

合并资产负债表

2023年6月30日

编制单位：上海城开（集团）有限公司

项 目	行次	期末金额	年初金额	项 目	行次	期末金额	年初金额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	2	3,272,201,321.21	2,255,005,219.38	短期借款	35		
交易性金融资产	3	3,791,110.40	4,938,102.40	交易性金融负债	36	450,000,000.00	549,678,670.74
应收票据	4	-	-	应付票据	37	-	-
应收账款	5	4,072,688.39	6,968,337.04	应付账款	38	-	-
预付款项	6	7,481,585.70	4,749,315.93	应付账款	39	548,336,939.79	643,051,941.50
应收利息	7	-	-	预收款项	40	16,900,368.25	10,386,286.25
应收股利	8	-	-	合同负债	41	2,216,622,689.94	786,848,504.05
其他应收款	9	6,959,069,421.71	6,790,507,491.22	应付职工薪酬	42	3,166,334.40	3,036,660.54
存货	10	6,271,087,938.17	6,039,928,615.15	应交税费	43	56,455,863.68	147,477,075.50
一年内到期的非流动资产	11	-	-	应付股利	44	-	-
其他流动资产	12	192,028,871.17	64,720,698.19	其他应付款	45	3,743,949,869.76	3,658,269,634.99
				一年内到期的非流动负债	46	2,430,921,428.48	2,929,481,766.96
				其他流动负债	47	189,643,950.02	66,481,911.73
				流动负债合计	48	9,655,997,444.32	8,794,712,452.26
流动资产合计	13	16,709,732,936.75	15,166,817,779.31				
非流动资产：	14			非流动负债：	49		
其他权益工具投资	15	57,489,633.21	51,980,661.21	长期借款	50	3,250,350,275.55	2,870,784,160.18
债权投资	16	-	-	应付债券	51	3,651,200,474.34	2,901,314,250.06
长期应收款	17	-	-	长期应付款	52	2,924,256.60	3,024,453.21
长期股权投资	18	3,422,111,576.83	3,422,778,361.62	专项应付款	53	-	-
投资性房地产	19	4,971,393,957.30	4,970,521,098.79	预计负债	54	-	-
使用权资产	20	23,017,523.87	25,611,456.01	租赁负债	55	19,131,602.31	20,857,157.78
固定资产	21	513,026,263.06	525,643,741.78	递延收益	56	21,455,687.33	21,554,971.62
在建工程	22	1,105,432,397.78	917,560,609.73	递延所得税负债	57	262,460,810.51	252,928,677.21
工程物资	23	-	-	其他非流动负债	58	-	-
固定资产清理	24	-	-	其中：特准储备基金	59		
生产性生物资产	25	-	-	非流动负债合计	60	7,207,523,106.64	6,070,463,670.06
油气资产	26	-	-	负 债 合 计	61	16,863,520,550.96	14,865,176,122.32
无形资产	27	-	-	所有者权益（或股东权益）：	62		
开发支出	28	-	-	实收资本（股本）	63	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
商誉	29	-	-	资本公积	64	62,815,786.07	62,815,786.07
长期待摊费用	30	-	-	其他综合收益	65	372,403,772.66	368,190,184.76
递延所得税资产	31	22,148,805.20	24,093,145.48	盈余公积	66	1,100,862,213.62	1,100,862,213.62
其他非流动资产	32	-	-	未分配利润	67	4,768,536,696.89	5,051,135,545.25
				归属于母公司所有者权益合计	68	9,504,618,469.24	9,783,003,729.70
非流动资产合计	33	10,114,620,157.25	9,938,189,074.62	*少数股东权益	69	456,214,073.80	456,827,001.91
				所有者权益合计	70	9,960,832,543.04	10,239,830,731.61
资 产 总 计	34	26,824,353,094.00	25,105,006,853.93	负债和所有者权益总计	71	26,824,353,094.00	25,105,006,853.93

备注：本报表未经审计。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2023年6月

编制单位：上海城开（集团）有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	290,383,303.66	1,128,517,222.45	投资收益（损失以“-”号填列）	15	-666,784.79	169,382,616.38
其中：营业收入	2	290,383,303.66	1,128,517,222.45	其中：对联营企业和合营企业的投资	16	-666,784.79	-7,856,316.57
其中：主营业务收入	3			资产处置收益	17	156,175.00	-
其他业务收入	4			其他收益	18	420,661.52	461,782.97
				三、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	-28,099,922.48	111,990,013.26
二、营业总成本	5	317,246,285.87	894,571,410.06	加：营业外收入	20	1,868,869.22	537,388.56
其中：营业成本	6	160,919,375.90	548,921,370.45	减：营业外支出	21	2,316,542.50	62,296.12
其中：主营业务成本	7			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	-28,547,595.76	112,465,105.70
其他业务成本	8			减：所得税费用	23	4,664,180.71	66,508,403.02
				五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24	-33,211,776.47	45,956,702.68
营业税金及附加	9	22,257,550.69	231,478,002.92	归属于母公司所有者的净利润	25	-32,598,848.36	25,699,614.54
				*少数股东损益	26	-612,928.11	20,257,088.14
销售费用	10	6,372,470.60	14,963,433.40	六、每股收益：	27	—	—
管理费用	11	55,535,084.53	45,709,638.56	基本每股收益	28	-	-
财务费用	12	72,161,804.15	53,498,964.73	稀释每股收益	29	-	-
信用减值损失	13	-	293,200,736.08	七、其他综合收益	30	4,213,587.90	-7,258,448.94
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	14	-1,146,992.00	1,400,537.60	八、综合收益总额	31	-28,998,188.57	38,698,253.74

备注：本报表未经审计。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：张海毅



合并现金流量表

2023年6月30日

编制单位：上海城开（集团）有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,738,704,018.25	335,000,600.16	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	-	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32		-
△向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	1,606,038.08	132,405.00
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35	-	
△收到再保险业务现金净额	7			△质押贷款净增加额	36		
△保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
△处置交易性金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38		-
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	1,606,038.08	132,405.00
△拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	-1,606,038.08	-132,405.00
△回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—
收到的税费返还	13	20,564,915.94	15,808,246.09	吸收投资收到的现金	42	-	
收到其他与经营活动有关的现金	14	1,424,726,288.48	1,790,337,791.44	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	-	
经营活动现金流入小计	15	3,183,995,222.67	2,141,146,637.69	取得借款所收到的现金	44	1,896,966,115.37	2,428,917,743.34
购买商品、接受劳务支付的现金	16	688,345,900.18	614,437,990.20	△发行债券收到的现金	45		
△客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46	16,942,773.77	28,150,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	1,913,908,889.14	2,457,067,743.34
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	1,436,778,670.74	1,586,400,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	241,476,387.41	1,701,110,903.78
△支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	22	60,104,374.48	57,965,423.82	支付其他与筹资活动有关的现金	51	640,921.10	1,048,124.30
支付的各项税费	23	111,628,790.09	848,938,879.41	筹资活动现金流出小计	52	1,678,895,979.25	3,288,559,028.08
支付其他与经营活动有关的现金	24	1,540,128,530.88	4,317,928,640.25	筹资活动产生的现金流量净额	53	235,012,909.89	-831,491,284.74
经营活动现金流出小计	25	2,400,207,595.63	5,839,270,933.68	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		-
经营活动产生的现金流量净额	26	783,787,627.04	-3,698,124,295.99	五、现金及现金等价物净增加额	55	1,017,194,498.85	-4,529,747,985.73
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	加：期初现金及现金等价物余额	56	2,253,714,929.19	8,181,955,216.30
收回投资收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	3,270,909,428.04	3,652,207,230.57
取得投资收益收到的现金	29				58		

备注：本报表未经审计。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：张海毅



母公司资产负债表

2023年6月30日

编制单位：上海城开（集团）有限公司

项	行次	期末金额	年初金额	项	行次	期末金额	年初金额
流动资产：				流动负债：	35		
货币资金	2	1,481,955,669.77	937,446,154.65	短期借款	36	450,000,000.00	450,000,000.00
交易性金融资产	3	3,791,110.40	4,938,102.40	交易性金融负债	37	-	-
应收票据	4	-	-	应付票据	38	-	-
应收账款	5	609,190.94	169,148.80	应付账款	39	6,218,057.90	6,193,258.70
预付款项	6	-	-	预收款项	40	-	-
应收利息	7	-	-	应付职工薪酬	41	-	-
应收股利	8	-	-	应交税费	42	5,498,575.73	23,065,464.02
其他应收款	9	9,424,256,104.45	9,602,021,830.63	其他应付款	43	2,965,864,870.94	2,710,063,517.00
存货	10	127,083,758.18	128,725,786.54	一年内到期的非流动负债	44	2,425,985,229.73	2,924,406,705.67
一年内到期的非流动资产	11	-	-	其他流动负债	45	-	-
其他流动资产	12	-	82,658.19				
				流动负债合计	46	5,853,566,734.30	6,113,728,945.39
流动资产合计	13	11,037,695,833.74	10,673,383,681.21	非流动负债：	47		
非流动资产：	14			长期借款	48	2,245,000,000.00	2,110,500,000.00
其他权益工具投资	15	48,149,961.60	42,640,989.60	应付债券	49	3,651,200,474.34	2,901,314,250.06
债权投资	16	-	-	长期应付款	50	-	-
长期应收款	17	-	-	专项应付款	51	-	-
长期股权投资	18	7,019,093,738.10	7,009,760,522.89	预计负债	52	-	-
投资性房地产	19	1,573,521,098.79	1,573,521,098.79	递延所得税负债	53	245,931,528.57	245,039,159.27
固定资产	20	78,586,959.61	80,614,593.59	其他非流动负债	54	-	-
在建工程	21	-	-	其中：特准储备基金	55	-	-
工程物资	22	-	-	非流动负债合计	56	6,142,132,002.91	5,256,853,409.33
固定资产清理	23	-	-	负债合计	57	11,995,698,737.21	11,370,582,354.72
生产性生物资产	24	-	-				
油气资产	25	-	-	所有者权益（或股东权益）：	58		
无形资产	26	-	-	实收资本（股本）	59	3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
开发支出	27	-	-	资本公积	60	9,527,527.19	9,527,527.19
商誉	28	-	-	其他综合收益	61	387,766,582.00	383,552,994.10
长期待摊费用	29	-	-	盈余公积	62	1,100,862,213.62	1,100,862,213.62
递延所得税资产	30	-	-	未分配利润	63	3,063,192,531.82	3,315,395,796.45
其他非流动资产	31	-	-	归属于母公司所有者权益合计	64	7,761,348,854.63	8,009,338,531.36
非流动资产合计	33	8,719,351,758.10	8,706,537,204.87	*少数股东权益	65	-	-
				所有者权益合计	66	7,761,348,854.63	8,009,338,531.36
资产总计	34	19,757,047,591.84	19,379,920,886.08	负债和所有者权益总计	67	19,757,047,591.84	19,379,920,886.08

备注：本报表未经审计。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：张海毅

-

母公司利润表

2023年6月

编制单位：上海城开（集团）有限公司

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	78,187,846.32	49,260,597.14	投资收益（损失以“-”号填列）	15	-666,784.79	-7,856,316.57
其中：营业收入	2	78,187,846.32	49,260,597.14	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	-666,784.79	-7,856,316.57
其中：主营业务收入	3			资产处置收益（损失以“-”号填列）	17	156,175.00	
其他业务收入	4			其他收益	18	40,795.50	37,545.58
				三、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	-2,298,017.56	-31,476,155.15
二、营业总成本	5	78,869,057.59	74,318,518.90	加：营业外收入	20	1,858,745.13	490,985.82
其中：营业成本	6	2,420,971.90	449,464.34	减：营业外支出	21	2,167,007.00	50,000.00
其中：主营业务成本	7			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	-2,606,279.43	-31,035,169.33
其他业务成本	8			减：所得税费用	23	-403,014.80	-5,521,045.30
				五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24	-2,203,264.63	-25,514,124.03
营业税金及附加	9	5,225,840.77	4,637,188.27	归属于母公司所有者的净利润	25	-2,203,264.63	-25,514,124.03
				*少数股东损益	26	-	-
销售费用	10	6,070,990.53	883,028.26	六、每股收益：	27	—	—
管理费用	11	24,983,050.61	16,459,834.11	基本每股收益	28	-	-
财务费用	12	40,168,203.78	51,889,003.92	稀释每股收益	29	-	-
资产减值损失	13			七、其他综合收益	30	4,213,587.90	-7,258,448.94
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	14	-1,146,992.00	1,400,537.60	八、综合收益总额	31	2,010,323.27	-32,772,572.97

备注：本报表未经审计。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张海毅

母公司现金流量表

2023年6月

编制单位：上海城开（集团）有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上年金额	项 目	行次	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	75,873,349.04	47,643,279.34	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	—	—
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32		
△向中央银行借款净增加额	4			投资活动现金流入小计	33	—	—
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	54,540.83	34,900.33
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资支付的现金	35	10,000,000.00	
△收到再保险业务现金净额	7			△质押贷款净增加额	36	—	—
△保户储金及投资款净增加额	8			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	—	—
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			支付其他与投资活动有关的现金	38	—	—
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			投资活动现金流出小计	39	10,054,540.83	34,900.33
△拆入资金净增加额	11			投资活动产生的现金流量净额	40	-10,054,540.83	-34,900.33
△回购业务资金净增加额	12			三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—
收到的税费返还	13	1,162,860.30		吸收投资收到的现金	42	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	14	1,869,636,024.73	2,265,732,897.20	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	—	—
经营活动现金流入小计	15	1,946,672,234.07	2,313,376,176.54	取得借款所收到的现金	44	1,651,500,000.00	2,230,000,000.00
购买商品、接收劳务支付的现金	16	2,458,718.19	5,522,323.61	△发行债券收到的现金	45		
△客户贷款及垫款净增加额	17			收到其他与筹资活动有关的现金	46		
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			筹资活动现金流入小计	47	1,651,500,000.00	2,230,000,000.00
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			偿还债务所支付的现金	48	1,337,100,000.00	1,015,700,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	208,445,884.36	1,694,758,248.47
△支付保单红利的现金	21			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	9,189,527.79	13,762,249.46	支付其他与筹资活动有关的现金	51		
支付的各项税费	23	44,095,423.58	709,132,724.95	筹资活动现金流出小计	52	1,545,545,884.36	2,710,458,248.47
支付其他与经营活动有关的现金	24	1,442,318,624.20	4,959,450,627.14	筹资活动产生的现金流量净额	53	105,954,115.64	-480,458,248.47
经营活动现金流出小计	25	1,498,062,293.76	5,687,867,925.16	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
经营活动产生的现金流量净额	26	448,609,940.31	-3,374,491,748.62	五、现金及现金等价物净增加额	55	544,509,515.12	-3,854,984,897.42
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	加：期初现金及现金等价物余额	56	937,446,154.65	6,928,807,102.21
收回投资收到的现金	28			六、期末现金及现金等价物余额	57	1,481,955,669.77	3,073,822,204.79
取得投资收益收到的现金	29				58		

备注：本报表未经审计。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张海毅

上海城开（集团）有限公司
二〇二三年半年度重要会计项目附注
(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

(一) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,384,398,444.31	121,941,429.65	2,262,457,014.66	2,465,801,046.35	121,941,429.65	2,334,859,616.70
开发成本	4,008,216,161.54		4,008,216,161.54	3,704,662,736.37		3,704,662,736.37
库存商品	414,761.97		414,761.97	406,262.08		406,262.08
合计	6,393,029,367.82	121,941,429.65	6,271,087,938.17	6,161,870,044.80	121,941,429.65	6,039,928,615.15

2、存货跌价准备

项 目	年初余额	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	
开发产品	121,941,429.65					121,941,429.65
合 计	121,941,429.65					121,941,429.65

(二) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	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	其他			
1. 联营企业											
上海城开房地产经纪有限公司	16,497,007.89			-4,091.14					16,492,916.75		
上海莘天置业有限公司投资本金	1,311,106,210.72			-4,225,828.99					1,306,880,381.73		
上海地产北部投资发展有限公司	94,440,093.13			578,098.01					95,018,191.14		
小计	1,422,043,311.74			-3,651,822.12					1,418,391,489.62		
2、合营企业											
上海莘至城置业有限公司	550,055,107.04			3,080,396.72					553,135,503.76		
上海诺卓企业管理有限公司	1,314,809,882.28			-95,359.39					1,314,714,522.89		
武汉庚城置业有限公司	134,870,060.56			0.00					134,870,060.56		



被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	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	其他			
公司											
小计	1,999,735,049.88			2,985,037.33					2,002,720,087.21		
3、其他											
海口万事达实业公司（注）	1,000,000.00								1,000,000.00		
小计	1,000,000.00								1,000,000.00		
合计	3,422,778,361.62			-666,784.79					3,422,111,576.83		

注：由于海口万事达实业有限公司所有资产已在 2006 年清理完毕，目前正在办理工商注销，故对其采用成本法核算，未纳入合并范围。

（三）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	493,000,000.00	512,700,000.00
一年内到期的应付债券	1,799,534,013.42	2,348,266,798.95
一年内到期的租赁负债	4,166,738.30	4,837,708.59
一年内到期的应付利息	134,220,676.76	63,677,259.42

项目	期末余额	上年年末余额
合计	2,430,921,428.48	2,929,481,766.96

(四) 长期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,912,350,275.55	1,692,284,160.18
信用借款	1,338,000,000.00	1,178,500,000.00
合 计	3,250,350,275.55	2,870,784,160.18

(五) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	278,843,982.77	160,919,375.90	1,118,335,105.99	548,921,370.45
其他业务	11,539,320.89	0.00	10,182,116.46	0.00
合计	290,383,303.66	160,919,375.90	1,128,517,222.45	548,921,370.45



上海城开(集团)有限公司

二〇二三年七月三十日