
上海城开（集团）有限公司
公司债券年度报告
(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

截至报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为绿色债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

释义

发行人、公司、本公司	指	上海城开(集团)有限公司
审计机构、会计师事务所	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
实际控制人	指	上海市国有资产监督管理委员会
颀年投资	指	颀年投资有限公司
昆山锦亭	指	昆山城开锦亭置业有限公司
新龙华	指	上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会
上海银行	指	上海银行股份有限公司徐汇支行
恒地仓	指	上海恒地仓投资集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

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

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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：颀年投资有限公司

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

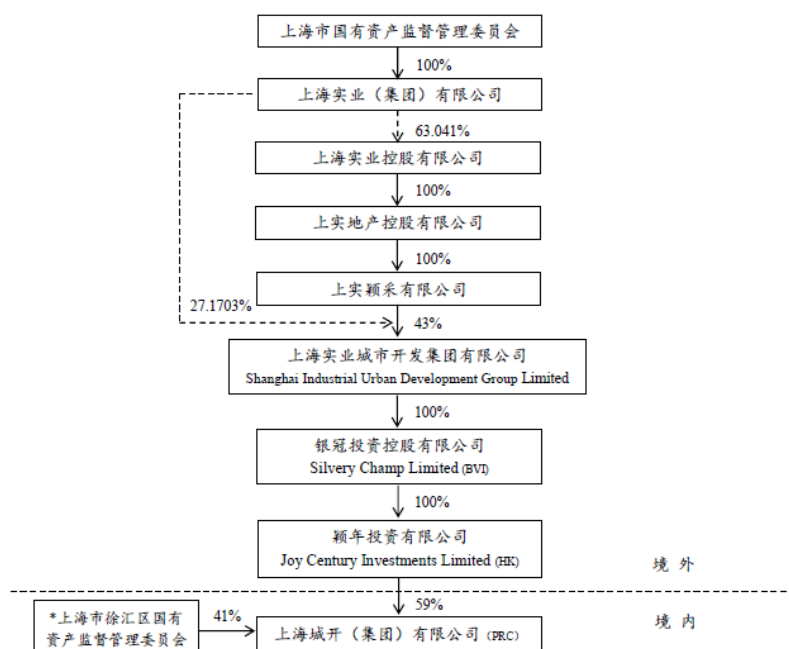
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：截至报告期末，颀年投资有限公司对发行人的持股比例为 59%，无股权质押情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末，上海市国有资产监督管理委员会对发行人的持股比例为 59%，无股权质押情况

发行人与控股股东、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）



备注：虚线为实际享有权益

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至2022年12月31日，发行人的第一大股东为颀年投资有限公司（Joy Century Investments Limited，注册于香港）。因此，发行人的控股股东为颀年投资。颀年投资成立于2011年2月22日，注册资本为1港元，以投资控股为主要业务。除发行人及其合并子公司外，颀年投资无其他投资公司。

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

☐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

（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：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（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：

发行人的法定代表人：黄海平

发行人的董事长或执行董事：黄海平

发行人的其他董事：李忠辉、叶维琪、周燕、何彬、陈颖

发行人的监事：吴鹤敏、蒋恺、李滨

发行人的总经理：叶维琪

发行人的财务负责人：张海毅

发行人的其他非董事高级管理人员：赵烨

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、主营业务开展情况

（1） 公司业务范围

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

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

（2） 主要产品

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

（3） 经营模式

公司始终致力于探索城市核心区域的运营，从单一住宅到城市综合体，从稳居上海到全国布局，从项目开发到资本运营，见证城市变化的历程，推动城市发展的步伐。在房地产开发经营的核心业务方面，公司已形成城市公寓、城市大型生态社区、城市商业综合体、城市安居地产等四大产品体系，项目深耕上海、无锡等地。住宅地产旗舰“万源城”、大型保障性住房“上海晶城”、“宝晟苑”、“旭景苑”已成为沪上享有知名度和影响力的房地产项目。

同时，公司相应政府号召，承担国企责任，积极参与保障性住房开发。作为核心区域运营商和城市文明推动者，公司引领城市新生活，积极创造低碳、绿色、环保、可持续发展的生活方式，传达和谐生活的文化理念。

（4）主营业务开展情况

2022 年度，公司房地产开发与销售板块，营业收入 28.10 亿元，相比上年同期 29.38 亿元，下降 4.36%，营业成本 17.59 亿元，相比上年同期 23.36 亿元，下降 24.70%；房产租赁板块，营业收入 1.52 亿元，相比上年同期 2.55 亿元，下降 40.39%，营业成本 0.29 亿元，相比上年同期 0.26 亿元，上升 11.54%；酒店管理板块，营业收入 0.65 亿元，相比上年同期 0.90 亿元，下降 27.78%，营业成本 0.90 亿元，相比上年同期 1.13 亿元，下降 20.35%。发行人主营业务有所下降，但总体来看，主营业务开展情况正常。

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）公司所处行业情况

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

相关政策落地或有助于推动房地产市场恢复平稳发展，但当前仍处于政策传导期，房地产市场企稳仍有待观察。长期来看，“房住不炒”政策基调并未改变，中国房地产市场仍将处于较为严格的监管环境之中，各项政策都将以维护房地产市场平稳健康发展为目标，在此行业政策背景之下调控政策、信贷政策及融资环境的变化均将对房地产企业资金平衡能力提出更高要求。

（2）公司所处的行业地位及面临的主要竞争状况

发行人上海城开（集团）有限公司是上海地区最具影响力的房地产经营实体之一。

1) 行业地位

发行人成立于 1996 年，具有建设部房地产开发一级资质，上海本土房地产企业，连续数年荣列“中国房地产百强企业——成长性 TOP10”，是“上海市市级文明单位”。“城开”品牌标识为“上海市著名商标”。上海城开始终致力于探索城市核心区域的运营，从单一住宅到城市综合体，从稳居上海到全国布局，从项目开发到资本运营，见证城市变化的历程，推动城市发展的步伐。在房地产开发经营的核心业务方面，上海城开已形成城市公寓、城市大型生态社区、城市商业综合体、城市安居地产等四大产品体系，项目深耕上海、无锡等地，拥有住宅、商业两大物业经营管理品牌。商业地产旗舰“徐汇滨江”、住宅地产旗舰“万源城”、大型保障性住房“上海晶城”已成为沪上享有知名度和影响力的房地产项目。

发行人母公司上实城开连续数年荣获中国房地产前二百强，上实城开连续荣获中国房地产百强企业成长性 TOP10。2018 年，经“中国房地产百强企业”测评研究，上实城开荣获“2017 中国房地产百强企业”第 66 位，为中国房地产上市公司综合实力 50 强、2018 年中国房地产上市公司风险控制 5 强、中国房地产综合开发专业领先品牌 TOP10。2019 年，上实城开荣获“2018-2019 年度上海市房地产开发企业 50 强，房地产开发总量和商业用房开发总量 10 强”。上实城开在 2020 中国商业百强榜单中荣膺“商业地产百强企业”第 18 名的殊荣，同时，荣获由中国房地产协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合颁发的“2020 中国房地产上市公司综合实力 100 强”。2022 年，上实城开凭借出色的综合实力，获得“2022 房地产上市公司综合实力 50 强”，并同时荣获“2022 房地产上市公司风险控制 5 强”。

2) 竞争优势

①区域优势

上海市徐汇区是上海中心城区之一，又处于黄浦江中游河段，具有繁华的商业商贸区、属实的高级居住区、领先的科技密集区、一流的文教优势区等诸多城市功能。该区的财税收入在上海中心城区中一直保持领先。这与徐汇区大力发展现代服务业作为经济发展主线是密不可分的。徐汇区拥有的跨国公司管理型地区总部和投资性公司数量也位于上海中心城区领先。

徐汇区把大力推进总部经济发展作为推动现代服务业从“先导”到“主导”转变的重要抓手。总部经济在资源集聚和优化配置、提升产业发展能级、推动现代服务业发展等方面有重要作用，具有较强的经济凝聚力和辐射力。

②经营优势

自 2017 年起，国家经济在“高增长”转型“高质量”的变革中企稳回升，房地产市场在“防风险”和“去库存”的差异调控中稳健发展。发行人以“固本求新”的经营理念，在新形势下释放潜力、创造价值。自 2017 年起，发行人紧抓国家经济转型升级的发展机遇，秉持“创新驱动激活力，深化改革谋发展”的经营思路，坚定“做优增量、盘活存量、提高质量”的发展策略。

随着居民收入水平不断提高和基本住房需求得以不断满足，国家房地产市场由数量驱动转向品质驱动，居民对居住环境、品质的要求不断提升，尤其在京沪深等一线城市这一特征愈发明显。发行人推进落实住宅物业开发、投资性物业经营、城市更新服务三大战略规划，在新形势下，采取“促销售、优土储、拓商业、引资金”四大核心举措挖掘增效，谋求在住宅项目和商业地产上取得更大的突破。

③品牌优势

发行人本着“以人为本、诚信至善、融入市场、创造价值”的经营理念，致力于城市面貌的改变和市民生活品质的提高。发行人根植于上海，开发了康健星辰、西雅图、万源城等上海品牌楼盘，销售火爆，故“城开”的品牌深受上海市民信赖。上海的万源城项目是目前上海外环线内最大的一个由一家开发商独立运作的房产项目，它的建成对上海西南地区城市格局将产生重大影响。万源城项目是一个以生活居住为主，融商业娱乐、文化教育和商务休闲为一体，具有国际一流水准的现代化、综合性的城市高尚生活中心。该项目荣获 2005 年国家生态园林家园规划设计方案竞赛活动综合大奖、第五届“上海市优秀住宅规划建筑奖”、“上海房地产十大创新楼盘”，在上海家喻户晓。近年来，上海城开不断发展壮大，品牌影响力也逐步走入昆山、无锡等长三角区域。

发行人的上级集团公司为上海实业城市开发集团有限公司，发行人运营着该集团重要的房产项目。2018 年，经“中国房地产百强企业”测评研究，上实城开荣获“2017 中国房地产百强企业”第 66 位，为中国房地产上市公司综合实力 50 强、2018 年中国房地产上市公司风险控制 5 强、中国房地产综合开发专业领先品牌 TOP10。2019 年，上实城开荣获“2018-2019 年度上海市房地产开发企业 50 强，房地产开发总量和商业用房开发总量 10 强”。上实城开在 2020 中国商业百强榜单中荣膺“商业地产百强企业”第 18 名的殊荣，同时，荣获由中国房地产协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合颁发的“2020 中国房地产上市公司综合实力 100 强”。2022 年，上实城开凭借出色的综合实力，获得“2022 房地产上市公司综合实力 50 强”，并同时荣获“2022 房地产上市公司风险控制 5 强”。

④项目优势

发行人现有的房地产项目均具有的较为优越的区位优势。其中万源城 A 街坊就在之前万源城系住宅项目旁，经多年酝酿而出成熟住宅社区，配以具有国际一流水准的现代化、综合性的城市生活中心，项目的配套效应将越加突显。TODTOWN 天荟坐落于上海城市副中心的莘庄站南、北广场，北抵广通路，东沿梅陇西路，南临莘朱路、都市路，从北广场水清路到南广场都市路将由横跨桥连通，形成快速通道。建成后的 TODTOWN 天荟不仅将接入轨道交通 1 号线、5 号线、铁路沪杭客运专线和众多公交线路，亦将为金山铁路支线设

站，地铁、公交、通勤铁路等不同类型、不同部门管理的交通工具将在项目区域内得到整合，实现无缝便捷的换乘。报告期内，公司将部分存量商业物业进行升级改造，旨在提升未来商业物业的回报率，为公司的发展提供了良好的支撑。发行人紧密贴合上海地区对高品质物业追求的市场需求，坚持开发高品质物业，树立所在区域的项目特色，以特色引领市场供求主导权。2021 年度，上海·TODTOWN 天荟荣膺“RICS Awards 城市更新项目优秀奖”及“澎湃城市更新大会最佳地标综合体奖”。

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

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

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发与销售	28.10	17.59	37.40	91.89	29.38	23.36	20.49	89.14
房产租赁	1.52	0.29	80.92	4.97	2.55	0.26	89.80	7.74
酒店管理	0.65	0.90	-38.46	2.13	0.90	1.13	-25.56	2.73
其他业务	0.31	0.11	64.52	1.01	0.13	-	100.00	0.39
合计	30.58	18.89	38.23	100.00	32.96	24.75	24.91	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
住宅	房地产开发与销售	10.85	2.96	72.72	40.18	30.97	2.71
保障房	房地产开发与销售	12.26	11.23	8.40	-43.35	-46.78	236.00

商业地产（商铺、公寓、写字楼等）	房地产开发与销售	4.99	3.40	31.86	—	—	—
房产租赁	房产租赁	1.52	0.29	80.92	-40.39	11.54	-9.89
酒店管理	酒店管理	0.65	0.90	-38.46	-27.78	-20.35	-50.47
咨询业务	其他业务	0.31	0.11	64.52	138.46	—	-35.48
合计	—	30.58	18.89	—	-7.22	-23.68	—

2. 收入和成本分析

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

（1）2022 年，发行人房地产开发与销售业务营业收入较去年降低 4.36%；房地产开发与销售业务成本较去年下降 24.70%，主要系项目公司收入较上年同期下降，致使成本结转下降所致；房地产开发与销售业务毛利率较去年上升 82.53%，主要是因为项目结转住宅占比上升，致使毛利率较去年有所上升。其中，住宅收入较去年上升 40.18%，主要是因为住宅项目去年同期具备交付条件结转收入较少，住宅成本较去年上升 30.97%，主要是因为住宅项目收入结转增加致使成本结转增加；保障房 2021 年收入和成本分别为 21.64 亿元和 21.10 亿元，2022 年收入和成本分别为 12.26 亿元和 11.23 亿元，主要是因为 2021 年项目公司保障房具备交付条件并交付业主，使营业收入及成本基数较高。

（2）2022 年，发行人房产租赁业务收入较去年下降 40.39%，主要是宏观经济下行，租赁业务经营业绩下降所致。

（3）2022 年，发行人酒店管理业务毛利率较去年下降 50.47%（两年均为负，此为算术计算结果），主要是因为酒店业务营业收入比营业成本较去年同期下降较多致使毛利率下降。

（4）2022 年，发行人其他业务营业收入较去年上升 138.46%，主要是因为公司咨询费收入有所增加。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

2022 年，在宏观经济上，中央政治局会议中明确强调经济工作将会以“稳”字当头，稳中求进。在房地产市场上，会议明确指出将推进保障房建设，支持商品房市场更理想地满足购房者合理住房需求，并促进房地产市场的良性循环。随着房地产长效机制不断完善，加上金融等政策的支持，房地产销售、购地及融资等行为将逐步回归常态，总体平稳运行。发行人将充分把握政策所带来的机遇，坚持以地产开发为核心主业，保持均衡高质量发展。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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

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

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

决策程序：公司针对关联方往来款和资金拆借，制定了健全完整的内部决策程序，并履行内部管理制度规定，其往来款或者资金拆借等均通过了公司有权机构审议不存在被违规占用资金的情况。

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

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

（四） 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	0.07
出售商品/提供劳务	1.95
关联租赁，作为出租方	0.03

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	64.74

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 19,600.00 万元人民币。

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金额超过发行人上年末净资产的

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 沪开 01
3、债券代码	163637.SH
4、发行日	2020 年 6 月 16 日
5、起息日	2020 年 6 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 6 月 18 日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20 沪开 02
3、债券代码	175168.SH
4、发行日	2020 年 9 月 16 日
5、起息日	2020 年 9 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 9 月 18 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.07
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 沪开 01
3、债券代码	138529.SH
4、发行日	2022 年 10 月 31 日
5、起息日	2022 年 11 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 2 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.07
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海城开(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 沪开 01
3、债券代码	138805.SH
4、发行日	2023 年 1 月 5 日
5、起息日	2023 年 1 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 1 月 9 日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	平安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 □ 本公司的公司债券有选择权条款

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 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：138529.SH

债券简称：22 沪开 01

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障措施承诺。

债券代码：138805.SH

债券简称：23 沪开 01

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障措施承诺。

投资者保护条款的触发和执行情况：

□ 是 √ 否

四、公司债券募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138529.SH

债券简称	22 沪开 01
募集资金总额	11.50
使用金额	11.50
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	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）	拟全部用于置换偿还“19 沪开 01”本金的自有资金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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
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
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于置换偿还“19 沪开 01”本金的自有资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138805.SH

债券简称	23 沪开 01
募集资金总额	7.50
使用金额	7.50
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	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）	17.67 亿元拟用于置换偿还“15 沪城开”本金的自有资金，剩余部分用于补充流动资金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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

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
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于置换偿还"15 沪城开"本金的自有资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：163637.SH

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

债券代码：175168.SH

债券简称	20 沪开 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无 偿债计划：本期公司债券的起息日为 2020 年 9 月 18 日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一

	<p>期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年 9 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为 2023 年 9 月 18 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、加强募集资金的使用管理。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：138529.SH

债券简称	22 沪开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 2 日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为 2025 年 11 月 2 日。兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：设置募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：138805.SH

债券简称	23 沪开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无</p> <p>偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 2 日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券的到期日为 2025 年 11 月 2 日。兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>其他偿债保障措施：设置募集资金专项账户、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	万玲玲、王一雯

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163637.SH
债券简称	20 沪开 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座
联系人	陈佳斌、姜雯桐
联系电话	010-86451361

债券代码	175168.SH
债券简称	20 沪开 02
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
联系人	丁翔、程曦

联系电话	021-33830395
------	--------------

债券代码	138529.SH
债券简称	22 沪开 01
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
联系人	丁翔、程曦
联系电话	021-33830395

债券代码	138805.SH
债券简称	23 沪开 01
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
联系人	丁翔、程曦
联系电话	021-33830395

（三）资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

（四）报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒ 适用 ☐ 不适用

变更、更正的类型及原因，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

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

① 关于试运行销售的会计处理

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

本公司执行该规定无影响。

② 关于亏损合同的判断

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

本公司执行该规定无影响。

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

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

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

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

三、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） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款、押金及保证金、代垫款、暂付款、备用金、其他
存货	开发产品、开发成本、库存商品
长期股权投资	对合营企业及联营企业的长期股权投资
投资性房地产	房屋、建筑物等投资性房地产

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	22.55	8.98	82.49	-72.66
交易性金融资产	0.05	0.02	0.02	105.53
应收账款	0.07	0.03	0.04	84.41
预付款项	0.05	0.02	0.02	133.55
其他应收款	67.91	27.05	42.92	58.20
存货	60.40	24.06	97.86	-38.28
其他流动资产	0.65	0.26	2.75	-76.45
其他权益工具投资	0.52	0.21	0.75	-30.78
投资性房地产	49.71	19.80	15.97	211.24
在建工程	9.18	3.65	14.79	-37.95
使用权资产	0.26	0.10	0.15	65.72
递延所得税资产	0.24	0.10	0.99	-75.59

发生变动的的原因：

货币资金：主要为支付股东现金股利，往来款增加及缴纳税款所致；

交易性金融资产：因公允价值变动所致；

应收账款：主要为公司业务运营，应收账款增加；

预付款项：主要为预付工程配套费所致；

其他应收款：主要为往来款有所增加所致；

存货：主要为公司部分物业由存货转投资性房地产以及因销售结转成本减少所致；

其他流动资产：因项目交付结转收入结转相应的预缴税费；

其他权益工具投资：主要为对上海全筑建筑装饰集团股份有限公司和上海伍翎投资中心（有限合伙）的公允价值变动减少所致；

投资性房地产：主要系上海万源城 A 街坊和城开·汇社区由存货及在建工程转入所致；

在建工程：主要系漕河泾街道租赁住房开发项目（城开·汇社区）完工转入投资性房地产致使在建工程有所减少所致；

使用权资产：主要系新增家具及房屋租赁所致；

递延所得税资产：因项目结转收入，致使预缴企业所得税费用以在企业所得税中扣除，暂时性差异减少，递延所得税资产减少。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类资产账面价值的比例（%）
货币资金	22.55	0.01		0.04
存货	60.40	30.77		50.94
固定资产	5.26	0.75		14.26
投资性房地产	49.71	20.47	20.47	41.18
在建工程	9.18	6.73		73.42
合计	147.10	58.74	—	—

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 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
城开国际大厦	11.64	15.21	11.64	为取得银行贷款提供抵押担保	无重大不利影响
区内镇外 2 街坊 8/56 丘	17.56	-	17.56	为取得银行贷款提供抵押担保	无重大不利影响
沪（2022）青字不动产权第 002965 号不动产权证下全部土地；沪青建（2022）FA310118202200150 建设工程许可证下的 1 幢 37,38,39 号、2 幢 33,35,36 号、3 幢 27-29 号、4 幢 30-32 号、5 幢 25-26 号、6 幢 22-23 号、7 幢 20-21 号、8 幢 11,12,15 号、9 幢 16-18 号、10 幢 1-3 号、11 幢 5-8 号、合计面积 44830.52 m²。	13.21	-	13.21	为取得银行贷款提供抵押担保	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、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：36.05 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：20.43 亿元，收回：18.03 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

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

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：38.45 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：38.45 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：37.55%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√ 是 □ 否

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

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	4.42	11.50%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	1.00	2.60%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	33.03	85.90%
合计	38.45	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	20.43	20.43	正常	增加企业闲余资金收益	2025 年 3 月回款	尚未到期，且到期日在 1 年后
天津卓城房地产开发有限公司	0.00	12.60	正常	增加企业闲余资金收益	2024 年 4 月回款	尚未到期，且到期日在 1 年后
上海上投新虹投资有限公司	0.00	4.42	正常	增加企业闲余资金收益	2023 年 5 月回款	尚未到期，且到期日在

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
						6个月内（ 含）
西安中新 沁园房地 产开发有 限公司	0.00	1.00	正常	增加企业闲 余资金收益	2023 年 9 月 回款	尚未到期， 且到期日在 6 个月-1 年 内（含）

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 88.08 亿元和 83.23 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.51%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额 合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（不 含）至 1 年 （含）	超过 1 年 （不含）		
公司信用类债券	-	5.50	17.99	29.01	52.50	63.08%
银行贷款	-	6.40	3.23	21.10	30.73	36.92%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.93 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.57 亿元，且共有 23.48 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 98.89 亿元和 91.83 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.14%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额 合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（不 含）至 1 年 （含）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用类债券	-	5.50	17.99	29.01	52.50	57.17%
银行贷款	-	6.40	4.23	28.70	39.33	42.83%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

务						
---	--	--	--	--	--	--

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 34.93 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.57 亿元，且共有 23.48 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）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	5.50	3.70	0	-
应付账款	6.43	4.33	1.92	235.70
合同负债	7.87	5.29	21.29	-63.04
应交税费	1.47	0.99	7.77	-81.01
其他应付款	36.58	24.61	64.58	-43.36
一年内到期的非流动负债	29.29	19.71	42.08	-30.38
租赁负债	0.21	0.14	0.04	490.93

发生变动的的原因：

短期借款：主要为新增短期银行贷款所致；

应付账款：因计提应付工程款所致；

合同负债：主要因项目结转房产销售收入所致；

应交税费：主要因缴纳企业所得税所致；

其他应付款：主要为分配现金股利及归还往来款所致；

一年内到期的非流动负债：主要为偿还到期公司债券所致；

租赁负债：主要为新增家具及房屋租赁所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：4.70 亿元

报告期非经常性损益总额：1.03 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 20%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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海万源房地产开发有限公司	是	90%	房地产开发	40.32	33.79	16.03	9.54

（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

☒ 适用 ☐ 不适用

存在重大差异的原因

本期支付的往来款在其他与经营活动有关的现金列支，但未计入净利润。

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.00 亿元

报告期末对外担保的余额：1.96 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.04 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：1.96 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐ 是 ☒ 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

十二、 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、发行人为绿色债券发行人

☐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

因公司原非全资子公司昆山城开锦亭置业有限公司（以下简称“昆山锦亭”）未能偿还到期借款，先后被债权人上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会（以下简称“新龙华”）、上海银行股份有限公司徐汇支行（以下简称“上海银行”）、公司、上海恒地仓投资集团有限公司（以下简称“恒地仓”）起诉要求偿还欠款导致陷入一系列债务诉讼纠纷。具体如下：

一、发行人原合并范围子公司昆山城开锦亭置业有限公司、上海城开（集团）有限公司、上海恒地仓投资集团有限公司与上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会借款合同纠纷

2014 年 6 月，新龙华与上海农村商业银行股份有限公司徐汇支行（以下简称“上海农商行徐汇支行”）、昆山锦亭签署《委托贷款合同》，明确由昆山锦亭向新龙华借款人民币 2 亿元，固定年利率为年化 9%，贷款期限自 2014 年 7 月 1 日至 2018 年 5 月 4 日，并由发行人、恒地仓按持股比例承担连带保证责任。公司、恒地仓分别持有昆山锦亭 52%和 48%的股份。后新龙华与上海农商行徐汇支行、昆山锦亭于 2017 年 4 月、2020 年 4 月两次签署展期协议，还款期限延长至 2020 年 10 月，展期期间利息调整为年化 7.5%。展期期间昆山锦亭归还本金 0.8 亿元，剩余 1.2 亿元借款由公司、恒地仓继续按持股比例承担连带保证责任。2020 年 10 月借款到期后，昆山锦亭未能偿还本金及利息，新龙华起诉昆山锦亭要求其偿还借款本金、利息及支付律师服务费，合计约 13,904.61 万元（不包括贷款到期后至实际支付期间的利息部分），并要求公司、恒地仓对上述债务承担连带保证责任。后经上海金融法院判决，要求昆山锦亭向新龙华支付借款本金、利息等，由公司、恒地仓按持股比例对其付款义务承担连带清偿责任。2021 年 5 月 20 日，公司依据生效判决向新龙华承担了担保责任金额共计 7,613.70 万元。在承担保证责任后，公司已履行了生效判决项下应承担的所有担保责任。

因昆山锦亭未按判决书要求履行还款义务，新龙华向上海金融法院申请强制执行，上海金融法院于 2021 年 5 月 19 日受理并立案执行，执行案号为（2021）沪 74 执 272 号。2021 年 12 月 7 日，因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

因昆山锦亭未按约定期限向公司支付担保款 7,613.70 万元，公司向上海金融法院申请强制执行，上海金融法院于 2021 年 8 月 10 日受理并立案执行，执行案号为（2021）沪 74 执 450 号。2021 年 11 月 29 日，因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

二、上海城开（集团）有限公司与昆山城开锦亭置业有限公司借款合同纠纷

公司作为昆山锦亭控股股东，曾向昆山锦亭多次提供股东借款，截至 2020 年末尚未收回的借款本金为 16,259.36 万元。因昆山锦亭出现借款逾期，为保障借款本息的安全，公司向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求昆山锦亭支付借款本息及律师费用、保全担保费用。2021 年 8 月 31 日，上海市第一中级人民法院作出如下判决：（1）昆山锦亭应在本判决生效之日起十日内偿还公司借款本金 16,259.36 万元；（2）昆山锦亭承担案件受理费及财产保全费，合计约 85.96 万元。2021 年 10 月 8 日，公司因昆山锦亭未按期履行还款义务，申请法院强制执行。2021 年 10 月 27 日，上海市第一中级人民法院作出如下裁定：（1）冻结、划拨被执行人昆山锦亭银行存款 16,328.43 万元及利息；（2）查封、变卖、拍卖昆山锦亭名下位于江苏省昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心共计 63 套房地产。因昆山锦亭破产申请被正式受理，目前已暂缓拍卖。

三、昆山城开锦亭置业有限公司与上海银行股份有限公司徐汇支行借款合同纠纷

2018 年 3 月，昆山锦亭与上海银行签订《固定资产借款合同》（合同编号：DB220180068），借款金额 25,000 万元，借款期限为 2018 年 3 月 27 日起至 2023 年 3 月 27 日，贷款执行浮动利率，年利率为中国人民银行公布的 1 至 5 年期贷款基准利率 4.75% 上浮 37% 即 6.5075%，逾期罚息利率为前述贷款利率的 150%。合同另约定，如昆山锦亭卷入重大诉讼纠纷，或发生未履行与其他金融机构订立的借款合同义务的，构成违约，上海银行有权宣布贷款提前到期。同时，双方签署《房地产抵押合同》（合同编号：DB22018006803）约定昆山锦亭为上述借款提供房地产抵押担保，《应收账款质押合同》（合同编号：DB22018006804）约定昆山锦亭未来城商业、办公及酒店项下的所有承租人提供物业租赁而持有的物业租金应收账款为上述借款提供质押担保。2021 年 1 月，上海银行在得知昆山锦亭与上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会的借款合同纠纷后，向昆山锦亭送达《关于宣布昆山城开锦亭置业有限公司在我行经营性物业贷款提前到期的函》，宣布《固定资产借款合同》项下的贷款提前到期。由于昆山锦亭未能在该笔贷款提前到期后及时偿还本金及利息，上海银行起诉昆山锦亭，要求支付借款本金、利息及诉讼费用，共计约 24,075.71 万元（不包括贷款提前到期后至实际支付期间的利息部分）。

后本案经上海市金融法院受理、调解，上海银行与昆山锦亭达成如下协议：（1）昆山锦亭向上海银行支付借款本金人民币 230,000,000 元；（2）昆山锦亭向上海银行支付截至 2021 年 3 月 26 日的利息人民币 260,191.54 元，及自 2021 年 3 月 27 日起至借款本息实际清偿之日止的逾期利息（以未偿借款本息 230,260,191.54 元为基数，逾期年利率按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）加 265.75 基点再上浮 50% 计算）；（3）昆山锦亭向上海银行支付律师费损失人民币 15 万元；（4）案件受理费人民币 1,245,585.57 元，减半收取人民币 622,792.79 元、诉讼保全费人民币 5,000 元，共计人民币 627,792.79 元，由昆山锦亭负担。（5）如昆山锦亭未按期足额履行上述第 1 至 4 项付款义务，上海银行有权与昆山锦亭协议，以坐落于江苏省昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心 1 号楼的 1 室-52 室、2 号楼 1 室-51 室、3 号楼 1 室-32 室、地下室 1 室-43 室房屋折价，或者申请以拍卖、变卖该抵押物所得价款在上述第 1 至 4 项付款义务范围内优先受偿，抵押财产折价或者拍卖、变卖后，价款超过上述第 1 至 4 项付款义务的部分归昆山锦亭所有，不足部分由昆山锦亭继续清偿；（6）上海银行有权对昆山锦亭享有的江苏省昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站未来城商业、办公及酒店因物业租金收入产生的应收账款在上述第 1 至 4 项付款义务内优先受偿，不足部分由昆山锦亭继续清偿。

此后，上海银行依据上述生效调解书向上海金融法院申请强制执行，2021 年 6 月 9 日，上海金融法院予以立案执行。

2022 年 4 月，上海金融法院发布了《上海金融法院关于江苏省昆山市花桥镇绿地大道 258 号游站商业中心 1 号楼 1 室-52 室、2 号楼 1 室-51 室、3 号楼 1 室-32 室、地下室 1 室-43 室房屋（第一次拍卖）的公告》，标的起拍价为 384,720,000.00 元，评估价为 549,600,000.00 元。

因昆山锦亭破产申请被正式受理，目前已暂缓拍卖。

四、昆山城开锦亭置业有限公司与上海恒地仓投资集团有限公司借款合同纠纷

昆山锦亭因资金需求紧张，与恒地仓签订《借款协议》，约定由恒地仓向昆山锦亭提供借款用于公司业务正常运转，截至 2021 年 1 月末，昆山锦亭尚拖欠恒地仓借款本金共计人民币 150,086,400 元未归还（其中多笔借款期限已届满，剩余几笔借款期限即将届满）。恒地仓于 2021 年 1 月向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求昆山锦亭偿还借款本息及律师费用、保全担保费用，共计约 150,446,434.56 元。2021 年 8 月 31 日，上海市第一中级人民法院作出如下判决：（1）昆山锦亭应偿还恒地仓借款本金 15,008.64 万元；（2）昆山锦亭承担案件受理费及财产保全费，合计约 79.75 万元。2021 年 10 月 8 日，恒地仓因昆山锦亭未按期履行还款义务，申请法院强制执行。2022 年 1 月 4 日，因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

2021 年 11 月 16 日，因昆山锦亭未能清偿债务，恒地仓向昆山市人民法院申请对债务人昆山锦亭进行破产清算。2022 年 4 月 2 日，昆山市人民法院正式裁定受理破产申请，上述四个案件执行程序因此中止。2022 年 5 月 13 日，昆山市人民法院根据破产法相关规定指定破产管理人，昆山锦亭移交破产管理人，不再纳入公司合并范围。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为上海城开（集团）有限公司 2022 年公司债券年报盖章页）



上海城开（集团）有限公司
2023 年 4 月 25 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位: 上海城开（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,255,005,219.38	8,248,894,352.76
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,938,102.40	2,402,646.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,968,337.04	3,778,803.73
应收款项融资		
预付款项	4,749,315.93	2,033,537.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,790,507,491.22	4,292,485,915.78
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,039,928,615.15	9,786,194,490.25
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	64,720,698.19	274,846,628.90
流动资产合计	15,166,817,779.31	22,610,636,375.54
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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		
长期股权投资	3,422,778,361.62	3,441,238,538.63
其他权益工具投资	51,980,661.21	75,097,819.03
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,970,521,098.79	1,597,031,247.63
固定资产	525,643,741.78	529,878,932.47
在建工程	917,560,609.73	1,478,652,944.65
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	25,611,456.01	15,454,873.82
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	24,093,145.48	98,686,345.28
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,938,189,074.62	7,236,040,701.51
资产总计	25,105,006,853.93	29,846,677,077.05
流动负债：		
短期借款	549,678,670.74	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	643,051,941.50	191,556,471.99
预收款项	10,386,286.25	10,128,697.89
合同负债	786,848,504.05	2,128,725,050.74
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,036,660.54	3,861,409.84
应交税费	147,477,075.50	776,590,171.73
其他应付款	3,658,269,634.99	6,458,244,799.18
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,929,481,766.96	4,208,108,049.67
其他流动负债	66,481,911.73	81,736,388.46
流动负债合计	8,794,712,452.26	13,858,951,039.50
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,870,784,160.18	2,561,998,278.11
应付债券	2,901,314,250.06	3,223,360,471.96
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	20,857,157.78	3,529,523.44
长期应付款	3,024,453.21	3,425,975.49
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	21,554,971.62	23,021,534.00

递延所得税负债	252,928,677.21	245,152,297.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,070,463,670.06	6,060,488,080.89
负债合计	14,865,176,122.32	19,919,439,120.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	62,815,786.07	62,815,786.07
减：库存股		
其他综合收益	368,190,184.76	384,441,529.96
专项储备		
盈余公积	1,100,862,213.62	1,090,573,830.29
一般风险准备		
未分配利润	5,051,135,545.25	4,790,439,209.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,783,003,729.70	9,528,270,355.87
少数股东权益	456,827,001.91	398,967,600.79
所有者权益（或股东权益）合计	10,239,830,731.61	9,927,237,956.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,105,006,853.93	29,846,677,077.05

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：上海城开（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	937,446,154.65	6,991,566,996.66
交易性金融资产	4,938,102.40	2,402,646.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	169,148.80	225,787.07
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	9,602,021,830.63	7,159,001,603.67
其中：应收利息		
应收股利		
存货	128,725,786.54	131,071,541.34
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	82,658.19	
流动资产合计	10,673,383,681.21	14,284,268,575.14
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		
长期股权投资	7,009,760,522.89	7,028,220,699.90
其他权益工具投资	42,640,989.60	59,325,304.80
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,573,521,098.79	1,597,031,247.63
固定资产	80,614,593.59	60,484,971.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,706,537,204.87	8,745,062,223.73
资产总计	19,379,920,886.08	23,029,330,798.87
流动负债：		
短期借款	450,000,000.00	
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	6,193,258.70	6,147,106.89
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	23,065,464.02	705,625,688.50
其他应付款	2,710,063,517.00	5,249,880,927.20
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	2,924,406,705.67	4,038,339,762.14
其他流动负债		
流动负债合计	6,113,728,945.39	9,999,993,484.73
非流动负债：		
长期借款	2,110,500,000.00	1,638,200,000.00
应付债券	2,901,314,250.06	3,223,360,471.96
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	245,039,159.27	248,972,625.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,256,853,409.33	5,110,533,097.43
负债合计	11,370,582,354.72	15,110,526,582.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,527,527.19	9,527,527.19
减：库存股		
其他综合收益	383,552,994.10	395,902,512.70
专项储备		
盈余公积	1,100,862,213.62	1,090,573,830.29
未分配利润	3,315,395,796.45	3,222,800,346.53
所有者权益（或股东权益）合计	8,009,338,531.36	7,918,804,216.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,379,920,886.08	23,029,330,798.87

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	3,058,331,638.16	3,296,001,804.16
其中：营业收入	3,058,331,638.16	3,296,001,804.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,541,346,717.72	2,944,153,079.91
其中：营业成本	1,889,548,368.29	2,474,638,378.02
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	379,170,250.09	217,372,491.05
销售费用	32,070,830.31	34,693,477.91

管理费用	98,230,901.15	91,318,397.68
研发费用		
财务费用	142,326,367.88	126,130,335.25
其中：利息费用	367,031,807.81	445,476,580.34
利息收入	224,980,491.70	337,197,653.33
加：其他收益	23,920,049.28	1,368,013.52
投资收益（损失以“－”号填列）	-74,955,806.63	3,056,873,823.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,921,177.01	19,770,075.22
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）	2,535,456.00	-1,609,471.85
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-210,675.50	
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		950.48
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	468,273,943.59	3,408,482,040.28
加：营业外收入	3,075,867.42	339,235.87
减：营业外支出	1,383,600.60	14,247,717.36
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	469,966,210.41	3,394,573,558.79
减：所得税费用	160,732,006.69	797,522,636.52
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	309,234,203.72	2,597,050,922.27
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	309,234,203.72	2,597,050,922.27
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）	270,984,719.03	2,578,235,495.21
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	38,249,484.69	18,815,427.06
六、其他综合收益的税后净额	-16,219,714.16	-407,132,274.81
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-16,251,345.20	-250,474,414.69
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-17,337,868.36	-15,608,852.23
（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	-17,337,868.36	-15,608,852.23
（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	1,086,523.16	-234,865,562.46
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	1,086,523.16	-234,865,562.46
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	31,631.04	-156,657,860.12
七、综合收益总额	293,014,489.56	2,189,918,647.46
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	254,733,373.83	2,327,761,080.52
（二）归属于少数股东的综合收益总额	38,281,115.73	-137,842,433.06
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：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	111,956,806.29	164,131,327.86
减：营业成本	3,196,634.98	8,766,105.00
税金及附加	8,754,381.72	12,565,847.95
销售费用	24,113,575.61	28,789,057.31
管理费用	34,466,466.78	75,430,372.11
研发费用		
财务费用	-26,620,608.54	58,802,059.58
其中：利息费用	361,203,597.06	386,293,225.00
利息收入	387,955,314.98	327,552,097.53

加：其他收益	11,553,733.74	54,258.31
投资收益（损失以“－”号填列）	-17,921,177.01	2,840,913,261.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,921,177.01	19,770,075.22
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）	2,535,456.00	-1,609,471.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	58,567,601.51	-68,207,136.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	122,781,969.98	2,750,928,797.73
加：营业外收入	2,725,214.86	200,067.81
减：营业外支出	1,220,651.93	14,086,974.11
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	124,286,532.91	2,737,041,891.43
减：所得税费用	21,402,699.66	696,532,647.60
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	102,883,833.25	2,040,509,243.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	102,883,833.25	2,040,509,243.83
（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	-12,349,518.60	-14,398,848.48
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-12,513,236.40	-14,520,076.20
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	-12,513,236.40	-14,520,076.20
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	163,717.80	121,227.72
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供		

出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	163,717.80	121,227.72
六、综合收益总额	90,534,314.65	2,026,110,395.35
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	1,818,268,777.96	2,743,982,954.41
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	45,934,895.88	40,661,513.41
收到其他与经营活动有关的现金	3,486,525,739.77	3,610,824,801.05
经营活动现金流入小计	5,350,729,413.61	6,395,469,268.87
购买商品、接受劳务支付的现金	833,671,814.89	5,000,107,884.19
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	123,226,259.93	120,935,430.77
支付的各项税费	931,771,524.61	883,975,454.43
支付其他与经营活动有关的现金	6,049,198,238.53	3,377,337,123.23
经营活动现金流出小计	7,937,867,837.96	9,382,355,892.62
经营活动产生的现金流量净额	-2,587,138,424.35	-2,986,886,623.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		756,080,691.64
取得投资收益收到的现金	539,000.00	61,234,763.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,142.10	12,807.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,539,862,635.75
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	541,142.10	4,357,190,898.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	341,015,977.21	233,779,565.66
投资支付的现金		147,000,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	219,551.49	
投资活动现金流出小计	341,235,528.70	380,779,565.66
投资活动产生的现金流量净额	-340,694,386.60	3,976,411,332.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		40,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00
取得借款收到的现金	4,148,794,552.81	4,020,896,581.11
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,148,794,552.81	4,060,896,581.11
偿还债务支付的现金	4,677,378,732.98	1,448,583,468.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,451,240,488.93	575,998,847.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,435,216.12
支付其他与筹资活动有关的现金	20,582,807.06	15,158,874.96
筹资活动现金流出小计	7,149,202,028.97	2,039,741,190.11
筹资活动产生的现金流量净额	-3,000,407,476.16	2,021,155,391.00
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	-5,928,240,287.11	3,010,680,100.18

加：期初现金及现金等价物余额	8,181,955,216.30	5,171,275,116.12
六、期末现金及现金等价物余额	2,253,714,929.19	8,181,955,216.30

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	127,048,867.44	192,987,220.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,510,992,421.62	6,100,117,684.00
经营活动现金流入小计	6,638,041,289.06	6,293,104,904.96
购买商品、接受劳务支付的现金	873,721.65	6,905,485.42
支付给职工及为职工支付的现金	23,004,878.15	18,401,104.50
支付的各项税费	725,219,929.48	41,439,632.27
支付其他与经营活动有关的现金	8,956,115,860.03	6,751,461,165.87
经营活动现金流出小计	9,705,214,389.31	6,818,207,388.06
经营活动产生的现金流量净额	-3,067,173,100.25	-525,102,483.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	539,000.00	740,000,000.00
取得投资收益收到的现金	283.69	46,621,712.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,576,900,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	539,283.69	4,363,521,712.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,639,349.91	15,429,241.24
投资支付的现金		548,000,000.00
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	6,639,349.91	563,429,241.24
投资活动产生的现金流量净额	-6,100,066.22	3,800,092,470.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,480,000,000.00	1,375,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,480,000,000.00	1,375,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,963,400,000.00	1,286,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,426,297,781.09	483,999,580.08
支付其他与筹资活动有关的现金	8,390,000.00	2,490,566.04
筹资活动现金流出小计	6,398,087,781.09	1,772,790,146.12
筹资活动产生的现金流量净额	-2,918,087,781.09	-397,790,146.12
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	-5,991,360,947.56	2,877,199,841.67
加：期初现金及现金等价物余额	6,928,807,102.21	4,051,607,260.54
六、期末现金及现金等价物余额	937,446,154.65	6,928,807,102.21

公司负责人：黄海平 主管会计工作负责人：叶维琪 会计机构负责人：张海毅

