时股东大会审议通过。

公司现金分红政策为：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%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润占公司最近三年实现的年均可分配利润的 98.85%，符合公司现金分红政策。

2022 年 8 月，根据 2022 年 6 月 30 日召开的公司 2021 年年度股东大会决议，董事会实施了 2021 年度利润分配方案：公司以截止 2021 年年末总股本 1,844,562,892 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.87 元人民币（含税），合计分配现金红利 160,476,971.60 元人民币，剩余未分配利润 1,749,295,158.40 元人民币结转下一年度。股权登记日为 2022 年 8 月 18 日，除息日为 2022 年 8 月 19 日，现金红利发放日为 2022 年 8 月 19 日。本次分红派息实施公告刊登于 2022 年 8 月 13 日《中国证券报》和《上海证券报》并载于上交所网站（www.sse.com.cn）。

#### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四)本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.87
每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	160,476,971.60
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	531,619,032.23
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 (%)	30.19
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额 (含税)	160,476,971.60
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	30.19

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一)相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二)临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四)报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司对高级管理人员主要依据《公司薪酬管理办法》和年度经营管理目标进行检查与考核。公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，在制度建设方面，公司按国资委对集团的要求完成 66 家企业的《董事会授权管理制度》的编制和董事会审议程序；协调物业下属两家公司由单一执行董事改为董事会建设；完成《法务管理工作指引》的发布及《全员安全生产和消防工作责任制》《安全生产奖惩制度》《安全生产费用管理制度》《事故隐患排查治理制度》《危险源辨识与风险评价制度》《应急救援管理制度》《相关方安全管理制度》安全管理七项制度修订和发布。在内部控制方面，公司遵循《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，持续优化内部控制建设，加强内控执行落实。一方面公司以全面风险管理为导向，集中强化对关键环节和重点领域的检查力度；另一方面持续推进对内控缺陷的整改跟踪闭环，提高公司内部控制运行的有效性。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，在公司管理方面，公司按既定工作目标，对各控股子公司经营类及运营类业绩性指标（含财务、费用、营销、开发、投资、租赁、物业管理指标等）、综合管理指标（含安全生产、行政管理、信息化工作等指标）、约束性指标（含内控管理、审计整改、企廉维稳等指标）等方面进行：（1）指标考核约束；（2）定期实施跟踪；（3）季、半年及年度考核等管控工作。公司进一步明确了各控股子公司的董事会对经营层的授权管理要求，完善了对各控股子公司经营管控的制度，提升了公司的经验管理水平。

## 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

/

## 十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	/

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	445
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	2022年，上实服务运用第三方智能化垃圾处理和回收设备，累计减少碳排放 94.095 公吨，累计减少填埋土地约 378.225m <sup>3</sup> ，累计减少二氧化碳排放 350.55 公吨。

具体说明

适用 不适用

公司已基本建立了包括以（1）环境管理体系-要求及使用指南、（2）环境因素识别与评价控制程序、（3）环境保护管理规程、（4）节能降耗管理办法等为基础的环境保护机制。

### 二、社会责任工作情况

#### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司编制并披露了《2022 年度社会责任报告》，报告全文刊登于上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	60	1. 建立沪滇帮扶长效机制：根据上实集团对沪滇村企扶贫协作后相关工作要求，上实发展与德直乡、塘子村经过沟通协商，结合塘子村实际，追加投入 50 万元捐赠资金，用于提升改造塘子村委会花鱼洞自然村人居环境的帮扶项目，巩固脱贫攻坚成果，衔接乡村振兴建设。 2. 对接落实本市帮扶项目：对接上海市新一轮（2019-2022 年）城乡党组织结对帮扶项目，继续与崇明区庙镇合中村开展结对帮扶，本年度落实资金 10 万元。

其中：资金（万元）	60	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	2,000	

具体说明

□适用 √不适用

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	60	<p>1. 建立沪滇帮扶长效机制：根据上实集团对沪滇村企扶贫协作后相关工作要求，上实发展与德苴乡、塘子村经过沟通协商，结合塘子村实际，追加投入 50 万元捐赠资金，用于提升改造塘子村委会花渔洞自然村人居环境的帮扶项目，巩固脱贫攻坚成果，衔接乡村振兴建设。</p> <p>2. 对接落实本市帮扶项目：对接上海市新一轮（2019-2022 年）城乡党组织结对帮扶项目，继续与崇明区庙镇合中村开展结对帮扶，本年度落实资金 10 万元。</p>
其中：资金（万元）	60	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）	2,000	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫、设施建设	<p>云南弥渡塘子村：塘子村所在德苴乡属喀斯特地貌，难以涵养水源，加之降水偏少，当地水资源稀缺。塘子村花渔洞自然村有一条名为花渔洞的地下河，水流汨汨，四季不断，当地亦有许多关于花渔洞的神话传说，乡、村每年还在此组织花灯节、泼水节等文旅活动，使花渔洞成为远近闻名的景点。发展旅游经济有独特的资源和较好的基础。弥渡县拟招商开发建设花渔洞农旅项目。为配合该项目建设，花渔洞进村沿线环境亟待改善，通过提升改造沿线人居环境，将拉动村庄的旅游业，为村庄创收。作为周边村庄进一步巩固脱贫攻坚成果、衔接乡村振兴建设的示范样本，花渔洞村的基础设施建设可以起到示范作用，为后期同类型乡村改造提供一个很好的参考样例。</p> <p>崇明合中村：1、合中村利用结对帮扶资金，在“美丽家园”建设中，通过设置一定的物质奖励，鼓励家庭妇女精心布局和经营小菜园、小果园、小花园，呈现出“春有花、夏有荫、秋有果、冬有绿，绿意盎然、生机勃勃”的景象，实现庭院的“素颜美”。2、合中村充分利用结对帮扶资金推进各类文化设施建设，新建农家书屋——合馨苑，重新添置党建知识、老年养生、家庭菜谱、法律常识等书籍；改造村民文化礼堂、新建村民大舞台等活动场所，为开展村民运动会、美食节、村民文化艺术节等各类文化活动提供了场所保障。</p>

具体说明

□适用 √不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上海实业	上海实业作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实所持有的本公司63.65%股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于2014年7月届满。公司于2014年7月4日召开2014年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期3年履行前述解决同业竞争的承诺。公司于2017年7月3日召开2017年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺事项履行期限的议案》，同意延期2年履行前述解决同业竞争的承诺。	是	否	承诺函包括两项内容，一是关于青浦朱家角项目，该部分承诺事项通过上实控股与上实发展分别向对方地块的项目公司进行增资并使上实发展持有增资后各项目公司51%控股权的方式，已于2012年完成。二是房地产业务整理，对于该部分承诺事项，上海实业作为上实控股的控股股东，鼓励和支持相关公司在法律法规和监管政策允许的条件下，运用市场化手段分步解决部分同业竞争问题，包括：（1）上海实业将参与上海国资国企改革过程中获得的上海上投控股有限公司下属房地产业务注入上实发展，实现了境内非上市公司房地产业务的整合；（2）2017年，上实发展通过收购上实城开所属物业管理企业的股权，实现了两家上市公司物业管理业务的整合。对于两地上市公司房地产业务的整理方案，首先，作为上实控股的控股股东，上海实业只能通过上实控股落实推动相关事项，而上实控股作为香港联交所上市公司，必须在香港上市规则及政策允许的法律框架内寻找相应的解决方案；其次，上实发展作为A股上市公司、上实城开作为香港联交所上市公司，任何业务整理方案，都必须遵循两地市场的监管规则及履行三个上市公司的独立决策程序，尤其是中小投资者的独立表决程序，而两地资本市场对房地产上市公司估值存在的较大差异导致三家公司中小股东利益难以在同一方案中得以平衡；再次，上海实业作为国有独资企业，业务整理方案也受制于国资监管规定。虽然上海实业通过上实控股解决同业竞争承诺问题的努力从未间断，然而，由于现时的宏观环境、资本市场、行业格局及相关公司的经营情况与承诺当时相比已发生了重大的变化，且存在上述法	一方面，上海实业将在符合沪港两地资本市场相关法律法规及维护相关公司合法权益的前提下，建议上实控股继续做好相关事项推进工作；另一方面，将建议上实控股进一步明晰旗下房地产业务板块的发展战略定位，在平衡相关公司各方利益的前提下，根据各自优势特点推进业务发展，实现上市公司持续健康稳定发展。

							律障碍，目前尚未能推出一个可以兼顾各方利益的稳妥解决方案。	
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海上实	上海上实与本公司签署了《避免同业竞争声明与承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。	2008 年 3 月	否	是	除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权尚未解决外，上海上实已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的全部同业竞争问题。上海上实持有的公司 17.65% 股权事项如下：上海海外联合投资股份有限公司所负责的俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，目前仍不具备注入上市公司的条件。上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权委托本公司管理，管理费用为每年合计 50 万元人民币。	将在条件成熟时履行。
与再融资相关的承诺	其他	上海实业	上海实业于 2014 年 12 月 17 日向上海发展出具《关于制定保护中小投资者权益具体措施的回函》，同意：为充分保护中小投资者利益，若公司发生公司债发行申请函中涉及的项目（上海朱家角“海源别墅”、上海朱家角“海上湾”、上海朱家角“D 地块”、湖州“湖润商务广场”、上实湖州花园酒店、青岛“国际啤酒城”、泉州“B-2、B-7-1、B-7-2”地块项目）因延期开工问题受到政府处罚或承担相关出让合同项下的违约责任，上海实业将承担由此产生的全部损失。	2014 年 12 月 17 日	否	是		

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

注：①公司自 2022 年 1 月 1 起行财政部的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

②公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

③公司自 2022 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

④公司自 2022 年 11 月 30 起行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

⑤公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(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

公司于 2022 年 3 月对外披露下属子公司上实龙创原法定代表人曹文龙等部分高级管理人员利用职务便利，实施了虚构交易等违法违规行为形成部分业务。公司就上述情况对历年财务报表影响进行了

会计差错更正。随后公司于 2022 年内配合相关司法机构调查上实龙创相关人员，并采取对业务及财务记录重新梳理、询问上实龙创相关人员、询问上实龙创客户及供应商并进行对账、委托具备相关司法会计检查能力的中介机构进行专项工作等一系列核查工作，根据相关业务实质，确认上实龙创原法定代表人曹文龙等部分高级管理人员进行虚构交易以及贸易类业务等违法违规行为致使上实龙创历年财务报表营业收入、营业成本及相关报表科目存在会计差错，并导致本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年前三季度财务报表之营业收入、营业成本、预付账款、信用减值损失、资产减值损失等相关科目会计核算存在会计差错。公司已于 2021 年报中对上述事项进行会计差错更正，2022 年内公司根据相关事件的进展以及了解到的新情况开展进一步工作后，对 2016 年度至 2021 年度财务报表重新进行会计差错更正，本次更正未对已经披露 2021 年末未分配利润及归属于母公司的所有者权益产生重大影响。

鉴于上述情况，公司于 2023 年 3 月 26 日召开第八届董事会第二十一（临时）会议、第八届监事会第十二次（临时）会议，审议通过了《关于公司会计差错更正的议案》，同意公司根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和会计差错更正》、中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号—财务信息的更正及相关披露》（2020 年修订）的有关规定和要求对上述定期报告予以更正并进行相应调整，公司独立董事也发表了独立意见。

#### 1、更正事项对财务报表的影响

##### (1) 2021 年度财务报表相关影响

##### 1)对 2021 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	157,184,303.22	125,199,310.37	-31,984,992.85
流动资产合计	33,699,367,338.35	33,667,382,345.50	-31,984,992.85
资产合计	39,574,493,270.22	39,542,508,277.37	-31,984,992.85
应付账款	1,154,380,676.50	1,122,395,683.65	-31,984,992.85
流动负债合计	17,998,035,165.17	17,966,050,172.32	-31,984,992.85
负债合计	28,451,444,215.24	28,419,459,222.39	-31,984,992.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,574,493,270.22	39,542,508,277.37	-31,984,992.85

##### 2)对 2021 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	10,269,130,754.90	10,063,198,233.94	-205,932,520.96
其中：营业收入	10,269,130,754.90	10,063,198,233.94	-205,932,520.96
二、营业总成本	7,539,050,703.12	7,333,716,906.73	-205,333,796.39
其中：营业成本	5,305,544,141.76	5,119,942,123.63	-185,602,018.13
财务费用	16,588,597.28	-3,143,180.98	-19,731,778.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,356,152,202.04	-1,888,323,207.35	-532,171,005.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,153,347,273.31	-1,119,085,601.64	34,261,671.67
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,546,223,186.68	1,047,715,128.47	-498,508,058.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,544,935,556.81	1,046,427,498.60	-498,508,058.21

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	576,913,026.30	78,404,968.09	-498,508,058.21
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	576,913,026.30	78,404,968.09	-498,508,058.21
（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）	531,619,032.23	183,735,682.32	-347,883,349.91
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	45,293,994.07	-105,330,714.23	-150,624,708.30
七、综合收益总额	380,053,026.30	-118,455,031.91	-498,508,058.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	334,759,032.23	-13,124,317.68	-347,883,349.91
（二）归属于少数股东的综合收益总额	45,293,994.07	-105,330,714.23	-150,624,708.30
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	0.27	0.08	-0.19
（二）稀释每股收益(元/股)	0.27	0.08	-0.19

## 3)对 2021 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
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	7,900,560,020.31	7,694,627,499.35	-205,932,520.96
收到其他与经营活动有关的现金	1,021,594,957.12	1,022,812,256.77	1,217,299.65
经营活动现金流入小计	8,958,270,325.62	8,753,555,104.31	-204,715,221.31
购买商品、接受劳务支付的现金	8,868,378,155.08	8,682,776,136.95	-185,602,018.13
支付其他与经营活动有关的现金	1,135,816,182.65	1,136,434,757.73	618,575.08
经营活动现金流出小计	12,511,420,214.03	12,326,436,770.98	-184,983,443.05
经营活动产生的现金流量净额	-3,553,149,888.41	-3,572,881,666.67	-19,731,778.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收到其他与投资活动有关的现金	-	204,715,221.31	204,715,221.31
投资活动现金流入小计	1,109,035,671.75	1,313,750,893.06	204,715,221.31
支付其他与投资活动有关的现金	-	184,983,443.05	184,983,443.05
投资活动现金流出小计	367,877,254.73	552,860,697.78	184,983,443.05
投资活动产生的现金流量净额	741,158,417.02	760,890,195.28	19,731,778.26

## (2) 2020 年度财务报表相关影响

## 1)对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
合同资产	270,099,645.31	138,243,953.32	-131,855,691.99
应收账款	616,566,839.67	354,402,208.70	-262,164,630.97
其他应收款	685,170,874.01	1,413,721,013.33	728,550,139.32
预付账款	3,063,359,016.81	2,260,626,413.00	-802,732,603.81
存货	23,882,724,061.56	23,845,755,793.72	-36,968,267.84
合同资产	270,099,645.31	138,243,953.32	-131,855,691.99
流动资产合计	36,090,054,095.44	35,584,883,040.15	-505,171,055.29
其他非流动资产	66,720,224.72	60,823,340.46	-5,896,884.26
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	6,389,082,992.12	6,163,192,999.64	-225,889,992.48
资产合计	42,479,137,087.56	41,748,076,039.79	-731,061,047.77

应付账款	1,618,103,463.23	1,427,409,996.16	-190,693,467.07
应交税费	583,863,867.34	572,594,631.00	-11,269,236.34
其他应付款	1,536,491,939.16	2,049,353,272.96	512,861,333.80
流动负债合计	18,558,862,924.26	18,869,761,554.65	310,898,630.39
负债合计	28,871,552,646.22	29,182,451,276.61	310,898,630.39
未分配利润	6,040,448,199.13	5,246,846,542.05	-793,601,657.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,148,729,221.68	11,355,127,564.60	-793,601,657.08
少数股东权益	1,458,855,219.66	1,210,497,198.58	-248,358,021.08
所有者权益（或股东权益）合计	13,607,584,441.34	12,565,624,763.18	-1,041,959,678.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,479,137,087.56	41,748,076,039.79	-731,061,047.77

## 2)对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	9,678,556,066.18	9,030,952,283.18	-647,603,783.00
非流动资产合计	10,847,144,819.88	10,199,541,036.88	-647,603,783.00
资产总计	29,885,177,869.37	29,237,574,086.37	-647,603,783.00
未分配利润	2,418,351,149.19	1,770,747,366.19	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,517,772,296.65	8,870,168,513.65	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	9,517,772,296.65	8,870,168,513.65	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,885,177,869.37	29,237,574,086.37	-647,603,783.00

## 3)对 2020 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	8,048,761,865.11	6,527,116,271.40	-1,521,645,593.71
其中：营业收入	8,048,761,865.11	6,527,116,271.40	-1,521,645,593.71
二、营业总成本	6,596,658,705.63	5,341,135,300.71	-1,255,523,404.92
其中：营业成本	5,320,619,831.88	4,121,346,647.72	-1,199,273,184.16
财务费用	103,970,692.80	47,720,472.04	-56,250,220.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-128,675,190.62	-207,555,029.34	-78,879,838.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-74,347,680.85	-65,819,229.37	8,528,451.48
投资收益	10,965,238.92	-8,836,190.27	-19,801,429.19
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,317,391,592.25	961,116,587.03	-356,275,005.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,322,358,822.46	966,083,817.24	-356,275,005.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	850,239,329.71	493,964,324.49	-356,275,005.22
（一）按经营持续性分类		-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	850,239,329.71	493,964,324.49	-356,275,005.22
（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）	817,942,213.56	569,316,057.44	-248,626,156.12
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	32,297,116.15	-75,351,732.95	-107,648,849.10
七、综合收益总额	864,429,329.71	508,154,324.49	-356,275,005.22
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	832,132,213.56	583,506,057.44	-248,626,156.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额	32,297,116.15	-75,351,732.95	-107,648,849.10
八、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益(元/股)	0.41	0.28	-0.13

(二) 稀释每股收益(元/股)	0.41	0.28	-0.13
-----------------	------	------	-------

## 4)对 2020 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
销售商品、提供劳务收到的现金	9,566,206,443.16	8,044,560,849.45	-1,521,645,593.71
收到其他与经营活动有关的现金	682,718,780.10	1,685,549,594.95	1,002,830,814.85
经营活动现金流入小计	10,299,158,332.58	9,780,343,553.72	-518,814,778.86
购买商品、接受劳务支付的现金	6,463,441,087.54	5,264,167,903.38	-1,199,273,184.16
支付其他与经营活动有关的现金	514,529,925.40	1,251,238,551.46	736,708,626.06
经营活动现金流出小计	9,484,723,197.45	9,022,158,639.35	-462,564,558.10
经营活动产生的现金流量净额	814,435,135.13	758,184,914.37	-56,250,220.76
收到其他与投资活动有关的现金	32,532,909.19	551,347,688.05	518,814,778.86
投资活动现金流入小计	59,016,063.63	577,830,842.49	518,814,778.86
支付其他与投资活动有关的现金	330,124,807.00	792,689,365.10	462,564,558.10
投资活动现金流出小计	409,374,783.63	871,939,341.73	462,564,558.10
投资活动产生的现金流量净额	-350,358,720.00	-294,108,499.24	56,250,220.76

## (3) 2019 年度财务报表相关影响

## 1)对 2019 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	637,104,114.05	121,845,166.37	-515,258,947.68
预付账款	1,156,295,229.30	1,382,479,865.32	226,184,636.02
存货	23,934,877,349.77	23,732,865,346.97	-202,012,002.80
流动资产合计	33,465,365,995.64	32,974,279,681.18	-491,086,314.46
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	6,475,461,305.59	6,255,468,197.37	-219,993,108.22
资产合计	39,940,827,301.23	39,229,747,878.55	-711,079,422.68
应付账款	1,006,189,993.42	823,753,480.91	-182,436,512.51
应交税费	586,927,518.44	576,309,610.04	-10,617,908.40
其他应付款	1,470,899,970.51	1,638,559,641.67	167,659,671.16
流动负债合计	20,352,113,680.30	20,326,718,930.55	-25,394,749.75
负债合计	27,895,169,732.67	27,869,774,982.92	-25,394,749.75
未分配利润	5,502,578,055.59	4,957,602,554.63	-544,975,500.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,567,586,350.60	10,022,610,849.64	-544,975,500.96
少数股东权益	1,478,071,217.96	1,337,362,045.99	-140,709,171.97
所有者权益（或股东权益）合计	12,045,657,568.56	11,359,972,895.63	-685,684,672.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,940,827,301.23	39,229,747,878.55	-711,079,422.68

## 2)对 2019 年 12 月 31 日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	10,013,701,883.97	9,366,098,100.97	-647,603,783.00
非流动资产合计	11,143,259,884.81	10,495,656,101.81	-647,603,783.00
资产总计	29,497,406,983.49	28,849,803,200.49	-647,603,783.00

未分配利润	2,395,146,223.90	1,747,542,440.90	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,451,294,643.82	7,803,690,860.82	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	8,451,294,643.82	7,803,690,860.82	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,497,406,983.49	28,849,803,200.49	-647,603,783.00

## 3)对 2019 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业收入	8,865,555,864.53	7,993,533,413.95	-872,022,450.58
其中：营业收入	8,865,555,864.53	7,993,533,413.95	-872,022,450.58
二、营业总成本	7,250,237,122.74	6,465,737,974.61	-784,499,148.13
其中：营业成本	5,874,072,576.89	5,139,476,869.65	-734,595,707.24
财务费用	192,844,432.00	142,940,991.11	-49,903,440.89
资产减值损失	-254,461,104.78	-252,734,634.92	1,726,469.86
信用减值损失	-27,620,347.58	-2,959,721.20	24,660,626.38
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,335,394,570.71	1,274,258,364.50	-61,136,206.21
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,344,345,242.98	1,283,209,036.77	-61,136,206.21
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	914,476,669.82	853,340,463.61	-61,136,206.21
（一）按经营持续性分类			-
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	914,476,669.82	853,340,463.61	-61,136,206.21
（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）	782,083,328.43	739,419,488.07	-42,663,840.36
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	132,393,341.39	113,920,975.54	-18,472,365.85
七、综合收益总额	764,476,669.82	703,340,463.61	-61,136,206.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	632,083,328.43	589,419,488.07	-42,663,840.36
（二）归属于少数股东的综合收益总额	132,393,341.39	113,920,975.54	-18,472,365.85
八、每股收益：			-
（一）基本每股收益(元/股)	0.42	0.40	-0.02
（二）稀释每股收益(元/股)	0.42	0.40	-0.02

## 4)对 2019 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
销售商品、提供劳务收到的现金	10,161,805,695.26	9,289,783,244.68	-872,022,450.58
收到其他与经营活动有关的现金	656,874,642.98	987,266,237.33	330,391,594.35
经营活动现金流入小计	10,917,076,581.50	10,375,445,725.27	-541,630,856.23
购买商品、接受劳务支付的现金	7,719,556,403.64	6,984,960,696.40	-734,595,707.24
支付其他与经营活动有关的现金	688,052,480.08	930,920,771.98	242,868,291.90
经营活动现金流出小计	10,706,432,400.20	10,214,704,984.86	-491,727,415.34
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	160,740,740.41	-49,903,440.89
收到其他与投资活动有关的现金	-	541,630,856.23	541,630,856.23
投资活动现金流入小计	364,773,256.30	906,404,112.53	541,630,856.23
支付其他与投资活动有关的现金	-	491,727,415.34	491,727,415.34
投资活动现金流出小计	721,155,379.87	1,212,882,795.21	491,727,415.34
投资活动产生的现金流量净额	356,382,123.57	-306,478,682.68	-49,903,440.89

## (4) 2018 年度财务报表相关影响

## 1)对 2018 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收票据及应收账款	583,130,948.36	470,855,417.39	-112,275,530.97
其中：应收账款	571,649,947.73	459,374,416.76	-112,275,530.97
预付账款	759,865,560.59	961,206,551.65	201,340,991.06
存货	23,481,482,962.96	22,967,125,190.67	-514,357,772.29
流动资产合计	32,295,858,827.85	31,870,566,515.65	-425,292,312.20
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	5,136,142,001.56	4,916,148,893.34	-219,993,108.22
资产合计	37,432,000,829.41	36,786,715,408.99	-645,285,420.42
应付票据及应付账款	2,331,331,409.34	2,164,364,803.80	-166,966,605.54
应交税费	637,778,164.57	631,323,015.08	-6,455,149.49
其他应付款	1,134,638,484.96	1,287,323,286.29	152,684,801.33
流动负债合计	17,228,519,269.49	17,207,782,315.79	-20,736,953.70
负债合计	26,086,847,317.23	26,066,110,363.53	-20,736,953.70
未分配利润	4,790,014,510.80	4,287,702,850.21	-502,311,660.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,988,255,603.04	9,485,943,942.45	-502,311,660.59
少数股东权益	1,356,897,909.14	1,234,661,103.01	-122,236,806.13
所有者权益（或股东权益）合计	11,345,153,512.18	10,720,605,045.46	-624,548,466.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,432,000,829.41	36,786,715,408.99	-645,285,420.42

## 2)对 2018 年 12 月 31 日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	9,873,724,912.55	9,226,121,129.55	-647,603,783.00
非流动资产合计	11,177,659,353.12	10,530,055,570.12	-647,603,783.00
资产总计	25,729,032,551.33	25,081,428,768.33	-647,603,783.00
未分配利润	2,333,234,285.53	1,685,630,502.53	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,526,355,058.21	7,878,751,275.21	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	8,526,355,058.21	7,878,751,275.21	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,729,032,551.33	25,081,428,768.33	-647,603,783.00

## 3)对 2018 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	8,663,752,406.81	7,316,464,791.04	-1,347,287,615.77
其中：营业收入	8,663,752,406.81	7,316,464,791.04	-1,347,287,615.77
二、营业总成本	7,480,773,421.22	6,248,225,546.66	-1,232,547,874.56
其中：营业成本	6,061,840,172.14	4,930,282,921.30	-1,131,557,250.84
财务费用	251,769,277.16	160,052,861.66	-91,716,415.50
资产减值损失	26,428,870.04	17,154,661.82	-9,274,208.22
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,207,219,168.71	1,092,479,427.50	-114,739,741.21
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,273,311,599.04	1,158,571,857.83	-114,739,741.21
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	924,502,414.56	809,762,673.35	-114,739,741.21
（一）按经营持续性分类			-

1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	924,502,414.56	809,762,673.35	-114,739,741.21
（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）	657,616,922.06	577,545,908.40	-80,071,013.66
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	266,885,492.50	232,216,764.95	-34,668,727.55
七、综合收益总额	953,588,664.63	838,848,923.42	-114,739,741.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	686,703,172.13	606,632,158.47	-80,071,013.66
（二）归属于少数股东的综合收益总额	266,885,492.50	232,216,764.95	-34,668,727.55
八、每股收益：			-
（一）基本每股收益(元/股)	0.36	0.32	-0.04
（二）稀释每股收益(元/股)	0.36	0.32	-0.04

## 4)对 2018 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
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	9,967,315,093.49	8,620,027,477.72	-1,347,287,615.77
收到其他与经营活动有关的现金	781,016,820.26	1,110,508,366.82	329,491,546.56
经营活动现金流入小计	10,766,630,131.68	9,748,834,062.47	-1,017,796,069.21
购买商品、接受劳务支付的现金	5,394,218,360.18	4,262,661,109.34	-1,131,557,250.84
支付其他与经营活动有关的现金	796,898,411.43	1,009,118,953.52	212,220,542.09
经营活动现金流出小计	8,719,126,896.67	7,799,790,187.92	-919,336,708.75
经营活动产生的现金流量净额	2,047,503,235.01	1,949,043,874.55	-98,459,360.46
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	25,535,754.60	32,278,699.56	6,742,944.96
收到其他与投资活动有关的现金	135,225,757.67	1,146,278,881.92	1,011,053,124.25
投资活动现金流入小计	2,788,348,417.54	3,806,144,486.75	1,017,796,069.21
支付其他与投资活动有关的现金	-	919,336,708.75	919,336,708.75
投资活动现金流出小计	3,722,934,174.95	4,642,270,883.70	919,336,708.75
投资活动产生的现金流量净额	-934,585,757.41	-836,126,396.95	98,459,360.46

## (5) 2017 年度财务报表相关影响

## 1)对 2017 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	1,438,988,950.21	1,374,257,421.24	-64,731,528.97
预付账款	682,355,939.04	905,969,180.62	223,613,241.58
存货	19,875,769,784.45	19,405,490,600.83	-470,279,183.62
流动资产合计	33,847,858,238.37	33,536,460,767.36	-311,397,471.01
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	5,202,407,175.11	4,982,414,066.89	-219,993,108.22
资产合计	39,050,265,413.48	38,518,874,834.25	-531,390,579.23
应付账款	1,291,326,061.11	1,149,031,761.06	-142,294,300.05
应交税费	791,940,216.13	789,081,269.96	-2,858,946.17
其他应付款	1,645,652,537.66	1,769,223,930.16	123,571,392.50

流动负债合计	17,117,868,405.04	17,096,286,551.32	-21,581,853.72
负债合计	27,517,362,588.52	27,495,780,734.80	-21,581,853.72
未分配利润	4,266,084,028.52	3,843,843,381.59	-422,240,646.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,974,537,368.85	9,552,296,721.92	-422,240,646.93
少数股东权益	1,558,365,456.11	1,470,797,377.53	-87,568,078.58
所有者权益（或股东权益）合计	11,532,902,824.96	11,023,094,099.45	-509,808,725.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,050,265,413.48	38,518,874,834.25	-531,390,579.23

## 2)对 2017 年 12 月 31 日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	9,016,494,357.68	8,368,890,574.68	-647,603,783.00
非流动资产合计	10,318,992,902.33	9,671,389,119.33	-647,603,783.00
资产总计	26,782,694,611.33	26,135,090,828.33	-647,603,783.00
未分配利润	2,026,361,675.26	1,378,757,892.26	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,146,461,572.41	7,498,857,789.41	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	8,146,461,572.41	7,498,857,789.41	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,782,694,611.33	26,135,090,828.33	-647,603,783.00

## 3)对 2017 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	7,233,916,852.00	6,543,723,025.47	-690,193,826.53
其中：营业收入	7,233,916,852.00	6,543,723,025.47	-690,193,826.53
二、营业总成本	6,428,678,528.61	6,107,867,601.45	-320,810,927.16
其中：营业成本	4,911,547,469.43	4,379,535,895.73	-532,011,573.70
财务费用	230,643,495.74	219,973,907.11	-10,669,588.63
资产减值损失	130,558,699.12	352,428,934.29	221,870,235.17
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,171,442,220.64	802,059,321.27	-369,382,899.37
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,201,381,809.76	831,998,910.39	-369,382,899.37
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	915,265,285.09	545,882,385.72	-369,382,899.37
（一）按经营持续性分类			-
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	915,265,285.09	545,882,385.72	-369,382,899.37
（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）	872,337,099.52	548,092,474.92	-324,244,624.60
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	42,928,185.57	-2,210,089.20	-45,138,274.77
七、综合收益总额	915,265,285.09	545,882,385.72	-369,382,899.37
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	872,337,099.52	548,092,474.92	-324,244,624.60
（二）归属于少数股东的综合收益总额	42,928,185.57	-2,210,089.20	-45,138,274.77
八、每股收益：			-
（一）基本每股收益(元/股)	0.47	0.29	-0.18
（二）稀释每股收益(元/股)	0.47	0.29	-0.18

## 4)对 2017 年度利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
资产减值损失	974.39	647,604,757.39	647,603,783.00

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	343,922,315.69	-303,681,467.31	-647,603,783.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	354,125,315.73	-293,478,467.27	-647,603,783.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	354,125,559.32	-293,478,223.68	-647,603,783.00
六、综合收益总额	354,125,559.32	-293,478,223.68	-647,603,783.00

## 5)对 2017 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
销售商品、提供劳务收到的现金	8,464,436,448.09	7,774,242,621.56	-690,193,826.53
收到其他与经营活动有关的现金	427,298,513.53	989,992,767.40	562,694,253.87
经营活动现金流入小计	8,984,811,897.77	8,857,312,325.11	-127,499,572.66
购买商品、接受劳务支付的现金	5,322,647,826.64	4,790,636,252.94	-532,011,573.70
支付其他与经营活动有关的现金	468,143,862.77	883,325,452.44	415,181,589.67
经营活动现金流出小计	8,367,312,257.73	8,250,482,273.70	-116,829,984.03
经营活动产生的现金流量净额	617,499,640.04	606,830,051.41	-10,669,588.63
收到其他与投资活动有关的现金	134,727,589.52	262,227,162.18	127,499,572.66
投资活动现金流入小计	1,145,563,022.84	1,273,062,595.50	127,499,572.66
支付其他与投资活动有关的现金	-	116,829,984.03	116,829,984.03
投资活动现金流出小计	1,031,000,056.55	1,147,830,040.58	116,829,984.03
投资活动产生的现金流量净额	114,562,966.29	125,232,554.92	10,669,588.63

## (6) 2016 年度财务报表相关影响

## 1)对 2016 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	209,179,796.02	108,782,855.07	-100,396,940.95
预付账款	56,448,052.74	196,651,020.89	140,202,968.15
存货	16,717,172,290.19	16,543,657,794.07	-173,514,496.12
流动资产合计	30,687,798,296.37	30,554,089,827.45	-133,708,468.92
资产合计	34,936,772,177.75	34,803,063,708.83	-133,708,468.92
应付账款	1,664,863,936.74	1,595,871,235.88	-68,992,700.86
其他应付款	1,401,568,621.01	1,477,278,679.09	75,710,058.08
流动负债合计	15,065,857,846.63	15,072,575,203.85	6,717,357.22
负债合计	24,739,475,961.21	24,746,193,318.43	6,717,357.22
未分配利润	3,500,639,150.27	3,402,643,127.93	-97,996,022.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,102,958,327.96	9,004,962,305.62	-97,996,022.34
少数股东权益	1,094,337,888.58	1,051,908,084.78	-42,429,803.80
所有者权益（或股东权益）合计	10,197,296,216.54	10,056,870,390.40	-140,425,826.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,936,772,177.75	34,803,063,708.83	-133,708,468.92

## 2)对 2016 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	6,488,809,186.98	6,248,048,121.79	-240,761,065.19
其中：营业收入	6,488,809,186.98	6,248,048,121.79	-240,761,065.19
二、营业总成本	5,673,835,477.99	5,497,007,162.76	-176,828,315.23
其中：营业成本	4,353,685,885.05	4,180,881,093.85	-172,804,791.20

资产减值损失	-17,689,055.73	-21,712,579.76	-4,023,524.03
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	786,896,134.04	722,963,384.08	-63,932,749.96
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	899,362,093.28	835,429,343.32	-63,932,749.96
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	745,093,049.43	681,160,299.47	-63,932,749.96
归属于母公司所有者的净利润	591,860,258.46	547,244,852.83	-44,615,405.63
少数股东损益	153,232,790.97	133,915,446.64	-19,317,344.33
七、综合收益总额	745,093,049.43	681,160,299.47	-63,932,749.96
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	591,860,258.46	547,244,852.83	-44,615,405.63
（二）归属于少数股东的综合收益总额	153,232,790.97	133,915,446.64	-19,317,344.33
八、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益(元/股)	0.32	0.30	-0.02
（二）稀释每股收益(元/股)	0.32	0.30	-0.02

## 3)对 2016 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
销售商品、提供劳务收到的现金	10,953,850,053.32	10,713,088,988.13	-240,761,065.19
收到其他与经营活动有关的现金	636,189,616.17	876,950,681.36	240,761,065.19
购买商品、接受劳务支付的现金	3,569,471,928.11	3,396,667,136.91	-172,804,791.20
支付其他与经营活动有关的现金	558,593,723.26	731,398,514.46	172,804,791.20

## (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	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	190
境内会计师事务所审计年限	27
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈大愚、章珍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈大愚 3 年、章珍 4 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	70

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

## 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

## 七、面临退市风险的情况

## (一) 导致退市风险警示的原因

适用  不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

适用  不适用

## (三) 面临终止上市的情况和原因

适用  不适用

## 八、破产重整相关事项

适用  不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项  本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用  不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用  不适用

## 十二、重大关联交易

## (一) 与日常经营相关的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用  不适用

## 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

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取租赁费	市场价	3,720,080.18
上海上实集团财务有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取租赁费	市场价	3,336,800.04
上海实银资产管理有限公司	联营公司	提供劳务	收取租赁费	市场价	575,645.70
上海上实金融服务控股股份有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取租赁费	市场价	2,745,222.84
上实管理(上海)有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取租赁费	市场价	4,008,937.13
上实投资(上海)有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取租赁费	市场价	323,211.46
上海海外联合投资股份有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取租赁费	市场价	1,093,074.24
上海医药集团股份有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	5,793,944.09
上海上药康希诺生物制药有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	4,456,262.51
上海医药集团(本溪)北方药业有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	3,965,226.06
上海上药杏灵科技药业股份有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	1,446,535.35
上海信谊天平药业有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	1,378,963.54
上海上药信谊药厂有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	1,359,897.01
上药控股有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	1,189,645.76
上海上实(集团)有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	561,339.62

上海上实（集团）有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取托管费	协议价	471,698.10
上海生物医药产业股权投资基金管理有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	456,379.25
上海市药材有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	232,075.47
上海交联药物研发有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	232,075.47
上海医药集团生物治疗技术有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	56,637.17
上海医药大健康云商股份有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	43,396.23
上海寰通商务科技有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	31,972.49
上药东英（江苏）药业有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	26,905.49
上海上药神象健康药业有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	24,548.67
上海上药华宇药业有限公司	同受一方控制	提供劳务	收取工程项目费用	协议价	8,495.58
合计				/	37,538,969.45

注：经公司第八届董事会第十五次会议审议通过，公司预计 2022 年度日常关联交易金额约为人民币 1.7290 亿元，截至 2022 年底，实际发生额约为人民币 3,753.90 万元。

### 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

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三)共同对外投资的重大关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2022 年 8 月 27 日，公司发布了《关于对控股子公司增资暨关联交易的公告》，经公司第八届董事会第十七次会议审议通过，公司出资人民币 2.856 亿元与上实控股全资孙公司上实丰茂置业有限公司共同为公司下属控股子公司上海丰茂置业有限公司进行同比例增资。	详细内容请见公司公告[临 2022-35 号]

##### 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

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海帷迦科技有限公司	联营公司	502.28		502.28			
上海帷迦众创空间管理有限公司	联营公司之子公司		29.77	29.77			
上海上实（集团）有限公司	受同一方控制	18.33	116.67	135.00			
上海上药杏灵科技药业股份有限公司	受同一方控制	141.75	-0.21	141.54			
余姚市小曹娥城市污水处理有限公司	受同一方控制	82.22	-82.22				
上海上药中西制药有限公司	受同一方控制	53.58	-50.03	3.55			
上海市药材有限公司	受同一方控制	51.11		51.11			
上海寰通商务科技有限公司	受同一方控制	45.31	-41.82	3.49			
平湖市独山污水处理有限公司	受同一方控制	31.55	-0.27	31.28			
上药控股有限公司	受同一方控制	19.01	-19.01				
上海上药信谊药厂有限公司	受同一方控制	6.30	144.70	151.00			
上药康德乐（上海）医药有限公司	受同一方控制	1.24	-1.24				
上海实银资产管理有限公司	联营公司		30.22	30.22			
上海上药康希诺生物制药有限公司	受同一方控制		43.30	43.30			
上海医药大健康云商股份有限公司	受同一方控制		2.30	2.30			
上海信谊天平药业有限公司	受同一方控制		77.91	77.91			
上海实银资产管理有限公司	联营公司	359.57	13.27	372.84			
曹文龙及其亲属	子公司之股东及其关联自然人	9,509.38		9,509.38			
江建钦	子公司之股东				1,410.00	8.42	1,418.42
庄伟峰	子公司之股东				1,410.00	8.42	1,418.42
森大厦（上海）有限公司	子公司之股东				41,520.00	-41,520.00	
上海上实创业投资有限公司	受同一方控制				11,000.00		11,000.00
上海上实(集团)有限公司	间接控股股东					53,334.96	53,334.96
上海上药康希诺生物制药有限公司	受同一方控制				139.60	-139.60	
上海医药集团股份有限公司	受同一方控制				332.95	-279.78	53.17

上实（上海）医疗美容医院有限公司	受同一方控制				471.18		471.18
合计		10,821.63	263.34	11,084.97	56,283.73	11,412.42	67,696.15
关联债权债务形成原因		<p>报告期内，(1)公司子公司应收上海帷迦科技有限公司 502.28 万元、应收上海帷迦众创空间管理有限公司 29.77 万元、应收上海上实(集团)有限公司 135.00 万元、应收上海上药杏灵科技药业股份有限公司 141.54 万元、应收上海上药中西制药有限公司 3.55 万元、应收上海市药材有限公司 51.11 万元、应收上海寰通商务科技有限公司 3.49 万元、应收平湖市独山污水处理有限公司 31.28 万元、应收上海上药信谊药厂有限公司 151.00 万元、应收上海上药康希诺生物制药有限公司 43.30 万元、应收上海医药大健康云商股份有限公司 2.30 万元、应收上海信谊天平药业有限公司 77.91 万元，以上均系应收的工程项目款；(2)公司子公司应收上海实银资产管理有限公司 30.22 万元，系应收的办公楼租赁款；(3)公司应收上海实银资产管理有限公司 372.84 万元，系对联营企业的股东垫款；(4)公司子公司应收曹文龙及其亲属 9,509.38 万元，系虚假交易形成的款项；(5)公司子公司预收上海医药集团股份有限公司 53.17 万元、预收上实（上海）医疗美容医院有限公司 471.18 万元，系预收的工程项目款；(6)公司子公司应付江建钦和庄伟峰 2,836.84 万元、应付上海上实创业投资有限公司 11,000.00 万元以及应付上海上实(集团)有限公司 53,334.96 万元，系关联方之间的往来款。</p>					
关联债权债务对公司的影响		/					

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

□适用 √不适用

## (六)其他

□适用 √不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

##### 3、 租赁情况

适用 不适用

#### (二) 担保情况

适用 不适用

#### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

##### 1. 委托理财情况

###### (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

###### 其他情况

适用 不适用

###### (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

###### 其他情况

适用 不适用

###### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

##### 2. 委托贷款情况

###### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

###### 其他情况

适用 不适用

###### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

###### 其他情况

适用 不适用

###### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

### 3. 其他情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

适用 不适用

### 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1. 2022 年 1 月 12 日，公司发布了《公司关于收到上交所监管工作函暨重大风险提示公告》，披露了下属子公司上实龙创截至 2021 年 12 月底应收类账款约人民币 26.15 亿元，其中部分存在不可回收风险（详细内容请见公司公告[临 2022-01 号]）。1 月 29 日，公司发布了《公司关于对上交所监管工作函的回复公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-02 号]）。同日，公司发布了《公司关于收到上交所问询函的公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-03 号]）。6 月 29 日，公司发布了《公司关于对上交所问询函的回复公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-26 号]），将核查情况予以披露。

2. 2022 年 3 月 3 日，公司发布了《公司关于对外投资暨设立北外滩 91 号地块合资公司的公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-06 号]），经公司第八届董事会第十四次（临时）会议审议通过，为加快推进落实上海市虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02（部分地下）地块（以下简称“北外滩 91# 地块”）的建设开发，公司拟出资人民币 480,000 万元，与上海城投（集团）有限公司（以下简称“上海城投”）下属上海城青置业有限公司（以下简称“上海城青”）、上海建工集团股份有限公司（以下简称“上海建工”）下属上海北玖企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海北玖”）共同出资设立合资公司，对北外滩 91# 地块进行建设开发。

3. 2022 年 3 月 31 日，公司发布了《公司 2021 年年度报告》、《公司 2021 年度内部控制评价报告》、《公司关于计提资产减值准备的公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-09 号]）、《公司关于会计差错更正事项的公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-11 号]）、《公司关于会计差错更正导致上实龙创前期业绩承诺情况变更的公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-12 号]），披露了截至 3 月 31 日，公司对上实龙创开展全面核查，在核查过程中发现上实龙创的部分高级管理人员利用职务便利实施了虚构交易的违法、违规行为，部分虚构交易行为是否存在其他违法犯罪的问题也正在接受司法机关调查、审查。基于谨慎性原则，公司对上实龙创 2021 年度计提了大额资产减值准备，并对 2016-2020 年度、2021 年一季度、半年度、三季度报告进行了会计差错更正与追溯调整。同日，公司披露了上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具的保留意见的《公司 2021 年度审计报告》与含强调事项的《公司 2021 年度内部控制审计报告》。

2022 年 4 月 9 日，公司发布了《公司关于收到上海证券交易所对公司 2021 年年度报告的信息披露监管问询函的公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-16 号]）；因外部因素影响，公司于 4 月 16 日发布了《公司关于延期回复上海证券交易所年报问询函的公告》（详细内容请见公司公告[临 2022-17 号]）；

6月29日，公司发布了《公司关于上海证券交易所对公司2021年年度报告问询函的回复公告》（详细内容请见公司公告[临2022-27号]），将核查情况予以披露。

4. 2022年4月30日，公司发布了《公司2022年第一季度业绩快报》（详细内容请见公司公告[临2022-19号]）、《公司关于延期披露2022年第一季度报告的公告》（详细内容请见公司公告[临2022-20号]），因疫情封控严重影响公司2022年第一季度的财务决算工作及一季报的编制，经公司向上海证券交易所申请，公司拟不晚于2022年6月30日披露一季报。在此期间，如疫情影响因素已消除，公司将加快落实相关工作，尽快完成一季报的编制及履行信息披露义务。6月11日，公司披露了《公司2022年第一季度报告》。

5. 2022年6月25日，公司发布了《公司重要仲裁公告》（详细内容请见公司公告[临2022-25号]），披露了公司向上海仲裁委员会申请：（1）请求上实龙创业绩承诺方支付上实龙创未完成业绩承诺款及利息损失等费用合计约人民币4.57亿元；（2）请求上实龙创及担保方归还上实龙创逾期未还的股东借款、利息及逾期罚息合计人民币1.39亿元。截至本报告披露日，上述仲裁仍在审理过程中。

6. 2022年8月27日，公司发布了《关于对控股子公司增资暨关联交易的公告》，经公司第八届董事会第十七次会议审议通过，公司出资人民币2.856亿元与上实控股全资孙公司上实丰茂置业有限公司共同为公司下属控股子公司上海丰茂置业有限公司进行同比例增资（详细内容请见公司公告[临2022-35号]）。

7. 2022年8月27日，公司发布了《关于支持疫情防控减免非国有小微企业和个体工商户租金的公告》，经公司第八届董事会第十八次会议审议通过，公司及下属子公司拟对非国有小微企业和个体工商户减免租金约8775万元（详细内容请见公司公告[临2022-36号]）。

8. 2022年9月7日，公司收到上海证券交易所《关于对公司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函[2022]0128号），因公司未及时披露上海市虹口区东大名路815号（部分）、东大名路879号房地产被收储事项，对公司与时任董事长曾明予以监管警示。

9. 2020年8月18日，公司收到上海国际经济贸易仲裁委员会（2020）沪贸仲第13777号的案件受理通知，受理公司及控股子公司湖南丰盛房地产开发有限公司向上海国际经济贸易仲裁委员会申请要求被申请人江建钦、吴建川、庄伟峰按照协议约定承担和支付位于湖南省长沙市的丰盛时代大厦项目开发建设总成本超标部分费用、逾期完工的违约金以及未完成销售业绩的补偿款，并要求被申请人福建省泉州丰盛集团有限公司承担担保责任。具体仲裁请求如下：1）判令被申请人江建钦、吴建川、庄伟峰向湖南丰盛房地产开发有限公司支付丰盛时代大厦项目开发建设总成本超出7.1亿元的部分，计人民

币 4359.89 万元（暂算至 2020 年 3 月 31 日）；2）判令被申请人江建钦、庄伟峰向申请人支付丰盛时代大厦逾期完成竣工验收备案并具备交房条件的违约金，计人民币 17750 万元；3）判令被申请人江建钦、庄伟峰分别向申请人上海实业发展股份有限公司支付丰盛时代大厦项目未实现销售总收入目标的补偿款，计人民币 4600 万元；4）判令被申请人江建钦、庄伟峰就上述第 1 项至第 3 项请求承担连带责任；5）判令被申请人福建省泉州丰盛集团有限公司就上述第 1 项至第 4 项请求承担担保责任；6）判令被申请人向申请人湖南丰盛房地产开发有限公司赔偿律师费人民币 55 万元；7）判令被申请人向申请人上海实业发展股份有限公司赔偿律师费人民币 65 万元；8）判令被申请人承担全部仲裁费用。2021 年 2 月 7 日，上海国际经济贸易仲裁委员会组成仲裁庭。2022 年 9 月 7 日，上海国际经济贸易仲裁委员会作出的【2022】沪贸仲裁字第 0821 号《裁决书》，裁决被申请人承担各项费用合计 91,209,732.64 元。

10. 2022 年 9 月 29 日，公司发布了《关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的公告》，经公司第八届董事会第十八次会议审议通过，公司拟于上海联合产权交易所公开挂牌转让公司持有上海实森置业有限公司 90% 股权及 100% 债权（详细内容请见公司公告[临 2022-38 号]）。2022 年 12 月 20 日，公司发布了《关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的结果公告》，友邦人寿保险有限公司以人民币 46.077 亿元摘得上述标的（详细内容请见公司公告[临 2022-42 号]）。

11. 2022 年 12 月 28 日，公司发布了《关于收到行政监管处罚措施决定书的公告》，公司因（1）未及时披露重大事项；（2）未及时披露订立重大合同；（3）虚增营业收入及营业利润，被上海证监局处以出具警示函的监管措施（详细内容请见公司公告[临 2022-43 号]）。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、 股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、 证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数 量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日 期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
公司 2019 年公开发行公 司债券（第一期）	2019-04-24	3.95%	8.9 亿元	2019-04-24		2024-04-24
公司 2020 年公开发行公 司债券（第一期）	2020-04-28	2.74%	8 亿元	2020-04-28		2025-04-28

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

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率
公司 2019 年公开发行 公司债券（第一期）	19 上实 01	155364	2019-04-24	2019-04-24	2024-04-24	8.9 亿元	3.95%
公司 2020 年公开发行 公司债券（第一期）	20 上实 01	163480	2020-04-28	2020-04-28	2025-04-28	8 亿元	2.74%

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	34,610
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	34,336

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
上实地产发展有限公司	0	896,435,864	48.60	0	无	0	境外法人
上海上投资产经营有限公司	0	111,779,879	6.06	0	无	0	国有法人
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）	0	66,908,443	3.63	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份有限公司	0	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
上海工业投资（集团）有限公司	-1,943,300	24,498,400	1.33	0	无	0	国有法人
上银基金-浦发银行-上海国盛（集团）有限公司	0	21,883,398	1.19	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	16,775,950	0.91	0	无	0	国有法人
郑满珊	+1,104,551	12,248,711	0.66	0	无	0	境内自然人
上海上实投资管理咨询有限公司	0	11,853,660	0.64	0	无	0	国有法人
上海迎水投资管理有限公司-迎水文龙私募证券投资基金	-8,773,113	10,935,890	0.59	0	质押	10,935,890	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				
上实地产发展有限公司	896,435,864	人民币普通股	896,435,864				
上海上投资产经营有限公司	111,779,879	人民币普通股	111,779,879				
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）	66,908,443	人民币普通股	66,908,443				
中国长城资产管理股份有限公司	31,770,459	人民币普通股	31,770,459				
上海工业投资（集团）有限公司	24,498,400	人民币普通股	24,498,400				
上银基金-浦发银行-上海国盛（集团）有限公司	21,883,398	人民币普通股	21,883,398				
中央汇金资产管理有限责任公司	16,775,950	人民币普通股	16,775,950				
郑满珊	12,248,711	人民币普通股	12,248,711				
上海上实投资管理咨询有限公司	11,853,660	人民币普通股	11,853,660				
上海迎水投资管理有限公司-迎水文龙私募证券投资基金	10,935,890	人民币普通股	10,935,890				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名无限售条件流通股股东中，第 1 名、第 2 名、第 5 名、第 6 名、第 9 名的实际控制人均为上海市国有资产监督管理委员会。第 1 名上实地产发展有限公司与第 2 名上海上投资产经营有限公司、第 9 名上海上实投资管理咨询有限公司同受上海实业（集团）有限公司控制，构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。未知其他无限售条件流通股股东之间，是否存在《上市公司收购管理办法》所规定的一致行动人情况。						

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	上海实业控股有限公司
单位负责人或法定代表人	沈晓初
成立日期	1996-01-09
主要经营业务	基建设施、房地产及消费品
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海实业城市开发集团有限公司（于香港交易所主板上市，股份代号：563），截至 2022 年 12 月 31 日，占其 43% 股权。上海实业环境控股有限公司（于新加坡主板上市，股份代号：BHK/于香港交易所主板上市，股份代号：807）截至 2022 年 12 月 31 日，占其 49.25% 股权。
其他情况说明	/

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

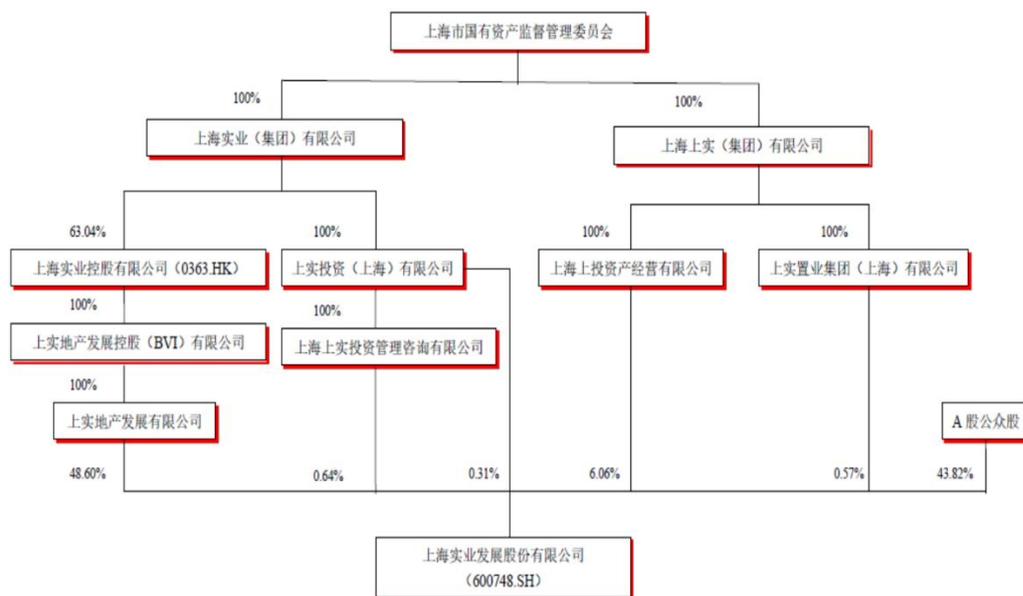
□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	上海市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	/
成立日期	/
主要经营业务	/
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	/
其他情况说明	/

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

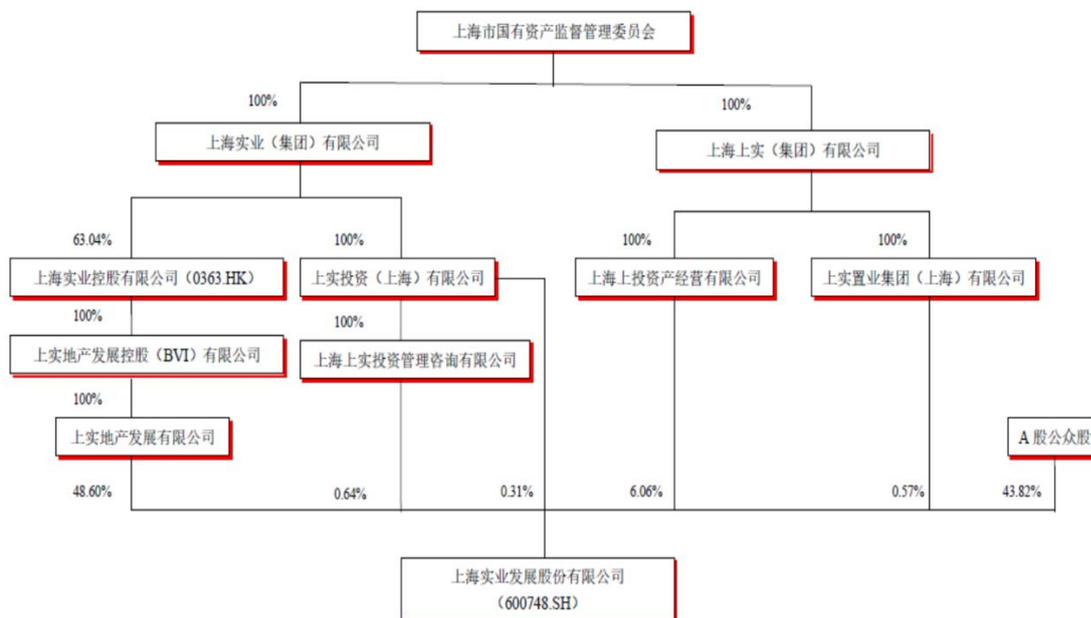
□适用 √不适用

**4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用  不适用

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

适用  不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用  不适用

七、股份限制减持情况说明

适用  不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用  不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### (二) 公司债券

适用 不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海实业发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第一期)	19 上实 01	155364	2019-04-24	2019-04-24	2024-04-24	8.90	3.95	按年付息, 到期一次还本付息	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行	固收平台和竞价系统	否
上海实业发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券 (第一期)	20 上实 01	163480	2020-04-28	2020-04-28	2025-04-28	8.00	2.74	按年付息, 到期一次还本付息	上海证券交易所	仅面向合格投资者发行	固收平台和竞价系统	否

#### 公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

#### 逾期未偿还债券

适用 不适用

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
上海实业发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	2022 年 4 月 25 日，公司按时兑付了该债券的利息与部分回售金额兑付。
上海实业发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）	2022 年 4 月 28 日，公司按时兑付了该债券的利息。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

2022 年 3 月 16 日，公司在发布《公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）票面利率调整公告》，公司根据《募集说明书》中关于票面利率选择权的约定，将该期公司债券后 2 年存续利率从 4.28% 下调至 3.95%；公司于 2022 年 4 月 25 日兑付人民币 1.78 亿元回售份额，并将该份额成功转售，保留后 2 年存续份额为人民币 8.9 亿元。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层		王康	021-20262229
中诚信国际信用评级有限责任公司	深圳市南山区科技园路 1001 号深圳湾创业投资大厦 37 层		杜乃婧	755-82969261
国浩律师（上海）事务所	上海市静安区北京西路 968 号嘉地中心 27 层		谢嘉湖	021-52341668
上会会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 层	张晓荣、胡治华、陈大愚、章珍	章珍	021-52920000

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
上海实业发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	8.90	8.90	0	正常	/	是
上海实业发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）	8	8	0	正常	/	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

截至 2022 年 12 月底，公司下属控股子公司上实龙创未能按期清偿持有其 10.2151%股权的股东上海上实创业投资有限公司（以下简称“上实创投”）的股东借款人民币 1.1 亿元。

注：上实创投为公司实际控制人之一致行动人上海上实的全资子公司。

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

适用 不适用

## (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,363,200.61	-781,170,987.64	106.19	非经常性损益同比减少所致
流动比率	1.39	1.87	-25.67	流动负债同比增加所致
速动比率	0.82	0.65	26.15	速动资产同比增加所致
资产负债率 (%)	75.72	71.87	3.85	
EBITDA 全部债务比	1.85%	4.66%	-2.81	
利息保障倍数	0.55	1.57	-64.97	息税前利润同比减少所致
现金利息保障倍数	3.95	-2.66	248.50	经营活动净现金流同比增加所致
EBITDA 利息保障倍数	0.81	1.86	-56.45	息税折旧摊销前利润同比减少所致
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

## 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

上会师报字(2023)第 1999 号

上海实业发展股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了上海实业发展股份有限公司（以下简称“上实发展”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上实发展 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 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。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上实发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

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

##### 1、前期差错更正

###### (1) 关键审计事项

如财务报表附注三、39 所述，上实发展对控股子公司上海上实龙创智能科技股份有限公司(以下简称“上实龙创”)部分高级管理人员利用职务便利实施虚构交易等违法、违规行为对上实发展 2016 年度至 2021 年度历年财务报表影响进行核查，并进行前期会计差错更正，调减 2016 年度至 2021 年度营业收入 46.50 亿元，调减 2016 年度至 2021 年度营业成本 39.56 亿元，并相应调整虚构交易等业务相关的预付账款、信用减值损失、资产减值损失等相关资产负债项目。

前期会计差错更正累计金额重大，因此我们将前期会计差错识别为关键审计事项。

###### (2) 审计应对

我们对上实发展 2022 年度报告前期会计差错更正事项执行以下审计程序：

①通过向上实发展询问、查询上实龙创业务及财务等记录等方式了解上实龙创部分高级管理人员

利用职务便利实施虚构交易等违法、违规行为的基本情况以及对上实发展 2016 年度至 2021 年度财务报表影响范围；

② 通过对上实龙创相关人员的访谈、对上实龙创客户以及供应商的访谈与函证、核对上实发展配合司法机构进行调查过程获取的专家工作意见中与前期差错更正相关信息，确认本次前期会计差错更正的事项是否充分、适当；

③ 逐项检查导致前期会计差错更正的事项涉及金额与更正前上实龙创财务记录是否一致；

④ 检查导致前期会计差错形成的收入成本账面金额所属会计期间，财务账面是否存在应收账款、应付账款等债权债务之后，确认会计差错更正相关分录已将上实龙创财务账面原记录中涉及虚构交易等情况形成营业收入、成本、资产、负债相关金额在相关收入成本确认所属会计期间冲回；

⑤ 检查前期会计差错汇总金额是否已在上实发展历年财务报告中准确记录。

## 2、房地产销售收入确认

### (1) 关键审计事项

如财务报表附注五、41 所述，2022 年度，上实发展营业收入为人民币 52.48 亿元，其中房地产销售收入 38.03 亿元，占营业收入 72.47%。

上实发展房地产销售收入确认具体方法为：

- ① 项目在取得预售许可证后开始预售；
- ② 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；
- ③ 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
- ④ 与房产相关成本可以可靠计量。

鉴于房地产销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产销售收入识别为关键审计事项。

### (2) 审计应对

我们对房地产销售收入确认和列报，执行了以下程序：

① 了解与评价管理层与收入确认相关的内部控制的设计及运行有效性；

② 检查商品房买卖合同，识别合同条款中关于商品销售的约定，复核上实发展房地产销售收入确认之会计政策是否符合《企业会计准则》相关要求；

③ 在本年度确认收入之房地产销售项目中选取样本，实施现场查看、检查商品房买卖合同以及可以证明商品房已达到买卖合同中约定交付条件的文件，检查和该项目相关的权证文件，以评价本年度房地产销售收入是否已按照上实发展会计政策确认；

④ 对在资产负债表日前后确认的房地产销售收入选取样本，检查相关收入确认的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的会计期间确认。

### 3、房地产业务相关存货的跌价准备

#### (1) 关键审计事项

如财务报表附注五、7 所述，截至 2022 年 12 月 31 日，上实发展存货价值 144.41 亿元。其中房地产业务相关存货价值 144.15 亿元，占总存货价值的 99.82%，占上实发展合并资产总额的 31.79%。

由于该部分存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对该部分存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将房地产业务相关存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

#### (2) 审计应对

我们对该部分存货期末价值和跌价准备的确认和列报，执行了以下程序：

- ① 评价与该部分存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- ② 了解和结合上实发展各房地产项目所在城市的房地产调控政策，与项目业态实际情况进行分析；
- ③ 对房地产项目抽样，结合实地观察项目形象进度情况检查截至资产负债表日止的实际发生的开发成本，并向管理层询问项目实际开发进度以及最近期的项目预算所反映的项目预计总成本；
- ④ 检查上实发展的房地产业务相关存货可变现净值估计，包括预计销售价格、销售所需销售费用以及相关税金，与项目相关的销售计划、实际成交数据、相近市场数据进行比对分析；
- ⑤ 检查房地产项目可变现净值相关的计算过程及会计处理，评价是否按照上实发展会计政策执行；结合以前年度存货可变现净值计算情况分析截至资产负债表日存货可变现净值是否低于账面价值。

### 四、其他信息

上实发展管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

上实发展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，管理层负责评估上实发展的持续经营能力，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上实发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上实发展的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上实发展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上实发展不能持续经营。

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

6、就上实发展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。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 陈大愚  
（项目合伙人）

中国注册会计师 章珍

中国 上海

二〇二三年三月二十六日

## 财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	8,056,417,015.73	4,484,347,916.40
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	4,600,000.00	8,050,215.73
应收账款	3	127,396,914.39	125,199,310.37
应收款项融资	4	3,016,007.32	7,178,119.15
预付款项	5	3,923,426,632.63	6,210,847,635.35
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6	214,944,703.92	398,540,452.82
其中：应收利息			
应收股利		209,125.71	200,000,000.00
买入返售金融资产			
存货	7	14,440,722,493.86	21,980,866,043.55
合同资产	8		
持有待售资产	9	7,456,304,580.98	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10	756,001,233.61	452,352,652.13
流动资产合计		34,982,829,582.44	33,667,382,345.50
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	11	5,343,008,197.12	580,091,577.37
其他权益工具投资	12	276,000,000.00	268,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	13	3,928,851,491.21	4,067,978,025.97
固定资产	14	741,830,963.15	783,323,671.68
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	15	24,632,472.95	17,013,670.38
无形资产	16	4,340,135.40	5,953,923.33
开发支出			
商誉	17	40,456,329.28	40,456,329.28
长期待摊费用	18	3,247,936.19	6,211,722.86

递延所得税资产			
其他非流动资产	19		105,597,011.00
非流动资产合计		10,362,367,525.30	5,875,125,931.87
资产总计		45,345,197,107.74	39,542,508,277.37
<b>流动负债：</b>			
短期借款	20	1,735,160,024.59	2,234,762,766.83
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	21		288,479,032.70
应付账款	22	1,372,587,995.83	1,122,395,683.65
预收款项	23	22,090,708.36	22,950,136.21
合同负债	24	7,282,287,502.83	5,593,133,883.78
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	25	67,962,231.84	35,323,909.13
应交税费	26	1,441,256,675.46	2,040,133,014.39
其他应付款	27	1,725,073,855.03	1,613,168,665.75
其中：应付利息		39,708,944.46	41,764,844.45
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	28	7,351,436,715.92	
一年内到期的非流动负债	29	3,417,068,778.79	4,659,183,363.38
其他流动负债	30	686,481,294.95	356,519,716.50
流动负债合计		25,101,405,783.60	17,966,050,172.32
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	31	7,885,080,000.00	9,198,413,709.03
应付债券	32	888,830,616.30	798,213,457.60
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	33	14,156,276.72	9,181,444.85
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	34	396,309,967.08	396,309,967.08
递延收益			
递延所得税负债	35	49,165,336.12	51,290,471.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,233,542,196.22	10,453,409,050.07
负债合计		34,334,947,979.82	28,419,459,222.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	36	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	37	2,600,488,658.01	2,600,490,898.11
减：库存股			
其他综合收益	38	-20,835,388.76	-20,835,388.76
专项储备			
盈余公积	39	565,611,289.41	537,805,110.74
一般风险准备			
未分配利润	40	4,996,364,632.69	5,062,006,852.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,986,192,083.35	10,024,030,365.08
少数股东权益		1,024,057,044.57	1,099,018,689.90
所有者权益（或股东权益）合计		11,010,249,127.92	11,123,049,054.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		45,345,197,107.74	39,542,508,277.37

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

## 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十四	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,183,410,123.04	2,421,243,485.71
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	2,000.00	2,000.00
应收款项融资			
预付款项		5,953,671.89	2,283,127,022.57
其他应收款	2	10,662,162,561.88	15,389,133,778.64
其中：应收利息			
应收股利			200,000,000.00
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			
流动资产合计		15,851,528,356.81	20,093,506,286.92
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	13,780,216,676.98	8,694,695,203.96
其他权益工具投资		265,500,000.00	258,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		641,174,757.02	666,370,109.42
固定资产		6,936,357.63	5,151,346.33

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		14,693,827,791.63	9,624,216,659.71
资产总计		30,545,356,148.44	29,717,722,946.63
<b>流动负债：</b>			
短期借款		935,000,000.00	1,240,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,684.95	3,684.95
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		10,459,831.28	116,641,164.83
其他应付款		9,403,486,864.55	7,540,992,067.49
其中：应付利息		39,708,944.46	41,764,844.45
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,325,073,204.77	4,611,035,440.29
其他流动负债			
流动负债合计		13,674,023,585.55	13,508,672,357.56
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		7,885,080,000.00	7,431,000,000.00
应付债券		888,830,616.30	798,213,457.60
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		8,773,910,616.30	8,229,213,457.60
负债合计		22,447,934,201.85	21,737,885,815.16
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		3,742,369,543.79	3,742,369,543.79
减：库存股			
其他综合收益		-20,835,388.76	-20,835,388.76
专项储备			
盈余公积		531,774,133.11	503,967,954.44
未分配利润		1,999,550,766.45	1,909,772,130.00
所有者权益（或股东权益）合计		8,097,421,946.59	7,979,837,131.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,545,356,148.44	29,717,722,946.63

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

## 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		5,247,943,728.81	10,063,198,233.94
其中：营业收入	41	5,247,943,728.81	10,063,198,233.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,983,726,789.27	7,333,716,906.73
其中：营业成本	41	4,122,379,418.95	5,119,942,123.63
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	42	333,573,921.82	1,734,730,945.98
销售费用	43	98,733,723.41	140,365,718.14
管理费用	44	288,113,688.38	318,719,496.26
研发费用	45	29,443,469.08	23,101,803.70
财务费用	46	111,482,567.63	-3,143,180.98
其中：利息费用		156,755,561.80	70,499,933.92
利息收入		46,447,555.27	56,888,863.27
加：其他收益	47	86,060,893.95	34,939,579.82
投资收益（损失以“-”号填列）	48	-22,408,249.88	389,400,204.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	49	3,487,804.13	-1,888,323,207.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	50	-57,754,500.07	-1,119,085,601.64

资产处置收益（损失以“-”号填列）	51	200,313.15	901,302,825.63
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		273,803,200.82	1,047,715,128.47
加：营业外收入	52	8,002,221.73	2,536,992.26
减：营业外支出	53	6,069,157.21	3,824,622.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		275,736,265.34	1,046,427,498.60
减：所得税费用	54	213,289,195.70	968,022,530.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		62,447,069.64	78,404,968.09
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		62,447,069.64	78,404,968.09
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）		122,661,872.87	183,735,682.32
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-60,214,803.23	-105,330,714.23
六、其他综合收益的税后净额			-196,860,000.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			-196,860,000.00
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		62,447,069.64	-118,455,031.91
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		122,661,872.87	-13,124,317.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		-60,214,803.23	-105,330,714.23
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
		0.07	0.08
（二）稀释每股收益(元/股)			
		0.07	0.08

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注十四	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	4	51,138,439.60	77,007,187.83
减：营业成本	4	30,135,288.75	30,010,861.61
税金及附加		11,243,583.67	14,558,667.58
销售费用			
管理费用		73,219,723.58	69,839,550.77
研发费用			
财务费用		-13,412,905.20	-90,478,702.29
其中：利息费用		562,934,827.70	529,177,809.35
利息收入		576,634,613.71	620,151,658.47
加：其他收益		21,343,754.22	12,605,075.75
投资收益（损失以“—”号填列）	5	300,420,333.31	285,188,542.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-7,851,401.76	-394,519,529.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			656,715,421.26
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		263,865,434.57	613,066,319.42
加：营业外收入			
减：营业外支出		500,000.00	1,300,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		263,365,434.57	611,766,319.42
减：所得税费用		-14,696,352.15	104,807,779.33
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		278,061,786.72	506,958,540.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		278,061,786.72	506,958,540.09
（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			-196,860,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-196,860,000.00
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			-196,860,000.00
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			

7.其他			
六、综合收益总额		278,061,786.72	310,098,540.09
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

## 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,034,846,336.72	7,694,627,499.35
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		133,889,221.52	36,115,348.19
收到其他与经营活动有关的现金	56	474,645,910.86	1,022,812,256.77
经营活动现金流入小计		8,643,381,469.10	8,753,555,104.31
购买商品、接受劳务支付的现金		3,107,596,478.70	8,682,776,136.95
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		978,487,825.41	949,166,324.15
支付的各项税费		1,977,175,921.63	1,558,059,552.15
支付其他与经营活动有关的现金	56	477,020,869.80	1,136,434,757.73
经营活动现金流出小计		6,540,281,095.54	12,326,436,770.98
经营活动产生的现金流量净额		2,103,100,373.56	-3,572,881,666.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		200,000,000.00	7,507,795.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		93,070,969.00	838,247,288.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			263,280,588.12
收到其他与投资活动有关的现金	56		204,715,221.31
投资活动现金流入小计		293,070,969.00	1,313,750,893.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,949,719.92	19,065,654.73

投资支付的现金		2,531,000,000.00	345,600,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			3,211,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	56		184,983,443.05
投资活动现金流出小计		2,534,949,719.92	552,860,697.78
投资活动产生的现金流量净额		-2,241,878,750.92	760,890,195.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		274,400,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,037,773,441.43	7,672,402,667.52
收到其他与筹资活动有关的现金	56	5,249,710,529.85	592,175,139.33
筹资活动现金流入小计		13,561,883,971.28	8,264,577,806.85
偿还债务支付的现金		8,660,358,028.01	5,256,507,067.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,157,297,759.10	969,343,098.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	56	12,836,153.73	1,020,583,374.02
筹资活动现金流出小计		9,830,491,940.84	7,246,433,540.46
筹资活动产生的现金流量净额		3,731,392,030.44	1,018,144,266.39
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		6,832.75	-1,741.79
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,592,620,485.83	-1,793,848,946.79
加：期初现金及现金等价物余额		4,407,495,126.62	6,201,344,073.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,000,115,612.45	4,407,495,126.62

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

**母公司现金流量表**

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		52,633,397.80	84,357,588.00
收到的税费返还		21,235,833.04	12,561,104.31
收到其他与经营活动有关的现金		14,014,341.23	7,448,163.44
经营活动现金流入小计		87,883,572.07	104,366,855.75
购买商品、接受劳务支付的现金		4,968,027.66	2,280,054,025.19
支付给职工及为职工支付的现金		39,392,414.84	41,293,497.40
支付的各项税费		145,947,096.27	65,457,450.54
支付其他与经营活动有关的现金		30,405,084.81	25,139,085.48
经营活动现金流出小计		220,712,623.58	2,411,944,058.61
经营活动产生的现金流量净额		-132,829,051.51	-2,307,577,202.86
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			416,808,000.00
取得投资收益收到的现金		500,631,587.00	120,897,847.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		68,620,000.00	617,500,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			9,907,994.93
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		569,251,587.00	1,165,113,842.21

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,732,657.81	6,830,374.20
投资支付的现金		2,816,600,000.00	15,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,819,332,657.81	21,830,374.20
投资活动产生的现金流量净额		-2,250,081,070.81	1,143,283,468.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,415,000,000.00	5,845,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,802,835,427.19	7,546,204,488.82
筹资活动现金流入小计		14,217,835,427.19	13,391,204,488.82
偿还债务支付的现金		7,461,920,000.00	4,389,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		340,191,637.47	321,739,095.44
支付其他与筹资活动有关的现金		1,270,647,030.07	8,021,639,049.77
筹资活动现金流出小计		9,072,758,667.54	12,733,078,145.21
筹资活动产生的现金流量净额		5,145,076,759.65	658,126,343.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		2,421,243,485.71	2,927,410,876.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		5,183,410,123.04	2,421,243,485.71

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

**合并所有者权益变动表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,844,562,892.00				2,600,490,898.11		-20,835,388.76		537,805,110.74		5,062,006,852.99		10,024,030,365.08	1,099,018,689.90	11,123,049,054.98
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	1,844,562,892.00				2,600,490,898.11		-20,835,388.76		537,805,110.74		5,062,006,852.99		10,024,030,365.08	1,099,018,689.90	11,123,049,054.98
三、本期增减变动金额(减少以“一” 号填列)					-2,240.10				27,806,178.67		-65,642,220.30		-37,838,281.73	-74,961,645.33	-112,799,927.06
(一) 综合收益总额											122,661,872.87		122,661,872.87	-60,214,803.23	62,447,069.64
(二) 所有者投入和减少资本														274,104,338.64	274,104,338.64
1. 所有者投入的普通股														274,400,000.00	274,400,000.00
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														-295,661.36	-295,661.36
(三) 利润分配									27,806,178.67		-188,283,150.27		-160,476,971.60	-288,842,113.00	-449,319,084.60
1. 提取盈余公积									27,806,178.67		-27,806,178.67				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-160,476,971.60		-160,476,971.60	-288,842,113.00	-449,319,084.60
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					-2,240.10						-20,942.90		-23,183.00	-9,067.74	-32,250.74
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				2,600,488,658.01		-20,835,388.76		565,611,289.41		4,996,364,632.69		9,986,192,083.35	1,024,057,044.57	11,010,249,127.92

## 2022 年年度报告

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,844,562,892.00		1,000,000,000.00		2,600,584,262.58		176,024,611.24		487,109,256.73		6,040,448,199.13	12,148,729,221.68	1,458,855,219.66	13,607,584,441.34	
加：会计政策变更															
前期差错更正											-793,601,657.07	-793,601,657.07	-248,358,021.07	-1,041,959,678.14	
同一控制下企业合并					1,000,000.00				4,996,620.36		-2,878,384.83	3,118,235.53		3,118,235.53	
其他															
二、本年期初余额	1,844,562,892.00		1,000,000,000.00		2,601,584,262.58		176,024,611.24		492,105,877.09		5,243,968,157.23	11,358,245,800.14	1,210,497,198.59	12,568,742,998.73	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,000,000,000.00		-1,093,364.47		-196,860,000.00		45,699,233.65		-181,961,304.24	-1,334,215,435.06	-111,478,508.69	-1,445,693,943.75	
（一）综合收益总额							-196,860,000.00				183,735,682.32	-13,124,317.68	-105,330,714.23	-118,455,031.91	
（二）所有者投入和减少资本			-1,000,000,000.00									-1,000,000,000.00		-1,000,000,000.00	
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,000,000,000.00											-1,000,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配									50,695,854.01		-367,933,776.28	-317,237,922.27	-5,870,000.00	-323,107,922.27	
1. 提取盈余公积									50,695,854.01		-50,695,854.01				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-287,751,811.15	-287,751,811.15	-5,870,000.00	-293,621,811.15	
4. 其他											-29,486,111.12	-29,486,111.12		-29,486,111.12	
（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					-1,093,364.47				-4,996,620.36		2,236,789.72	-3,853,195.11	-277,794.46	-4,130,989.57	
四、本期末余额	1,844,562,892.00				2,600,490,898.11		-20,835,388.76		537,805,110.74		5,062,006,852.99	10,024,030,365.08	1,099,018,689.90	11,123,049,054.98	

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

**母公司所有者权益变动表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-20,835,388.76		503,967,954.44	1,909,772,130.00	7,979,837,131.47
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-20,835,388.76		503,967,954.44	1,909,772,130.00	7,979,837,131.47
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								27,806,178.67	89,778,636.45	117,584,815.12	
(一) 综合收益总额										278,061,786.72	278,061,786.72
(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								27,806,178.67	-188,283,150.27	-160,476,971.60	
1. 提取盈余公积								27,806,178.67	-27,806,178.67		
2. 对所有者(或股东)的分配									-160,476,971.60	-160,476,971.60	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-20,835,388.76		531,774,133.11	1,999,550,766.45	8,097,421,946.59

## 2022 年年度报告

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,844,562,892.00		1,000,000,000.00		3,625,561,543.79		176,024,611.24		453,272,100.43	2,418,351,149.19	9,517,772,296.65
加：会计政策变更											
前期差错更正										-647,603,783.00	-647,603,783.00
其他											
二、本年期初余额	1,844,562,892.00		1,000,000,000.00		3,625,561,543.79		176,024,611.24		453,272,100.43	1,770,747,366.19	8,870,168,513.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,000,000,000.00		116,808,000.00		-196,860,000.00		50,695,854.01	139,024,763.81	-890,331,382.18
（一）综合收益总额							-196,860,000.00			506,958,540.09	310,098,540.09
（二）所有者投入和减少资本			-1,000,000,000.00		116,808,000.00						-883,192,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,000,000,000.00								-1,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					116,808,000.00						116,808,000.00
（三）利润分配									50,695,854.01	-367,933,776.28	-317,237,922.27
1. 提取盈余公积									50,695,854.01	-50,695,854.01	
2. 对所有者（或股东）的分配										-287,751,811.15	-287,751,811.15
3. 其他										-29,486,111.12	-29,486,111.12
（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	1,844,562,892.00				3,742,369,543.79		-20,835,388.76		503,967,954.44	1,909,772,130.00	7,979,837,131.47

公司负责人：曾明

主管会计工作负责人：徐晓冰

会计机构负责人：袁纪行

## 一、公司基本情况

### 1、公司概况

√适用 □不适用

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)更名前为“上海浦东不锈薄板股份有限公司”。公司系于 1995 年经沪经企(1995) 608 号文批准,采用募集方式设立的股份有限公司,并于 1996 年 9 月 25 日在上海证券交易所上市交易。

公司于 2003 年 1 月实施重大资产重组并于 2003 年 2 月 26 日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为 3100001004379 号企业法人营业执照,公司名称变更为“上海实业发展股份有限公司”,总股本 587,541,643 股。

2008 年 3 月,公司完成了向特定对象非公开发行股票 143,304,244 股。2008 年 5 月,公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额 352,524,986 股。

2011 年,公司原控股股东上海上实(集团)有限公司将其持有的 689,566,049 股股份(占公司总股本的 63.65%)转让给了上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司,相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

2016 年 1 月,公司完成了向特定对象非公开发行股票 335,523,659 股。2016 年 10 月,公司以资本公积向全体股东转增股份总额 425,668,360 股。截至本报告期末,公司总股本 1,844,562,892 股。

公司注册地:中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 1085 号。

公司总部地址:上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 楼。

公司行业性质:房地产开发和经营。

公司经营范围为:房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务、国内贸易(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

本公司最终实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报告于 2023 年 3 月 26 日经公司第八届董事会第二十一次会议批准报出。

### 2、合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注七、在其他主体中的权益”。本年度纳入合并范围的子公司有上海上实篮球俱乐部有限公司,本年度不再纳入合并范围的子公司有无锡崇实物业管理有限公司,详见“附注六、合并范围的变动”。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

### 2、持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、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

### 1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定 [2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

适用 不适用

营业周期为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币。

本财务报表的编制金额单位为人民币元。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (1) 同一控制下的企业合并

在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者

权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

## (2) 非同一控制下的企业合并

公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

③ 为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的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；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

## (3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资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，按照下列方法处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

√适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 7、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

- (1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

**(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：**

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

**9、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。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

**(1) 金融资产****① 分类和初始计量**

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

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或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

**1) 债务工具**

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

**<1> 以摊余成本计量：**

公司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。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司

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。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，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。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

## 2) 权益工具

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

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

## ② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

对于应收票据及应收账款、租赁应收款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### 1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

#### 2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- <1> 发行方或债务人发生重大财务困难；
- <2> 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- <3> 公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- <4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- <5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- <6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司对单项金融工具能以合理成本评估预期信用损失的应收票据单独确定其信用损失。

对单项金融工具无法以合理成本评估预期信用损失时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

基于应收账款的信用风险特征，公司将应收账款划分为以下组合：

项目	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收关联方的应收账款
应收账款组合 2	除上述组合之外的应收账款

对于划分为组合的应收账款、合同资产和租赁应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

基于其他应收款的信用风险特征，公司将其他应收款划分为以下组合：

项目	确定组合的依据
其他应收款组合 1	应收关联方的其他应收账款
其他应收款组合 2	除上述组合之外的其他应收账款

对于划分为组合的其他应收款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，公司及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### ③ 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，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 3) 该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

#### ④ 核销

如果公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照公司及其子公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (2) 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。

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、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，公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

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

### (4) 后续计量

初始确认后，公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在

信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

## 10、应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收票据的预期信用损失确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

## 11、应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

## 12、应收款项融资

√适用 □不适用

应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

## 13、其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9 金融工具。

## 14、存货

√适用 □不适用

### (1) 存货的分类

公司存货主要包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品、合同履约成本等。

（其中“合同履约成本”详见 16、“合同成本”。）

存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发，最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

### (2) 发出存货的计价方法

各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发项目占地面积或建筑面积分摊计入开发项目的成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在项目竣工决算时，该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定确定。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

① 开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中，以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备，计入当期损益。

② 其他存货在年末进行全面盘点的基础上，对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

## 15、合同资产

### (1) 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

合同资产，指已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，该收款权利应作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

**(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

正常履行合同形成的合同资产，如果合同付款逾期未超过 30 日的，判断合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间不存在差异，不确认合同资产减值准备；如果合同付款逾期超过（含）30 日的，按照该合同资产整个存续期的预期信用损失确认合同资产减值准备，具体确定方法和会计处理方法参见“附注三、9、金融工具”。

**16、合同成本**

√适用 □不适用

**(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法**

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

③ 该成本预期能够收回。

合同履约成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“存货”，超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他非流动资产”。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（例如：销售佣金等）。该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（例如：无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等），应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

合同取得成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他流动资产”，超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他非流动资产”。

**(2) 与合同成本有关的资产的摊销**

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

**(3) 与合同成本有关的资产的减值**

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

② 以及为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 17、持有待售资产

√适用 □不适用

### (1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

② 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

### (2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

① 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

② 可收回金额。

## 18、长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

### (1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》确定；

③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；

④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

### (2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再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。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

## 19、投资性房地产

### (1) 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

对投资性房地产采用年限平均法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	25年-40年	5.000%	2.375%-3.800%

## 20、固定资产

### (1) 确认条件

√适用 □不适用

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

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

### (2) 折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-40	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	年限平均法	5-6	4.000%-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	年限平均法	10	4.000%-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	年限平均法	5	4.000%-5.000%	19.000%-19.200%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

## 21、使用权资产

√适用 □不适用

使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和运输工具等。

### (1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- ① 租赁负债的初始计量金额；
- ② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- ③ 承租人发生的初始直接费用；
- ④ 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

### (3) 使用权资产的后续计量

- ① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。
- ② 对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产

剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### (4) 各类使用权资产折旧方法

各类使用权资产采用直线法计提折旧。

(5) 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

#### (6) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 22、在建工程

√适用 □不适用

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

### 23、借款费用

√适用 □不适用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

#### (2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

**(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：**

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

**(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。**

**24、无形资产****计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

**(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。**

**(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：**

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内按年限平均法摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

#### (4) 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

#### 25、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备后的金额计量，在合并资产负债表上单独列示。

#### 26、长期资产减值

适用 不适用

对于固定资产、在建工程、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及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

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

减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

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。

## 27、长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

名称	摊销年限
符合资本化条件的装修费用	3 年-5 年

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 28、合同负债

### (1) 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 29、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

公司应当在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除设定提存计划的离职后福利、辞退福利外，应当根据职工提供服务的收益对象分下列情况处理：

- ① 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- ② 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

设定提存计划的离职后福利，分下列情况处理：

- 1) 属于服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额的，计入当期损益；
- 2) 属于重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动的，计入其他综合收益。

辞退福利，计入当期管理费用；除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

## (2) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

## (3) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

#### (4) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

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

#### (5) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本；
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 30、租赁负债

√适用 □不适用

于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，根据附注三、23 计入资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### 31、预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

预计负债应当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。

### 32、股份支付

√适用 □不适用

#### (1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易，这里所指的权益工具是企业自身权益工具。

以现金结算的股份支付，是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

#### (2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：期权的行权价格；期权的有效期；标的股份的现行价格；股价预计波动率；股份的预计股利；期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件(如服务期限等)，即确认已得到服务相对应的成本费用。

#### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

#### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

① 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付，在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。

② 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### 33、优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

#### (1) 金融负债与权益工具的区分

公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

#### (2) 金融负债与权益工具的会计处理

公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理。

### 34、收入

#### 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

#### (1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

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

- 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- <1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- <2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- <4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- <5> 客户已接受该商品；
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入：

- 1> 项目在取得预售许可证后开始预售；
- 2> 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，完成交房手续；
- 3> 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
- 4> 与房产相关成本可以可靠计量。

**(2) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

### 35、政府补助

√适用 □不适用

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

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

公司对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

公司取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给公司两种情况：

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司可以选择下列方法之一进行会计处理：

① 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

② 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### 36、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

### 37、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (3) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁是指让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，评估合同是否为租赁或包含租赁。

##### ① 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备和运输工具等。

##### 1) 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

## 2) 后续计量

参照《企业会计准则第4号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、21“使用权资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

3) 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 4) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## ② 公司作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### 1) 经营租赁

采用直线法/其他系统、合理的摊销方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### 2) 融资租赁

于租赁期开始日，确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

租赁期内确认为收益。

### 38、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、17“持有待售资产”相关描述。

### 39、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

①公司自 2022 年 1 月 1 起行财政部的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

②公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

③公司自 2022 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

④公司自 2022 年 11 月 30 起行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

⑤公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

#### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

其他

适用 不适用

#### (3) 前期会计差错更正

公司于 2022 年 3 月对外披露下属子公司上海上实龙创智能科技股份有限公司（以下简称“上实龙创”）原法定代表人曹文龙等部分高级管理人员利用职务便利，实施了虚构交易等违法违规行为形成部

分业务。公司就上述情况对历年财务报表影响进行了会计差错更正（具体内容详见公司临 2022-11 号公告）。随后公司于 2022 年内配合相关司法机构调查上实龙创相关人员，并采取对业务及财务记录重新梳理、询问上实龙创相关人员、询问上实龙创客户及供应商并进行对账、委托具备相关司法会计检查能力的中介机构进行专项工作等一系列核查工作，根据相关业务实质，确认上实龙创原法定代表人曹文龙等部分高级管理人员进行虚构交易以及贸易类业务等违法违规行为致使上实龙创历年财务报表营业收入、营业成本及相关报表科目存在会计差错，并导致本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度之营业收入、营业成本、预付账款、信用减值损失、资产减值损失等相关科目会计核算存在会计差错。公司已于 2021 年报中对上述事项进行会计差错更正，2022 年内公司根据相关事件的进展以及了解到的新情况开展进一步工作后，对 2016 年度至 2021 年度财务报表重新进行会计差错更正，本次更正未对已经披露 2021 年末未分配利润及归属于母公司的所有者权益产生重大影响。

鉴于上述情况，公司于 2023 年 3 月 26 日召开第八届董事会第二十一次（临时）会议、第八届监事会第十二次（临时）会议，审议通过了《关于公司会计差错更正的议案》，同意公司根据《企业会计准则第 28 号--会计政策、会计估计变更和差错更正》、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 19 号--财务信息的更正及相关披露》（2020 年修订）的有关规定和要求对上述定期报告予以更正并进行相应调整，公司独立董事也发表了独立意见。

#### ① 更正事项对财务报表的影响

##### 1) 2021 年度财务报表相关影响

###### <1> 对 2021 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	157,184,303.22	125,199,310.37	-31,984,992.85
流动资产合计	33,699,367,338.35	33,667,382,345.50	-31,984,992.85
资产合计	39,574,493,270.22	39,542,508,277.37	-31,984,992.85
应付账款	1,154,380,676.50	1,122,395,683.65	-31,984,992.85
流动负债合计	17,998,035,165.17	17,966,050,172.32	-31,984,992.85
负债合计	28,451,444,215.24	28,419,459,222.39	-31,984,992.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,574,493,270.22	39,542,508,277.37	-31,984,992.85

###### <2> 对 2021 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	10,269,130,754.90	10,063,198,233.94	-205,932,520.96
其中：营业收入	10,269,130,754.90	10,063,198,233.94	-205,932,520.96
二、营业总成本	7,539,050,703.12	7,333,716,906.73	-205,333,796.39
其中：营业成本	5,305,544,141.76	5,119,942,123.63	-185,602,018.13
财务费用	16,588,597.28	-3,143,180.98	-19,731,778.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,356,152,202.04	-1,888,323,207.35	-532,171,005.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,153,347,273.31	-1,119,085,601.64	34,261,671.67
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,546,223,186.68	1,047,715,128.47	-498,508,058.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,544,935,556.81	1,046,427,498.60	-498,508,058.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	576,913,026.30	78,404,968.09	-498,508,058.21
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	576,913,026.30	78,404,968.09	-498,508,058.21
（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）	531,619,032.23	183,735,682.32	-347,883,349.91
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	45,293,994.07	-105,330,714.23	-150,624,708.30
七、综合收益总额	380,053,026.30	-118,455,031.91	-498,508,058.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	334,759,032.23	-13,124,317.68	-347,883,349.91
（二）归属于少数股东的综合收益总额	45,293,994.07	-105,330,714.23	-150,624,708.30
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	0.27	0.08	-0.19
（二）稀释每股收益(元/股)	0.27	0.08	-0.19

〈3〉 对 2021 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
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	7,900,560,020.31	7,694,627,499.35	-205,932,520.96
收到其他与经营活动有关的现金	1,021,594,957.12	1,022,812,256.77	1,217,299.65
经营活动现金流入小计	8,958,270,325.62	8,753,555,104.31	-204,715,221.31
购买商品、接受劳务支付的现金	8,868,378,155.08	8,682,776,136.95	-185,602,018.13
支付其他与经营活动有关的现金	1,135,816,182.65	1,136,434,757.73	618,575.08
经营活动现金流出小计	12,511,420,214.03	12,326,436,770.98	-184,983,443.05
经营活动产生的现金流量净额	-3,553,149,888.41	-3,572,881,666.67	-19,731,778.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收到其他与投资活动有关的现金	-	204,715,221.31	204,715,221.31
投资活动现金流入小计	1,109,035,671.75	1,313,750,893.06	204,715,221.31
支付其他与投资活动有关的现金	-	184,983,443.05	184,983,443.05
投资活动现金流出小计	367,877,254.73	552,860,697.78	184,983,443.05
投资活动产生的现金流量净额	741,158,417.02	760,890,195.28	19,731,778.26

2) 2020 年度财务报表相关影响

〈1〉 对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	616,566,839.67	354,402,208.70	-262,164,630.97
其他应收款	685,170,874.01	1,413,721,013.33	728,550,139.32
预付账款	3,063,359,016.81	2,260,626,413.00	-802,732,603.81
存货	23,882,724,061.56	23,845,755,793.72	-36,968,267.84
合同资产	270,099,645.31	138,243,953.32	-131,855,691.99
流动资产合计	36,090,054,095.44	35,584,883,040.15	-505,171,055.29
其他非流动资产	66,720,224.72	60,823,340.46	-5,896,884.26
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	6,389,082,992.12	6,163,192,999.64	-225,889,992.48
资产合计	42,479,137,087.56	41,748,076,039.79	-731,061,047.77
应付账款	1,618,103,463.23	1,427,409,996.16	-190,693,467.07
应交税费	583,863,867.34	572,594,631.00	-11,269,236.34
其他应付款	1,536,491,939.16	2,049,353,272.96	512,861,333.80
流动负债合计	18,558,862,924.26	18,869,761,554.65	310,898,630.39
负债合计	28,871,552,646.22	29,182,451,276.61	310,898,630.39

未分配利润	6,040,448,199.13	5,246,846,542.05	-793,601,657.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,148,729,221.68	11,355,127,564.60	-793,601,657.08
少数股东权益	1,458,855,219.66	1,210,497,198.58	-248,358,021.08
所有者权益（或股东权益）合计	13,607,584,441.34	12,565,624,763.18	-1,041,959,678.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,479,137,087.56	41,748,076,039.79	-731,061,047.77

〈2〉对2020年12月31日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	9,678,556,066.18	9,030,952,283.18	-647,603,783.00
非流动资产合计	10,847,144,819.88	10,199,541,036.88	-647,603,783.00
资产总计	29,885,177,869.37	29,237,574,086.37	-647,603,783.00
未分配利润	2,418,351,149.19	1,770,747,366.19	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,517,772,296.65	8,870,168,513.65	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	9,517,772,296.65	8,870,168,513.65	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,885,177,869.37	29,237,574,086.37	-647,603,783.00

〈3〉对2020年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	8,048,761,865.11	6,527,116,271.40	-1,521,645,593.71
其中：营业收入	8,048,761,865.11	6,527,116,271.40	-1,521,645,593.71
二、营业总成本	6,596,658,705.63	5,341,135,300.71	-1,255,523,404.92
其中：营业成本	5,320,619,831.88	4,121,346,647.72	-1,199,273,184.16
财务费用	103,970,692.80	47,720,472.04	-56,250,220.76
投资收益	10,965,238.92	-8,836,190.27	-19,801,429.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-128,675,190.62	-207,555,029.34	-78,879,838.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-74,347,680.85	-65,819,229.37	8,528,451.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,317,391,592.25	961,116,587.03	-356,275,005.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,322,358,822.46	966,083,817.24	-356,275,005.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	850,239,329.71	493,964,324.49	-356,275,005.22
（一）按经营持续性分类		-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	850,239,329.71	493,964,324.49	-356,275,005.22
（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）	817,942,213.56	569,316,057.44	-248,626,156.12
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	32,297,116.15	-75,351,732.95	-107,648,849.10
七、综合收益总额	864,429,329.71	508,154,324.49	-356,275,005.22
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	832,132,213.56	583,506,057.44	-248,626,156.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额	32,297,116.15	-75,351,732.95	-107,648,849.10
八、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益(元/股)	0.41	0.28	-0.13
（二）稀释每股收益(元/股)	0.41	0.28	-0.13

〈4〉对2020年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
------	-------	-------	------

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	9,566,206,443.16	8,044,560,849.45	-1,521,645,593.71
收到其他与经营活动有关的现金	682,718,780.10	1,685,549,594.95	1,002,830,814.85
经营活动现金流入小计	10,299,158,332.58	9,780,343,553.72	-518,814,778.86
购买商品、接受劳务支付的现金	6,463,441,087.54	5,264,167,903.38	-1,199,273,184.16
支付其他与经营活动有关的现金	514,529,925.40	1,251,238,551.46	736,708,626.06
经营活动现金流出小计	9,484,723,197.45	9,022,158,639.35	-462,564,558.10
经营活动产生的现金流量净额	814,435,135.13	758,184,914.37	-56,250,220.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收到其他与投资活动有关的现金	32,532,909.19	551,347,688.05	518,814,778.86
投资活动现金流入小计	59,016,063.63	577,830,842.49	518,814,778.86
支付其他与投资活动有关的现金	330,124,807.00	792,689,365.10	462,564,558.10
投资活动现金流出小计	409,374,783.63	871,939,341.73	462,564,558.10
投资活动产生的现金流量净额	-350,358,720.00	-294,108,499.24	56,250,220.76

## 3) 2019 年度财务报表相关影响

## &lt;1&gt; 对 2019 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	637,104,114.05	121,845,166.37	-515,258,947.68
预付账款	1,156,295,229.30	1,382,479,865.32	226,184,636.02
存货	23,934,877,349.77	23,732,865,346.97	-202,012,002.80
流动资产合计	33,465,365,995.64	32,974,279,681.18	-491,086,314.46
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	6,475,461,305.59	6,255,468,197.37	-219,993,108.22
资产合计	39,940,827,301.23	39,229,747,878.55	-711,079,422.68
应付账款	1,006,189,993.42	823,753,480.91	-182,436,512.51
应交税费	586,927,518.44	576,309,610.04	-10,617,908.40
其他应付款	1,470,899,970.51	1,638,559,641.67	167,659,671.16
流动负债合计	20,352,113,680.30	20,326,718,930.55	-25,394,749.75
负债合计	27,895,169,732.67	27,869,774,982.92	-25,394,749.75
未分配利润	5,502,578,055.59	4,957,602,554.63	-544,975,500.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,567,586,350.60	10,022,610,849.64	-544,975,500.96
少数股东权益	1,478,071,217.96	1,337,362,045.99	-140,709,171.97
所有者权益（或股东权益）合计	12,045,657,568.56	11,359,972,895.63	-685,684,672.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,940,827,301.23	39,229,747,878.55	-711,079,422.68

## &lt;2&gt; 对 2019 年 12 月 31 日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	10,013,701,883.97	9,366,098,100.97	-647,603,783.00
非流动资产合计	11,143,259,884.81	10,495,656,101.81	-647,603,783.00
资产总计	29,497,406,983.49	28,849,803,200.49	-647,603,783.00
未分配利润	2,395,146,223.90	1,747,542,440.90	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,451,294,643.82	7,803,690,860.82	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	8,451,294,643.82	7,803,690,860.82	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,497,406,983.49	28,849,803,200.49	-647,603,783.00

〈3〉对 2019 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	8,865,555,864.53	7,993,533,413.95	-872,022,450.58
其中：营业收入	8,865,555,864.53	7,993,533,413.95	-872,022,450.58
二、营业总成本	7,250,237,122.74	6,465,737,974.61	-784,499,148.13
其中：营业成本	5,874,072,576.89	5,139,476,869.65	-734,595,707.24
财务费用	192,844,432.00	142,940,991.11	-49,903,440.89
资产减值损失（亏损以“-”号填列）	-254,461,104.78	-252,734,634.92	1,726,469.86
信用减值损失（亏损以“-”号填列）	-27,620,347.58	-2,959,721.20	24,660,626.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,335,394,570.71	1,274,258,364.50	-61,136,206.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,344,345,242.98	1,283,209,036.77	-61,136,206.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	914,476,669.82	853,340,463.61	-61,136,206.21
（一）按经营持续性分类		-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	914,476,669.82	853,340,463.61	-61,136,206.21
（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）	782,083,328.43	739,419,488.07	-42,663,840.36
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	132,393,341.39	113,920,975.54	-18,472,365.85
七、综合收益总额	764,476,669.82	703,340,463.61	-61,136,206.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	632,083,328.43	589,419,488.07	-42,663,840.36
（二）归属于少数股东的综合收益总额	132,393,341.39	113,920,975.54	-18,472,365.85
八、每股收益：			-
（一）基本每股收益(元/股)	0.42	0.40	-0.02
（二）稀释每股收益(元/股)	0.42	0.40	-0.02

〈4〉对 2019 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,161,805,695.26	9,289,783,244.68	-872,022,450.58
收到其他与经营活动有关的现金	656,874,642.98	987,266,237.33	330,391,594.35
经营活动现金流入小计	10,917,076,581.50	10,375,445,725.27	-541,630,856.23
购买商品、接受劳务支付的现金	7,719,556,403.64	6,984,960,696.40	-734,595,707.24
支付其他与经营活动有关的现金	688,052,480.08	930,920,771.98	242,868,291.90
经营活动现金流出小计	10,706,432,400.20	10,214,704,984.86	-491,727,415.34
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	160,740,740.41	-49,903,440.89
二、投资活动产生的现金流量			
收到其他与投资活动有关的现金	-	541,630,856.23	541,630,856.23
投资活动现金流入小计	364,773,256.30	906,404,112.53	541,630,856.23
支付其他与投资活动有关的现金	-	491,727,415.34	491,727,415.34
投资活动现金流出小计	721,155,379.87	1,212,882,795.21	491,727,415.34
投资活动产生的现金流量净额	-356,382,123.57	-306,478,682.68	49,903,440.89

4) 2018 年度财务报表相关影响

〈1〉对 2018 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收票据及应收账款	583,130,948.36	470,855,417.39	-112,275,530.97
其中：应收账款	571,649,947.73	459,374,416.76	-112,275,530.97
预付账款	759,865,560.59	961,206,551.65	201,340,991.06
存货	23,481,482,962.96	22,967,125,190.67	-514,357,772.29
流动资产合计	32,295,858,827.85	31,870,566,515.65	-425,292,312.20
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	5,136,142,001.56	4,916,148,893.34	-219,993,108.22
资产合计	37,432,000,829.41	36,786,715,408.99	-645,285,420.42
应付票据及应付账款	2,331,331,409.34	2,164,364,803.80	-166,966,605.54
应交税费	637,778,164.57	631,323,015.08	-6,455,149.49
其他应付款	1,134,638,484.96	1,287,323,286.29	152,684,801.33
流动负债合计	17,228,519,269.49	17,207,782,315.79	-20,736,953.70
负债合计	26,086,847,317.23	26,066,110,363.53	-20,736,953.70
未分配利润	4,790,014,510.80	4,287,702,850.21	-502,311,660.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,988,255,603.04	9,485,943,942.45	-502,311,660.59
少数股东权益	1,356,897,909.14	1,234,661,103.01	-122,236,806.13
所有者权益（或股东权益）合计	11,345,153,512.18	10,720,605,045.46	-624,548,466.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,432,000,829.41	36,786,715,408.99	-645,285,420.42

〈2〉对 2018 年 12 月 31 日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	9,873,724,912.55	9,226,121,129.55	-647,603,783.00
非流动资产合计	11,177,659,353.12	10,530,055,570.12	-647,603,783.00
资产总计	25,729,032,551.33	25,081,428,768.33	-647,603,783.00
未分配利润	2,333,234,285.53	1,685,630,502.53	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,526,355,058.21	7,878,751,275.21	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	8,526,355,058.21	7,878,751,275.21	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,729,032,551.33	25,081,428,768.33	-647,603,783.00

〈3〉对 2018 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	8,663,752,406.81	7,316,464,791.04	-1,347,287,615.77
其中：营业收入	8,663,752,406.81	7,316,464,791.04	-1,347,287,615.77
二、营业总成本	7,480,773,421.22	6,248,225,546.66	-1,232,547,874.56
其中：营业成本	6,061,840,172.14	4,930,282,921.30	-1,131,557,250.84
财务费用	251,769,277.16	160,052,861.66	-91,716,415.50
资产减值损失	26,428,870.04	17,154,661.82	-9,274,208.22
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,207,219,168.71	1,092,479,427.50	-114,739,741.21
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,273,311,599.04	1,158,571,857.83	-114,739,741.21
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	924,502,414.56	809,762,673.35	-114,739,741.21
（一）按经营持续性分类			-
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	924,502,414.56	809,762,673.35	-114,739,741.21
（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）	657,616,922.06	577,545,908.40	-80,071,013.66
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	266,885,492.50	232,216,764.95	-34,668,727.55
七、综合收益总额	953,588,664.63	838,848,923.42	-114,739,741.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	686,703,172.13	606,632,158.47	-80,071,013.66
（二）归属于少数股东的综合收益总额	266,885,492.50	232,216,764.95	-34,668,727.55
八、每股收益：			-
（一）基本每股收益(元/股)	0.36	0.32	-0.04
（二）稀释每股收益(元/股)	0.36	0.32	-0.04

〈4〉对 2018 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
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	9,967,315,093.49	8,620,027,477.72	-1,347,287,615.77
收到其他与经营活动有关的现金	781,016,820.26	1,110,508,366.82	329,491,546.56
经营活动现金流入小计	10,766,630,131.68	9,748,834,062.47	-1,017,796,069.21
购买商品、接受劳务支付的现金	5,394,218,360.18	4,262,661,109.34	-1,131,557,250.84
支付其他与经营活动有关的现金	796,898,411.43	1,009,118,953.52	212,220,542.09
经营活动现金流出小计	8,719,126,896.67	7,799,790,187.92	-919,336,708.75
经营活动产生的现金流量净额	2,047,503,235.01	1,949,043,874.55	-98,459,360.46
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	25,535,754.60	32,278,699.56	6,742,944.96
收到其他与投资活动有关的现金	135,225,757.67	1,146,278,881.92	1,011,053,124.25
投资活动现金流入小计	2,788,348,417.54	3,806,144,486.75	1,017,796,069.21
支付其他与投资活动有关的现金	-	919,336,708.75	919,336,708.75
投资活动现金流出小计	3,722,934,174.95	4,642,270,883.70	919,336,708.75
投资活动产生的现金流量净额	-934,585,757.41	-836,126,396.95	98,459,360.46

5) 2017 年度财务报表相关影响

〈1〉对 2017 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	1,438,988,950.21	1,374,257,421.24	-64,731,528.97
预付账款	682,355,939.04	905,969,180.62	223,613,241.58
存货	19,875,769,784.45	19,405,490,600.83	-470,279,183.62
流动资产合计	33,847,858,238.37	33,536,460,767.36	-311,397,471.01
商誉	260,449,437.50	40,456,329.28	-219,993,108.22
非流动资产合计	5,202,407,175.11	4,982,414,066.89	-219,993,108.22
资产合计	39,050,265,413.48	38,518,874,834.25	-531,390,579.23
应付账款	1,291,326,061.11	1,149,031,761.06	-142,294,300.05
应交税费	791,940,216.13	789,081,269.96	-2,858,946.17
其他应付款	1,645,652,537.66	1,769,223,930.16	123,571,392.50
流动负债合计	17,117,868,405.04	17,096,286,551.32	-21,581,853.72
负债合计	27,517,362,588.52	27,495,780,734.80	-21,581,853.72
未分配利润	4,266,084,028.52	3,843,843,381.59	-422,240,646.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,974,537,368.85	9,552,296,721.92	-422,240,646.93
少数股东权益	1,558,365,456.11	1,470,797,377.53	-87,568,078.58

所有者权益（或股东权益）合计	11,532,902,824.96	11,023,094,099.45	-509,808,725.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,050,265,413.48	38,518,874,834.25	-531,390,579.23

〈2〉对 2017 年 12 月 31 日资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
长期股权投资	9,016,494,357.68	8,368,890,574.68	-647,603,783.00
非流动资产合计	10,318,992,902.33	9,671,389,119.33	-647,603,783.00
资产总计	26,782,694,611.33	26,135,090,828.33	-647,603,783.00
未分配利润	2,026,361,675.26	1,378,757,892.26	-647,603,783.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,146,461,572.41	7,498,857,789.41	-647,603,783.00
所有者权益（或股东权益）合计	8,146,461,572.41	7,498,857,789.41	-647,603,783.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,782,694,611.33	26,135,090,828.33	-647,603,783.00

〈3〉对 2017 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	7,233,916,852.00	6,543,723,025.47	-690,193,826.53
其中：营业收入	7,233,916,852.00	6,543,723,025.47	-690,193,826.53
二、营业总成本	6,428,678,528.61	6,107,867,601.45	-320,810,927.16
其中：营业成本	4,911,547,469.43	4,379,535,895.73	-532,011,573.70
财务费用	230,643,495.74	219,973,907.11	-10,669,588.63
资产减值损失	130,558,699.12	352,428,934.29	221,870,235.17
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,171,442,220.64	802,059,321.27	-369,382,899.37
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,201,381,809.76	831,998,910.39	-369,382,899.37
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	915,265,285.09	545,882,385.72	-369,382,899.37
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	915,265,285.09	545,882,385.72	-369,382,899.37
（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）	872,337,099.52	548,092,474.92	-324,244,624.60
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	42,928,185.57	-2,210,089.20	-45,138,274.77
七、综合收益总额	915,265,285.09	545,882,385.72	-369,382,899.37
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	872,337,099.52	548,092,474.92	-324,244,624.60
（二）归属于少数股东的综合收益总额	42,928,185.57	-2,210,089.20	-45,138,274.77
八、每股收益：			-
（一）基本每股收益(元/股)	0.47	0.29	-0.18
（二）稀释每股收益(元/股)	0.47	0.29	-0.18

〈4〉对 2017 年度利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
资产减值损失	974.39	647,604,757.39	647,603,783.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	343,922,315.69	-303,681,467.31	-647,603,783.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	354,125,315.73	-293,478,467.27	-647,603,783.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	354,125,559.32	-293,478,223.68	-647,603,783.00
六、综合收益总额	354,125,559.32	-293,478,223.68	-647,603,783.00

〈5〉对 2017 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
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	8,464,436,448.09	7,774,242,621.56	-690,193,826.53
收到其他与经营活动有关的现金	427,298,513.53	989,992,767.40	562,694,253.87
经营活动现金流入小计	8,984,811,897.77	8,857,312,325.11	-127,499,572.66
购买商品、接受劳务支付的现金	5,322,647,826.64	4,790,636,252.94	-532,011,573.70
支付其他与经营活动有关的现金	468,143,862.77	883,325,452.44	415,181,589.67
经营活动现金流出小计	8,367,312,257.73	8,250,482,273.70	-116,829,984.03
经营活动产生的现金流量净额	617,499,640.04	606,830,051.41	-10,669,588.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收到其他与投资活动有关的现金	134,727,589.52	262,227,162.18	127,499,572.66
投资活动现金流入小计	1,145,563,022.84	1,273,062,595.50	127,499,572.66
支付其他与投资活动有关的现金	-	116,829,984.03	116,829,984.03
投资活动现金流出小计	1,031,000,056.55	1,147,830,040.58	116,829,984.03
投资活动产生的现金流量净额	114,562,966.29	125,232,554.92	10,669,588.63

## 6) 2016 年度财务报表相关影响

## &lt;1&gt; 对 2016 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
应收账款	209,179,796.02	108,782,855.07	-100,396,940.95
预付账款	56,448,052.74	196,651,020.89	140,202,968.15
存货	16,717,172,290.19	16,543,657,794.07	-173,514,496.12
流动资产合计	30,687,798,296.37	30,554,089,827.45	-133,708,468.92
资产合计	34,936,772,177.75	34,803,063,708.83	-133,708,468.92
应付账款	1,664,863,936.74	1,595,871,235.88	-68,992,700.86
其他应付款	1,401,568,621.01	1,477,278,679.09	75,710,058.08
流动负债合计	15,065,857,846.63	15,072,575,203.85	6,717,357.22
负债合计	24,739,475,961.21	24,746,193,318.43	6,717,357.22
未分配利润	3,500,639,150.27	3,402,643,127.93	-97,996,022.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,102,958,327.96	9,004,962,305.62	-97,996,022.34
少数股东权益	1,094,337,888.58	1,051,908,084.78	-42,429,803.80
所有者权益（或股东权益）合计	10,197,296,216.54	10,056,870,390.40	-140,425,826.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,936,772,177.75	34,803,063,708.83	-133,708,468.92

## &lt;2&gt; 对 2016 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
一、营业总收入	6,488,809,186.98	6,248,048,121.79	-240,761,065.19
其中：营业收入	6,488,809,186.98	6,248,048,121.79	-240,761,065.19
二、营业总成本	5,673,835,477.99	5,497,007,162.76	-176,828,315.23
其中：营业成本	4,353,685,885.05	4,180,881,093.85	-172,804,791.20
资产减值损失	-17,689,055.73	-21,712,579.76	-4,023,524.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	786,896,134.04	722,963,384.08	-63,932,749.96
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	899,362,093.28	835,429,343.32	-63,932,749.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	745,093,049.43	681,160,299.47	-63,932,749.96

归属于母公司所有者的净利润	591,860,258.46	547,244,852.83	-44,615,405.63
少数股东损益	153,232,790.97	133,915,446.64	-19,317,344.33
七、综合收益总额	745,093,049.43	681,160,299.47	-63,932,749.96
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	591,860,258.46	547,244,852.83	-44,615,405.63
（二）归属于少数股东的综合收益总额	153,232,790.97	133,915,446.64	-19,317,344.33
八、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益(元/股)	0.32	0.30	-0.02
（二）稀释每股收益(元/股)	0.32	0.30	-0.02

### 〈3〉对 2016 年度合并现金流量表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正后金额	更正金额
销售商品、提供劳务收到的现金	10,953,850,053.32	10,713,088,988.13	-240,761,065.19
收到其他与经营活动有关的现金	636,189,616.17	876,950,681.36	240,761,065.19
购买商品、接受劳务支付的现金	3,569,471,928.11	3,396,667,136.91	-172,804,791.20
支付其他与经营活动有关的现金	558,593,723.26	731,398,514.46	172,804,791.20

## 40、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### (1) 收入确认

如本附注三、34、“收入”所述，在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：

识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

企业主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

### (2) 与租赁相关的重大会计判断和估计

#### ① 租赁的识别

公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

## ② 租赁的分类

公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

## ③ 租赁负债

公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，公司综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

## (3) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

## (4) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

## (5) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### (6) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (7) 商誉减值准备

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。

#### (8) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (9) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### (10) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

### (11) 内部退养福利及补充退休福利

公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

### (12) 预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出公司的情况下，公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

### (13) 公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。公司与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官定期向公司董事会呈报并说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注九中披露。

## 四、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	应税增值税收入	13%、9%、6%、5%等
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率

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

纳税主体名称	所得税税率（%）
上海上实龙创智能科技股份有限公司	15

## 2、 税收优惠

适用 不适用

注：公司之控股子公司上海上实龙创智能科技股份有限公司于 2021 年 12 月 23 日通过复认证获得《高新技术企业证书》(证书编号：GR202131006175)，认定公司为高新技术企业，认证有效期 3 年，有效期自 2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 23 日。2022 年度企业所得税税率为 15%。

## 3、 其他

适用 不适用

## 五、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	132,537.71	139,729.37
银行存款	8,037,764,241.04	4,429,235,043.62
其他货币资金	18,520,236.98	54,973,143.41
合计	8,056,417,015.73	4,484,347,916.40
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	57,994,270.27	76,852,789.78

### 2、 应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,700,000.00	2,051,120.00
商业承兑票据	2,000,000.00	6,314,837.61
减：减值准备	-100,000.00	-315,741.88
合计	4,600,000.00	8,050,215.73

#### (2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	6,923,446.00	-
商业承兑票据		
合计	6,923,446.00	-

期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (4) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	4,700,000.00	100.00	100,000.00	2.13	4,600,000.00	8,365,957.61	100.00	315,741.88	3.77	8,050,215.73
其中：										
银行承兑票据	2,700,000.00	57.45	-	-	2,700,000.00	2,051,120.00	24.52	-	-	2,051,120.00
商业承兑票据	2,000,000.00	42.55	100,000.00	5.00	1,900,000.00	6,314,837.61	75.48	315,741.88	5.00	5,999,095.73
合计	4,700,000.00	/	100,000.00	/	4,600,000.00	8,365,957.61	/	315,741.88	/	8,050,215.73

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

**(5) 按组合计提坏账准备:**

√适用 □不适用

组合计提项目: 银行承兑票据

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑票据	2,700,000.00	-	0.00
合计	2,700,000.00	-	0.00

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: 商业承兑票据

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
商业承兑票据	2,000,000.00	100,000.00	5.00
合计	2,000,000.00	100,000.00	5.00

按组合计提坏账的确认标准及说明

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

**(6) 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	
应收票据坏账准备	315,741.88	-	215,741.88		100,000.00
合计	315,741.88	-	215,741.88		100,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**(7) 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 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	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	107,057,674.00
1 年以内小计	107,057,674.00
1 至 2 年	26,567,002.05
2 至 3 年	107,195,364.95
3 年以上	
3 至 4 年	64,741,988.64
4 年以上	22,928,864.45
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	328,490,894.09

## (2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	183,167,772.88	55.76	183,167,772.88	100.00	-	193,268,641.45	57.78	193,268,641.45	100.00	-
其中：										
按单项计提坏账准备	183,167,772.88	55.76	183,167,772.88	100.00	-	193,268,641.45	57.78	193,268,641.45	100.00	-
按组合计提坏账准备	145,323,121.21	44.24	17,926,206.82	12.34	127,396,914.39	141,231,349.55	42.22	16,032,039.18	11.35	125,199,310.37
其中：										
按组合计提坏账准备	145,323,121.21	44.24	17,926,206.82	12.34	127,396,914.39	141,231,349.55	42.22	16,032,039.18	11.35	125,199,310.37
合计	328,490,894.09	/	201,093,979.70	/	127,396,914.39	334,499,991.00	/	209,300,680.63	/	125,199,310.37

**(3) 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
上海市机电设计研究院有限公司	37,621,127.88	37,621,127.88	100.00	预计无法收回
环球景行实业有限公司	24,834,375.00	24,834,375.00	100.00	预计无法收回
上海亨之实业有限公司	8,187,703.00	8,187,703.00	100.00	预计无法收回
中船重工(武汉)凌久高科有限公司	6,012,951.00	6,012,951.00	100.00	预计无法收回
上海帷迦科技有限公司	5,022,791.80	5,022,791.80	100.00	预计无法收回
江西赛维 LDK 光伏硅科技有限公司	4,507,172.94	4,507,172.94	100.00	预计无法收回
上海乾逸实业有限公司	3,905,924.29	3,905,924.29	100.00	预计无法收回
九龙仓(长沙)置业有限公司	1,475,587.01	1,475,587.01	100.00	预计无法收回
其他单位	91,600,139.96	91,600,139.96	100.00	预计无法收回
合计	183,167,772.88	183,167,772.88	100.00	

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

**(4) 按组合计提坏账准备:**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	103,604,189.92	1,670,540.48	1.61
1 年至 2 年	15,826,140.00	1,354,294.22	8.56
2 年至 3 年	16,217,751.94	7,022,379.55	43.30
3 年至 4 年	5,981,590.82	4,185,544.04	69.97
4 年以上	3,693,448.53	3,693,448.53	100.00
合计	145,323,121.21	17,926,206.82	12.34

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

**(5) 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	
按单项计提坏账准备	193,268,641.45	-	9,982,000.00	118,868.57		183,167,772.88
按组合计提坏账准备	16,032,039.18	1,894,167.64	-	-		17,926,206.82
合计	209,300,680.63	1,894,167.64	9,982,000.00	118,868.57		201,093,979.70

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	37,621,127.88	11.45	37,621,127.88
第二名	24,834,375.00	7.56	24,834,375.00
第三名	8,187,703.00	2.49	8,187,703.00
第四名	6,012,951.00	1.83	6,012,951.00
第五名	5,022,791.80	1.53	5,022,791.80
合计	81,678,948.68	24.86	81,678,948.68

**(7) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(8) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

**(9) 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

**4、 应收款项融资**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,016,007.32	7,178,119.15
合计	3,016,007.32	7,178,119.15

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

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

## 5、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	16,219,831.07	0.41	6,201,005,050.30	99.84
1 至 2 年	3,898,182,032.42	99.36	671,565.13	0.01
2 至 3 年	18,897.02	0.00	-	-
3 年以上	9,005,872.12	0.22	9,171,019.92	0.15
合计	3,923,426,632.63	100.00	6,210,847,635.35	100.00

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
第一名 (注)	非关联方	3,893,000,000.00	99.22	2020 年 &2021 年	预付土地款
第二名	非关联方	8,000,000.00	0.20	2017 年	预付工程款/货款
第三名	非关联方	3,093,293.10	0.08	2021 年	预付工程款/货款
第四名	非关联方	1,605,740.00	0.04	2021 年	预付工程款/货款
第五名	非关联方	675,111.00	0.02	2022 年	预付工程款/货款
合计		3,906,374,144.10	99.57		

其他说明

注：虹口区北外滩 90 号地块相关土地权证正在办理过程中。

其他说明

□适用 √不适用

## 6、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	209,125.71	200,000,000.00
其他应收款	214,735,578.21	198,540,452.82
合计	214,944,703.92	398,540,452.82

其他说明：

□适用 √不适用

## (1) 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海泽虹置业有限公司	209,125.71	-
上海实业开发有限公司	-	200,000,000.00
合计	209,125.71	200,000,000.00

## ① 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

## ② 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (2) 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	163,098,069.03
1 年以内小计	163,098,069.03
1 至 2 年	695,072,191.23
2 至 3 年	1,187,744,585.29
3 年以上	66,204,624.47
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	2,112,119,470.02

## 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	98,822,255.28	67,448,289.40
其他往来款项	1,919,104,984.05	1,890,989,587.20
押金、保证金、备用金	37,550,711.46	50,730,513.10
物业维修基金	43,404,408.63	38,604,096.94
其他	13,237,110.60	108,800,307.28
合计	2,112,119,470.02	2,156,572,793.92

## ③ 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	241,047.65	1,862,712,454.56	95,078,838.89	1,958,032,341.10
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	360,942.28	8,676,090.03	-	9,037,032.31
本期转回	-	-	4,600,000.00	4,600,000.00
本期转销				
本期核销	-	-	65,078,629.80	65,078,629.80
其他变动	-	-6,851.80	-	-6,851.80
2022年12月31日余额	601,989.93	1,871,381,692.79	25,400,209.09	1,897,383,891.81

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## ④ 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	1,958,032,341.10	9,037,032.31	4,600,000.00	65,078,629.80	-6,851.80	1,897,383,891.81
坏账准备						
合计	1,958,032,341.10	9,037,032.31	4,600,000.00	65,078,629.80	-6,851.80	1,897,383,891.81

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	65,078,629.80

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
哈尔滨上实城市发展有限公司	往来款	64,924,869.40	无法收回	第八届董事会第二十次(临时)会议	是
合计	/	64,924,869.40	/	/	/

其他应收款核销说明：

适用 不适用

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海朔奇商贸有限公司	往来款	639,511,774.04	1-2年&2-3年	30.28	639,511,774.04
江苏古语科技发展有限公司	往来款	607,960,006.00	1-2年&2-3年	28.78	607,960,006.00
上海电气国际经济贸易有限公司	往来款	289,622,500.00	2-3年	13.71	289,622,500.00
江苏润和科技投资集团有限公司	往来款	134,081,600.00	2-3年	6.35	134,081,600.00
曹文龙及其亲属	虚构交易形成款项	95,093,828.13	1年以上	4.50	95,093,828.13
合计		1,766,269,708.17		83.63	1,766,269,708.17

⑦ 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

⑧ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

⑨ 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 7、 存货

## (1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
周转材料						
消耗性生物资产						
开发成本	5,109,986,577.39	166,124,905.05	4,943,861,672.34	19,213,351,680.80	879,258,840.40	18,334,092,840.40
开发产品	10,494,016,687.97	1,023,183,829.55	9,470,832,858.42	3,872,862,161.73	251,152,677.18	3,621,709,484.55
合同履约成本	208,846,996.87	208,452,496.64	394,500.23	212,944,920.12	212,944,920.12	-
发出商品	17,513,826.73	16,528,946.68	984,880.05	18,686,929.62	18,686,929.62	-
库存商品	53,449,147.93	28,872,985.86	24,576,162.07	48,358,359.65	23,365,296.39	24,993,063.26
低值易耗品	72,420.75	-	72,420.75	70,655.34	-	70,655.34
合计	15,883,885,657.64	1,443,163,163.78	14,440,722,493.86	23,366,274,707.26	1,385,408,663.71	21,980,866,043.55

## (2) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末余额	期初余额
青岛·啤酒城	2012 年	2023 年	75.00	2,615,890,067.05	2,068,986,107.11
上海青浦·海上湾	2009 年	2023 年	36.36	1,069,085,203.94	892,932,354.72
上海青浦朱家角镇 9 街坊 48/5 丘地块	2011 年	-	25.00	729,723,675.97	717,039,265.76
上海海源别墅项目	2021 年	-	4.96	316,528,686.27	254,317,140.15
上海北外滩 90 号地块				288,901,434.28	140,091,775.75
大理洱海庄园	2006 年	-	12.85	80,822,386.48	80,822,386.48
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年	-	0.97	9,035,123.40	9,035,123.40
苏州·海上都荟	2018 年	2022 年	41.00	-	3,321,150,577.09
泉州·海上海	2015 年	2022 年	76.00	-	1,376,519,566.37
提篮桥街道 89#地块	2017 年	2022 年	82.20	-	6,446,433,028.12
上海·宝山海上菁英二期	2019 年	2022 年	23.93	-	2,147,438,333.41
上海·宝山海上菁英一期	2019 年	2022 年	19.81	-	1,758,586,022.44
合计				5,109,986,577.39	19,213,351,680.80

其中：本期利息资本化金额 627,775,265.29 元，包含持有待售资产余额中开发成本所含资本化利息金额 332,881,014.73 元。

## (3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泉州海上海领海苑	2017 年/2018 年	826,375,023.54	-	71,079,876.71	755,295,146.83
泉州海上海依云轩	2021 年	1,222,044,399.79	-	327,100,471.50	894,943,928.29
泉州海上海格兰郡	2022 年	-	1,791,605,485.07	172,869,906.03	1,618,735,579.04
青岛国际啤酒城二期	2016 年	17,002,522.73	-	15,183,235.15	1,819,287.58
长沙丰盛时代大厦	2016 年	474,571,203.06	1,239,516.00	-	475,810,719.06
成都海上海	2015 年	176,937,327.70	-	1,334,318.57	175,603,009.13
上海青浦海上湾四期	2020 年	180,586,946.26	20,979,364.36	20,979,364.36	180,586,946.26
上海嘉定·海上荟	2016 年	101,212,417.98	-	2,617,192.71	98,595,225.27
上海胶州路、瑞金南路等房产	-	87,727,418.14	-	-	87,727,418.14
上海泰府名邸 1-5 号楼	2009 年	81,140,096.66	-	-	81,140,096.66
上海青浦和墅	2014 年	32,460,413.81	-	114,024.16	32,346,389.65
上海泰府名邸 6 号楼	2014 年	43,184,844.74	-	39,350,106.28	3,834,738.46
苏州·海上都荟	2022 年	-	3,541,090,165.21	-	3,541,090,165.21
重庆水天花园	2011 年	15,474,982.15	-	144,580.73	15,330,401.42
上海黄浦新苑二期	2008 年	13,515,452.46	-	610,809.06	12,904,643.40
上海青浦海上郡	2016 年	912,194.48	-	114,024.16	798,170.32
杭州余杭·白洋港城一期	2018 年	33,350,853.04	-	3,164,023.98	30,186,829.06
上海嘉定·海上公元	2018 年	30,304,289.70	-	3,075,367.77	27,228,921.93
重庆海上海	2018 年	32,490,223.38	-	852,962.79	31,637,260.59
杭州余杭白洋港城二期	2019 年	65,913,123.18	-	65,913,123.18	-
湖州天澜湾	2019 年	114,756,366.60	-	10,855,131.17	103,901,235.43
湖州雍景湾	2020 年	322,902,062.33	-	263,335,480.58	59,566,581.75
上海·宝山海上菁英二期	2022 年	-	2,322,469,275.39	1,037,134,359.87	1,285,334,915.52
上海·宝山海上菁英一期	2022 年	-	1,892,718,425.71	913,119,346.74	979,599,078.97
合计		3,872,862,161.73	9,570,102,231.74	2,948,947,705.50	10,494,016,687.97

## (4) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
开发成本	879,258,840.40	11,866,064.65	-	-	725,000,000.00	166,124,905.05
开发产品	251,152,677.18	47,522,278.69	725,000,000.00	491,126.32	-	1,023,183,829.55
发出商品	18,686,929.62	-	-	2,157,982.94	-	16,528,946.68
库存商品	23,365,296.39	5,658,484.50	-	150,795.03	-	28,872,985.86
合同履约成本	212,944,920.12	-	-	4,492,423.48	-	208,452,496.64
周转材料						
消耗性生物资产						
合计	1,385,408,663.71	65,046,827.84	725,000,000.00	7,292,327.77	725,000,000.00	1,443,163,163.78

(续上表)

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	存货成本高于其可变现净值		
开发产品	存货成本高于其可变现净值	出售	0.01%
发出商品	存货成本高于其可变现净值	出售	12.32%
库存商品	存货成本高于其可变现净值	出售	0.28%
合同履约成本	存货成本高于其可变现净值	出售	2.15%

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

## (5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

## 8、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
单项计提减值准备	126,291,940.99	126,291,940.99	-	126,291,940.99	126,291,940.99	-
组合计提减值准备	-	-	-	-	-	-
合计	126,291,940.99	126,291,940.99	-	126,291,940.99	126,291,940.99	-

其他说明：

√适用 □不适用

## (2) 合同资产减值准备计提情况

## ① 期末单项计提减值准备的合同资产

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	减值准备	计提比例	计提理由
上海市机电设计研究院有限公司	37,737,368.68	37,737,368.68	100.00%	预计无法收回
福建顺华置业发展有限公司	9,413,704.00	9,413,704.00	100.00%	预计无法收回
珠海市智盛信息技术工程有限公司	8,748,507.16	8,748,507.16	100.00%	预计无法收回
上海一建安装工程有限公司	7,808,000.00	7,808,000.00	100.00%	预计无法收回
成都润富置业有限公司	6,672,200.00	6,672,200.00	100.00%	预计无法收回
宁夏马斯特置业有限公司	6,650,442.69	6,650,442.69	100.00%	预计无法收回
上海苏柏建筑智能系统有限公司	5,835,980.00	5,835,980.00	100.00%	预计无法收回
济宁市信德光能科技有限公司	4,750,375.57	4,750,375.57	100.00%	预计无法收回
上海泓智机电工程有限公司	3,220,000.00	3,220,000.00	100.00%	预计无法收回
广州市天建房地产开发有限公司	2,698,828.59	2,698,828.59	100.00%	预计无法收回
深圳市创捷科技有限公司	1,881,227.00	1,881,227.00	100.00%	预计无法收回
江西赛维 LDK 光伏硅科技有限公司	1,875,250.53	1,875,250.53	100.00%	预计无法收回
苏州高龙房产发展有限公司	1,650,197.69	1,650,197.69	100.00%	预计无法收回
中建电子信息技术有限公司	1,614,182.91	1,614,182.91	100.00%	预计无法收回
长沙君宇科技有限公司	1,455,000.00	1,455,000.00	100.00%	预计无法收回
南京南大苏富特系统集成有限责任公司	1,440,262.13	1,440,262.13	100.00%	预计无法收回
其他小额单位	22,840,414.04	22,840,414.04	100.00%	预计无法收回
合计	126,291,940.99	126,291,940.99	100.00%	

(3) 期末公司无已质押的合同资产。

## (4) 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
按单项计提坏账准备	-	-	-	预计无法收回
按组合计提坏账准备	-	-	-	
合计	-	-	-	/

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

#### (5) 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

### 9、持有待售资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
划分为持有待售的处置组中的资产						
其中：上海实森置业有限公司				291,431,800.00	-	2023年1月
银行存款	1,692,866.99	-	1,692,866.99		-	2023年1月
其他应收款	2,277,081.11	-	2,277,081.11		-	2023年1月
预付账款	9,849.91	-	9,849.91		-	2023年1月
存货	7,305,274,601.43	-	7,305,274,601.43		-	2023年1月
固定资产	234,775.47	-	234,775.47		-	2023年1月
其他长期资产	146,815,406.07	-	146,815,406.07		-	2023年1月
合计	7,456,304,580.98	-	7,456,304,580.98	291,431,800.00	-	

其他说明：

2022年9月27日，经公司第八届董事会第十八次（临时）会议审议通过，虹晟投资拟将所持有实森置业90%股权以起拍价人民币29,143.18万元于上海联合产权交易所公开挂牌转让。2022年12月19日，虹晟投资与友邦人寿签订产权交易合同，确认友邦人寿以人民币29,143.18万元成功摘得虹晟投资所持有实森置业90%股权。公司预计股权转让事宜在2023年度内完成。详见附注十三、其他重要事项、2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项第(3)项。

期末持有待售负债金额7,351,436,715.92，详见本报告“附注五、28”。

被抵押的项目	被抵押存货期末账面价值	抵押目的
提篮桥街道89#地块	730,527.46万元	持有待售负债中长期借款233,388.83万元

### 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
应收退货成本		
预缴企业所得税	297,579,077.61	134,281,228.53
预缴增值税	160,782,448.05	82,176,972.25
预缴土地增值税	179,683,358.30	55,816,250.66
待抵扣增值税	90,306,422.15	148,919,967.16
预缴城市维护建设税	13,441,295.58	7,379,360.72
预缴教育费附加	12,176,026.39	6,647,750.93
合同取得成本	1,998,045.88	15,109,730.31
预缴河道管理费	1,391.19	46,604.02
预缴个人所得税	5,477.05	2,207.24
其他	27,691.41	1,972,580.31
合计	756,001,233.61	452,352,652.13

## 11、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												
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	-	4,800,000,000.00	-	-124,369.41							4,799,875,630.59	
小计	-	4,800,000,000.00	-	-124,369.41							4,799,875,630.59	
二、联营企业												
上海实银资产管理有限公司	-	-	-	-				-			-	
上海实业养老投资有限公司	264,037,950.18	-	-	-25,135,930.33				-			238,902,019.85	
上海帷迦科技有限公司	-	-	-	-				-			-	
宁波帷迦投资管理有限公司	488,707.14	-	-	1,910.49				-			490,617.63	
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙）	96,237,769.38	-	14,598,731.37	-1,477,571.15				-			80,161,466.86	
青岛国信上实城市物业发展有限公司	10,552,716.33	-	-	3,361,721.11				-			13,914,437.44	
上海实银股权投资基金管理中心(有限合伙)（注）	-	-	-	-				-			-	
Weplus Capital Company Limited（注）	-	-	-	-				-			-	
上海泽虹置业有限公司	109,290,359.93	-	-	1,052,873.69				209,125.71			110,134,107.91	
上海青悦房地产开发有限公司	99,484,074.41	-	-	45,842.43				-			99,529,916.84	
小计	580,091,577.37	-	14,598,731.37	-22,151,153.76				209,125.71			543,132,566.53	
合计	580,091,577.37	4,800,000,000.00	14,598,731.37	-22,275,523.17				209,125.71	-		5,343,008,197.12	

## 其他说明

注：截至 2022 年 12 月 31 日，上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）、Weplus Capital Company Limited 已经工商登记设立，但尚未出资到位。

## 12、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
非交易性权益工具投资	276,000,000.00	268,500,000.00
合计	276,000,000.00	268,500,000.00

## (2) 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	初始投资成本	累计利得	累计损失	本期确认的股利收入	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	-	150,000,000.00			不以出售为目的	
上海实业开发有限公司	63,835,388.76	129,164,611.24	-			不以出售为目的	
四川川沪合作创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	-	-			不以出售为目的	
上海誉德动力技术集团股份有限公司	10,500,000.00	-	-			不以出售为目的	
上海瑞力文化科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	22,500,000.00	-	-			不以出售为目的	

其他说明：

□适用 √不适用

## 13、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	合计
一、账面原值		
1.期初余额	5,208,632,281.51	5,208,632,281.51
2.本期增加金额	28,259,786.70	28,259,786.70
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
(4) 固定资产、开发产品转入	28,259,786.70	28,259,786.70
3.本期减少金额	26,555,909.26	26,555,909.26
(1) 处置		
(2) 其他转出		

(3) 转出至固定资产	26,555,909.26	26,555,909.26
4.期末余额	5,210,336,158.95	5,210,336,158.95
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	1,136,696,474.96	1,136,696,474.96
2.本期增加金额	148,135,703.46	148,135,703.46
(1) 计提或摊销	148,135,703.46	148,135,703.46
3.本期减少金额	7,305,291.26	7,305,291.26
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 转出至固定资产	7,305,291.26	7,305,291.26
4.期末余额	1,277,526,887.16	1,277,526,887.16
三、减值准备		
1.期初余额	3,957,780.58	3,957,780.58
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	3,957,780.58	3,957,780.58
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,928,851,491.21	3,928,851,491.21
2.期初账面价值	4,067,978,025.97	4,067,978,025.97

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

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

被抵押的投资性房地产项目	被抵押投资性房地产期末账面价值	抵押目的
金钟广场	19,907.24 万元	一年内到期非流动负债 8,000 万元
上海杨浦区“海上海”项目	33,592.92 万元	长期借款 36,250 万元及一年内到期非流动负债 4,500 万元

#### 14、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	741,830,963.15	783,323,671.68
固定资产清理	-	-
合计	741,830,963.15	783,323,671.68

其他说明：

适用 不适用

## (1) 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	电器及运输设备	生产设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	843,087,513.20	59,210,890.98	5,428,349.99	43,275,957.70	951,002,711.87
2.本期增加金额	26,555,909.26	3,625,689.34	304,758.16	592,196.72	31,078,553.48
(1) 购置	-	3,625,689.34	304,758.16	592,196.72	4,522,644.22
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 投资性房地产转入	26,555,909.26	-	-	-	26,555,909.26
3.本期减少金额	29,183,236.38	3,318,758.97	861,630.53	805,422.21	34,169,048.09
(1) 处置或报废	15,720,860.46	1,194,775.68	861,630.53	174,583.54	17,951,850.21
(2) 其他转出	13,462,375.92	2,123,983.29	-	630,838.67	16,217,197.88
4.期末余额	840,460,186.08	59,517,821.35	4,871,477.62	43,062,732.21	947,912,217.26
二、累计折旧					
1.期初余额	89,455,806.73	45,915,842.92	4,850,338.75	27,457,051.79	167,679,040.19
2.本期增加金额	34,813,493.80	5,003,377.68	213,142.14	5,427,810.88	45,457,824.50
(1) 计提	27,291,947.39	5,003,377.68	213,142.14	5,427,810.88	37,936,278.09
(2) 投资性房地产转入	7,521,546.41	-	-	-	7,521,546.41
3.本期减少金额	2,458,449.84	3,119,376.64	814,386.12	663,397.98	7,055,610.58
(1) 处置或报废	2,458,449.84	1,101,592.52	814,386.12	161,135.61	4,535,564.09
(2) 其他转出	-	2,017,784.12	-	502,262.37	2,520,046.49
4.期末余额	121,810,850.69	47,799,843.96	4,249,094.77	32,221,464.69	206,081,254.11
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	718,649,335.39	11,717,977.39	622,382.85	10,841,267.52	741,830,963.15
2.期初账面价值	753,631,706.47	13,295,048.06	578,011.24	15,818,905.91	783,323,671.68

其他说明：

√适用 □不适用

期末余额中无用于抵押或担保的固定资产。

## 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

## (2) 固定资产清理

□适用 √不适用

## 15、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	26,680,685.28	26,680,685.28
2.本期增加金额	18,943,227.98	18,943,227.98
(1)本年增加金额	18,943,227.98	18,943,227.98
3.本期减少金额	503,332.16	503,332.16
(1)本年减少金额	503,332.16	503,332.16
4.期末余额	45,120,581.10	45,120,581.10
二、累计折旧		
1.期初余额	9,667,014.90	9,667,014.90
2.本期增加金额	11,156,648.03	11,156,648.03
(1)计提	11,156,648.03	11,156,648.03
3.本期减少金额	335,554.78	335,554.78
(1)处置		
(2)本年减少金额	335,554.78	335,554.78
4.期末余额	20,488,108.15	20,488,108.15
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	24,632,472.95	24,632,472.95
2.期初账面价值	17,013,670.38	17,013,670.38

## 16、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	车位使用权	专利使用权	软件著作权	商标	软件	特许经营权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	2,160,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	9,410,048.56	13,972,435.94	87,651,284.50
2.本期增加金额	-	-	-	-	21,238.94	-	21,238.94
(1)购置	-	-	-	-	21,238.94	-	21,238.94
(2)内部研发							
(3)企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1)处置							
4.期末余额	2,160,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	9,431,287.50	13,972,435.94	87,672,523.44
二、累计摊销							
1.期初余额	1,344,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	4,863,136.84	13,381,424.33	81,697,361.17
2.本期增加金额	72,000.00	-	-	-	1,563,026.87	-	1,635,026.87
(1)计提	72,000.00	-	-	-	1,563,026.87	-	1,635,026.87
3.本期减少金额							
(1)处置							
4.期末余额	1,416,000.00	41,305,800.00	20,795,000.00	8,000.00	6,426,163.71	13,381,424.33	83,332,388.04
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	744,000.00	-	-	-	3,005,123.79	591,011.61	4,340,135.40
2.期初账面价值	816,000.00	-	-	-	4,546,911.72	591,011.61	5,953,923.33

**(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

**17、商誉****(1) 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	40,456,329.28			40,456,329.28
收购上海上实龙创智能科技股份有限公司形成的商誉	219,993,108.22			219,993,108.22
合计	260,449,437.50			260,449,437.50

**(2) 商誉减值准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉	-			-
收购上海上实龙创智能科技股份有限公司形成的商誉	219,993,108.22			219,993,108.22
合计	219,993,108.22			219,993,108.22

**(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

**① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉**

该商誉系 2015 年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实(集团)有限公司收购上海上投控股有限公司时，该公司在上海上实(集团)有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的商誉，即上海上实(集团)有限公司通过非同一控制下企业合并于 2014 年 7 月起控制上海上投控股有限公司时的收购溢价。该商誉所在资产组为上海上投控股有限公司中从事物业管理业务的相关经营性长期资产，即上海上投控股有限公司全资子公司上海新世纪房产服务有限公司的经营性长期资产所构成的资产组，与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

## ② 收购上海上实龙创智能科技股份有限公司形成的商誉

该商誉系本公司收购上海上实龙创智能科技股份有限公司部分股权所形成。该商誉所在资产组为上海上实龙创智能科技股份有限公司中从事建筑节能智能化业务所对应的相关经营性长期资产，包括与上述业务相关的固定资产、无形资产等长期资产。该资产组具备独立产生现金流的能力，与该商誉初始确认时认定的资产组相一致。

## (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

## ① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

该资产组的可收回金额按其预计未来现金流量的现值予以确认。其预计未来现金流量以管理层批准的五年期财务预算数据为基础，五年之后的永续现金流量按第五年水平予以确定。未来现金流量折现率采用反映该资产组特定风险的税前折现率 14.92%。

## ② 收购上海上实龙创智能科技股份有限公司形成的商誉

收购上海上实龙创智能科技股份有限公司形成的商誉已追溯调整至 2017 年度。

## (5) 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

## ① 上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的商誉

经减值测试，截至 2022 年 12 月 31 日，该商誉所在资产组的可收回金额大于其账面价值，故该商誉不存在减值。

## ② 收购上海上实龙创智能科技股份有限公司形成的商誉

对收购上海上实龙创智能科技股份有限公司形成的商誉已追溯调整至 2017 年度。

其他说明

□适用 √不适用

## 18、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	6,211,722.86	-	2,963,786.67	-	3,247,936.19
合计	6,211,722.86	-	2,963,786.67	-	3,247,936.19

**19、其他非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
待抵扣增值税	-	-	-	105,597,011.00	-	105,597,011.00
合计	-	-	-	105,597,011.00		105,597,011.00

**20、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
抵押借款		
信用借款	935,000,000.00	2,231,097,262.85
保证借款	791,438,824.00	-
质押借款	6,794,802.84	-
未到结算期利息	1,926,397.75	3,665,503.98
合计	1,735,160,024.59	2,234,762,766.83

**(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

**21、应付票据****(1) 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	288,479,032.70
商业承兑汇票		
合计	-	288,479,032.70

## 22、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
应付工程款	1,343,329,664.69	1,073,669,961.68
应付购货款	29,258,331.14	48,725,721.97
合计	1,372,587,995.83	1,122,395,683.65

## (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
1-2年(含2年)	322,886,902.75	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
2-3年(含3年)	45,505,360.04	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
3年以上	130,480,222.47	预估工程款或工程尾款、购货款，尚未清算
合计	498,872,485.26	

其他说明

□适用 √不适用

## 23、预收款项

## (1) 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金款	20,291,390.55	22,950,136.21
其他	1,799,317.81	-
合计	22,090,708.36	22,950,136.21

## (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

## 24、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
预收房款	7,181,405,759.54	5,427,592,349.05
预收物业管理费	79,467,240.79	122,105,518.94
预收工程款	20,660,311.47	34,442,148.77
其他	754,191.03	8,993,867.02
合计	7,282,287,502.83	5,593,133,883.78

## (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

## 25、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	34,566,688.70	893,148,444.27	861,226,417.97	66,488,715.00
二、离职后福利-设定提存计划	757,220.43	116,714,557.45	115,998,261.04	1,473,516.84
三、辞退福利	-	1,263,146.40	1,263,146.40	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	35,323,909.13	1,011,126,148.12	978,487,825.41	67,962,231.84

## (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	23,752,896.64	741,395,803.74	712,273,714.25	52,874,986.13
二、职工福利费	-	44,869,209.54	44,869,209.54	-
三、社会保险费	214,828.52	55,580,215.94	55,418,452.94	376,591.52
其中：医疗保险费	187,862.42	50,954,724.29	50,807,364.77	335,221.94
工伤保险费	5,396.80	1,286,125.07	1,258,486.67	33,035.20
生育保险费	11,039.86	204,541.71	217,776.63	-2,195.06
其他	10,529.44	3,134,824.87	3,134,824.87	10,529.44
四、住房公积金	441,818.50	39,414,111.39	39,131,662.29	724,267.60
五、工会经费和职工教育经费	10,157,145.04	11,889,103.66	9,533,378.95	12,512,869.75
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	34,566,688.70	893,148,444.27	861,226,417.97	66,488,715.00

## (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	703,899.76	103,343,318.36	102,646,767.21	1,400,450.91
2、失业保险费	34,912.43	2,696,126.43	2,672,825.13	58,213.73
3、企业年金缴费	18,408.24	10,675,112.66	10,678,668.70	14,852.20
合计	757,220.43	116,714,557.45	115,998,261.04	1,473,516.84

其他说明：

□适用 √不适用

## 26、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
土地增值税	1,302,069,481.59	1,748,769,784.92
增值税	67,907,874.09	20,265,854.34
企业所得税	52,519,820.51	255,634,208.95
房产税	7,261,175.09	9,609,987.06
个人所得税	1,076,840.88	1,800,750.29
城市维护建设税	2,574,982.37	1,415,077.30
土地使用税	1,635,085.65	1,392,446.92
教育费附加	2,817,691.46	1,205,196.13
河道管理费	27,612.42	27,508.57
其他	3,366,111.40	12,199.91
合计	1,441,256,675.46	2,040,133,014.39

## 27、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	39,708,944.46	41,764,844.45
应付股利	-	-
其他应付款	1,685,364,910.57	1,571,403,821.30
合计	1,725,073,855.03	1,613,168,665.75

其他说明：

□适用 √不适用

## (1) 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		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
应付公司债券利息	39,708,944.46	41,764,844.45
合计	39,708,944.46	41,764,844.45

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

## (2) 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
其他应付、暂收款项	1,685,364,910.57	1,571,403,821.30
合计	1,685,364,910.57	1,571,403,821.30

## ② 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房屋押金	50,315,195.68	暂收款
江建钦	14,184,200.00	暂借款
庄伟峰	14,184,200.00	暂借款
合计	78,683,595.68	

其他说明：

□适用 √不适用

## 28、持有待售负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
划分为持有待售的处置组中的资产		
其中：上海实森置业有限公司		
应付账款	125,000,000.00	
应交税费	21,343.33	
其他应付款	4,889,274,669.72	
一年内到期的长期负债	3,252,376.41	
长期借款	2,333,888,326.46	
合计	7,351,436,715.92	

其他说明：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
划分为持有待售的处置组中的资产				
其中：上海实森置业有限公司				
应付账款	125,000,000.00			
应交税费	21,343.33			
其他应付款	4,889,274,669.72			
一年内到期的长期负债	3,252,376.41			
长期借款	2,333,888,326.46			
合计	7,351,436,715.92			

注：关于实森股权转让事宜详见附注五、9、持有待售资产及附注十三、其他重要事项、2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项第(3)项。

**29、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

**(1) 一年内到期的非流动负债类别**

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	2,605,500,000.00	3,761,500,000.00
1 年内到期的应付债券	799,573,204.77	889,535,440.29
1 年内到期的租赁负债	11,995,574.02	8,147,923.09
1 年内到期的长期应付款		
合计	3,417,068,778.79	4,659,183,363.38

其他说明：

**(2) 一年内到期的长期借款****① 一年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,480,500,000.00	3,686,500,000.00
抵押借款	125,000,000.00	75,000,000.00
合计	2,605,500,000.00	3,761,500,000.00

期末余额中无逾期一年内到期的长期借款展期的情况。

**② 一年内到期的长期借款分类说明****1) 抵押借款**

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
金钟广场	19,907 万元	一年内到期非流动负债 8,000.00 万元
上海杨浦区“海上海”项目	33,593 万元	长期借款 36,250 万元及一年内到期非流动负债 4,500 万元

**30、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
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	395,049,494.95	356,519,716.50
暂收股权转让款	291,431,800.00	-
合计	686,481,294.95	356,519,716.50

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

注：关于实森股权转让事宜详见附注五、9、持有待售资产及附注十三、其他重要事项、2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项第(3)项。

### 31、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		
保证借款		
信用借款	7,522,580,000.00	7,023,500,000.00
抵押借款	362,500,000.00	2,174,913,709.03
合计	7,885,080,000.00	9,198,413,709.03

#### (2) 长期借款分类的说明：

##### ① 抵押借款

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
上海杨浦区“海上海”项目	33,593 万元	长期借款 36,250 万元及一年内到期非流动负债 4,500 万元

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

### 32、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
公司债券	888,830,616.30	798,213,457.60
合计	888,830,616.30	798,213,457.60

## (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	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转回/转入一年内到期非流动负债	期末余额
上海实业发展股份有限公司 2019 年公司债(第一期)	100	2019 年 4 月 24 日	5 年	890,000,000.00	-		4,450,000.00	36,036,100.01	1,075,176.01		887,755,440.29	888,830,616.30
上海实业发展股份有限公司 2020 年公司债(第一期)	100	2020 年 4 月 28 日	5 年	800,000,000.00	798,213,457.60		4,000,000.00	21,920,000.00	1,359,747.17		-799,573,204.77	-
合计				1,690,000,000.00	798,213,457.60		8,450,000.00	57,956,100.01	2,434,923.18		88,182,235.52	888,830,616.30

## (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

## (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**33、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额现值	26,151,850.74	17,329,367.94
减：一年内到期的非流动负债	-11,995,574.02	-8,147,923.09
合计	14,156,276.72	9,181,444.85

**34、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
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
项目维护费用	1,987,895.79	1,987,895.79	预提工程项目结束后各项维护费用
其他	394,322,071.29	394,322,071.29	-
合计	396,309,967.08	396,309,967.08	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

公司向控股子公司上海上实龙创智能科技股份有限公司提供的借款计提信用减值损失并计入预计负债。

**35、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

**(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				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时形成的递延所得税负债（注）		5,261,130.81		7,386,266.20
非同一控制下企业合并泉州市上实投资发展有限公司时原持有股权公允价值增值所形成的递延所得税负债		43,904,205.31		43,904,205.31
合计		49,165,336.12		51,290,471.51

注：系 2015 年度本公司通过同一控制下企业合并方式从上海上实（集团）有限公司收购上海上投控股有限公司时，该公司在上海上实（集团）有限公司合并财务报表中的账面价值所包含的递延所得税负债，即上海上实（集团）有限公司通过非同一控制下企业合并于 2014 年 7 月起控制上海上投控股有限公司时所形成。

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

(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

其他说明：

适用 不适用

### 36、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,844,562,892.00						1,844,562,892.00

### 37、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,707,352,719.59	-	2,240.10	2,707,350,479.49
其他资本公积	-106,861,821.48	-	-	-106,861,821.48
合计	2,600,490,898.11	-	2,240.10	2,600,488,658.01

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积的减少系子公司支付 2021 年同一控制下收购天地行 55% 股权，经结算还需支付原股东过渡期内经营损益。

## 38、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	-20,835,388.76							-20,835,388.76
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-20,835,388.76							-20,835,388.76
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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-20,835,388.76							-20,835,388.76

## 39、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	537,663,556.88	27,806,178.67	-	565,469,735.55
任意盈余公积	141,553.86	-	-	141,553.86
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	537,805,110.74	27,806,178.67	-	565,611,289.41

## 40、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,062,006,852.99	6,040,448,199.13	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-796,480,041.90	
调整后期初未分配利润	5,062,006,852.99	5,243,968,157.23	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	122,661,872.87	183,735,682.32	
减：提取法定盈余公积	27,806,178.67	50,695,854.01	按当年税后利润10%提取
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	160,476,971.60	287,751,811.15	
应付其他权益工具利息	-	29,486,111.12	
转作股本的普通股股利	-	-	
其他	20,942.90	-2,236,789.72	
期末未分配利润	4,996,364,632.69	5,062,006,852.99	

## 41、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	5,205,195,607.93	4,106,835,229.58	10,013,201,328.31	5,099,555,347.89
其他业务	42,748,120.88	15,544,189.37	49,996,905.63	20,386,775.74
合计	5,247,943,728.81	4,122,379,418.95	10,063,198,233.94	5,119,942,123.63

## (2) 营业收入扣除情况表

项目	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
营业收入金额	524,794.37		1,006,319.82	
营业收入扣除项目合计金额	47.17		47.17	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.0090%		0.0047%	
① 与主营业务无关的业务收入				

1) 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材料进行非货币性资产交换, 经营受托管理业务等实现的收入, 以及虽计入主营业务收入, 但属于上市公司正常经营之外的收入。	47.17		47.17	
2) 不具备资质的类金融业务收入, 如拆出资金利息收入; 本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入, 如担保、商业保理, 小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入, 为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	-		-	
3) 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	-		-	
4) 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		-	
5) 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-		-	
6) 未形成或难以形成稳定业务模式的业务产生的收入。	-		-	
与主营业务无关的业务收入小计	47.17		47.17	
② 不具备商业实质的收入				
1) 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。			-	
2) 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入, 利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。			-	
3) 交易价格显失公允的业务产生的收入。			-	
4) 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。			-	
5) 审计意见中非标准意见涉及的收入。			-	
6) 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。			-	
不具备商业实质的收入小计				
③ 与主营业务无关或不具有商业实质的其他收入			-	
营业收入扣除后金额	524,747.20		1,006,272.65	

## (3) 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合同分类	合计
商品类型	
按经营地区分类	
市场或客户类型	
合同类型	
按商品转让的时间分类	
按合同期限分类	
按销售渠道分类	
合同产生的收入	4,958,257,084.13
租金收入	289,686,644.68
合计	5,247,943,728.81

合同产生的收入说明：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上期发生额
合同产生的收入	9,682,690,380.51
租金收入	380,507,853.43
合计	10,063,198,233.94

其他说明：

(4) 主营业务(分行业)

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	5,096,268,550.85	3,998,153,180.00	9,717,220,891.95	4,849,660,367.56
建筑施工业	108,927,057.08	108,682,049.58	295,980,436.36	249,894,980.33
合计	5,205,195,607.93	4,106,835,229.58	10,013,201,328.31	5,099,555,347.89

(5) 主营业务(分产品)

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,803,336,448.92	2,907,710,247.45	8,347,013,281.22	3,787,187,502.93
物业管理服务	972,641,306.61	902,320,668.63	959,845,269.88	850,379,523.22
房地产租赁	289,686,644.68	152,051,405.36	380,507,853.43	174,710,249.80
工程项目收入	108,927,057.08	108,682,049.58	295,980,436.36	249,894,980.33
酒店经营收入	30,604,150.64	36,070,858.56	29,854,487.42	37,383,091.61
合计	5,205,195,607.93	4,106,835,229.58	10,013,201,328.31	5,099,555,347.89

(6) 履约义务的说明

适用  不适用

(7) 分摊至剩余履约义务的说明

适用  不适用

42、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
城市维护建设税	12,996,732.86	29,471,620.62
教育费附加	10,691,995.28	24,540,149.30
房产税	39,648,317.34	47,926,659.87
土地使用税	6,337,710.86	6,139,743.19
印花税	7,024,118.79	4,102,954.16
土地增值税	256,029,604.23	1,621,460,422.31
河道管理费	816,675.17	837,050.20
其他	28,767.29	252,346.33
合计	333,573,921.82	1,734,730,945.98

其他说明：

项目	计缴标准
土地增值税	按超率累进税率
房产税	从价计征税率为 1.2%；从租计征税率为 12%
城市维护建设税	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按公司所在地政策缴纳
土地使用税	按公司所在地政策缴纳
印花税	按税法缴纳
河道管理费	按公司所在地政策缴纳
其他	按公司所在地政策缴纳

**43、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
广告宣传类费用	18,979,636.93	38,576,867.10
代理佣金类费用	28,729,314.96	43,219,800.33
人员薪酬类费用	35,770,629.05	35,340,246.42
日常业务类费用	2,904,830.78	9,896,340.49
空置房管理费	8,577,020.44	9,943,068.17
折旧摊销类费用	836,327.59	1,297,865.99
其他	2,935,963.66	2,091,529.64
合计	98,733,723.41	140,365,718.14

**44、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
人员薪酬类费用	227,511,605.78	242,777,099.14
日常业务类费用	27,109,465.30	35,996,937.18
折旧摊销类费用	23,194,927.68	23,494,196.17
其他	10,297,689.62	16,451,263.77
合计	288,113,688.38	318,719,496.26

**45、研发费用**

√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
材料费用	2,829,882.46	-
人员薪酬类费用	22,957,133.24	19,580,340.15
折旧摊销类费用	2,703,150.23	3,521,463.55
日常业务类费用	214,797.28	-
其他	738,505.87	-
合计	29,443,469.08	23,101,803.70

## 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	156,755,561.80	70,499,933.92
减：利息收入	-46,447,555.27	-56,888,863.27
汇兑损失	3,087.65	4,281.74
减：汇兑收益	-9,920.40	-2,539.95
其他支出	1,181,393.85	2,975,784.84
减：资金占用收益	-	-19,731,778.26
合计	111,482,567.63	-3,143,180.98

## 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
政府补助	82,758,603.39	31,279,065.87
增值税进项税额加计抵减	2,837,937.72	2,884,724.71
其他	464,352.84	775,789.24
合计	86,060,893.95	34,939,579.82

## 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	-22,408,249.88	-77,094.98
处置长期股权投资产生的投资收益	-	189,477,299.78
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	200,000,000.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-22,408,249.88	389,400,204.80

## 49、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
应收票据坏账损失	215,741.88	-100,785.80
应收账款坏账损失	7,928,850.27	-610,509,041.96
其他应收款坏账损失	-4,656,788.02	-883,391,308.30
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		

合同资产减值损失		
其他		-394,322,071.29
合计	3,487,804.13	-1,888,323,207.35

## 50、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-57,754,500.07	-1,079,993,930.25
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、合同资产减值损失	-	-39,091,671.39
合计	-57,754,500.07	-1,119,085,601.64

## 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
非流动资产处置利得	218,599.12	901,400,488.65
减：非流动资产处置损失	-18,285.97	-97,663.02
合计	200,313.15	901,302,825.63

## 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
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
无需支付的款项	4,757,488.56	-	4,757,488.56
违约金及补偿款	467,825.97	1,511,241.88	467,825.97
盘盈利得	-	4,203.36	-
其他	2,776,907.20	1,021,547.02	2,776,907.20
合计	8,002,221.73	2,536,992.26	8,002,221.73

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 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
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	520,000.00	1,338,000.00	520,000.00
赔偿金、违约金支出	5,301,084.32	210,320.85	5,301,084.32
滞纳金	30,387.58	218,091.07	30,387.58
赞助支出	-	970,000.00	-
其他	217,685.31	1,088,210.21	217,685.31
合计	6,069,157.21	3,824,622.13	6,069,157.21

### 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	213,289,195.70	968,022,530.51
递延所得税费用		
合计	213,289,195.70	968,022,530.51

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	275,736,265.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	68,934,066.34
子公司适用不同税率的影响	-13,850,890.30
调整以前期间所得税的影响	16,132,105.68
非应税收入的影响	-1,076,699.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	275,126.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,745,641.02
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	144,621,127.98
所得税费用	213,289,195.70

其他说明：

适用 不适用

## 55、其他综合收益

√适用 □不适用

详见本报告“附注五、38”之说明。

## 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
往来款	341,730,666.19	931,335,749.49
其他收益	83,222,956.23	32,054,855.11
营业外收入	3,244,733.17	2,532,788.90
利息收入	46,447,555.27	56,888,863.27
合计	474,645,910.86	1,022,812,256.77

## (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
往来款	375,126,139.51	973,458,544.08
销售费用	62,126,766.77	103,727,605.73
管理费用	37,407,154.92	52,448,200.95
手续费	1,181,393.85	2,975,784.84
营业外支出	1,179,414.75	3,824,622.13
合计	477,020,869.80	1,136,434,757.73

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的垫资类业务款	-	204,715,221.31
合计		204,715,221.31

## (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
支付的垫资类业务款	-	184,983,443.05
合计		184,983,443.05

## (5) 收到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
暂借款	504,728,159.56	-

股权交易暂收款	291,445,399.60	-
收到投资款	-	440,600,000.00
股权转让时收回的债权	4,453,536,970.69	151,575,139.33
合计	5,249,710,529.85	592,175,139.33

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产租赁费	10,760,492.37	10,496,124.98
债券转售的销售服务费	1,780,000.00	-
子公司注销归还小股东出资款	295,661.36	-
偿还永续债	-	1,000,000,000.00
暂借款	-	980,000.00
票据贴息	-	9,107,249.04
合计	12,836,153.73	1,020,583,374.02

## 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	62,447,069.64	78,404,968.09
加：资产减值准备	57,754,500.07	1,119,085,601.64
信用减值损失	-3,487,804.13	1,888,323,207.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,936,278.09	40,514,279.14
使用权资产摊销	11,156,648.03	9,667,014.90
无形资产摊销	1,635,026.87	1,804,455.68
长期待摊费用摊销	2,963,786.67	3,523,065.81
投资性房地产摊销	148,135,703.46	151,540,887.81
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）	-200,313.15	-901,302,825.63
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	156,755,561.80	50,768,155.66
投资损失（收益以“—”号填列）	22,408,249.88	-389,400,204.80
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-	50,238,490.44
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-2,125,135.39	-30,395,923.44
存货的减少（增加以“—”号填列）	7,509,190,023.07	916,635,506.50
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-7,563,176,514.47	-3,964,509,044.57
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,661,707,293.12	-2,597,779,301.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,103,100,373.56	-3,572,881,666.67
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	8,000,115,612.45	4,407,495,126.62
减: 现金的期初余额	4,407,495,126.62	6,201,344,073.41
加: 现金等价物的期末余额		-
减: 现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	3,592,620,485.83	-1,793,848,946.79

## (2) 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	8,000,115,612.45	4,407,495,126.62
其中: 库存现金	132,537.71	139,729.37
可随时用于支付的银行存款	7,998,497,197.55	4,407,174,307.81
可随时用于支付的其他货币资金	1,485,877.19	181,089.44
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,000,115,612.45	4,407,495,126.62
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	3,720,610.35	4,499,961.44

## (3) 其他说明:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
货币资金(附注五、1)	8,056,417,015.73	4,484,347,916.40
减: 非现金及现金等价物	57,994,270.27	76,852,789.78
加: 包含持有待售资产余额中的现金及现金等价物余额	1,692,866.99	-
期末现金余额	8,000,115,612.45	4,407,495,126.62
其中: 库存现金	132,537.71	139,729.37
可随时用于支付的银行存款	7,998,497,197.55	4,407,174,307.81
可随时用于支付的其他货币资金	1,485,877.19	181,089.44

## 58、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,799	主要系银行存款冻结
应收账款	265	短期借款 679 万元
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	53,500	长期借款 36,250 万元及一年内到期非流动负债 12,500 万元

持有待售资产/存货	730,527	持有待售负债/长期借款 233,389 万元
合计	790,091	/

## 59、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	11,605.7	6.9646	80,829.06
欧元			
港币			
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

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

□适用 √不适用

## 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
租金减免补贴	27,326,881.66	其他收益	27,326,881.66
税收返还	54,915,400.00	其他收益	54,915,400.00
其他零星补贴	516,321.73	其他收益	516,321.73

## (2) 政府补助退回情况

□适用 √不适用

## 61、其他

□适用 √不适用

**六、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

**(1) 报告期内纳入合并报表范围的子公司情况**

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	
上海上实篮球俱乐部有限公司	上海市	上海市	体育咨询	-	100.00%	投资设立

**(2) 报告期内不再纳入合并报表范围的子公司情况**

单位：元 币种：人民币

公司名称	不再纳入合并报表范围原因	直接和间接持股比例	期初至注销日净利润
无锡崇实物业管理有限公司	公司注销	51.00%	-72,483.88

**6、其他**

□适用 √不适用

## 七、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	
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
成都上实置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发	50.40	49.60	投资设立
重庆华新国际实业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	50.00	-	非同一控制合并取得
成都上实锦绣物业服务有限公司	成都市	成都市	物业服务	-	100.00	非同一控制合并取得
青岛钓鱼台美高梅酒店有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海上实城市发展投资有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	同一控制合并取得
大理上实城市发展有限公司	大理市	大理市	房地产开发	-	75.00	同一控制合并取得
青岛上实城市发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	76.00	同一控制合并取得
湖州湖源投资发展有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	20.00	80.00	同一控制合并取得
湖州湖润建设管理有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00	-	非同一控制合并取得
上海上实南开地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实南开房地产营销有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	同一控制合并取得
上海皇冠房地产有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00	-	同一控制合并取得
上海金钟商业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经营	90.00	-	同一控制合并取得
上海高阳宾馆有限公司	上海市	上海市	房地产经营	100.00	-	同一控制合并取得
上海上实物业管理有限公司	上海市	上海市	物业服务	85.00	-	同一控制合并取得
上实发展(青岛)投资开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	87.91	12.09	同一控制合并取得
上海丰泽置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
上海丰茂置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51.00	-	同一控制合并取得
上海上实北外滩投资开发有限公司	上海市	上海市	投资开发	100.00	-	投资设立
上海嘉瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
杭州上实置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	85.00	投资设立
上海实锐投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100.00	投资设立
上海实悦投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	51.00	投资设立
上海尚实餐饮有限公司	上海市	上海市	餐饮服务	-	100.00	投资设立

湖南丰盛房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发	90.00	-	非同一控制合并取得
重庆海上海置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海锐毅投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海锐珩投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海锐翎投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
上海上投控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	同一控制合并取得
上海上投置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
苏州上投置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	70.00	同一控制合并取得
上海新世纪房产服务有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海汇通房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制合并取得
实锐香港投资管理有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	投资设立
湖州湖嵘房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
湖州湖屹房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海上实龙创智能科技股份有限公司	上海市	上海市	建筑业	69.7849	-	非同一控制合并取得
上海胤泰楼宇科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00	非同一控制合并取得
上海煜麟机电工程有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00	非同一控制合并取得
上海夺迈智能科技有限公司	上海市	上海市	建筑业	-	100.00	非同一控制合并取得
龙创节能(香港)有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	非同一控制合并取得
上海嘉荟房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00	40.00	非同一控制合并取得
上海瑞陟投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	非同一控制合并取得
杭州上实房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	85.00	间接持股控制
泉州市上实投资发展有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发	100.00	-	非同一控制合并取得
上海上实商业管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	-	100.00	同一控制合并取得
苏州上实置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海政勤企业服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100.00	投资设立
芜湖上实空港运营管理有限公司	芜湖市	芜湖市	物业服务	-	55.00	投资设立
上海上实森大厦商业运营管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	-	60.00	投资设立
上海实誉城市建设管理有限公司	上海市	上海市	工程管理	100.00	-	投资设立
上海申大物业有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海城开商用物业发展有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00	同一控制合并取得
上海虹晟投资发展有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	90.00	非同一控制合并取得
上海实森置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	非同一控制合并取得

上海上实倪德伦文化发展有限公司	上海市	上海市	文化服务	51.00	-	非同一控制合并取得
上海实瑞房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海宝绘房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
湖州瑞恒酒店管理有限公司	湖州市	湖州市	商务服务业	-	100.00	投资设立
上海实宁置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	-	投资设立
上海锐珏商务咨询有限公司	上海市	上海市	商务咨询	100.00	-	投资设立
上海实玖置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	投资设立
上海虹口上实物业服务有限公司	上海市	上海市	物业服务	-	100.00	投资设立
上海天地行房地产营销有限公司	上海市	上海市	房地产业	-	100.00	同一控制合并取得
上海上实篮球俱乐部有限公司	上海市	上海市	体育咨询		100.00	投资设立

## (2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海上实湖滨新城发展有限公司	49.00%	-11,739,308.93	-	268,948,006.88
上海丰泽置业有限公司	49.00%	129,963.32	288,842,113.00	522,133,247.81
上海丰茂置业有限公司	49.00%	-6,907,081.68	-	540,823,446.93
上海上实物业管理有限公司	15.00%	2,899,116.03	-	19,962,721.07
上海金钟商业发展有限公司	10.00%	3,243,491.82	-	28,363,254.61
湖南丰盛房地产开发有限公司	10.00%	-7,681,788.84	-	-34,495,585.39
杭州上实置业有限公司	15.00%	738,499.08	-	88,264,181.54
上海上实龙创智能科技股份有限公司	30.2151%	-39,063,328.85	-	-605,711,941.24
杭州上实房地产开发有限公司	15.00%	2,501,991.24	-	78,992,038.87
上海虹晟投资发展有限公司	10.00%	-77.12	-	14,000,287.32
上海申大物业有限公司	15.00%	-758,066.46	-	4,615,681.08

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海上实湖滨新城发展有限公司	592,286,298.04	213,810.27	592,500,108.31	43,626,624.70	-	43,626,624.70	626,914,233.23	221,780.23	627,136,013.46	54,304,756.52	-	54,304,756.52
上海丰泽置业有限公司	4,290,523,442.91	21,478,651.50	4,312,002,094.41	3,246,424,038.15	-	3,246,424,038.15	2,538,095,714.80	36,455,107.07	2,574,550,821.87	919,764,296.88	-	919,764,296.88
上海丰茂置业有限公司	1,109,271,383.98	98,247.23	1,109,369,631.21	5,648,310.95	-	5,648,310.95	753,754,864.62	96,711.63	753,851,576.25	196,034,170.93	-	196,034,170.93
上海上实物业管理有限公司	615,069,153.62	35,347,310.93	650,416,464.55	512,439,390.44	4,892,266.97	517,331,657.41	456,003,831.60	30,827,597.62	486,831,429.22	373,074,062.31	-	373,074,062.31
上海金钟商业发展有限公司	52,036,923.75	347,711,544.04	399,748,467.79	116,115,921.66	-	116,115,921.66	43,171,277.31	360,213,052.49	403,384,329.80	72,186,701.91	80,000,000.00	152,186,701.91
湖南丰盛房地产开发有限公司	381,592,701.15	1,156,664.47	382,749,365.62	727,705,219.55	-	727,705,219.55	430,371,145.67	1,208,576.35	431,579,722.02	699,717,687.51	-	699,717,687.51
杭州上实置业有限公司	594,366,206.85	54,200.11	594,420,406.96	5,992,530.09	-	5,992,530.09	589,133,300.89	54,200.11	589,187,501.00	5,682,951.35	-	5,682,951.35
上海上实龙创智能科技有限公司	135,382,479.58	23,507,415.31	158,889,894.89	2,161,568,345.52	1,987,895.79	2,163,556,241.31	207,668,677.76	30,243,018.95	237,911,696.71	2,105,979,312.50	7,284,591.04	2,113,263,903.54
杭州上实房地产开发有限公司	766,629,788.04	34,445.45	766,664,233.49	240,050,641.01	-	240,050,641.01	774,785,292.94	35,782.14	774,821,075.08	264,887,424.23	-	264,887,424.23
上海虹晟投资发展有限公司	293,459,268.57	138,000,000.00	431,459,268.57	291,456,395.37	-	291,456,395.37	2,009,084.79	138,000,000.00	140,009,084.79	5,440.36	-	5,440.36
上海申大物业有限公司	119,000,632.66	305,695.14	119,306,327.80	88,535,120.62	-	88,535,120.62	128,123,082.07	351,033.04	128,474,115.11	92,649,131.56	-	92,649,131.56

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海上实湖滨新城发展有限公司	-	-23,957,773.33	-23,957,773.33	-99,868,180.31	309,419.46	682,374.10	682,374.10	-43,939,096.50
上海丰泽置业有限公司	26,284,403.67	265,231.27	265,231.27	1,946,325,127.70	3,670,949,683.60	954,520,640.27	954,520,640.27	-487,764,634.83
上海丰茂置业有限公司	25,000.00	-14,096,085.06	-14,096,085.06	-39,124,161.33	96,428.58	-22,538,745.43	-22,538,745.43	-12,957,682.80
上海上实物业管理有限公司	484,330,698.68	19,327,440.23	19,327,440.23	25,713,431.39	444,743,705.29	32,970,838.93	32,970,838.93	40,148,034.25
上海金钟商业发展有限公司	65,234,223.77	32,434,918.24	32,434,918.24	46,469,686.23	79,193,269.79	34,603,333.73	34,603,333.73	53,816,043.75
湖南丰盛房地产开发有限公司	3,372,586.76	-76,817,888.44	-76,817,888.44	-4,020,268.85	6,632,784.38	-26,343,452.25	-26,343,452.25	-3,275,866.94
杭州上实置业有限公司	7,946,887.62	4,923,327.22	4,923,327.22	8,418,232.71	6,594,466.67	-1,339,233.12	-1,339,233.12	-26,759,239.16
上海上实龙创智能科技股份有限公司	113,241,859.01	-129,284,128.95	-129,284,128.95	-271,004,380.46	284,535,845.39	-1,891,475,585.75	-1,891,475,585.75	-1,139,877,194.62
杭州上实房地产开发有限公司	101,109,728.43	16,679,941.63	16,679,941.63	64,832,496.46	31,830,556.88	18,059,598.23	18,059,598.23	24,328,589.46
上海虹晟投资发展有限公司	-	-771.23	-771.23	4,784.18	-	2,536.18	2,536.18	2,510.17
上海申大物业有限公司	57,129,892.64	-5,053,776.37	-5,053,776.37	-11,338,911.30	81,074,854.18	11,047,706.70	11,047,706.70	-7,486,503.08

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
上海实银资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理、实业投资	-	49.00	49.00%	权益法
上海实业养老投资有限公司	上海市	上海市	实业投资、投资管理	-	38.00	38.00%	权益法
上海帷迦科技有限公司	上海市	上海市	互联网信息技术服务	-	27.6051	27.6051%	权益法
宁波帷迦投资管理有限公司	宁波市	宁波市	投资管理	-	45.00	45.00%	权益法
宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	项目投资	-	43.43	43.43%	权益法
青岛国信上实城市物业发展有限公司	青岛市	青岛市	物业管理	-	35.00	35.00%	权益法
上海泽虹置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	30.00	30.00%	权益法
上海青悦房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	49.00	-	49.00%	权益法
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	50.00	-	50.00%	权益法

## (2) 重要合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
	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司
流动资产	298,078,645.64
其中: 现金和现金等价物	
非流动资产	9,301,716,433.05
资产合计	9,599,795,078.69
流动负债	43,817.50
非流动负债	-
负债合计	43,817.50
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	9,599,751,261.19
按持股比例计算的净资产份额	4,799,875,630.59
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
--其他	
对合营企业权益投资的账面价值	4,799,875,630.59
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	
营业收入	

财务费用	
所得税费用	
净利润	-248,738.81
终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	-248,738.81
本年度收到的来自合营企业的股利	

## (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			
	上海实业养老投资有限公司	青岛国信上实城市物业发展有限公司	宁波帷迦投资管理有限公司	宁波市鄞州帷幄投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	1,560,630,917.78	157,620,998.37	924,612.79	38,707,727.22
非流动资产	334,016,643.80	18,415,031.50	230,000.00	216,311,400.00
资产合计	1,894,647,561.58	176,036,029.87	1,154,612.79	255,019,127.22
流动负债	438,573,066.81	135,719,473.02	64,351.40	36,852,612.20
非流动负债	827,384,968.86	9,031,362.79	-	-
负债合计	1,265,958,035.67	144,750,835.81	64,351.40	36,852,612.20
少数股东权益		-1,036,758.07		
归属于母公司股东权益	628,689,525.91	32,321,952.13	1,090,261.39	218,166,515.02
按持股比例计算的净资产份额	238,902,019.85	11,312,683.25	490,617.63	94,749,717.47
调整事项		2,601,754.19		-14,588,250.61
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--减资				-14,588,250.61
--其他		2,601,754.19		
对联营企业权益投资的账面价值	238,902,019.85	13,914,437.44	490,617.63	80,161,466.86
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	16,988,659.94	318,520,514.94	3,257,971.60	-
净利润	-66,112,289.94	8,428,621.24	4,245.53	-3,401,596.53
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-66,112,289.94	8,428,621.24	4,245.53	-3,401,596.53
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		
	上海泽虹置业有限公司	上海青悦房地产开发有限公司	上海实银资产管理有限公司
流动资产	659,389,636.53	391,970,557.34	9,267,357.52
非流动资产	123,416.68	132,344.59	1,157,704.84
资产合计	659,513,053.21	392,102,901.93	10,425,062.36
流动负债	929,360.17	12,702,808.83	10,924,281.24
非流动负债	291,470,000.00	176,277,813.83	-
负债合计	292,399,360.17	188,980,622.66	10,924,281.24
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	367,113,693.04	203,122,279.27	-499,218.88
按持股比例计算的净资产份额	110,134,107.91	99,529,916.84	
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	110,134,107.91	99,529,916.84	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	-		188,679.24
净利润	3,150,261.34	93,555.98	-3,506,539.90
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	3,150,261.34	93,555.98	-3,506,539.90
本年度收到的来自联营企业的股利			

## 其他说明

截至报告日，公司尚未取得上海帷迦科技有限公司 2022 年 12 月 31 日的财务报表。应收上海帷迦科技有限公司的款项已全额计提坏账，长投减计至零。

## (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

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**八、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括其他权益工具投资、借款、应收票据、应收款项、应付款项、应付票据、应付债券等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。从而在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

**1、市场风险**

(1) 汇率风险：本公司目前外币业务极少，不存在汇率风险。

(2) 利率风险：本公司的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2022 年 12 月 31 日，本公司的带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 1,049,058.00 万元，及人民币计价的固定利率借款合同、应付债券，金额合计为 342,323.36 万元。

(3) 价格风险：本公司的主业房地产开发是以市场价格进行招标，房屋销售价格受制于市场及各方政策的共同作用，因此采购和销售受到此等价格波动的影响。

**2、信用风险**

截至 2022 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审

核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

### 3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对公司信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## 九、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			276,000,000.00	276,000,000.00
(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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			276,000,000.00	276,000,000.00
(六) 交易性金融负债				

1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

项目	被投资单位	期末公允价值	估值技术
权益工具投资	上海实业开发有限公司	193,000,000.00	采用收益法
权益工具投资	四川川沪合作创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	采用成本法
权益工具投资	上海誉德动力技术集团股份有限公司	10,500,000.00	采用成本法
权益工具投资	上海海外联合投资股份有限公司	-	采用成本法
权益工具投资	上海瑞力文化科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	22,500,000.00	采用成本法

3、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

4、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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：港元

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(%)
上实地产发展有限公司	中国香港	投资控股	1	48.60	48.60

#### 本企业的母公司情况的说明

上实地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。

上海实业控股有限公司注册于香港，系在香港之上市公司。

本企业最终控制方是上海市国有资产监督管理委员会。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

“附注七、在其他主体中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

“附注七、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海实银资产管理有限公司	联营企业
上海帷迦科技有限公司	联营企业

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
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	同受一方控制
上海上实（集团）有限公司	同受一方控制
上海上实集团财务有限公司	同受一方控制
上海上实金融服务控股股份有限公司	同受一方控制
江建钦	子公司之股东
庄伟峰	子公司之股东
森大厦（上海）有限公司	子公司之股东
上实管理（上海）有限公司	同受一方控制
上海市上投房地产投资有限公司	同受一方控制
余姚市小曹娥城市污水处理有限公司	同受一方控制

西平县上实水务有限公司	同受一方控制
上药控股有限公司	同受一方控制
上药控股徐州股份有限公司	同受一方控制
上药康德乐（上海）医药有限公司	同受一方控制
上药东英（江苏）药业有限公司	同受一方控制
上药云健康益药药房（上海）有限公司	同受一方控制
上实航天星河能源（上海）有限公司	同受一方控制
上实（上海）医疗美容医院有限公司	同受一方控制
上海中华药业有限公司	同受一方控制
上海医药集团药品销售有限公司	同受一方控制
上海医药集团生物治疗技术有限公司	同受一方控制
上海新亚药业闵行有限公司	同受一方控制
上海医药大健康云商股份有限公司	同受一方控制
上海医药集团股份有限公司	同受一方控制
上海医药集团（本溪）北方药业有限公司	同受一方控制
上海市药材有限公司	同受一方控制
上海生物医药产业股权投资基金管理有限公司	同受一方控制
上海上药中西制药有限公司	同受一方控制
上海上药杏灵科技药业股份有限公司	同受一方控制
上海上药华宇药业有限公司	同受一方控制
上海上药信谊药厂有限公司	同受一方控制
上海上药神象健康药业有限公司	同受一方控制
上海上药康希诺生物制药有限公司	同受一方控制
上海上药第一生化药业有限公司	同受一方控制
上海信谊天平药业有限公司	同受一方控制
上海上实资本管理有限公司	同受一方控制
上海上实宝金刚环境资源科技有限公司	同受一方控制
上海帷迦众创空间管理有限公司	同受一方控制
上海交联药物研发有限公司	同受一方控制
上海寰通商务科技有限公司	同受一方控制
上海复旦水务工程技术有限公司	同受一方控制
平湖市独山污水处理有限公司	同受一方控制
上实投资（上海）有限公司	同受一方控制
上海海外联合投资股份有限公司	同受一方控制
上海上实创业投资有限公司	同受一方控制
曹文龙及其亲属	子公司之股东及其关联自然人

## 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

#### ① 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
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	收取租赁费	3,720,080.18	3,720,080.18
上海上实集团财务有限公司	收取租赁费	3,336,800.04	3,336,800.04

上海实银资产管理有限公司	收取租赁费	575,645.70	1,151,291.40
上海上实金融服务控股股份有限公司	收取租赁费	2,745,222.84	2,745,222.84
上实管理（上海）有限公司	收取租赁费	4,008,937.13	3,078,182.84
上实投资（上海）有限公司	收取租赁费	323,211.46	29,382.86
上海海外联合投资股份有限公司	收取租赁费	1,093,074.24	47,916.19
上海市上投房地产投资有限公司	收取管理费	-	201,351.76
上海医药集团股份有限公司	收取工程项目费用	5,793,944.09	6,252,387.21
上海上药康希诺生物制药有限公司	收取工程项目费用	4,456,262.51	34,504,762.95
上海医药集团（本溪）北方药业有限公司	收取工程项目费用	3,965,226.06	3,685,319.41
上海上药杏灵科技药业股份有限公司	收取工程项目费用	1,446,535.35	7,009,830.44
上海信谊天平药业有限公司	收取工程项目费用	1,378,963.54	-
上海上药信谊药厂有限公司	收取工程项目费用	1,359,897.01	1,872,806.88
上药控股有限公司	收取工程项目费用	1,189,645.76	2,341,372.10
上海上实（集团）有限公司	收取工程项目费用	561,339.62	44,741.87
上海上实（集团）有限公司	收取托管费	471,698.10	471,698.10
上海生物医药产业股权投资基金管理有限公司	收取工程项目费用	456,379.25	211,079.25
上海市药材有限公司	收取工程项目费用	232,075.47	6,825,282.21
上海交联药物研发有限公司	收取工程项目费用	232,075.47	2,528,107.95
上海医药集团生物治疗技术有限公司	收取工程项目费用	56,637.17	2,919,025.97
上海医药大健康云商股份有限公司	收取工程项目费用	43,396.23	-
上海寰通商务科技有限公司	收取工程项目费用	31,972.49	639,587.16
上药东英（江苏）药业有限公司	收取工程项目费用	26,905.49	134,527.53
上海上药神象健康药业有限公司	收取工程项目费用	24,548.67	101,200.00
上海上药华宇药业有限公司	收取工程项目费用	8,495.58	-
平湖市独山污水处理有限公司	收取工程项目费用	-	1,027,453.13
余姚市小曹娥城市污水处理有限公司	收取工程项目费用	-	775,616.98
上海医药集团药品销售有限公司	收取工程项目费用	-	762,853.80
上海复旦水务工程技术有限公司	收取工程项目费用	-	575,320.74
上海上药中西制药有限公司	收取工程项目费用	-	349,402.03
上海上药第一生化药业有限公司	收取工程项目费用	-	313,848.39
西平县上实水务有限公司	收取工程项目费用	-	132,075.47
上海中华药业有限公司	收取工程项目费用	-	94,339.62
上药控股徐州股份有限公司	收取工程项目费用	-	48,405.31
上海上实宝金刚环境资源科技有限公司	收取工程项目费用	-	27,522.94
上实航天星河能源（上海）有限公司	收取工程项目费用	-	20,922.64
上药康德乐（上海）医药有限公司	收取工程项目费用	-	11,330.28
上海上实资本管理有限公司	收取工程项目费用	-	3,423.90

## ② 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序
上海实业东滩投资开发（集团）有限公司	提供服务	市场价
上海上实集团财务有限公司	提供服务	市场价
上海实银资产管理有限公司	提供服务	市场价
上海上实金融服务控股股份有限公司	提供服务	市场价
上实管理（上海）有限公司	提供服务	市场价
上实投资（上海）有限公司	提供服务	市场价

上海海外联合投资股份有限公司	提供服务	市场价
上海市上投房地产投资有限公司	提供服务	协议价
上海医药集团股份有限公司	提供服务	协议价
上海上药康希诺生物制药有限公司	提供服务	协议价
上海医药集团（本溪）北方药业有限公司	提供服务	协议价
上海上药杏灵科技药业股份有限公司	提供服务	协议价
上海信谊天平药业有限公司	提供服务	协议价
上海上药信谊药厂有限公司	提供服务	协议价
上药控股有限公司	提供服务	协议价
上海上实（集团）有限公司	提供服务	协议价
上海上实（集团）有限公司	提供服务	协议价
上海生物医药产业股权投资基金管理有限公司	提供服务	协议价
上海市药材有限公司	提供服务	协议价
上海交联药物研发有限公司	提供服务	协议价
上海医药集团生物治疗技术有限公司	提供服务	协议价
上海医药大健康云商股份有限公司	提供服务	协议价
上海寰通商务科技有限公司	提供服务	协议价
上药东英（江苏）药业有限公司	提供服务	协议价
上海上药神象健康药业有限公司	提供服务	协议价
上海上药华宇药业有限公司	提供服务	协议价
平湖市独山污水处理有限公司	提供服务	协议价
余姚市小曹娥城市污水处理有限公司	提供服务	协议价
上海医药集团药品销售有限公司	提供服务	协议价
上海复旦水务工程技术有限公司	提供服务	协议价
上海上药中西制药有限公司	提供服务	协议价
上海上药第一生化药业有限公司	提供服务	协议价
西平县上实水务有限公司	提供服务	协议价
上海中华药业有限公司	提供服务	协议价
上药控股徐州股份有限公司	提供服务	协议价
上海上实宝金刚环境资源科技有限公司	提供服务	协议价
上实航天星河能源（上海）有限公司	提供服务	协议价
上药康德乐（上海）医药有限公司	提供服务	协议价
上海上实资本管理有限公司	提供服务	协议价

## (2) 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

关联担保情况说明

适用 不适用

截至 2022 年 12 月 31 日，上海上实(集团)有限公司为公司控股子公司上实龙创在中信银行的 2.15 亿元借款、交通银行的 1.75 亿元借款、光大银行的 1.2 亿元借款、建设银行的 0.98 亿元借款、兴业银行的 0.93 亿元借款和上海银行的 0.9 亿元借款，共计 7.91 亿元银行借款提供连带责任保证。

**(3) 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**(4) 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

适用 不适用

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(5) 关联方资金拆借**适用 不适用**(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**(8) 其他关联交易**适用 不适用**6、 关联方应收应付款项****(1) 应收项目**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海帷迦科技有限公司	5,022,791.80	5,022,791.80	5,022,791.80	5,022,791.80
应收账款	上海帷迦众创空间管理有限公司	297,668.22	297,668.22	-	-
应收账款	上海上实(集团)有限公司	1,350,000.00	67,500.00	183,318.69	9,165.93
应收账款	上海上药杏灵科技药业股份有限公司	1,415,432.50	70,771.63	1,417,508.50	70,875.43
应收账款	余姚市小曹娥城市污水处理有限公司	-	-	822,154.00	41,107.70
应收账款	上海上药中西制药有限公司	35,473.80	3,547.38	535,780.71	34,535.66
应收账款	上海市药材有限公司	511,120.40	51,112.04	511,120.40	25,556.02
应收账款	上海寰通商务科技有限公司	34,850.00	1,742.50	453,050.00	22,652.50
应收账款	平湖市独山污水处理有限公司	312,845.60	96,299.76	315,474.45	57,569.21
应收账款	上药控股有限公司	-	-	190,134.20	9,506.71
应收账款	上海上药信谊药厂有限公司	1,509,996.39	134,481.35	63,045.31	3,152.27

应收账款	上药康德乐（上海）医药有限公司	-		12,350.00	617.50
应收账款	上海实银资产管理有限公司	302,214.00	906.64	-	-
应收账款	上海上药康希诺生物制药有限公司	433,042.80	43,304.28	-	-
应收账款	上海医药大健康云商股份有限公司	23,000.00	1,150.00	-	-
应收账款	上海信谊天平药业有限公司	779,114.40	38,955.72	-	-
其他应收款	上海实银资产管理有限公司	3,728,427.15	3,728,427.15	3,595,700.44	3,595,700.44
其他应收款	曹文龙及其亲属	95,093,828.13	95,093,828.13	95,093,828.13	95,093,828.13

**(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
其他应付款	江建钦	14,184,200.00	14,100,000.00
其他应付款	庄伟峰	14,184,200.00	14,100,000.00
其他应付款	森大厦（上海）有限公司	-	415,200,000.00
其他应付款	上海上实创业投资有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00
其他应付款	上海上实(集团)有限公司	533,349,628.70	-
合同负债	上海上药康希诺生物制药有限公司	-	1,396,045.84
合同负债	上海医药集团股份有限公司	531,719.23	3,329,464.10
合同负债	上实（上海）医疗美容医院有限公司	4,711,770.00	4,711,770.00

**7、 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、 其他**

□适用 √不适用

**十一、 承诺及或有事项****1、 重大承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

2014年6月26日，公司第六届董事会第十三次会议决议同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司(以下简称“上实城发”)出资5亿元人民币，与上海阜华投资管理中心（有限合伙）(以下简称“阜华投资”)、中信信诚资产管理有限公司(以下简称“信诚资管”)作为有限合伙公司的有限合伙人(LP)共同出资，公司联营公司上海实银资产管理有限公司(以下简称“实银资管”)作为普通合伙人(GP)，发起设立上海实银股权投资基金管理中心（有限合伙）(以下简称“实银基金”)，首期募集资金规模为25亿元，并由实银资管作为管理人进行基金管理。实银基金首期募集资金规模预计为25亿元，主要投资方向为直接或间接(通过设立子基金)以包括但不限于股权、夹层、债权、直接资产收购、租赁等方式对满足投资标准的房地产相关公司及项目进行投资。实银资管拟认缴人民币0.25亿元，上实城发拟认缴人民币不低于5亿元。

## 2、重大或有事项

### 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

#### (1) 按揭贷款担保

截至 2022 年 12 月 31 日,公司子公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保事项如下:

① 大理上实城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 4,719.18 万元。

② 上海丰泽置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 42,809.88 万元。

③ 重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 46.82 万元。

④ 成都上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 1,219.00 万元。

⑤ 杭州上实置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 2,441.52 万元。

⑥ 上海嘉荟房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 1,074.77 万元。

⑦ 杭州上实房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保,保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证,买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 4,251.21 万元。

⑧ 泉州市上实投资发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 48,975.30 万元。

⑨ 湖州湖嵘房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 1,478.62 万元。

⑩ 湖州湖屹房地产开发有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 382.65 万元。

⑪ 上海实瑞房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 38,130.00 万元。

⑫ 上海宝绘房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 60,129.00 万元。

⑬ 上海汇通房地产有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2022 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 5,377.58 万元。

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司用于抵押或质押的资产详见本报告“附注五、58 所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

(3) 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

## 十二、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
资产核销事项	2023年1月15日，公司第八届董事会第二十次（临时）会议审议并通过《关于公司资产核销的议案》，公司根据上海市国资委《关于进一步推进监管企业不良资产处置核销工作的通知》、《上海市国资委委管企业资产减值准备财务核销工作办法》及《公司资产减值准备财务核销工作办法》等文件的规定，拟对2022年度合并报表体系内账龄已超过5年、经确认无法收回且已全额计提坏账准备的应收账款、其他应收款进行了整理并予以申请核销，共计约6,519.75万元。截至本报告日，公司已将该应收类款项核销完毕。		

## 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	36,891,257.84
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2023年3月26日，公司第八届董事会第二十一次会议通过2022年度利润分配预案，拟以截至2022年12月31日的总股本1,844,562,892股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），现金红利合计36,891,257.84元，剩余未分配利润1,962,659,508.61元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

## 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

### 十三、其他重要事项

#### 1、分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用  不适用

##### (2) 报告分部的财务信息

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	物业服务	建筑施工业	其他业务(注)	分部间抵销	合计
(1) 营业收入	4,156,009,876.10	1,017,920,960.63	114,060,387.29		40,047,495.21	5,247,943,728.81
其中：						
对外交易收入	4,130,227,820.58	1,008,788,671.90	108,927,236.33			5,247,943,728.81
分部间交易收入	25,782,055.52	9,132,288.73	5,133,150.96		40,047,495.21	-
(2) 营业费用	69,290,254.33		29,443,469.08			98,733,723.41
(3) 营业利润	336,781,635.00	72,502,975.04	-135,320,134.19	-161,275.03		273,803,200.82
(4) 资产总额	43,190,190,344.99	1,213,529,973.62	171,398,265.80	770,078,523.33		45,345,197,107.74
(5) 负债总额	30,679,297,772.21	969,194,205.26	2,179,645,312.47	506,810,689.88		34,334,947,979.82

注：其他业务板块主要系从事投资管理、资产管理等业务。

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

适用  不适用

##### (4) 其他说明

适用  不适用

#### 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用  不适用

(1) 经公司第八届董事会第十四次（临时）会议审议并通过《公司关于对外投资暨设立北外滩 91 号地块合资公司的议案》，上海上实北外滩新地标建设开发有限公司（以下简称“北外滩新地标公司”）于 2022 年 3 月 2 日成立，该公司注册资本 96 亿元，其中公司出资 48 亿元占比 50%，上海城投（集团）有限公司下属上海城青置业有限公司出资 33.6 亿元占比 35%，上海建工集团股份有限公司下属上海北玖企业管理合伙企业（有限合伙）出资 14.4 亿元占比 15%。该公司设立宗旨为开发、建设、运营北外滩街道 HK321-01、HK321-02（部分地下），即北外滩 91 街坊。根据北外滩新地标公司章程规定，其股东会决议须由全部股东表决通过；7 名董事中上实发展推荐 3 名，而董事会议案经全体董事同意方可通过；5 名监事中上实发展推荐 1 名，而监事会表决事项应得到全体监事同意方可通过。故公司对北外滩新地标公司不构成控制。截至 2022 年 12 月 31 日，北外滩新地标公司已取得北外滩街道 HK321-01、HK321-02（部分地下）地块国有建设用地使用权并付讫全部出让价款 91.06 亿元。

(2) 2020 年 8 月，公司及其控股子公司湖南丰盛房地产开发有限公司（以下简称“湖南丰盛”）（统称为“申请人方”）针对江建钦、吴建川、庄伟峰和福建省泉州丰盛集团有限公司（以下简称“泉州丰盛集团”）（统称为“被申请人方”）向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请。2022 年 9 月，上海国

际经济贸易仲裁委员会出具(2022)沪贸仲裁字第 0821 号裁决书, 主要裁决如下: 1、江建钦、吴建川、庄伟峰应共同向湖南丰盛支付时代大厦项目开发建设总成本超出 7.1 亿元的部分计 2,007.39 万元; 2、江建钦应向公司补偿时代大厦项目未实现销售总收入目标的补偿款 3,500 万元; 3、庄伟峰应向公司补偿时代大厦项目未实现销售总收入目标的补偿款 3,500 万元; 4、公司和湖南丰盛有权拍卖或变卖泉州丰盛集团在杭州上实置业有限公司、杭州上实房地产开发有限公司中各持有的 15% 股权以优先受偿; 5、泉州丰盛集团应就上述第 1 项、第 3 项请求承担连带担保责任; 6、本案仲裁费 217.45 万元, 其中被申请人方承担 86.98 万元, 鉴于申请人方已全额预缴仲裁费, 被申请人方应向申请人方支付 86.98 万元; 7、本案审计费 38 万元, 其中被申请人方承担 26.60 万元, 鉴于申请人方已全额预缴审计费, 被申请人方应向申请人方支付 26.60 万元。此裁决为终局裁决, 自作出之日起生效。截至本报告日, 公司已收到被申请人方支付的款项 70.15 万元, 剩余款项仍在追讨执行过程中。

(3) 经第八届董事会第十八次(临时)会议审议并通过《公司关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的议案》, 公司全资控股子公司上海虹晟投资发展有限公司(以下简称“虹晟投资”)将持有的上海实森置业有限公司(以下简称“实森置业”)90% 股权, 公司将持有的对实森置业的 4,316,285,803.37 元债权, 共同于 2022 年 11 月 7 日至 12 月 2 日期间在上海联合产权交易所(以下简称“上海联交所”)公开挂牌转让, 友邦人寿保险有限公司(以下简称“友邦保险”)成功摘牌, 并于 2022 年 12 月 19 日, 分别由虹晟投资与友邦保险签署以 29,143.18 万元转让实森置业 90% 股权的《上海市产权交易合同》; 由公司与友邦保险签署以 4,316,285,803.37 元转让对实森置业债权的《上海市产权交易合同》。截至 2022 年 12 月 31 日, 公司及虹晟投资已收讫上述款项。

根据公司、友邦保险等相关各方于 2022 年 12 月 1 日签署的《协定书之备忘录 2》约定, 实森置业的全部印章、营业执照、不动产权证、各类建设规划及建筑施工的许可证、所有在银行或其他金融机构开立账户的协议、存折、账户卡、密码、预留印鉴等资料均为核心证照; 核心证照交接清单的签署被视为实森置业管理权移交完成; 而在管理权移交日(不含当日)之前, 实森置业的经营责任和风险由原股东承担。截至 2022 年 12 月 31 日, 实森置业的核心证照尚未交接至友邦保险。同时, 实森置业尚未就公司章程的变更、董事会成员的改组、董事长的变更、监事会成员的变更、总经理等高管人员的变更等事宜召开相关的董事会及股东会, 且尚未办理工商变更登记。故截至 2022 年 12 月 31 日, 公司仍控制实森置业。截至本报告日, 实森置业控制权已转至友邦保险。

(4) 2022 年 8 月 26 日, 公司第八届董事会第十七次会议审议并通过《公司关于对控股子公司增资暨关联交易的议案》, 公司拟出资人民币 2.856 亿元, 与公司控股股东上海实业控股有限公司(以下简称“上实控股”)的全资孙公司上实丰茂置业有限公司(以下简称“丰茂置业”), 共同为公司的控股子公司上海丰茂置业有限公司(以下简称“上海丰茂”)进行同比例增资。本次拟增资 5.6 亿元, 上海丰茂的注册资本拟由人民币 313,397,959 元增至 873,397,959 元, 各股东按原出资比例认缴新增股权, 其中公

司拟认缴 2.856 亿元占比 51%；丰茂置业认缴 2.744 亿元占比 49%。截至 2022 年 12 月 31 日，公司已实缴本次增资额 2.856 亿元。

(5) 2021 年 8 月 24 日，第八届董事会第九次会议审议通过《公司关于参与认购基金暨关联交易事项的议案》，公司拟出资人民币 3,000 万元认购上海瑞力文化科创股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“瑞力文化科创基金”）有限合伙份额。截至 2022 年 12 月 31 日，公司已实缴出资 2,250 万元。

(6) 公司于 2022 年 1 月 12 日公告，公司收到上海证券交易所出具的监管工作函，要求公司就控股子公司上海上实龙创智能科技股份有限公司（以下简称“上实龙创”）的应收类账款事项开展自查工作，公司初步自查后公告，上实龙创未经审计的应收类款项合计约人民币 26.15 亿元，因部分业务可能涉及融资性贸易，该类业务所涉及的应收类账款可能存在不可收回的风险。2022 年 1 月 29 日，公司发布对上海证券交易所监管工作函的回复公告，同日，公司收到上海证券交易所《关于公司控股子公司有关事项的问询函》，要求公司进一步核实并披露相关信息。2022 年 6 月 29 日，公司发布关于对上海证券交易所问询函的回复公告，对上海证券交易所《关于公司控股子公司有关事项的问询函》所提问题予以回复，有关回复内容详见公司临 2022-026 号公告。

(7) 公司于 2022 年 4 月 9 日发布关于收到上海证券交易所对公司 2021 年年度报告的信息披露监管问询函的公告。2022 年 6 月 29 日，公司发布关于上海证券交易所对公司 2021 年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告，对上海证券交易所提出的有关会计差错更正、非标审计意见、非经营性资金占用、非标内控审计意见、业绩承诺及商誉等问题予以回复，有关回复内容详见公司临 2022-027 号公告。

(8) 公司于 2022 年 12 月 28 日发布关于收到行政监管措施决定书公告，根据中国证券监督管理委员会上海监管局出具的沪证监决[2022]316 号《行政监管措施决定书》，公司存在未及时披露重大事项、未及时披露订立重大合同和虚增营业收入及营业利润问题。中国证券监督管理委员会上海监管局对公司采取出具警示函的监督管理措施。

(9) 公司于 2023 年 1 月 17 日公告，公司收到中国证券监督管理委员会《立案告知书》（证监立案字 0032023002 号），因公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规对公司予以立案。

(10) 2021 年 7 月，公司控股子公司上实龙创向江苏省常州市中级人民法院申请撤销常州市钟楼区人民法院于 2020 年 12 月 31 日判决上实龙创与常州钟楼之间签订合同无效的判决，申请由江苏省常州市中级人民法院再审。截至 2022 年 12 月 31 日，法院裁定驳回再审申请。

(11) 2021 年 8 月,公司控股子公司上实龙创向上海市静安区人民法院起诉环球景行实业有限公司,要求其支付货款及利息共计 27,381,250 元。截至 2022 年 12 月 31 日,法院裁定驳回公司的起诉。

(12) 公司控股子公司上实龙创于 2020 年 12 月 31 日以被合同诈骗为由向上海市公安局静安分局经侦支队报案,并于 2021 年 2 月 25 日收到立案告知书。报案对象为虞洋及其控制的南京酷亨网络科技有限公司、南京阿尔姐网络科技有限公司、南京科延信息科技有限公司、南京衡尔姐网络科技有限公司和江苏振益华网络科技有限公司。截至本报告日,案件仍在侦查中。

(13) 公司控股子公司上实龙创于 2022 年 2 月 7 日以被合同诈骗为由向上海市公安局经侦总队报案,并于同日收到立案告知书。截至本报告日,案件仍在侦查中。

(14) 2021 年 9 月至 12 月期间,公司同控股子公司上实龙创之间共签署 5 份借款协议书,公司据此分别向上实龙创提供借款 13,300 万元、11,600 万元、8,633 万元、5,089 万元和 6,640 万元,借款合计 45,262 万元,其中 13,300 万元借款于 2021 年 11 月 16 日至 22 日期间陆续到期,其余 31,962 万元借款均为 2022 年 8 月 31 日到期。截至 2022 年 12 月 31 日,上述 45,262 万元借款均已逾期。

上述 13,300 万元借款由上实龙创时任董事长、总经理兼法定代表人曹文龙以其持有的上实龙创 10% 股权提供质押担保;曹文龙亲属陈丽英及曹文龙控制的上海冠屿投资发展有限公司(以下简称“冠屿投资”)分别以各自名下的一套抵押价值为 3,000 万元的房产提供抵押担保,两套房产抵押价值共计 6,000 万元;如未能办理抵押权登记,则由曹文龙提供 6,000 万元为限的连带责任保证,陈丽英及冠屿投资实际未按约定办理抵押登记手续。

公司于 2022 年 6 月向上海仲裁委员会提起仲裁申请,请求裁决上实龙创及担保方曹文龙、陈丽英和冠屿投资归还借款 1.33 亿元及利息 84.17 万元、支付逾期罚息 442.86 万元和公司聘请律师的费用 45 万元,合计约 1.39 亿元。上海仲裁委员会已受理该案,截至本报告日,该案仍在仲裁审理中。

(15) 2021 年 9 月 10 日,公司控股子公司上实龙创与其股东之一上海上实创业投资有限公司(以下简称“上实创投”)以及担保方上实龙创时任董事长、总经理兼法定代表人曹文龙共同签署借款合同,上实龙创共收到上实创投的借款合计 1.1 亿元,该借款于 2021 年 11 月 8 日至 13 日期间陆续到期,截至 2022 年 12 月 31 日,全部 1.1 亿元借款均已逾期。

该 1.1 亿元借款由上实龙创时任董事长、总经理兼法定代表人曹文龙提供连带责任保证,并以其持有的 2,000 万股上实发展股权提供质押担保;如该股票质押无法履行,则由曹文龙以其他资产另行提供担保;曹文龙实际未按约定签署股票质押合同及办理股票质押登记手续,为此曹文龙以其持有的上实龙创 5% 股权提供质押担保;陈丽华以其与曹文龙的夫妻共同财产提供连带责任担保。

上实创投于 2022 年 1 月就该借贷纠纷向上海市杨浦区人民法院起诉曹文龙、陈丽华，上实龙创于 2022 年 8 月收到法院出具的《参加诉讼通知书》并被通知作为该案的第三人参加诉讼。2023 年 1 月 31 日，上海市杨浦区人民法院判决曹文龙归还上实创投借款本金 1.1 亿元、截至实际清偿日的利息和上实创投的律师费 80 万元；陈丽华在其与曹文龙的夫妻共同财产范围内承担连带清偿责任。

(16) 根据 2022 年 1 月至 6 月期间，公司控股子公司上实龙创同上海上实(集团)有限公司(以下简称“上实集团”)之间签署的 7 份借款协议书，截至 2022 年 12 月 31 日，上实集团共计向上实龙创提供借款合计约 5.24 亿元，其中 3.96 亿元已于 2022 年 8 月 31 日到期，1.28 亿元已于 2022 年 12 月 31 日到期。截至本报告日，上述 5.24 亿元借款均已展期至 2024 年 12 月 31 日。

此外，根据 2023 年 1 月上实龙创同上实集团之间签署的 2023 年运营资金借款协议，截至本报告日，上实集团向上实龙创新增提供借款约 2,464 万元，到期日为 2023 年 12 月 31 日。上实集团向上实龙创提供的借款合计约 5.49 亿元。

(17) 根据 2022 年 12 月上实龙创的全资子公司上海上实篮球俱乐部有限公司与上实集团签署的借款协议书，截至 2022 年 12 月 31 日，上实集团向上实篮球俱乐部提供借款 1,000 万元，到期日为 2023 年 12 月 15 日。

(18) 截至 2022 年 12 月 31 日，上实集团为公司控股子公司上实龙创在中信银行的 2.15 亿元借款、交通银行的 1.75 亿元借款、光大银行的 1.2 亿元借款、建设银行的 0.98 亿元借款、兴业银行的 0.93 亿元借款和上海银行的 0.9 亿元借款，共计 7.91 亿元银行借款提供连带责任保证。

(19) 2015 年公司非公开发行股票进行重组期间，公司与曹文龙、戴剑飏、吴大伟等业绩承诺方签订业绩补偿协议及其相关补充协议。根据协议，当公司控股子公司上实龙创 2015 至 2017 年度扣除非经常性损益后的净利润累计数低于 20,270 万元时，按其差额的 2 倍计算补偿额，由全体业绩承诺方按各自比例共同向本公司予以现金补偿，曹文龙对其他业绩承诺方履行补偿承担连带责任。

根据上实龙创 2021 年追溯调整后的财务报表，其 2015 至 2017 年度的扣除非经常性损益后的净利润累计数为 651.45 万元。按此计算的全体业绩承诺方合计应支付现金补偿 3.92 亿元。

公司于 2022 年 6 月向上海仲裁委员会提起仲裁申请，请求裁决曹文龙、戴剑飏、吴大伟共计支付业绩补偿款 3.92 亿元、支付利息损失 0.64 亿元、支付公司本案律师费 75 万元，合计支付 4.57 亿元；请求裁决曹文龙对戴剑飏、吴大伟的上述债务承担连带责任，并由其三人承担本案全部仲裁费用。

根据上实龙创 2022 年追溯调整后的财务报表，其 2015 至 2017 年度的扣除非经常性损益后的净利润累计数为-6,980.13 万元。按此计算的全体业绩承诺方合计应支付现金补偿 5.45 亿元。

(20) 中林绿安（上海）科贸发展有限公司(以下简称“中林绿安”)于 2022 年 7 月以买卖合同纠纷为由向上海市静安区人民法院起诉公司控股子公司上实龙创，诉求判令上实龙创支付货款、逾期利息和原告律师费合计 6,222.14 万元，并承担诉讼费和保全费。2022 年 8 月，因中林绿安提出财产保全申请，法院裁定冻结上实龙创银行存款 6,222.14 万元。截至本报告日，该案尚在审理中。

(21) 浙江晟舜物资贸易有限公司(以下简称“浙江晟舜”)于 2022 年 7 月以买卖合同纠纷为由分 2 笔诉讼向上海市静安区人民法院起诉公司控股子公司上实龙创，诉求判令上实龙创返还预付款、支付资金占用费和原告律师费合计 6,847.75 万元，并承担诉讼费和保全费。2022 年 8 月，因浙江晟舜提出财产保全申请，法院裁定冻结上实龙创银行存款 6,844 万元。截至本报告日，该案尚在审理中。

(22) 四川天适空调工程技术有限责任公司(以下简称“四川天适”)于 2022 年 11 月以其他合同纠纷为由向上海市静安区人民法院起诉公司控股子公司上实龙创，诉求判令上实龙创相关账户内 594.06 万元资金及 2022 年 11 月 10 日后收入的利息均归四川天适所有，并由上实龙创转给四川天适；诉求上实龙创返还 2019 年 5 月和 9 月合计转出的 200 万元并支付资金占用利息 25.76 万元；诉求上实龙创赔偿拖延转支款项损失 30.23 万元，并承担本案受理费、保全费、保全担保保险费等费用。截至本报告日，该案尚在审理中。

### 3、其他

适用 不适用

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	2,000.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	2,000.00

## (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
大理上实城市发展有限公司	子公司	2,000.00	-	3 年以上	100.00
合计		2,000.00			100.00

## (3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (4) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5) 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

## (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

## 2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	-	200,000,000.00
其他应收款	10,662,162,561.88	15,189,133,778.64
合计	10,662,162,561.88	15,389,133,778.64

其他说明：

适用 不适用**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
应收股利	-	200,000,000.00
合计	-	200,000,000.00

**(1) 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	933,985,412.22
1 年以内小计	933,985,412.22
1 至 2 年	5,357,897,440.72
2 至 3 年	568,226,645.09
3 年以上	4,208,184,377.41
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	11,068,293,875.44

**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
暂借款	11,066,417,356.86	15,517,366,390.08
应收租金款	1,876,518.58	1,294,573.65
其他	-	68,620,000.00
合计	11,068,293,875.44	15,587,280,963.73

**③ 坏账准备计提情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2022年1月1日余额	-	3,825,113.80	394,322,071.29	398,147,185.09
2022年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-

--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	8,051,657.94	8,051,657.94
本期转回	-	67,529.47	-	67,529.47
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2022年12月31日余额	-	3,757,584.33	402,373,729.23	406,131,313.56

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

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	394,322,071.29	8,051,657.94	-	-	-	402,373,729.23
组合计提	3,825,113.80	-	67,529.47	-	-	3,757,584.33
合计	398,147,185.09	8,051,657.94	67,529.47	-	-	406,131,313.56

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### ⑤ 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
上海实玖置业有限公司	往来款	4,172,011,725.08	1年以内、1-2年	37.69	-
苏州上实置业有限公司	往来款	3,486,530,304.29	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	31.50	-
湖州湖源投资发展有限公司	往来款	884,457,190.52	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	7.99	-
湖南丰盛房地产开发有限公司	往来款	686,620,387.29	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	6.20	-
上海上实龙创智能科技股份有限公司	往来款	462,373,729.23	1年以内、1-2年	4.18	462,373,729.23
合计	/	9,691,993,336.41	/	87.57	462,373,729.23

#### ⑥ 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### ⑦ 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## ⑧ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## ⑨ 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,528,414,912.55	647,603,783.00	8,880,811,129.55	9,242,814,912.55	647,603,783.00	8,595,211,129.55
对联营、合营企业投资	4,899,405,547.43	-	4,899,405,547.43	99,484,074.41	-	99,484,074.41
合计	14,427,820,459.98	647,603,783.00	13,780,216,676.98	9,342,298,986.96	647,603,783.00	8,694,695,203.96

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海上投控股有限公司	3,506,365,262.80	-	-	3,506,365,262.80	-	-
上实发展(青岛)投资开发有限公司	2,092,088,582.09	-	-	2,092,088,582.09	-	-
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	-	-	658,662,536.84	-	-
上海上实龙创智能科技股份有限公司	647,603,783.00	-	-	647,603,783.00	-	647,603,783.00
成都上实置业有限公司	-	-	-	-	-	-
上海上实湖滨新城发展有限公司	221,292,006.02	-	-	221,292,006.02	-	-
上海丰茂置业有限公司	210,157,488.58	285,600,000.00	-	495,757,488.58	-	-
泉州市上实投资发展有限公司	1,281,963,178.79	-	-	1,281,963,178.79	-	-
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01	-	-	135,015,899.01	-	-
上海上实北外滩投资开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
重庆华新国际实业有限公司	43,040,907.98	-	-	43,040,907.98	-	-
上海丰泽置业有限公司	189,743,527.26	-	-	189,743,527.26	-	-
湖南丰盛房地产开发有限公司	18,584,300.00	-	-	18,584,300.00	-	-
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19	-	-	10,574,327.19	-	-
重庆海上海置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海皇冠房地产有限公司	7,535,353.47	-	-	7,535,353.47	-	-
湖州湖源投资发展有限公司	3,996,632.97	-	-	3,996,632.97	-	-
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62	-	-	1,528,273.62	-	-
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海锐珩投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海锐翎投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
上海瑞陟投资管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
上海嘉荟房地产有限公司	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	-	-
上海锐毅投资管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
上海上实倪德伦文化发展有限公司	1,662,852.93	-	-	1,662,852.93	-	-
上海金钟商业发展有限公司	-	-	-	-	-	-
上海上实南开房地产营销有限公司	-	-	-	-	-	-

上海实誉城市建设管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海实瑞房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海宝绘房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海实宁置业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海锐珏商务咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
合计	9,242,814,912.55	285,600,000.00	-	9,528,414,912.55	-	647,603,783.00

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
上海青悦房地产开发有限公司	99,484,074.41	-	-	45,842.43	-					99,529,916.84	
上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	-	4,800,000,000.00		-124,369.41	-					4,799,875,630.59	
小计	99,484,074.41	4,800,000,000.00	-	-78,526.98	-					4,899,405,547.43	
合计	99,484,074.41	4,800,000,000.00	-	-78,526.98	-					4,899,405,547.43	

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	50,666,741.50	30,135,288.75	76,535,489.73	30,010,861.61
其他业务	471,698.10	-	471,698.10	-
合计	51,138,439.60	30,135,288.75	77,007,187.83	30,010,861.61

其他说明：

##### (2) 按主营业务种类列示

单位：元 币种：人民币

类别	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产租赁	50,666,741.50	30,135,288.75	76,535,489.73	30,010,861.61
合计	50,666,741.50	30,135,288.75	76,535,489.73	30,010,861.61

##### (3) 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

##### (4) 履约义务的说明

□适用 √不适用

##### (5) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	300,631,587.00	113,497,847.28
权益法核算的长期股权投资收益	-211,253.69	-2,307,300.13
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-26,002,005.07
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	200,000,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	300,420,333.31	285,188,542.08

#### 6、其他

□适用 √不适用

## 十五、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	200,313.15	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	82,758,603.39	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
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	-	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,600,000.00	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	471,698.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,235,355.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
减：所得税影响额	16,649,149.75	
少数股东权益影响额	2,318,147.71	
合计	74,298,672.26	

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	1.23	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.48	0.03	0.03

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：曾明

董事会批准报送日期：2023 年 3 月 26 日

## 修订信息

适用 不适用