
上海地产（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2021 年）

二〇二二年五月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“22 沪地 02”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	20
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	28
四、 资产情况.....	28
五、 负债情况.....	30
六、 利润及其他损益来源情况.....	31
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	32
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十一、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	34
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	34
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	34
五、 其他特定品种债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

释义

公司/本公司/发行人	指	上海地产（集团）有限公司
上交所	指	上海证券交易所
国泰君安/债权代理人	指	国泰君安证券股份有限公司
报告期、报告期末	指	2021 年、2021 年末
《债权代理协议》	指	《上海地产（集团）有限公司公司债券债权代理协议》
建材集团	指	上海建材（集团）有限公司
申虹公司	指	上海申虹投资发展有限公司
住房担保	指	上海市住房置业融资担保有限公司
世博大控	指	上海世博土地控股有限公司
龙阳置业	指	上海地产龙阳置业发展有限公司
住房发展	指	上海地产住房发展有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海地产（集团）有限公司
中文简称	上海地产
外文名称（如有）	SHANGHAI LAND (GROUP) CO.,LTD
外文缩写（如有）	SHDCJT
法定代表人	冯经明
注册资本（万元）	3,000,000.00
实缴资本（万元）	3,000,000.00
注册地址	上海市 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
办公地址	上海市 浦东新区雪野路 928 号
办公地址的邮政编码	200125
公司网址（如有）	http://www.shdcjt.com
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	董伟
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	上海市浦东新区雪野路 928 号
电话	021-20770999
传真	021-20772150
电子信箱	无

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况**（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

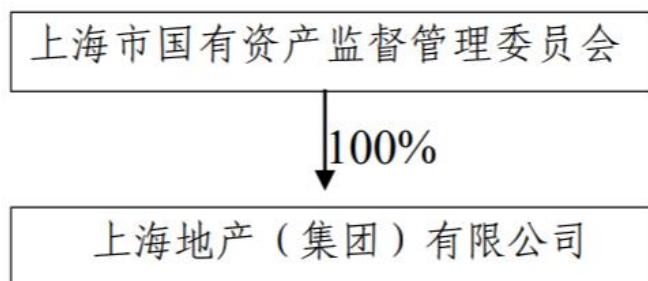
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海市国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：上海市国有资产监督管理委员会

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	陈锦田	监事会副主席	/	疫情原因未完成

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：7 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 63.64%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：冯经明

发行人的其他董事：管韬萍、章苏阳、盛裕若、卞家骏、常达光

发行人的监事：沈晓苏

发行人的总经理：管韬萍

发行人的财务负责人：董伟

发行人的其他高级管理人员：杨庆云、李钟、蒋振华、王斌、赵德和、沈果毅

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

根据上海市政府对上海地产功能类企业的定位和要求，上海地产主要包含两大业务板块：政府功能类板块和市场竞争类板块。

（1）政府功能类板块

政府功能类板块以高质量完成政府专项任务为目标，兼顾经济效益，主要包括长江三角洲区域一体化建设、城市更新建设、旧区及城中村改造、长租房运营和建设、保障房建设运营管理、黄浦江两岸岸线综合开发和管理、大众养老、生态环境建设等。

1) 长江三角洲区域一体化建设

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，“高质量”地完成事关上海长远发展的各项重大任务。上海地产于 2018 年底设立上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司，定位为虹桥商务区区域投资建设运营及虹桥开发区的能级提升和品牌打造，承担起虹桥商务区新核心区“两个主体”功能提升责任主体和土地全生命周期管理主体职能，负责推进虹桥商务区区域投资建设，参与长三角一体化国家战略和进博会保障任务。

随着“十二五”期间虹桥商务区主功能区基本建设完毕，虹桥商务区目前工作重点已延伸至拓展区。嘉定区江桥镇紧邻商务区主功能区，是拓展区重要组成部分，根据商务区“十三五”规划，以江桥镇为核心的北虹桥地区将打造成为虹桥商务区高品质综合配套区、“四新经济”和创新创业先行区。上海地产于 2019 年初设立上海地产北虹桥企业发展有限公司，负责嘉定区江桥镇北虹桥“城中村”地块改造项目。

2) 城市更新建设

上海地产积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作，并通过市场化运作和专业化管理，开发金山区朱泾镇城市更新项目、三林楔形绿地项目。上海地产采用“政企合作、市区联手、以区为主”的模式，与黄浦、静安、虹口、杨浦区政府签定旧区改造合作协议，通过市区联手开展合作，加大旧区改造力度，参与全年改造量四成以上，打通国有企业参与旧区改造的方式和途径。

3) 保障房建设运营管理

上海地产牢牢把握“为政府分忧、为百姓解困”的宗旨，全力参与上海市保障性住房建设和运营，成为上海市保障房建设起步最早、规模最大、种类最全的国有房地产企业。十多年来，集团开发建设了宝山顾村馨佳园、浦东曹路基地、闵行西郊九韵城等保障房项目规划总建筑面积 1,100 多万平方米（住宅 800 多万平方米），累计供应 10 多万套动迁安置房；开发建设了馨越公寓、馨逸公寓、馨宁公寓等 9 个公租房项目，供应房源约 1 万套。

4) 黄浦江两岸岸线综合开发和管理

按照市委、市政府对黄浦江两岸岸线综合开发的总体要求和“构筑生态、生产、生活高度融合的城市更新平台”整体战略要求，上海地产以滨水区域整体开发建设和公共资源运营管理服务为核心，完成黄浦江两岸滨水区域实施城市更新的各项任务。上海地产坚持“百年大计，世纪精品”的原则，坚持市区联手、以区为主、市场运作的开发机制，把黄浦江两岸建设成为服务于市民健身休闲、观光旅游的公共空间和生活岸线，全力做好公共开放空间运营和公共岸线码头管理服务。

5) 大众养老

上海地产全力打造上海乃至全国一流的养老产业投资主体，其合资成立上海申养投资管理股份有限公司，以上海中心城区的城市级养老机构为核心，社区嵌入式养老机构为布局，推广居家护理服务为目标，逐步建立以医养结合为特色和竞争优势的养老服务网络。

6) 生态环境建设

上海地产作为世博文化公园的开发建设主体，将世博文化公园建设成为上海中心城核心区最大的沿江公园，兼具生态、文化、科普、休闲等功能，是上海面向世界、面向未来转型发展重要生态标志。

上海地产还负责上海市城市总体规划确定的中心城楔形绿地项目，其中三林楔形绿地项目建成后将包含 65%的公园绿化生态绿地，以及 35%的居民、商业建设用地，将成为生态、生产、生活高度融合的滨江生态功能集聚区、城市转型发展示范区、海派文化集中展示区，区域能级升级、重塑生态环境。

上海地产经营的政府功能性项目在获得政府拨款支持的基础上，将绿地、道路等基础设施建设，与现代居民、商业设施建设配套，资金能够实现平衡。

（2）市场竞争类板块

市场竞争类板块以企业经济效益最大化为主要目标，兼顾社会效益，主要以上市子公司为经营主体开展业务，主要包括建筑材料板块、房地产综合开发、不动产经营与管理等。其中：

建筑材料板块业务包括以高端制造及深加工应用为主的先进制造业务；以工业化预制建材及绿色建材为主的新材料业务；以既有建筑改造升级为主的节能环保业务；以建材集成供应及检测认证为主的生产性服务业务四大板块。

房地产综合开发和不动产经营与管理主要指下属上市公司中华企业（股票代码：600675.SH）负责的住宅、物业经营与管理。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）我国房地产行业的基本概况

经过多年发展，房地产业已成为我国经济的主要支柱性产业之一。2010-2020 年我国房地产开发投资完成额从 4.83 万亿元升至 14.14 万亿元，其中住宅开发投资完成额从 3.40 万亿元升至 10.44 万亿元，占比保持在 70%上下。2021 年上半年，随着全国范围内新冠肺炎疫情基本受控，新开工、施工持续恢复活力，房地产开发投资增速低位回升，1-2 月份同比增速达到 38.30%，为近年来峰值。随着新开工节奏的放缓，增速逐月收窄，三季度增速回归疫情前水平。2021 年全年全国房地产开发投资完成额为 14.76 万亿元，同比增长 4.4%，其中住宅开发投资完成额为 11.12 万亿元，同比增长 6.4%，相比 2020 年，增速有所收窄。从各地区开发投资增长情况看，东部地区增长 4.2%，中部地区增长 8.2%，西部地区增长 2.2%，东北地区下降 0.8%。

（2）我国保障房市场整体情况

保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。有效增加保

障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，上海将以提高保障性住房适配性为导向，构建以政府为主导、多主体参与、多渠道供应的住房保障体系。优化住房保障覆盖面，适时适度调整廉租住房准入标准和保障水平，完善共有产权保障住房政策机制，加大公共租赁住房精准保障力度，加强征收安置住房建设管理。建立保障性住房房源储备供应长效机制，科学安排大型居住社区的用地供应节奏和配套建设时序，确保配套项目与住宅同步交付使用。按照区域需求及时调整房源供应结构。夯实属地责任，强化科技防控、信用管理和行政执法，提升保障性住房管理水平。

（3）我国租赁住房市场整体情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，实施人才安居工程，拓宽人才安居租赁房源筹集渠道，盘活市场化租赁住房、闲置宅基地等住房资源，鼓励产业园区、大型企事业单位新建人才公寓，到 2025 年全市用于人才安居的租赁房源规模达到 20 万套。

（4）公司在行业中的地位

上海地产自成立以来，充分发挥国有企业集团的优势，高质量地完成事关上海长远发展的各项重大任务。在新的历史发展阶段，上海地产用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务市委市政府，坚持生态、生产、生活高度融合，打造上海最重要的城市更新主体。上海地产按照市委、市政府的工作要求，坚持高起点规划，贯彻“生态优先、产城融合、配套完备”的开发理念，推进区域整体开发，实现区域功能集聚、产业结构调整、人口结构优化、区域面貌改善、生活品质提升。目前上海地产城市更新板块主要工作包括重点区域的城市更新建设、城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等。

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

无重大不利变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
保障房销售	133.80	131.92	1.41	35.88	32.69	30.01	8.20	11.10
区域功能性开发	0.00	0.00	0.00	0.00	43.24	20.04	53.65	14.68
商品房开发和不动产经营	100.25	45.04	55.07	26.89	115.52	66.20	42.69	39.22
建筑材料销售	54.01	44.73	17.18	14.49	50.72	41.45	18.27	17.22
物业出租及场地出租	26.91	13.21	50.91	7.22	21.34	12.00	43.76	7.24
其他	57.88	30.85	46.70	15.52	31.06	13.81	55.54	10.54
合计	372.86	265.75	28.73	100.00	294.56	183.51	37.70	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

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

保障房销售收入同比增加 309.30%，成本同比增加 339.59%，主要系当期结转项目增加；报告期内发行人未产生区域功能性开发收入，主要系大部分功能性项目尚未到项目整体结算阶段；

商品房开发和不动产经营成本同比减少 31.96%，主要系该板块结转营业收入较上年同期减少，结转的营业成本相应减少。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

根据功能类企业的定位和要求，公司将用前瞻性眼光和市场化手段，以更高的效率和更可持续的方式服务上海市委市政府。

在重点项目方面，按照长江三角洲区域一体化建设新的定位和要求，完善开发虹桥商务区和世博园区管理机制，加快区域能级提升；更加积极主动、深入地参与城中村改造、中心城区旧区改造、历史风貌区保护等工作；积极参与上海市的住房保障体系建设，在国家鼓励租赁住房建设、运营的背景下，完成租赁住房逐步交付；按照市政府要求普及大众化养老；三林楔形绿地“城中村”改造项目要加快推进安置房和市政基础设施建设、生态绿地建设；黄浦江码头岸线要细化完善服务管理标准体系，加强信息平台建设，发挥好码头岸线资源代表作用；国家级开发区要探索区镇合作、品牌联动新路径，加快转型升级；世博文化公园市政配套和双子山、温室花园、世界花艺等重点项目要全面开工。

在深化国企改革方面，一是继续推进中华企业市场化改革；二是推进建材集团市场化改革；

三是完善虹桥区域有关管理机制；四是加大资产板块整合力度。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“22 沪地 02”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。公司不存在须对外披露的、与合并范围外各关联方的关系及其重大交易。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.27
出售商品/提供劳务	15.27
作为出租方的关联租赁	1.76
作为承租方的关联租赁	0.95

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	3.95
关联方应收项目	162.12
关联方应付项目	19.52

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 1,166.73 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 484.88 亿元，其中公司信用类债券余额 208.84 亿元，占有息债务余额的 43.07%；银行贷款余额 134.03 亿元，占有息债务余额的 27.64%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 142.01 亿元，占有息债务余额的 29.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	0.00	10.00	128.84	70.00	208.84
银行贷款	0.00	19.76	20.04	38.07	56.15	134.03
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	13.00	0.00	0.00	129.01	142.01

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 115 亿元，非金融企业债务融资工具余额 93.84 亿元，且共有 10 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	19 沪地产 PPN001
3、债券代码	031900849. IB
4、发行日	2019 年 11 月 19 日
5、起息日	2019 年 11 月 21 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 11 月 21 日
7、到期日	2024 年 11 月 21 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	上海农村商业银行股份有限公司、交通银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	18 沪地产 PPN001
3、债券代码	031800029. IB
4、发行日	2018 年 1 月 24 日
5、起息日	2018 年 1 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 1 月 25 日
8、债券余额	28.94
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	交通银行股份有限公司、上海农村商业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	18 沪地产 PPN002
3、债券代码	031800180. IB

4、发行日	2018 年 3 月 27 日
5、起息日	2018 年 3 月 29 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 3 月 29 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	交通银行股份有限公司、上海农村商业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具（疫情防控债）
2、债券简称	20 沪地产（疫情防控债）PPN001
3、债券代码	032000327. IB
4、发行日	2020 年 4 月 9 日
5、起息日	2020 年 4 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 4 月 10 日
7、到期日	2025 年 4 月 10 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	交通银行股份有限公司、上海农村商业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2018 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	18 沪地产 PPN003
3、债券代码	031800316. IB
4、发行日	2018 年 5 月 17 日
5、起息日	2018 年 5 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最	不适用

近回售日	
7、到期日	2023 年 5 月 18 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.96
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	交通银行股份有限公司、上海农村商业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	20 沪地 01
3、债券代码	152544.SH
4、发行日	2020 年 8 月 18 日
5、起息日	2020 年 8 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 20 日
7、到期日	2025 年 8 月 20 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	2.88
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海地产（集团）有限公司 2018 年度第四期定向债务融资工具
2、债券简称	18 沪地产 PPN004
3、债券代码	031800541.IB
4、发行日	2018 年 9 月 6 日
5、起息日	2018 年 9 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 9 月 10 日
8、债券余额	9.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	到期一次还本付息

11、交易场所	银行间
12、主承销商	交通银行股份有限公司、上海农村商业银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2020 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	20 沪地 02
3、债券代码	152670.SH
4、发行日	2020 年 11 月 26 日
5、起息日	2020 年 11 月 30 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 11 月 30 日
8、债券余额	25
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种一）
2、债券简称	21 沪地 02
3、债券代码	184078.SH
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 29 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 9 月 29 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司

13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券（品种二）
2、债券简称	21 沪地 03
3、债券代码	184079.SH
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 29 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 9 月 29 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年第二期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	22 沪地 02
3、债券代码	184392.SH
4、发行日	2022 年 4 月 29 日
5、起息日	2022 年 5 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 5 月 6 日
8、债券余额	30
9、截止报告期末的利率(%)	3.07
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风	不适用

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	2021 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	21 沪地 01
3、债券代码	152782.SH
4、发行日	2021 年 3 月 18 日
5、起息日	2021 年 3 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 3 月 22 日
8、债券余额	30
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2022 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券
2、债券简称	22 沪地 01
3、债券代码	184201.SH
4、发行日	2022 年 3 月 4 日
5、起息日	2022 年 3 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 3 月 8 日
8、债券余额	25
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、协议、询价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：152544

债券简称：2020 年第一期上海地产（集团）有限公司公司债券

债券包括的条款类型：

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

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内尚未到达行权日。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：184078、184079

债券简称：21 沪地 02、21 沪地 03

债券约定的投资者保护条款：

加速清偿条款：

1、如果《债权代理协议》的违约事件（《债权代理协议》4.1（1）造成的违约事件除外）发生，债权人、单独和/或合计代表 30%以上未偿还的本期债券的债券持有人可以提议召开债券持有人会议，在不违反适用法律规定的前提下，经单独和/或合计代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人通过决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

2、在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了救济措施，单独和/或合计代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152544

债券简称	20 沪地 01
募集资金总额	20.00
募集资金报告期内使用金额	2.22
募集资金期末余额	9.90
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	4 亿元用于浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块租赁住房项目的投资建设，10 亿元用于长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目的投资建设，符合国家产业政策领域要求；6 亿元用于补充公司保障房运营、租赁住房运营和大众养老运营等流动资金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	实际用于募投项目 4.10 亿元，用于补充营运资金 6.00 亿元
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至报告期末，浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块租赁住房项目总投资 24.80 亿元，已投资 12.24 亿元，预计 2024 年 9 月完工；长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块租赁住房项目总投资 22.99 亿元，已投资 14.58 亿元，预计 2024 年 12 月完工。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152670

债券简称	20 沪地 02
募集资金总额	25.00
募集资金报告期内使用金额	7.64
募集资金期末余额	9.92
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	15 亿元用于虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，2.5 亿元用于虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，符合国家产业政策领域要求；7.5 亿元用于补充公司流动资金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	实际用于募投项目 7.58 亿元，用于补充营运资金 7.50 亿元

报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至报告期末，虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目总投资 153.90 亿元，已投资 121.06 亿元，预计 2024 年 5 月完工；虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目总投资 193.20 亿元，已投资 119.56 亿元，预计 2024 年 6 月完工。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152782

债券简称	21 沪地 01
募集资金总额	30.00
募集资金报告期内使用金额	15.00
募集资金期末余额	15.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	15 亿元用于虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，2.5 亿元用于虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目的投资，符合国家产业政策领域要求；12.5 亿元用于补充公司流动资金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	实际用于募投项目 2.50 亿元，用于补充营运资金 12.50 亿元
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至报告期末，虹口区 17 街坊旧区改造（城市更新）项目总投资 153.90 亿元，已投资 121.06 亿元，预计 2024 年 5 月完工；虹口区 35、36、37、38、39、43、44 街坊旧区改造（城市更新）项目总投资 193.20 亿元，已投资 119.56 亿元，预计 2024 年 6 月完工。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184078、184079

债券简称	21 沪地 02、21 沪地 03
募集资金总额	40.00
募集资金报告期内使用金额	30.06
募集资金期末余额	9.94
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	10 亿元主要用于浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块租赁住房项目的投资建设，符合国家产业政策领域要求；30 亿元用于补充公司流动资金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	实际用于募投项目 0.06 亿元，用于补充营运资金 30.00 亿元
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至报告期末，浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块租赁住房项目总投资 16.08 亿元，已投资 5.20 亿元，预计 2026 年 11 月完工。

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：152544、152670、152782、184078、184079

债券简称	20 沪地 01、20 沪地 02、21 沪地 01、21 沪地 02、21 沪地 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。同时，公司为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括明确部门和人员职

	责、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成一套确保债券安全兑付的内部机制。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司按照制定的工作计划严格执行偿债保障措施。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152544、152670、152782、184078、184079、184201、184392
债券简称	20 沪地 01、20 沪地 02、21 沪地 01、21 沪地 02、21 沪地 03、22 沪地 01、22 沪地 02
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层
联系人	胡玮瑛、时光、刘泽真
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152544、152670、152782、184078、184079、184201、184392
债券简称	20 沪地 01、20 沪地 02、21 沪地 01、21 沪地 02、21 沪地 03、22 沪地 01、22 沪地 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 400 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

本公司于 2021 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及其他相关规定：

（除特别说明外，下列表式数据中的金额单位均为人民币元）

1、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（统称“新金融工具准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

除下属中华企业股份有限公司、上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则外，本公司及合并范围内子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

2021 年 1 月 1 日将因追溯调整产生的累积影响数体现在 2021 年 1 月 1 日的留存收益和其他综合收益的调整金额。比较报表不做调整。

2、《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

除下属中华企业股份有限公司、上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则外，本公司及合并范围内子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

根据准则的规定，执行新收入准则仅对在首次执行日尚未完成的合同的累计影响数调整当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。

3、《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）（简称“新租赁准则”）

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司及合并范围内子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

2021 年 1 月 1 日上述企业执行上述三项新准则对本公司财务报表的主要影响如下：

资产负债表

资产	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	545,384.12	-	-545,384.12
交易性金融资产	319,964,320.97	1,064,717,097.66	744,752,776.69
应收票据	208,205,131.83	129,922,603.66	-78,282,528.17
应收账款	2,015,546,085.01	2,092,332,333.57	76,786,248.56
减：应收账款坏账准备	285,711,844.33	318,986,067.86	33,274,223.53
应收账款净额	1,729,834,240.68	1,773,346,265.71	43,512,025.03
应收款项融资	410,816,440.73	489,098,968.90	78,282,528.17
预付款项	1,395,518,501.87	1,393,304,925.25	-2,213,576.62
其他应收款	5,911,192,435.92	5,772,198,845.41	-138,993,590.51
减：其他应收款坏账准备	828,738,938.16	967,732,528.67	138,993,590.51
其他应收款净额	5,830,689,451.80	5,691,695,861.29	-138,993,590.51
存货	139,327,733,434.01	139,030,291,057.94	-297,442,376.07
存货净额	138,623,058,707.08	138,325,616,331.01	-297,442,376.07
合同资产	19,409,993.76	644,213,490.95	624,803,497.19
其他流动资产	1,485,616,475.40	1,446,671,299.61	-38,945,175.79
流动资产合计	200,136,305,645.21	201,071,233,841.01	934,928,195.80
非流动资产：		-	-
可供出售金融资产	21,247,036,574.39	-	-21,247,036,574.39
持有至到期投资	140,000,000.00	-	-140,000,000.00
长期股权投资	28,192,600,213.89	28,314,111,314.24	121,511,100.35
长期股权投资净额	28,180,719,648.72	28,302,230,749.07	121,511,100.35
其他权益工具投资	-	20,604,011,361.38	20,604,011,361.38
使用权资产	-	75,291,795.12	75,291,795.12
递延所得税资产	4,117,484,853.57	4,125,805,709.16	8,320,855.59
非流动资产合计	130,593,648,045.90	130,015,746,583.95	-577,901,461.95
资产总计	330,729,953,691.11	331,086,980,424.96	357,026,733.85

资产负债表（续）

负债/所有者权益	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动负债：			
短期借款	3,501,324,059.80	3,502,606,231.39	1,282,171.59
应付账款	9,445,868,678.73	9,777,366,925.74	331,498,247.01
预收款项	10,371,160,621.31	270,584,356.58	-10,100,576,264.73

负债/所有者权益	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
合同负债	5,668,863,769.54	15,339,529,911.53	9,670,666,141.99
应交税费	13,117,612,648.23	13,132,627,827.23	15,015,179.00
其他应付款	27,031,745,304.53	26,099,209,496.65	-932,535,807.88
（1）应付利息	682,535,807.88	-	-682,535,807.88
（3）其他应付款	25,797,632,135.95	25,547,632,135.95	-250,000,000.00
一年内到期的非流动负债	20,673,703,087.61	21,376,314,024.41	702,610,936.80
其他流动负债	378,622,761.48	885,182,783.74	506,560,022.26
流动负债合计	91,351,843,593.98	91,546,364,220.02	194,520,626.04
非流动负债：		-	-
长期借款	37,011,487,324.38	37,265,218,518.08	253,731,193.70
应付债券	25,062,355,801.42	24,922,355,801.42	-140,000,000.00
租赁负债	-	48,420,807.13	48,420,807.13
递延所得税负债	3,029,046,905.97	3,088,616,229.03	59,569,323.06
其他非流动负债	4,407,660,967.36	4,419,711,499.14	12,050,531.78
非流动负债合计	125,083,725,789.82	125,317,497,645.49	233,771,855.67
负债合计	216,435,569,383.80	216,863,861,865.51	428,292,481.71
所有者权益（或股东权益）：		-	-
资本公积	27,824,416,977.52	27,824,171,977.52	-245,000.00
其他综合收益	4,047,363,288.72	3,906,950,302.27	-140,412,986.45
未分配利润	33,565,758,858.30	33,734,186,650.85	168,427,792.55
归属于母公司所有者权益合计	98,184,096,104.09	98,211,865,910.19	27,769,806.10
少数股东权益	16,110,288,203.22	16,011,252,649.26	-99,035,553.96
所有者权益（或股东权益）合计	114,294,384,307.31	114,223,118,559.45	-71,265,747.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	330,729,953,691.11	331,086,980,424.96	357,026,733.85

4、《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（（财会〔2021〕9号））

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发

布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

5、《企业会计准则解释第 15 号》（2021 年发布）（简称“解释第 15 号”）

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
		合并	母公司
资金集中管理相关列报重分类调整为“其他应收款、长期应收款、其他应付款、长期应付款”	应收利息	-32,594,192.76	-791,248,751.89
	其他应收款	641,077,970.64	44,791,337,092.94
	其他流动资产	-608,483,777.88	-42,285,948,341.05
	一年内到期的非流动资产		-1,714,140,000.00
	长期应收款	659,361,000.00	1,333,214,400.00
	其他非流动资产	-659,361,000.00	-1,333,214,400.00
	短期借款	-3,648,203,433.39	
	应付利息	-153,245,452.64	-31,583,287.50
	其他应付款	12,520,448,886.03	11,862,792,287.50
	其他流动负债	-8,750,000,000.00	-11,131,209,000.00
	一年内到期的非流动负债		-700,000,000.00
	长期应付款	31,000,000.00	1,140,000,000.00
	其他非流动负债		-1,140,000,000.00

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	0.29	0.01	1.30	-77.29
应收账款	40.80	1.05	17.73	130.08
预付款项	6.48	0.17	13.93	-53.50
其他应收款	144.44	3.70	57.72	150.23
持有待售资产	0.00	0.00	9.43	-100.00
发放贷款和垫款	0.62	0.02	1.72	-63.66
长期股权投资	444.79	11.41	283.02	57.16
在建工程	431.32	11.06	188.00	129.42
使用权资产	2.13	0.05	0.75	182.52
无形资产	54.58	1.40	31.02	75.94
其他非流动资产	217.34	5.57	123.24	76.35

发生变动的的原因：

1. 应收票据：建材集团票据减少；
2. 应收账款：主要为曹路基地项目结转收入；
3. 预付款项：本部预付工程款结转，申虹公司收到闵行准备地款项；
4. 其他应收款：新增对上海虹口/杨浦城市更新建设发展有限公司其他应收款，世博土控纳入合并范围增加其他应收款；
5. 持有待售资产：已完成上期持有代售资产出售；
6. 发放贷款和垫款：住房担保 2021 年度回收贷款；
7. 长期股权投资：增加对上海虹口/黄浦/静安/外滩城市更新投资发展有限公司投资；
8. 在建工程：新增世博文化公园项目投入，龙阳置业存货转入在建工程；
9. 使用权资产：新增房屋及建筑物原值；
10. 无形资产：主要系新纳入合并范围世博土控、上海太平洋大饭店有限公司的无形资产；
11. 其他非流动资产：百联集团有限公司、东浩兰生（集团）有限公司、锦江国际（集团）有限公司股权无偿划入。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	550.46	14.55	-	2.64
存货	1,267.50	222.88	-	17.58
固定资产	202.18	21.49	-	10.63
投资性房地产	258.31	105.32	-	40.77
无形资产	54.58	9.59	-	17.56
在建工程	431.32	77.46	-	17.96

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
长期股权投资	444.79	3.16	-	0.71
其他非流动资产	217.34	22.12	-	10.18
合计	3,426.49	476.56	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	23.11	0.94	35.03	-34.02
应付账款	135.32	5.53	97.77	38.41
其他应付款	170.17	6.95	260.99	-34.80
一年内到期的非流动负债	141.55	5.78	213.76	-33.78
其他流动负债	5.31	0.22	8.85	-39.99
应付债券	514.81	21.03	249.22	106.57
租赁负债	1.91	0.08	0.48	295.01

发生变动的的原因：

1. 短期借款：主要为信用借款减少；
2. 应付账款：主要为世博土控纳入合并范围增加应付账款；
3. 其他应付款：主要系公司项目开发周期性所致；
4. 一年内到期的非流动负债：太平洋-上海公共租赁住房项目债权投资计划兑付；
5. 其他流动负债：主要为待转增值税销项税额减少和短期应付债券减少；
6. 应付债券：世博土控纳入合并范围，住房发展及本部发行债券；
7. 租赁负债：与使用权资产同比增加。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：883.00 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 1,190.81 亿元，有息债务同比变动 34.86%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：159.82 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 301.40 亿元，占有息债务余额的 25.31%；银行贷款余额 463.90 亿元，占有息债务余额的 38.96%；非银行金融机构贷款 0.64 亿元，占有息债务余额的 0.05%；其他有息债务余额 424.87 亿元，占有息债务余额的 35.68%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	31.50	40.19	128.84	100.87	301.40
银行贷款	0.00	45.90	27.73	49.91	340.35	463.90
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64	0.64
其他有息债务	0.00	13.00	1.49	2.15	324.32	424.87

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 37.50 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：57.24 亿元

报告期非经常性损益总额：1.26 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二）投资状况分析

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

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海地	是	73.75%	建筑装饰	261.28	53.22	9.50	18.44

产三林 滨江生 态建设 有限公 司			装修建设 工程设计 施工一体 化；房地 产开发经 营等				
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒适用 ☐不适用

主要是由于房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不适用。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：287.74 亿元

报告期末对外担保的余额：976.87 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：689.13 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：976.87 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	220.00	旧区改造	良好	保证	464.36	2036 年 12 月 9 日	无重大不利影响
上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	209.10	旧区改造	良好	保证担保	432.57	2036 年 9 月 1 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	896.93	—	—

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

√发生变更 □未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

报告期内，公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 版）等相关制度文件，修订了原有的信息披露事务管理制度，变更后的信息披露事务管理制度主要内容如下：

- （一）总则；
- （二）信息披露事务管理部门、负责人和职责；
- （三）信息披露基本标准和内容；
- （四）董事、监事、高级管理人员在信息披露中的职责；
- （五）信息披露流程；
- （六）未公开信息的保密措施；
- （七）与投资者及相关中介服务机构等的信息沟通；
- （八）信息披露文件、资料的档案管理；
- （九）责任追究与处理措施；
- （十）附则。

公司信息披露管理事务制度变更后，信息披露更加完整、准确、及时、公平，更有利于投资者作出价值判断和合理决策，保障投资者的合法权益。

十一、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，亦可至发行人办公场所查阅。

（以下无正文）

（以下无正文，为《上海地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告》盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海地产（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	55,046,426,556.07	49,089,001,866.98
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	860,397,668.50	1,064,717,097.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	29,499,282.62	129,922,603.66
应收账款	4,080,189,566.92	1,773,346,265.71
应收款项融资	568,859,282.28	489,098,968.90
预付款项	647,929,555.70	1,393,304,925.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,443,931,194.95	5,772,198,845.41
其中：应收利息		
应收股利	802,634,360.60	73,143,799.55
买入返售金融资产		
存货	126,749,775,483.35	138,325,616,331.01
合同资产	659,365,217.97	644,213,490.95
持有待售资产		943,142,145.87
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,724,139,462.85	1,446,671,299.61
流动资产合计	204,810,513,271.21	201,071,233,841.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款	62,363,906.82	171,632,133.90
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	2,787,716,640.86	2,771,587,074.23
长期股权投资	44,479,127,433.13	28,302,230,749.07
其他权益工具投资	16,266,794,256.05	20,604,011,361.38

其他非流动金融资产	39,058,247.50	38,832,794.59
投资性房地产	25,830,863,300.29	20,634,138,029.22
固定资产	20,217,785,243.83	18,781,024,474.02
在建工程	43,132,446,598.82	18,800,421,569.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	212,711,991.36	75,291,795.12
无形资产	5,458,446,550.15	3,102,468,896.00
开发支出	3,684,317.28	2,199,205.77
商誉	22,059,941.15	22,059,941.15
长期待摊费用	254,103,986.77	259,857,096.72
递延所得税资产	4,549,861,264.76	4,125,805,709.16
其他非流动资产	21,733,712,890.43	12,324,185,753.79
非流动资产合计	185,050,736,569.20	130,015,746,583.95
资产总计	389,861,249,840.41	331,086,980,424.96
流动负债：		
短期借款	2,311,078,535.14	3,502,606,231.39
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	562,238,472.28	467,787,400.07
应付账款	13,532,449,985.41	9,777,366,925.74
预收款项	341,323,097.82	270,584,356.58
合同负债	14,349,257,360.14	15,339,529,911.53
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	725,473,386.86	695,155,262.68
应交税费	15,243,669,786.73	13,132,627,827.23
其他应付款	17,017,091,960.53	26,099,209,496.65
其中：应付利息		
应付股利	67,872,027.44	551,577,360.70
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,155,262,345.68	21,376,314,024.41
其他流动负债	531,219,395.25	885,182,783.74
流动负债合计	78,769,064,325.84	91,546,364,220.02

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	48,109,442,238.41	37,265,218,518.08
应付债券	51,481,133,585.44	24,922,355,801.42
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	191,268,334.03	48,420,807.13
长期应付款	40,619,272,561.44	37,878,072,747.17
长期应付职工薪酬	148,487,352.88	
预计负债	118,097,250.19	123,097,250.19
递延收益	18,979,844,995.64	17,572,004,793.33
递延所得税负债	2,778,330,390.15	3,088,616,229.03
其他非流动负债	3,595,190,869.24	4,419,711,499.14
非流动负债合计	166,021,067,577.42	125,317,497,645.49
负债合计	244,790,131,903.26	216,863,861,865.51
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	14,190,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	45,801,731,816.79	27,824,171,977.52
减：库存股		
其他综合收益	664,843,944.02	3,906,950,302.27
专项储备	8,831,138.14	10,864,515.68
盈余公积	2,933,759,114.75	2,735,692,463.87
一般风险准备		
未分配利润	35,724,330,099.65	33,734,186,650.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	129,323,496,113.35	98,211,865,910.19
少数股东权益	15,747,621,823.80	16,011,252,649.26
所有者权益（或股东权益）合计	145,071,117,937.15	114,223,118,559.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	389,861,249,840.41	331,086,980,424.96

公司负责人：冯经明 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	20,012,022,640.76	18,504,187,322.98
交易性金融资产	182,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	142,751,537.12	127,267,768.72
应收款项融资		
预付款项	108,187,735.83	502,456,003.68
其他应收款	40,099,215,024.43	49,766,780,750.18
其中：应收利息		
应收股利	809,204,549.30	62,268,284.50
存货	6,584,603,603.07	7,125,659,622.79
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	339,315,288.65	177,579,986.03
流动资产合计	67,468,095,829.86	76,203,931,454.38
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,955,614,000.00	1,333,214,400.00
长期股权投资	89,145,542,292.20	59,695,628,257.06
其他权益工具投资	14,813,268,179.82	18,989,844,662.28
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,699,240,007.46	2,780,543,284.46
固定资产	3,038,183,404.02	3,081,126,461.63
在建工程	7,194,482,274.55	1,957,922,550.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	118,047,102.94	135,754,168.42
无形资产	20,003,294.38	23,637,015.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	28,052,676.81	45,304,549.30
递延所得税资产	1,461,539,118.48	1,420,089,595.29
其他非流动资产	11,431,776,183.78	6,027,051,836.62
非流动资产合计	134,905,748,534.44	95,490,116,781.42
资产总计	202,373,844,364.30	171,694,048,235.80
流动负债：		

短期借款	440,000,000.00	1,630,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,258,534,534.20	1,318,013,979.01
预收款项	33,924,149.65	21,329,865.46
合同负债	35,578,490.92	666,630,067.50
应付职工薪酬	16,023,129.67	14,329,616.25
应交税费	5,787,282,596.96	5,637,434,621.37
其他应付款	14,678,398,684.22	13,987,046,915.26
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,625,137,006.48	13,159,897,078.81
其他流动负债	2,521,713.85	48,134,458.35
流动负债合计	28,877,400,305.95	36,482,816,602.01
非流动负债：		
长期借款	8,952,207,500.00	10,724,700,000.00
应付债券	30,305,520,506.28	19,225,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	99,912,139.63	115,855,133.16
长期应付款	5,062,995,493.19	5,500,813,236.19
长期应付职工薪酬	6,810,000.00	
预计负债	48,267,393.75	48,267,393.75
递延收益	7,661,761,871.67	6,719,894,225.99
递延所得税负债	984,308,965.87	2,026,909,989.08
其他非流动负债		1,000,000,000.00
非流动负债合计	53,121,783,870.39	45,361,439,978.17
负债合计	81,999,184,176.34	81,844,256,580.18
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	14,190,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	48,588,228,291.54	30,664,309,161.18
减：库存股		
其他综合收益	7,047,984.35	3,135,421,251.20
专项储备		
盈余公积	2,933,759,114.75	2,735,692,463.87

未分配利润	24,655,624,797.32	23,314,368,779.37
所有者权益（或股东权益）合计	120,374,660,187.96	89,849,791,655.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	202,373,844,364.30	171,694,048,235.80

公司负责人：冯经明 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	37,285,736,237.67	29,455,505,289.88
其中：营业收入	37,285,736,237.67	29,455,505,289.88
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	34,370,926,682.69	25,725,879,963.66
其中：营业成本	26,575,022,676.52	18,351,153,527.37
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	2,246,810,196.54	2,265,363,711.70
销售费用	584,610,675.03	628,797,597.91
管理费用	2,241,929,433.96	2,007,256,007.71
研发费用	260,000,920.31	223,890,240.99
财务费用	2,462,552,780.33	2,249,418,877.98
其中：利息费用	3,425,446,242.40	2,872,780,390.73
利息收入	1,032,537,273.99	689,956,018.08
加：其他收益	643,065,315.73	341,009,817.30
投资收益（损失以“－”号填列）	2,829,253,802.58	2,497,531,901.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-110,157,237.99	-49,832,733.18
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）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-335,139,990.94	-12,539,448.51
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-151,044,079.14	-7,533,715.08
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-303,455,261.76	-140,031,625.94
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	73,565,490.07	108,490,842.49
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	5,671,054,831.52	6,516,553,097.85
加: 营业外收入	118,108,349.10	243,653,546.72
减: 营业外支出	65,514,893.47	134,496,252.11
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	5,723,648,287.15	6,625,710,392.46
减: 所得税费用	2,348,296,271.05	1,423,703,477.62
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	3,375,352,016.10	5,202,006,914.84
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	3,375,352,016.10	5,202,006,914.84
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	2,522,634,178.59	4,125,716,706.90
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	852,717,837.51	1,076,290,207.94
六、其他综合收益的税后净额	-3,145,228,572.65	-3,853,520,879.27
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,134,877,793.92	-3,820,756,001.81
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-3,135,498,361.46	29,400.00
(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	-559,471.02	29,400.00
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-3,134,938,890.44	
(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	620,567.54	-3,820,785,401.81
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-21,264.11

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-3,819,461,311.33
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	620,567.54	-1,302,826.37
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-10,350,778.73	-32,764,877.46
七、综合收益总额	230,123,443.45	1,348,486,035.57
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-612,243,615.33	304,960,705.09
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	842,367,058.78	1,043,525,330.48
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：冯经明 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	1,720,713,001.16	4,324,142,707.54
减：营业成本	566,364,486.93	2,003,989,433.47
税金及附加	349,723,071.61	477,979,451.15
销售费用	55,050,253.55	105,278,692.07
管理费用	242,160,059.04	173,627,022.80
研发费用		
财务费用	2,303,865,305.08	1,950,198,697.59
其中：利息费用	2,710,965,338.50	2,527,465,169.85
利息收入	452,958,985.81	624,122,059.78
加：其他收益	69,308,837.69	60,847,144.35
投资收益（损失以“－”号填列）	3,736,656,059.48	3,711,081,998.25

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-57,214,022.83	-70,034,852.70
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）	-8,497,533.87	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		154,649,768.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,683.99	-526,259.45
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,001,020,872.24	3,539,122,062.49
加：营业外收入	350,428.50	15,023,580.65
减：营业外支出	6,645,028.83	9,806,798.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,994,726,271.91	3,544,338,844.54
减：所得税费用	114,670,628.41	384,110,757.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,880,055,643.50	3,160,228,087.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,880,055,643.50	3,160,228,087.10
（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	-3,027,762,401.52	-3,440,596,084.77
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-3,027,762,401.52	
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	-570,197.16	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-3,027,192,204.36	
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		-3,440,596,084.77
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-21,264.11
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-3,440,574,820.66
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-1,147,706,758.02	-280,367,997.67
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：冯经明 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	34,311,645,998.02	30,088,400,546.38
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	126,830,083.39	126,670,392.87
收到其他与经营活动有关的现金	6,887,785,695.75	8,527,535,452.74
经营活动现金流入小计	41,326,261,777.16	38,742,606,391.99
购买商品、接受劳务支付的现金	26,740,347,738.68	24,649,346,888.54
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	2,992,270,129.38	2,588,810,868.58

支付的各项税费	4,854,106,449.77	5,058,966,602.78
支付其他与经营活动有关的现金	7,629,650,529.44	5,269,815,778.43
经营活动现金流出小计	42,216,374,847.27	37,566,940,138.33
经营活动产生的现金流量净额	-890,113,070.11	1,175,666,253.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,876,011,577.52	2,437,270,714.35
取得投资收益收到的现金	444,977,951.23	2,427,838,988.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	112,968,308.26	139,257,688.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,428,218,471.36	
收到其他与投资活动有关的现金	10,160,438,603.89	5,165,898,771.40
投资活动现金流入小计	16,022,614,912.26	10,170,266,163.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,100,438,445.29	5,529,636,036.81
投资支付的现金	19,127,752,589.36	8,977,438,645.09
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	828,931,275.86	4,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,385,597,102.30	1,783,432,397.19
投资活动现金流出小计	34,442,719,412.81	16,295,107,079.09
投资活动产生的现金流量净额	-18,420,104,500.55	-6,124,840,915.86
三、筹资活动产生的现金流量：	——	——
吸收投资收到的现金	34,335,801,800.00	11,384,246,958.35
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	105,801,800.00	241,946,958.35
取得借款收到的现金	34,493,826,846.12	24,272,917,480.86
收到其他与筹资活动有关的现金	9,867,745,134.54	5,390,118,131.65
筹资活动现金流入小计	78,697,373,780.66	41,047,282,570.86
偿还债务支付的现金	38,461,015,256.80	19,920,546,342.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,359,148,980.20	5,512,839,741.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	364,740,112.15	573,313,944.66
支付其他与筹资活动有关的现金	8,357,051,363.99	282,377,620.51
筹资活动现金流出小计	52,177,215,600.99	25,715,763,704.65
筹资活动产生的现金流量净额	26,520,158,179.67	15,331,518,866.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,074,835.47	-7,453,717.70
五、现金及现金等价物净增加额	7,206,865,773.54	10,374,890,486.31

加：期初现金及现金等价物余额	46,384,736,629.99	36,009,846,143.68
六、期末现金及现金等价物余额	53,591,602,403.53	46,384,736,629.99

公司负责人：冯经明 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,405,566,747.04	4,271,878,406.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	598,673,039.07	3,555,041,127.54
经营活动现金流入小计	2,004,239,786.11	7,826,919,534.12
购买商品、接受劳务支付的现金	527,733,157.36	285,349,715.71
支付给职工及为职工支付的现金	81,705,569.55	75,300,039.33
支付的各项税费	575,828,175.60	933,076,940.76
支付其他与经营活动有关的现金	806,221,596.93	451,233,616.00
经营活动现金流出小计	1,991,488,499.44	1,744,960,311.80
经营活动产生的现金流量净额	12,751,286.67	6,081,959,222.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	106,507,246.29	268,138,355.32
取得投资收益收到的现金	3,361,058,630.36	3,812,025,606.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	297,073.64	18,649.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		48,176,915.84
收到其他与投资活动有关的现金	22,810,681,563.17	9,603,474,333.34
投资活动现金流入小计	26,278,544,513.46	13,731,833,859.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,243,752,435.01	2,453,123,302.32
投资支付的现金	18,781,523,989.36	8,868,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,393,171,157.95	104,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	14,915,631,776.10	14,171,301,797.79
投资活动现金流出小计	41,334,079,358.42	25,597,525,100.11
投资活动产生的现金流量净额	-15,055,534,844.96	-11,865,691,240.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	30,780,000,000.00	11,142,300,000.00
取得借款收到的现金	9,272,200,000.00	15,086,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,828,971,000.00	7,751,759,000.00
筹资活动现金流入小计	45,881,171,000.00	33,980,059,000.00

偿还债务支付的现金	21,438,932,066.05	11,508,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,166,620,057.88	3,163,753,757.65
支付其他与筹资活动有关的现金	4,725,000,000.00	1,172,000,000.00
筹资活动现金流出小计	29,330,552,123.93	15,844,653,757.65
筹资活动产生的现金流量净额	16,550,618,876.07	18,135,405,242.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,507,835,317.78	12,351,673,224.17
加：期初现金及现金等价物余额	18,504,187,322.98	6,152,514,098.81
六、期末现金及现金等价物余额	20,012,022,640.76	18,504,187,322.98

公司负责人：冯经明 主管会计工作负责人：董伟 会计机构负责人：严明勇

