

# 表1 合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位名称: 浦房合并

单位: 元

项 目	行次	期末余额	年初余额	项 目	行次	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>	1			<b>流动负债:</b>	73		
货币资金	2	1,943,021,843.00	4,310,186,589.40	短期借款	74	1,005,000,000.00	271,000,000.00
△结算备付金	3	-	-	△向中央银行借款	75	-	-
△拆出资金	4	-	-	△吸收存款及同业存放	76	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	-	-	△拆入资金	77	-	-
衍生金融资产	6	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78	-	-
应收票据	7	-	-	衍生金融负债	79	-	-
应收账款	8	1,285,814,909.83	4,333,617,188.13	应付票据	80	-	-
预付款项	9	599,401,133.68	7,543,967,000.89	应付账款	81	1,269,205,675.06	1,745,795,906.32
△应收保费	10	-	-	预收款项	82	3,201,168,457.03	3,896,405,763.68
△应收分保账款	11	-	-	△卖出回购金融资产款	83	-	-
△应收分保合同准备金	12	-	-	△应付手续费及佣金	84	-	-
应收利息	13	-	-	应付职工薪酬	85	5,026,041.30	9,383,195.84
应收股利	14	14,172,608.99	66,242,359.75	其中: 应付工资	86	512,436.91	5,473,527.52
其他应收款	15	747,371,222.63	244,246,357.96	应付福利费	87	431,226.84	517,977.24
△买入返售金融资产	16	-	-	其中: 职工奖励及福利基金	88	-	-
存货	17	20,531,174,137.41	16,050,586,732.39	应交税费	89	138,724,364.39	182,105,362.09
其中: 原材料	18	1,132,324.55	789,391.84	其中: 应交税金	90	138,528,599.67	181,154,238.08
库存商品	19	734,926,733.68	708,501,281.73	应付利息	91	22,931,205.77	81,443,216.46
划分为持有待售的资产	20	-	-	应付股利	92	40,034,149.56	38,932,675.60
一年内到期的非流动资产	21	-	-	其他应付款	93	1,828,188,095.77	1,538,359,689.89
其他流动资产	22	268,973,080.06	214,802,089.97	△应付分保账款	94	-	-
流动资产合计	23	25,389,928,935.62	22,763,648,318.49	△保险合同准备金	95	-	-
<b>非流动资产:</b>	24			△代理买卖证券款	96	-	-
△发放贷款及垫款	25	-	-	△代理承销证券款	97	-	-
可供出售金融资产	26	37,380,551.41	37,380,551.41	划分为持有待售的负债	98	-	-
持有至到期投资	27	-	-	一年内到期的非流动负债	99	2,275,000,000.00	907,600,000.00
长期应收款	28	11,185,481,935.06	10,737,122,931.13	其他流动负债	100	-	-
长期股权投资	29	85,005,000.00	85,005,000.00	流动负债合计	101	9,785,277,988.88	8,671,025,809.88
投资性房地产	30	2,065,321,180.01	1,881,522,703.61	<b>非流动负债:</b>	102		
固定资产原价	31	867,999,099.36	866,906,160.52	长期借款	103	17,127,023,329.88	17,411,743,311.98
减: 累计折旧	32	46,721,063.07	44,509,596.08	应付债券	104	1,600,000,000.00	-
固定资产净值	33	821,278,036.29	822,396,564.44	长期应付款	105	296,836,456.65	303,540,988.75
减: 固定资产减值准备	34	-	-	长期应付职工薪酬	106	-	-
固定资产净额	35	821,278,036.29	822,396,564.44	专项应付款	107	404,728,628.93	395,764,998.36
在建工程	36	192,329,691.89	190,674,593.63	预计负债	108	858,000,450.00	1,116,034,105.96
工程物资	37	-	-	递延收益	109	7,140,645.72	5,188,253.63
固定资产清理	38	-	-	递延所得税负债	110	7,116,859.80	7,116,859.80
生产性生物资产	39	-	-	其他非流动负债	111	-	-
油气资产	40	-	-	其中: 特准储备基金	112	-	-
无形资产	41	3,621,565.80	3,643,942.98	非流动负债合计	113	20,300,846,370.98	19,239,388,518.48
开发支出	42	-	-	负 债 合 计	114	30,086,124,359.86	27,910,414,328.36
商誉	43	-	-	<b>所有者权益(或股东权益):</b>	115		
长期待摊费用	44	935,306.00	1,168,979.88	实收资本(股本)	116	200,000,000.00	200,000,000.00
递延所得税资产	45	360,041,085.47	415,677,065.24	国家资本	117	200,000,000.00	200,000,000.00
其他非流动资产	46	-	-	其中: 国有法人资本	118	200,000,000.00	200,000,000.00
其中: 特准储备物资	47	-	-	集体资本	119	-	-
非流动资产合计	48	14,751,394,351.93	14,174,592,332.32	民营资本	120	-	-
	49			其中: 个人资本	121	-	-
	50			外商资本	122	-	-
	51			#减: 已归还投资	123	-	-
	52			实收资本(或股本)净额	124	200,000,000.00	200,000,000.00
	53			其他权益工具	125	-	-
	54			其中: 优先股	126	-	-
	55			永续债	127	-	-
	56			资本公积	128	3,293,270,571.89	3,146,431,838.96
	57			减: 库存股	129	-	-
	58			其他综合收益	130	21,350,579.43	21,350,579.43
	59			其中: 外币报表折算差额	131	-	-
	60			专项储备	132	-	-
	61			盈余公积	133	181,463,014.22	181,463,014.22
	62			其中: 法定公积金	134	181,463,014.22	181,463,014.22
	63			任意公积金	135	-	-
	64			#储备基金	136	-	-
	65			#企业发展基金	137	-	-
	66			#利润归还投资	138	-	-
	67			△一般风险准备	139	-	-
	68			未分配利润	140	4,353,962,552.79	3,963,428,680.48
	69			归属于母公司所有者权益合计	141	8,050,046,718.33	7,512,674,113.09
	70			*少数股东权益	142	2,005,152,209.36	1,515,152,209.36
	71			所有者权益合计	143	10,055,198,927.69	9,027,826,322.45
<b>资产总计</b>	72	40,141,323,287.55	36,938,240,650.81	<b>负债和所有者权益总计</b>	144	40,141,323,287.55	36,938,240,650.81

注: 表中带\*科目为合并会计报表专用; 加△楷体项目为金融类企业专用, 带#为外商投资企业专用。

单位负责人:

主管会计工作负责人:



会计(财务)机构负责人:



填表人:




## 表2、合并利润及利润分配表

2020年6月30日

编制单位名称:浦房合并

单位:元

项 目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
一、营业总收入	1	1,754,355,349.23	1,828,750,944.19	三、营业利润(亏损以“-”号填列)	35	593,457,634.32	353,052,345.83
其中:营业收入	2	1,754,355,349.23	1,828,750,944.19	加:营业外收入	36	16,153,335.33	959,889.65
其中:主营业务收入	3	1,752,559,801.34	1,828,750,944.19	其中:非货币性资产交换利得	37	-	-
其他业务收入	4	1,795,547.89	-	政府补助	38	13,507,224.13	141.23
△利息收入	5	-	-	债务重组利得	39	-	-
△已赚保费	6	-	-	非流动资产毁损收益	40	-	-
△手续费及佣金收入	7	-	-	减:营业外支出	41	837,963.11	13,217,830.63
二、营业总成本	8	1,166,389,003.36	1,475,592,734.22	其中:非流动资产毁损损失	42	210.00	271.00
其中:营业成本	9	1,116,743,454.70	1,279,067,732.87	非货币性资产交换损失	43	-	-
其中:主营业务成本	10	1,115,289,590.20	1,279,042,721.09	债务重组损失	44	-	-
其他业务成本	11	1,453,864.50	25,011.78	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	45	608,773,006.54	340,794,404.85
△利息支出	12	-	-	减:所得税费用	46	205,918,932.48	64,566,567.06
△手续费及佣金支出	13	-	-	五、净利润(净亏损以“-”号填列)	47	402,854,074.06	276,227,837.79
△退保金	14	-	-	归属于母公司所有者的净利润	48	402,854,074.06	276,227,837.79
△赔付支出净额	15	-	-	*少数股东损益	49	-	-
△提取保险合同准备金净额	16	-	-	加:年初未分配利润	50	3,963,428,680.48	3,686,867,711.04
△保单红利支出	17	-	-	其他转入	51	-	-
△分保费用	18	-	-	六、可供分配利润	52	4,366,282,754.54	3,963,095,548.83
营业税金及附加	19	-62,920,999.00	97,004,346.40	减:提取一般风险准备	53	-	-
销售费用	20	4,915,222.11	5,967,292.33	提取法定盈余公积金	54	-	-
管理费用	21	55,864,676.73	48,161,982.77	提取职工奖励及福利基金	55	-	-
研究与开发费	22	811,280.44	1,305,892.87	提取储备基金	56	-	-
财务费用	23	53,117,398.36	44,085,486.98	提取企业发展基金	57	-	-
其中:利息支出	24	61,948,188.57	61,290,872.03	利润归还投资	58	-	-
利息收入	25	9,587,295.67	17,496,293.13	七、可供股东分配的利润	59	4,366,282,754.54	3,963,095,548.83
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	26	-	149.75	减:应付优先股股利	60	-	-
资产减值损失	27	-2,142,029.98	-	提取任意盈余公积金	61	-	-
其他	28	-	-	应付普通股股利	62	12,320,201.75	-
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	29	-	-	转作资本(或股本)的普通股股利	63	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	30	-	-226,098.78	八、未分配利润	64	4,353,962,552.79	3,963,095,548.83
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	31	-	-				
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	32	-	-				
其他收益	33	5,493,337.16	120,234.64				
资产处置收益(损失以“-”号填列)	34	-2,048.71	-				

单位负责人:



主管会计工作负责人:

*(Handwritten signature)*

会计(财务)机构负责人:

*(Handwritten signature)*

填表人:

*(Handwritten signature)*

### 表3、合并现金流量表

2020年6月30日

编制单位名称:浦房合并

单位: 元

项 目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
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	300.00	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,013,661,162.57	992,350,758.63	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	54,293,314.65	4,773,901.22
△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	279,240,266.40	3,311,984,612.21
△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	279,240,266.40	3,311,984,612.21
△拆入资金净增加额	11	-	-	投资活动产生的现金流量净额	40	-224,946,951.75	-3,307,210,710.99
△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	-	3,121.72	吸收投资收到的现金	42	490,000,000.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	14	940,680,059.71	1,197,250,582.75	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	1,954,341,222.28	2,189,604,463.10	取得借款所收到的现金	44	6,553,343,313.90	5,616,422,118.94
购买商品、接收劳务支付的现金	16	5,669,773,141.25	5,561,479,889.16	△发行债券收到的现金	45	1,600,000,000.00	-
△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	8,643,343,313.90	5,616,422,118.94
△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	4,736,663,296.00	2,306,718,453.86
△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	489,488,963.03	260,355,675.09
△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	106,366,662.74	81,101,295.31	支付其他与筹资活动有关的现金	51	1,851,681.05	55,000,000.00
支付的各项税费	23	458,973,617.94	249,155,815.28	筹资活动现金流出小计	52	5,228,003,940.08	2,622,074,128.95
支付其他与经营活动有关的现金	24	1,279,426,006.36	423,794,912.64	筹资活动产生的现金流量净额	53	3,415,339,373.82	2,994,347,989.99
经营活动现金流出小计	25	7,514,539,428.29	6,315,531,912.39	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	-5,560,198,206.01	-4,125,927,449.29	五、现金及现金等价物净增加额	55	-2,369,805,783.94	-4,438,790,170.29
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	3,930,155,284.72	6,399,284,458.56
收回投资收到的现金	28	-	4,773,901.22	六、期末现金及现金等价物余额	57	1,560,349,500.78	1,960,494,288.27
取得投资收益收到的现金	29	54,293,014.65	-				

单位负责人:



主管会计工作负责人:

*马诗经*

会计(财务)机构负责人:

*孙平*

填表人:

*徐小*

# 表4、合并所有者权益分析表

2020年6月30日

编制单位名称:浦房合并

单位:元

科目	行次	期末余额	年初余额	增减额 (+/-)	事由	备注
实收资本	1	200,000,000.00	200,000,000.00	-		
资本公积	2	3,293,270,571.89	3,146,431,838.96	146,838,732.93		
其他综合收益	3	21,350,579.43	21,350,579.43	-		
盈余公积	4	181,463,014.22	181,463,014.22	-		
专项储备	5	-	-	-		
一般风险准备	6	-	-	-		
未分配利润	7	4,353,962,552.79	3,963,428,680.48	390,533,872.31		
合计	8	8,050,046,718.33	7,512,674,113.09	537,372,605.24		

附表1 资产负债表

编制日期：2020年6月30日

单位：元

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

项目	行次	期末余额	年初余额	项目	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：	69		
货币资金	2	408,112,889.17	1,413,874,684.83	短期借款	70	970,000,000.00	-
△结算备付金	3	-	-	△向中央银行借款	71	-	-
△拆出资金	4	-	-	△吸收存款及同业存放	72	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	-	-	△拆入资金	73	-	-
衍生金融资产	6	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	74	-	-
应收票据及应收账款	7	70,855,221.39	68,435,774.50	衍生金融负债	75	-	-
预付款项	8	-	-	应付票据及应付账款	76	101,708,539.89	104,965,520.83
△应收保费	9	-	-	预收款项	77	11,115,172.05	10,768,319.07
△应收分保账款	10	-	-	△卖出回购金融资产款	78	-	-
△应收分保准备金	11	-	-	△应付手续费及佣金	79	-	-
其他应收款	12	4,065,442,779.79	2,101,628,910.03	应付职工薪酬	80	689,627.39	511,575.13
△买入返售金融资产	13	-	-	其中：应付工资	81	-	-
存货	14	266,355,910.96	267,361,880.96	应付福利费	82	-	-
其中：原材料	15	-	-	其中：职工奖励及福利基金	83	-	-
库存商品(产成品)	16	298,895,484.26	299,902,584.26	应交税费	84	2,216,051.34	2,205,724.18
持有待售资产	17	-	-	其中：应交税金	85	2,216,051.34	2,205,724.18
一年内到期的非流动资产	18	-	-	其他应付款	86	2,202,397,274.23	3,083,383,676.42
其他流动资产	19	410,946.33	1,509,410,946.33	△应付分保账款	87	-	-
流动资产合计	20	4,811,777,747.64	5,360,712,196.65	△保险合同准备金	88	-	-
非流动资产：	21			△代理买卖证券款	89	-	-
△发放贷款及垫款	22	-	-	△代理承销证券款	90	-	-
可供出售金融资产	23	16,858,024.56	16,858,024.56	持有待售负债	91	-	-
持有至到期投资	24	2,056,000,000.00	-	一年内到期的非流动负债	92	-	-
长期应收款	25	-	-	其他流动负债	93	-	-
长期股权投资	26	5,967,092,408.46	4,967,096,631.30	流动负债合计	94	3,288,126,664.90	3,201,834,815.63
投资性房地产	27	360,165,530.20	367,142,577.20	非流动负债：	95		
固定资产原价	28	834,390,112.00	834,344,718.00	长期借款	96	1,959,604,470.12	1,729,604,470.12
减：累计折旧	29	24,678,547.86	23,774,281.66	应付债券	97	1,600,000,000.00	-
固定资产净值	30	809,711,564.14	810,570,436.34	长期应付款	98	599,359,127.90	597,943,055.62
减：固定资产减值准备	31	-	-	预计负债	99	-	-
固定资产净额	32	809,711,564.14	810,570,436.34	递延所得税资产	100	500,111,977.84	507,370,660.84
在建工程	33	118,962.26	-	递延收益	101	-	-
生产性生物资产	34	-	-	递延所得税负债	102	3,448,878.13	3,448,878.13
油气资产	35	-	-	其他非流动负债	103	-	-
无形资产	36	1,142,616.10	1,036,184.44	其中：特准储备基金	104	-	-
开发支出	37	-	-	非流动负债合计	105	4,662,524,453.99	2,838,367,064.71
商誉	38	-	-	负债合计	106	7,950,651,118.89	6,040,201,880.34
长期待摊费用	39	-	-	所有者权益(或股东权益)：	107		
递延所得税资产	40	148,897,055.65	142,931,955.95	实收资本(或股本)	108	200,000,000.00	200,000,000.00
其他非流动资产	41	10,000,000.00	10,000,000.00	国有资本	109	-	-
其中：特准储备物资	42	-	-	其中：国有法人资本	110	-	-
非流动资产合计	43	9,059,986,161.37	6,315,635,809.79	集体资本	111	-	-
	44	-	-	民营资本	112	-	-
	45	-	-	其中：个人资本	113	-	-
	46	-	-	外商资本	114	-	-
	47	-	-	#减：已归还投资	115	-	-
	48	-	-	实收资本(或股本)净额	116	200,000,000.00	200,000,000.00
	49	-	-	其他权益工具	117	-	-
	50	-	-	其中：优先股	118	-	-
	51	-	-	永续债	119	-	-
	52	-	-	资本公积	120	2,895,318,633.07	2,662,597,986.97
	53	-	-	减：库存股	121	-	-
	54	-	-	其他综合收益	122	10,346,634.43	10,346,634.43
	55	-	-	其中：外币报表折算差额	123	-	-
	56	-	-	专项储备	124	-	-
	57	-	-	盈余公积	125	181,463,014.22	181,463,014.22
	58	-	-	其中：法定公积金	126	100,000,000.00	100,000,000.00
	59	-	-	任意公积金	127	81,463,014.22	81,463,014.22
	60	-	-	#储备基金	128	-	-
	61	-	-	#企业发展基金	129	-	-
	62	-	-	#利润归还投资	130	-	-
	63	-	-	△一般风险准备	131	-	-
	64	-	-	未分配利润	132	2,633,384,508.40	2,581,738,490.48
	65	-	-	归属于母公司所有者权益合计	133	5,920,512,790.12	5,636,146,126.10
	66	-	-	#少数股东权益	134	-	-
	67	-	-	所有者权益(或股东权益)合计	135	5,920,512,790.12	5,636,146,126.10
资产总计	68	13,871,163,909.01	11,676,348,006.44	负债和所有者权益(或股东权益)总计	136	13,871,163,909.01	11,676,348,006.44

注：表中“#”科目为合并会计报表专用；加“#”标志项目为金融类企业专用，带“#”为外商投资企业专用。

单位负责人：



主管会计工作负责人：

*马志东*

会计(财务)机构负责人：

*孙小*

填表人：

*孙小*

## 表2、利润及利润分配表

2020年6月30日

编制单位名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

单位：元

项 目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
一、营业总收入	1	15,859,268.68	25,080,275.87	三、营业利润（亏损以“-”号填列）	35	45,780,449.41	603,209,554.99
其中：营业收入	2	15,859,268.68	25,080,275.87	加：营业外收入	36	468.81	13,074.34
其中：主营业务收入	3	15,859,268.68	25,080,275.87	其中：非货币性资产交换利得	37	-	-
其他业务收入	4	-	-	政府补助	38	-	-
△利息收入	5	-	-	债务重组利得	39	-	-
△已赚保费	6	-	-	非流动资产毁损收益	40	-	-
△手续费及佣金收入	7	-	-	减：营业外支出	41	100,000.00	13,082,291.13
二、营业总成本	8	80,669,222.71	61,658,548.45	其中：非流动资产毁损损失	42	-	-
其中：营业成本	9	20,193,070.75	15,819,526.30	非货币性资产交换损失	43	-	-
其中：主营业务成本	10	20,193,070.75	15,819,526.30	债务重组损失	44	-	-
其他业务成本	11	-	-	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45	45,680,918.22	590,140,338.20
△利息支出	12	-	-	减：所得税费用	46	-5,965,099.70	-10,667,630.63
△手续费及佣金支出	13	-	-	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	47	51,646,017.92	600,807,968.83
△退保金	14	-	-	归属于母公司所有者的净利润	48	51,646,017.92	600,807,968.83
△赔付支出净额	15	-	-	*少数股东损益	49	-	-
△提取保险合同准备金净额	16	-	-	加：年初未分配利润	50	2,581,738,490.48	2,143,182,324.29
△保单红利支出	17	-	-	其他转入	51	-	-
△分保费用	18	-	-	六、可供分配利润	52	2,633,384,508.40	2,743,990,293.12
税金及附加	19	2,219,802.43	4,207,419.92	减：提取一般风险准备	53	-	-
销售费用	20	-	-	提取法定盈余公积金	54	-	-
管理费用	21	16,750,330.66	18,797,406.14	提取职工奖励及福利基金	55	-	-
研究与开发费	22	-	-	提取储备基金	56	-	-
财务费用	23	41,507,148.87	22,834,196.09	提取企业发展基金	57	-	-
其中：利息支出	24	45,525,879.03	34,658,135.92	利润归还投资	58	-	-
利息收入	25	4,491,831.46	11,861,957.48	七、可供股东分配的利润	59	2,633,384,508.40	2,743,990,293.12
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	26	-	-	减：应付优先股股利	60	-	-
资产减值损失	27	-1,130.00	-	提取任意盈余公积金	61	-	-
其他	28	-	-	应付普通股股利	62	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	29	-	-	转作资本（或股本）的普通股股利	63	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	30	110,456,910.78	639,787,827.57	八、未分配利润	64	2,633,384,508.40	2,743,990,293.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	31	-	-				
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	32	-	-				
其他收益	33	133,492.66	-				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	34	-	-				

单位负责人：



主管会计工作负责人：

马志新

会计（财务）机构负责人：

孙小华

填表人：

徐小



### 表3、现金流量表

2020年6月30日

编制单位名称:上海市浦东新区房地产(集团)有限公司

单位:元

项 目	行次	本年累计	上年同期	项 目	行次	本年累计	上年同期
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	13,482,850.21	23,568,317.09	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	197,157,603.72	1,123,694,881.16
△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	317,476.00	7,811,328.00
△收到原保险合同保费取得的现金	6	-	-	投资支付的现金	35	1,055,000,000.00	1,735,000,000.00
△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	1,055,317,476.00	1,742,811,328.00
△拆入资金净增加额	11	-	-	投资活动产生的现金流量净额	40	-858,159,872.28	-619,116,446.84
△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	-	-	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	127,204,804.62	1,009,101,036.65	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	140,687,654.83	1,032,669,353.74	取得借款所收到的现金	44	4,030,000,000.00	1,070,000,000.00
购买商品、接收劳务支付的现金	16	681,395,599.00	4,208,846,489.39	△发行债券收到的现金	45	1,600,000,000.00	-
△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	2,771,140,000.00	909,500,000.00
△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	8,401,140,000.00	1,979,500,000.00
△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	2,830,000,000.00	-
△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	48,159,609.65	33,031,034.28
△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	20,740,329.56	20,090,855.60	支付其他与筹资活动有关的现金	51	4,598,031,970.00	1,685,884,403.41
支付的各项税费	23	5,155,759.08	5,457,396.47	筹资活动现金流出小计	52	7,476,191,579.65	1,718,915,437.69
支付其他与经营活动有关的现金	24	505,946,310.92	306,862,405.25	筹资活动产生的现金流量净额	53	924,948,420.35	260,584,562.31
经营活动现金流出小计	25	1,213,237,998.56	4,541,257,146.71	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	-1,072,550,343.73	-3,508,587,792.97	五、现金及现金等价物净增加额	55	-1,005,761,795.66	-3,867,119,677.50
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	1,413,874,684.83	4,863,195,185.18
收回投资收到的现金	28	8,000,000.00	493,573,901.22	六、期末现金及现金等价物余额	57	408,112,889.17	996,075,507.68
取得投资收益收到的现金	29	189,157,603.72	630,120,979.94				

单位负责人:



主管会计工作负责人:

*马志宏*

会计(财务)机构负责人:

*孙*

填表人:

*徐*

# 表4、所有者权益分析表

2020年6月30日

编制单位名称:上海市浦东新区房地产(集团)有限公司

单位:元

科目	行次	期末余额	年初余额	增减额 (+/-)	事由	备注
实收资本	1	200,000,000.00	200,000,000.00	-		
资本公积	2	2,895,318,633.07	2,662,597,986.97	232,720,646.10		
其他综合收益	3	10,346,634.43	10,346,634.43	-		
盈余公积	4	181,463,014.22	181,463,014.22	-		
专项储备	5	-	-	-		
一般风险准备	6	-	-	-		
未分配利润	7	2,633,384,508.40	2,581,738,490.48	51,646,017.92		
合计	8	5,920,512,790.12	5,636,146,126.10	284,366,664.02		

## 上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2020年半年度财务报表重要项目附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

说明：除非特别指出，年初指2020年1月1日，期末指2020年6月30日

除另有注明外，所有金额均以人民币元为单位

### （一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	149,723.89	131,795.97
银行存款	1,940,146,449.80	4,307,345,221.96
其他货币资金	2,725,669.31	2,709,571.47
合计	<u>1,943,021,843.00</u>	<u>4,310,186,589.40</u>
其中：存放在境外的款项总额		

其中，受限制的货币资金明细如下：

公司	项目	期末余额	年初余额
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	代建监管资金	297,525,224.28	297,525,224.28
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	受限净房款	58,971,050.24	58,971,050.24
上海浦东新区潍坊物业公司	受限净房款	1,312,355.24	1,312,355.24
上海上钢物业公司	受限净房款	13,318,877.16	13,318,877.16
上海浦东新区高桥物业发展公司	受限净房款	5,161,859.46	5,161,859.46
上海浦东新区新川物业公司	受限净房款	1,448,765.21	1,448,765.21
上海洋泾物业公司	受限净房款	2,184,057.32	2,184,057.32
上海市浦东新区房地产集团物业管理有限公司	受限净房款	2,750,153.31	2,750,153.31
合计		<u>382,672,342.22</u>	<u>382,672,342.22</u>

### （二）应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收款项	1,285,814,909.83	1,333,617,188.13
合计	<u>1,285,814,909.83</u>	<u>1,333,617,188.13</u>

截至2020年6月末，应收账款期末余额前五名的情况如下表所示：

序号	债务人名称	账面金额	占应收账款合计的比例	坏账准备
1、	上海市浦东新区川沙新镇人民政府	871,645,658.40	66.99	
2、	高桥镇人民政府	345,545,020.00	26.55	
3、	上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75	3.19	
4、	上海三林镇集体资产经营管理有限公司	26,695,331.00	2.05	22,608.25
5、	上海康富特酒店管理有限公司	765,640.00	0.06	
	合计	1,286,215,999.15	98.84	22,608.25

## (三) 预付款项

项目	期末余额	年初余额
预付款项	599,401,133.68	543,967,000.89
合计	599,401,133.68	543,967,000.89

## (五) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款项	761,543,831.64	310,488,717.71
合计	761,543,831.64	310,488,717.71

## (六) 存货

项目	期末余额	年初余额
存货	20,531,174,137.41	16,050,586,732.39
合计	20,531,174,137.41	16,050,586,732.39

## (七) 可供出售金融资产

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	44,330,551.41	6,950,000.00	37,380,551.41	44,330,551.41	6,950,000.00	37,380,551.41
其中：按公允价值计量	36,880,551.41		36,880,551.41	36,880,551.41		36,880,551.41
按成本计量	7,450,000.00	6,950,000.00	500,000.00	7,450,000.00	6,950,000.00	500,000.00
合计	44,330,551.41	6,950,000.00	37,380,551.41	44,330,551.41	6,950,000.00	37,380,551.41

## (八) 长期应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代建项目	11,349,231,180.35	163,749,245.29	11,185,481,935.06
合计	11,349,231,180.35	163,749,245.29	11,185,481,935.06

续上表:

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
代建项目	10,900,872,176.42	163,749,245.29	10,737,122,931.13
合计	10,900,872,176.42	163,749,245.29	10,737,122,931.13

## (十一) 长期股权投资

项目	期末余额	年初余额
对联营企业投资	85,005,000.00	85,005,000.00
小计	85,005,000.00	85,005,000.00
减: 长期股权投资减值准备		
合计	85,005,000.00	85,005,000.00

## (十二) 投资性房地产

项目	期末余额	年初余额
投资性房地产	2,065,321,180.01	1,881,522,703.61
合计	2,065,321,180.01	1,881,522,703.61

## (十三) 固定资产

项目	期末余额	年初余额
固定资产原价	867,999,099.36	866,906,160.52
减: 累计折旧	46,721,063.07	44,509,596.08
固定资产净值	821,278,036.29	822,396,564.44
减: 固定资产减值准备		
固定资产净额	821,278,036.29	822,396,564.44

## (十四) 在建工程

项目	期末余额	年初余额
在建项目	192,329,691.89	190,674,593.63
合计	192,329,691.89	190,674,593.63

## (十五) 无形资产

## 1、无形资产情况

项目	期末余额	年初余额
无形资产	3,621,565.80	3,643,942.98
合计	3,621,565.80	3,643,942.98

## (十六) 短期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款	1,005,000,000.00	271,000,000.00
合计	1,005,000,000.00	271,000,000.00

## (十七) 应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付款项	1,269,205,675.06	1,745,795,906.32
合计	1,269,205,675.06	1,745,795,906.32

## (十八) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
预收款项	3,201,168,457.03	3,896,405,763.68
合计	3,201,168,457.03	3,896,405,763.68

## (十九) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	1,891,153,451.10	1,658,735,581.95
合计	1,891,153,451.10	1,658,735,581.95

## (二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	2,275,000,000.00	907,600,000.00
合计	2,275,000,000.00	907,600,000.00

## (二十一) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,948,656,456.00	1,446,510,206.21
保证借款	10,133,366,874.00	8,225,733,105.77
信用借款	5,045,000,000.00	7,739,500,000.00
合计	17,127,023,329.88	17,411,743,311.98

## 1、抵押/质押借款提供受限资产明细

受限资产名称	受限资产账面金额 (单位：元)	对应借款余额 (单位：元)
东新区洋泾街道 248 街坊 19/2 丘、27/1 丘两块、黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程	865,015,382.60	702,130,000.00
金桥镇 103 街坊 16/4 丘地块上的项目开发	1,341,508,200.00	907,526,455.55
六灶镇 13 街坊 43/3 丘，六灶镇 3 街坊 6/2 丘	311,590,000.00	193,000,000.00
川沙镇 54 街坊 13/2 丘	462,590,000.00	146,000,000.00
合计	2,980,703,582.60	1,948,656,455.55

## (二十二) 应付债券

项目	期末余额	年初余额
公司（企业）债	1,600,000,000.00	
合计	1,600,000,000.00	

## 1、应付债券的增减变动情况

	面值 (亿)	发行日期	期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还 /本期减少	年末余额
20 浦房 01	16	2020-4-7	5	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00				1,600,000,000.00
合计	16			1,600,000,000.00		1,600,000,000.00				1,600,000,000.00

## 2、公司无可转换公司债券，无发行在外的优先股、永续债等金融工具。

3、利息及手续费调整：无。

### (二十三) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付工程款项	701,565,085.58	699,305,987.11
合计	701,565,085.58	699,305,987.11

### (二十四) 营业收入、营业成本

#### 1、营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务	1,752,559,801.34	1,115,289,590.20	1,828,750,944.19	1,279,042,721.09
其中：房地产开发	1,504,292,701.34	894,309,390.20	1,599,202,544.19	1,105,728,321.09
基础设施建设	1,898,500.00	1,178,300.00	1,076,200.00	16,905,200.00
资产经营	225,221,400.00	214,744,000.00	214,732,900.00	152,755,600.00
其中：物业管理收入	168,298,900.00	174,281,400.00	143,140,200.00	123,309,500.00
出租收入	56,922,500.00	40,462,600.00	71,592,700.00	29,446,100.00
其他	21,147,200.00	5,057,900.00	13,739,300.00	3,653,600.00
2. 其他业务	1,795,547.89	1,453,864.50		25,011.78
其中：其他	1,795,547.89	1,453,864.50		25,011.78
合计	1,754,355,349.23	1,116,743,454.70	1,828,750,944.19	1,279,067,732.87

### (二十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	2,885,183.00	4,110,111.00
广告宣传费	880,166.20	-410,006.26
工资	144,337.81	205,846.00
社会统筹	56,686.90	111,819.60
工资附加	5,931.83	10,199.09
维修费		789,857.60
其他	942,916.37	1,149,465.30
合计	4,915,222.11	5,967,292.33

## (二十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	32,317,624.71	24,147,642.68
社会统筹保险费	7,176,404.09	9,796,710.30
非付现费用	1,653,221.53	1,737,692.57
物业费用	2,104,077.28	2,141,984.52
中介机构费用	2,476,683.39	1,757,539.28
工资附加	2,278,963.44	2,478,218.32
办公费	2,127,300.50	1,372,291.50
修理费	155,819.80	263,415.64
劳动保险费	1,246,198.70	300,375.54
广告宣传费	84,411.89	14,645.29
车辆使用费	27,424.55	43,409.19
业务招待费	76,064.92	118,893.61
劳动保护费	220,024.33	90,304.50
差旅费	3,276.15	9,478.43
协会会费	78,433.96	77,433.96
党建工作经费	147,632.54	75,255.60
劳务工费用	3,627,664.39	3,724,647.47
其他	63,450.56	12,044.37
合计	55,864,676.73	48,161,982.77

## (二十七) 研究开发费

类别	本期发生额	上期发生额
研究开发费	811,280.44	1,305,892.87

## (二十八) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
财务费用	53,117,398.36	44,085,486.98

## (二十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
持有、处置可供出售金融资产等取得的投资收益		-226,098.78

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计		-226,098.78

## (三十) EBITDA 和 EBITDA 利息倍数

项目	本期金额	上期金额
利润总额	608,773,006.54	340,794,404.85
固定资产折旧	1,123,291.34	1,239,007.96
无形资产摊销	128,496.24	102,064.27
长期待摊费用摊销	401,433.95	396,620.34
资本化利息支出	234,705,323.23	134,229,028.23
财务费用利息支出	61,948,188.57	61,290,872.03
EBITDA	672,374,416.64	403,821,015.83
EBITDA 利息倍数	2.27	2.07

## (三十一) 报告期非经常性损益总额

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
一、非经常性损益合计(损失以“-”号填列)	20,808,709.38	-12,137,706.34
(按归属于母公司所有者口径计算的非经常性损益)	20,804,262.81	-12,217,982.96
(税后按归属于母公司所有者口径计算的非经常损益)	15,603,197.11	-9,163,487.22
(扣除政府补助后税后按归属于母公司所有者口径计算的非经常损益)	1,356,597.80	-9,251,596.04
其中：非流动资产处置损益	-210.00	
计入当期损益的政府补助	19,000,561.29	120,375.87
合并成本小于合并时享有被合并单位可认净资产公允价值产生的损益		
非货币性资产交换损益		
委托投资损益		
债务重组损益		
以公允价值计量而其变动计入当期损益的金融资产(负债)的处置损益		
处置可供出售金融资产损益		
委托贷款收益		
投资性房地产公允价值变动损益		
捐赠性收支净额		
收回以前年度核销贷款的损益		
非经常性损益的所得税影响数		
其他	1,808,358.09	-12,258,082.21

## 九、 母公司财务报表重要项目的说明

## (一) 可供出售金融资产

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	16,858,024.56		16,858,024.56	16,858,024.56		16,858,024.56
其中：按公允价值计量	16,858,024.56		16,858,024.56	16,858,024.56		16,858,024.56
合计	16,858,024.56		16,858,024.56	16,858,024.56		16,858,024.56

## (二) 长期股权投资

## 长期股权投资分类

项目	期末余额	年初余额
对子公司投资	5,668,055,284.55	4,968,059,507.39
对联营企业投资	45,828,115.51	45,828,115.51
小计	5,713,883,400.06	5,013,887,622.90
减：长期股权投资减值准备	46,790,991.60	46,790,991.60
合计	5,667,092,408.46	4,967,096,631.30

## (三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	15,859,268.68	20,193,070.75	25,080,275.87	15,819,526.30
租赁业务	15,017,287.55	18,378,766.78	25,080,275.87	15,654,053.98
物业经营业务	841,981.13	1,814,303.97		165,472.32
合计	15,859,268.68	20,193,070.75	25,080,275.87	15,819,526.30

上海市浦东新区房地产(集团)有限公司  
二〇二〇年八月二十日

