



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add): 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
邮编 (P.C): 310016
电话 (Tel): 0571-88879999
传真 (Fax): 0571-88879000
www.zhcpa.cn

上海大宁资产经营(集团)有限公司
2020 年度审计报告

目 录

	<u>页次</u>
一、审计报告	1-3
二、财务报表	4-11
(一) 合并资产负债表	4
(二) 合并利润表	5
(三) 合并现金流量表	6
(四) 合并所有者权益变动表	7
(五) 母公司资产负债表	8
(六) 母公司利润表	9
(七) 母公司现金流量表	10
(八) 母公司所有者权益变动表	11
三、财务报表附注	12-101



审计报告

中汇会审[2021]3574号

上海大宁资产经营(集团)有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了上海大宁资产经营(集团)有限公司(以下简称大宁集团公司)财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了大宁集团公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于大宁集团公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并

设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估大宁集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大宁集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

大宁集团公司治理层(以下简称治理层)负责监督大宁集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对大宁集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否

存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大宁集团公司不能持续经营。

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

(六) 就大宁集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

李宇
中国注册会计师

中国注册会计师：

刘琼
中国注册会计师

报告日期：2021年4月26日

合并资产负债表

金额单位：元

行次	项目	期末余额	期初余额	行次	项目	期末余额	期初余额
1	流动资产			75	短期借款		
2	货币资金	2,621,862,595.35	828,940,780.27	76	△向中央银行借款		
3	△拆入资金			77	△拆入资金		
4	△拆入资金			78	△拆入资金		
5	△拆入资金			79	△拆入资金		
6	△拆入资金			80	△拆入资金		
7	△拆入资金			81	△拆入资金		
8	△拆入资金			82	△拆入资金		
9	△拆入资金	542,830,518.93	88,134,315.88	83	△拆入资金	419,889,439.19	68,475,638.75
10	△拆入资金	27,475,704.09	21,379,652.72	84	△拆入资金	84,579,560.88	53,557,893.95
11	△拆入资金			85	△拆入资金		
12	△拆入资金			86	△拆入资金		
13	△拆入资金			87	△拆入资金		
14	△拆入资金	2,045,090,391.00		88	△拆入资金		
15	△拆入资金			89	△拆入资金		
16	△拆入资金			90	△拆入资金	3,941.60	
17	△拆入资金	1,488,332,735.57	953,270,515.92	91	△拆入资金	3,934.00	
18	△拆入资金			92	△拆入资金		
19	△拆入资金			93	△拆入资金		
20	△拆入资金	724,419.73	400,507.92	94	△拆入资金	30,543,731.70	49,712,315.63
21	△拆入资金			95	△拆入资金	30,275,018.81	49,660,383.49
22	△拆入资金	19,022,872.00	34,886,000.00	96	△拆入资金	773,229,011.72	511,590,657.37
23	△拆入资金			97	△拆入资金		
24	△拆入资金	1,246,515,104.32	445,876,211.62	98	△拆入资金		
25	△拆入资金	7,990,929,921.26	4,213,463,950.39	99	△拆入资金		
26	△拆入资金			100	△拆入资金	380,689,522.00	254,946,542.62
27	△拆入资金			101	△拆入资金		
28	△拆入资金	5,630,800.00	147,487,657.04	102	△拆入资金	1,688,234,807.09	938,283,448.30
29	△拆入资金			103	△拆入资金		
30	△拆入资金			104	△拆入资金		
31	△拆入资金			105	△拆入资金	6,320,620,918.73	4,035,608,452.24
32	△拆入资金			106	△拆入资金	6,867,284,450.71	4,671,781,809.24
33	△拆入资金	575,706,378.80	566,266,508.96	107	△拆入资金		
34	△拆入资金			108	△拆入资金		
35	△拆入资金			109	△拆入资金		
36	△拆入资金	13,702,626,607.86	9,992,921,443.29	110	△拆入资金		
37	△拆入资金	1,533,764,179.57	1,549,420,898.11	111	△拆入资金		
38	△拆入资金	1,648,972,571.57	1,642,643,730.68	112	△拆入资金		
39	△拆入资金	115,208,392.00	93,222,832.57	113	△拆入资金		
40	△拆入资金			114	△拆入资金	278,153.86	406,775.35
41	△拆入资金	55,172,650.60	1,381,811,563.36	115	△拆入资金	926,431,245.95	913,926,631.43
42	△拆入资金			116	△拆入资金		
43	△拆入资金			117	△拆入资金	14,114,614,769.25	9,621,723,648.26
44	△拆入资金			118	△拆入资金	15,805,549,576.34	10,560,007,116.56
45	△拆入资金	130,851,432.57	126,872,405.76	119	△拆入资金		
46	△拆入资金			120	△拆入资金	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
47	△拆入资金	12,938,178.34	274,164,600.47	121	△拆入资金	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
48	△拆入资金	267,060,131.63	15,069,288.30	122	△拆入资金		
49	△拆入资金	16,750,334.69	130,074,775.10	123	△拆入资金		
50	△拆入资金			124	△拆入资金		
51	△拆入资金			125	△拆入资金		
52	△拆入资金	16,439,351,593.51	14,204,088,140.39	126	△拆入资金		
53	△拆入资金			127	△拆入资金		
54	△拆入资金			128	△拆入资金	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
55	△拆入资金			129	△拆入资金	991,169,811.33	
56	△拆入资金			130	△拆入资金		
57	△拆入资金			131	△拆入资金	991,169,811.33	
58	△拆入资金			132	△拆入资金	1,098,632,227.76	1,063,169,927.76
59	△拆入资金			133	△拆入资金		
60	△拆入资金			134	△拆入资金	2,282,852,705.46	2,313,349,384.76
61	△拆入资金			135	△拆入资金		
62	△拆入资金			136	△拆入资金		
63	△拆入资金			137	△拆入资金	76,032,422.82	62,583,526.75
64	△拆入资金			138	△拆入资金	76,032,422.82	62,583,526.75
65	△拆入资金			139	△拆入资金		
66	△拆入资金			140	△拆入资金		
67	△拆入资金			141	△拆入资金		
68	△拆入资金			142	△拆入资金		
69	△拆入资金			143	△拆入资金	921,755,768.93	910,626,393.71
70	△拆入资金			144	△拆入资金	8,370,462,936.32	7,349,749,032.98
71	△拆入资金			145	△拆入资金	236,269,002.11	507,935,941.24
72	△拆入资金			146	△拆入资金	8,626,731,938.43	7,857,554,974.22
73	△拆入资金			147	△拆入资金	24,430,281,514.77	18,417,552,090.78
74	△拆入资金	24,430,281,514.77	18,417,552,090.78	148	△拆入资金		
	流动资产合计				非流动资产合计		
					△应收款项		
					△预付款项		
					△其他应收款		
					△其他流动资产		
					△可供出售金融资产		
					△长期股权投资		
					△其他权益工具投资		
					△其他非流动金融资产		
					△固定资产		
					△在建工程		
					△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		
					其中：特准储备物资		
					实收资本(或股本)		
					资本公积		
					盈余公积		
					未分配利润		
					所有者权益合计		
					归属于母公司所有者权益合计		
					少数股东权益		
					所有者权益合计		
					负债和所有者权益(或股东权益)合计		

注：表中附注项目为合并报表项目，加△项目为合并报表项目，加△项目为合并报表项目，加△项目为合并报表项目。

编制人：王晓丹

主管会计工作负责人：王晓丹

会计(财务)机构负责人：王晓丹

填表人：王晓丹



合并利润表

企财02表
金额单位：元

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(2)



行次	项目	本期金额	上期金额	行次	项目	本期金额	上期金额
1	一、营业收入	709,323,342.10	745,201,854.27	44	(二) 按经营持续性分类：		
2	其中：营业收入	709,323,342.10	745,201,854.27	45	持续经营净利润	13,663,527.29	61,372,166.65
3	△已赚保费			46	终止经营净利润		
4	△手续费及佣金收入			47	六、其他综合收益的税后净额	-30,516,679.30	73,019,837.48
5	二、营业成本	991,063,313.28	890,160,817.87	48	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-30,516,679.30	73,019,837.48
6	其中：营业成本	235,714,572.13	292,848,608.58	49	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
7	△利息支出			50	1. 重新计量设定受益计划变动额		
8	△手续费及佣金支出			51	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
9	△退保金			52	☆3. 其他权益工具投资公允价值变动		
10	△赔付支出净额			53	☆4. 企业自身信用风险公允价值变动		
11	△提取保险合同准备金净额			54	5. 其他		
12	△保单红利支出			55	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-30,516,679.30	73,019,837.48
13	△分保费用			56	1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
14	税金及附加	52,647,515.87	15,748,845.58	57	☆2. 其他债权投资公允价值变动		
15	销售费用	27,069,659.80	32,704,069.65	58	3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
16	管理费用	167,522,383.17	165,827,652.93	59	☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-92,036,104.30	9,763,226.73
17	研发费用			60	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
18	财务费用	508,109,182.31	383,031,741.13	61	☆6. 其他债权投资信用减值准备		
19	其中：利息费用	542,474,856.95	395,377,799.50	62	7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
20	利息收入	35,346,904.85	13,400,296.97	63	8. 外币财务报表折算差额	61,519,425.00	63,256,610.75
21	汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			64	9. 其他		
22	其他			65	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
23	加：其他收益	153,981,572.42	178,069,889.87	66	七、综合收益总额	-16,853,152.01	134,392,004.13
24	投资收益(损失以“-”号填列)	149,236,644.71	51,591,852.36	67	归属于母公司所有者的综合收益总额	15,279,710.35	143,679,565.29
25	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,989,869.84	10,501,492.48	68	*归属于少数股东的综合收益总额	-32,132,862.36	-9,287,561.16
26	△汇兑收益(损失以“-”号填列)			69	八、每股收益：		
27	☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			70	(一) 基本每股收益		
28	△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			71	(二) 稀释每股收益		
29	公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	22,639,020.01	55,294,995.72	72	补充资料1:(由中国证监会监管的金融企业按审计后的数据填报)		
30	△信用减值损失(损失以“-”号填列)	-1,027,103.03	-39,375,628.04	73	营业收入		
31	资产减值损失(损失以“-”号填列)	43,189,796.02	100,621,448.21	74	加：△利息收入		
32	资产处置收益(损失以“-”号填列)	188,076.01	198,882.57	75	△已赚保费		
33	三、营业利润(亏损以“-”号填列)	45,796,389.65	70,659,727.81	76	△手续费及佣金净收入		
34	加：营业外收入	-32,132,862.36	-9,287,561.16	77	减：△利息支出		
35	其中：政府补助			78	加：△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
36	减：营业外支出			79	△投资收益(损失以“-”号填列)		
37	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	13,663,527.29	61,372,166.65	80	其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
38	减：所得税费用			81	△汇兑收益(损失以“-”号填列)		
39	五、净利润(净亏损以“-”号填列)			82	△其它业务收入		
40	(一) 按所有权归属分类：			83	补充资料二：		
41	归属于母公司所有者的净利润	45,796,389.65	70,659,727.81	84	☆和主业相关的投资收益		
42	*少数股东损益	-32,132,862.36	-9,287,561.16	85	☆主业利润		
43				86			

注：表中带*科目为合并资产负债表专用；加△为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

单位负责人：
主管会计工作负责人：
会计(财务)机构负责人：

沈彦

王晓丹

陈欣

合并现金流量表

企财03表

2020年度

金额单位：元

编制单位：上海太平洋资产经营(集团)有限公司	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	---	---	收回投资收到的现金	30	13,407,795,903.69	4,950,000,000.00
△销售商品、提供劳务收到的现金	2	762,839,822.47	887,666,861.56	取得投资收益收到的现金	31	53,592,922.49	41,372,299.79
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			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	32	48,815,845.40	3,000.00
△向中央银行借款净增加额	4			处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			收到其他与投资活动有关的现金	34	65,000,000.00	568,717,876.71
△收到原保险合同保费取得的现金	6			投资活动现金流入小计	35	13,575,204,671.58	5,560,093,176.50
△收到再保险业务现金净额	7			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	2,574,687,002.22	226,319,813.37
△收到处置金融资产净增加额	8			投资支付的现金	37	13,955,100,000.00	5,325,238,269.00
△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			△质押贷款净增加额	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	305,540,733.13	
△拆入资金净增加额	11			支付其他与投资活动有关的现金	40	80,000,000.00	27,000,000.00
△回购业务资金净增加额	12			投资活动现金流出小计	41	16,915,327,735.35	5,578,558,082.37
△代理买卖证券收到的现金净额	13			投资活动产生的现金流量净额	42	-3,340,123,063.77	-18,464,905.87
收到的税费返还	14	1,080,392.86	11,529,776.75	三、筹资活动产生的现金流量：	43	---	---
收到其他与经营活动有关的现金	15	4,015,566,502.55	483,087,084.09	吸收投资收到的现金	44		
经营活动现金流入小计	16	4,779,486,717.88	1,382,283,722.40	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
购买商品、接受劳务支付的现金	17	328,050,587.47	1,038,207,962.02	取得借款收到的现金	46	5,537,552,080.87	1,190,021,608.21
△客户贷款及垫款净增加额	18			收到其他与筹资活动有关的现金	47	3,207,510,000.00	112,500,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			筹资活动现金流入小计	48	8,745,062,080.87	1,302,521,608.21
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			偿还债务支付的现金	49	3,126,797,235.00	1,224,272,258.00
△拆出资金净增加额	21			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	520,763,853.02	516,221,918.33
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
△支付保单红利的现金	23			支付其他与筹资活动有关的现金	52	360,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	24	83,630,032.49	88,444,495.61	筹资活动现金流出小计	53	3,647,921,088.02	1,740,494,176.33
支付的各项税费	25	161,226,541.39	60,365,966.96	筹资活动产生的现金流量净额	54	5,097,140,992.85	-437,972,568.12
支付其他与经营活动有关的现金	26	4,169,775,670.53	519,120,189.37	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
经营活动现金流出小计	27	4,742,682,831.88	1,706,138,613.96	五、现金及现金等价物净增加额	56	1,793,821,815.08	-780,292,365.55
经营活动产生的现金流量净额	28	36,803,886.00	-323,854,891.56	加：期初现金及现金等价物余额	57	828,040,780.27	1,608,333,145.82
二、投资活动产生的现金流量：	29	---	---	六、期末现金及现金等价物余额	58	2,621,862,595.35	828,040,780.27

注：加△指净额；单位为命融企业专用。

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：

陈欣

沈彦

王晓丹

史方

母公司利润表



金额单位：元

2020年度



行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
1	449,107,847.41	310,518,901.04	(二) 按经营持续性分类:	44	---	---
2	449,107,847.41	310,518,901.04	持续经营净利润	45	134,690,960.69	-13,375,930.62
3			终止经营净利润	46		
4			六、其他综合收益的税后净额	47	-38,048,477.80	9,763,226.73
5	654,316,920.20	464,019,144.85	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-38,048,477.80	9,763,226.73
6	132,129,520.58	80,158,786.93	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49		
7			1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
8			2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
9			☆3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
10			☆4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
11			5. 其他	54		
12			(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55	-38,048,477.80	9,763,226.73
13			1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56		
14			☆2. 其他债权投资公允价值变动	57		
15	16,215,932.23	7,537,227.45	3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58	-99,567,902.80	9,763,226.73
16			☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
17	74,802,130.95	73,642,408.52	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
18			☆6. 其他债权投资信用减值准备	61		
19	431,169,336.44	302,680,721.95	7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62		
20	464,746,441.55	314,444,237.29	8. 外币财务报表折算差额	63		
21	33,614,565.10	11,803,382.42	9. 其他	64	61,519,425.00	
22			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
23			七、综合收益总额	66	96,642,482.89	-3,612,703.89
24	67,862,792.69	102,865,156.13	归属于母公司所有者的综合收益总额	67	96,642,482.89	-3,612,703.89
25	252,786,047.14	43,606,750.12	*归属于少数股东的综合收益总额	68		
26	-95,525.50	2,516,390.24	八、每股收益:	69		
27			(一) 基本每股收益	70		
28			(二) 稀释每股收益	71		
29			补充资料一:(由国资委监管的金融企业按审计后的数据填报)	72		
30	27,456,729.09	37,907,392.87	营业收入	73		
31			加: 利息收入	74		
32	-710,453.09	-39,186,131.97	△已赚保费	75		
33	99,586.65	-36,650.41	△手续费及佣金净收入	76		
34	142,275,629.69	-8,343,727.07	减: 利息支出	77		
35	123,702.32	290,573.82	加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	78		
36	970.82	6,675.55	△投资收益(损失以“-”号填列)	79		
37	1,021,802.31	5,642,462.13	其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	80		
38	141,377,529.70	-13,695,615.38	△汇兑收益(损失以“-”号填列)	81		
39	6,686,569.01	-319,684.76	△其它业务收入	82		
40	134,690,960.69	-13,375,930.62	补充资料二:	83		
41			☆和主业相关的投资收益	84		
42	134,690,960.69	-13,375,930.62	☆主业利润	85		
43			*少数股东损益	86		

注:表中带*科目为合并会计报表专用;加△指项目为金融类企业专用;加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

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:



母公司现金流量表

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
核算专用章(2)

企财03表

2020年度

金额单位：元

行次	项 目	本期金额	上期金额	行次	项 目	本期金额	上期金额
1	一、经营活动产生的现金流量：	---	---	30	收回投资收到的现金	13,403,995,903.69	4,950,000,000.00
2	销售商品、提供劳务收到的现金	514,082,018.36	340,542,254.36	31	取得投资收益收到的现金	50,058,980.79	41,372,299.79
3	△客户存款和同业存放款项净增加额			32	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	120,000.00	1,600.00
4	△向中央银行借款净增加额			33	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
5	△向其他金融机构拆入资金净增加额			34	收到其他与投资活动有关的现金		558,717,876.71
6	△收到原保险合同保费取得的现金			35	投资活动现金流入小计	13,454,174,884.48	5,550,091,776.50
7	△收到再保险业务现金净额			36	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,534,418,423.41	177,625,439.53
8	△保户储金及投资款净增加额			37	投资支付的现金	14,264,500,000.00	5,313,650,969.00
9	△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			38	△质押贷款净增加额		
10	△收取利息、手续费及佣金的现金			39	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
11	△拆入资金净增加额			40	支付其他与投资活动有关的现金		
12	△回购业务资金净增加额			41	投资活动现金流出小计	16,798,918,423.41	5,491,276,408.53
13	△代理买卖证券收到的现金净额			42	投资活动产生的现金流量净额	-3,344,743,538.93	58,815,367.97
14	收到的税费返还		10,036,013.94	43	三、筹资活动产生的现金流量：		
15	收到其他与经营活动有关的现金	3,694,732,258.48	797,530,422.22	44	吸收投资收到的现金		
16	经营活动现金流入小计	4,208,814,276.84	1,148,108,690.52	45	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
17	购买商品、接受劳务支付的现金	78,565,900.88	47,077,484.12	46	取得借款收到的现金	5,425,552,080.87	1,190,021,608.21
18	△客户贷款及垫款净增加额			47	收到其他与筹资活动有关的现金	3,175,160,000.00	100,000,000.00
19	△存放中央银行和同业款项净增加额			48	筹资活动现金流入小计	8,600,712,080.87	1,290,021,608.21
20	△支付原保险合同赔付款项的现金			49	偿还债务支付的现金	3,079,887,235.00	1,149,832,258.00
21	△拆出资金净增加额			50	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	460,897,269.21	450,900,105.55
22	△支付利息、手续费及佣金的现金			51	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
23	△支付保单红利的现金			52	支付其他与筹资活动有关的现金	360,000.00	
24	支付给职工以及为职工支付的现金	24,973,205.82	28,633,775.80	53	筹资活动现金流出小计	3,541,144,504.21	1,600,732,363.55
25	支付的各项税费	26,957,318.68	11,219,259.38	54	筹资活动产生的现金流量净额	5,059,567,576.66	-310,710,755.34
26	支付其他与经营活动有关的现金	4,195,404,162.20	1,473,089,746.47	55	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
27	经营活动现金流出小计	4,325,900,587.58	1,560,020,265.77	56	五、现金及现金等价物净增加额	1,597,737,726.99	-663,806,962.62
28	经营活动产生的现金流量净额	-117,086,310.74	-411,911,575.25	57	加：期初现金及现金等价物余额	666,687,512.73	1,330,494,475.35
29	二、投资活动产生的现金流量：	---	---	58	六、期末现金及现金等价物余额	2,264,425,239.72	666,687,512.73

注：△指项目为金融类企业专用。

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：

沈彦

沈彦

母公司所有者权益变动表

2020年度

2020年度

编制单位：上海东方卫视(集团)有限公司	母公司所有者权益变动表													所有者权益变动表									
	所有者权益				所有者权益				所有者权益				所有者权益										
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额	3,000,000.00		1,290,795.19	1,022,164,283.27	62,383,325.72	419,274,241.69	5,794,777,631.65	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年年初余额	3,000,000.00		1,290,795.19	1,022,164,283.27	62,383,325.72	419,274,241.69	5,794,777,631.65	3,000,000.00	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
三、本年年末余额	3,000,000.00		1,290,795.19	1,022,164,283.27	62,383,325.72	419,274,241.69	5,794,777,631.65	3,000,000.00	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
四、本年年末余额	3,000,000.00		1,290,795.19	1,022,164,283.27	62,383,325.72	419,274,241.69	5,794,777,631.65	3,000,000.00	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	

审计报告专用章(2)



沈彦

沈彦

王晓丹

史方

填表人

会计(财务)部门负责人

注册会计师

填表人

上海大宁资产经营(集团)有限公司

财务报表附注

2020年度

一、公司基本情况

(一) 公司概况

上海大宁资产经营(集团)有限公司(以下简称公司或本公司)前身系上海大宁资产经营有限公司,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会《关于同意成立上海大宁资产经营有限公司的批复》(闸国资[2008]128号),由上海市闸北区国有资产监督管理委员会以货币形式出资组建,于2008年7月22日成立。公司统一社会信用代码:913100006778417841。

公司成立时注册资本为人民币10,000.00万元,由上海市闸北区国有资产监督管理委员会全额认缴出资,占注册资本的100.00%。该次出资业经上海申北会计师事务所有限公司审验,并由其出具申北会验企字(2008)第185号验资报告。

2010年9月19日,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会《关于同意向上海大宁资产经营有限公司股权增资的批复》(闸国资[2010]89号),上海市闸北区国有资产监督管理委员会对本公司增资人民币103,000.00万元,其中以货币形式增资人民币310,194,701.74元,以持有上海金贸投资有限公司100%股权作价增资人民币17,571,026.48元,以持有上海金贸实业有限公司100%股权作价增资人民币473,854,143.98元,以持有上海市闸北区商业资产经营有限公司100%股权作价增资人民币228,380,127.80元。增资后,公司注册资本为人民币113,000.00万元。该次增资业经上海荣业会计师事务所审验,并由其出具沪荣业会验字(2010)第2086号验资报告。

2011年11月,根据上海市闸北区人民政府办公室“闸府办便函(2011)第270号”公文办理便函,公司名称变更为上海大宁资产经营(集团)有限公司。

2012年7月,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会的决定,上海市闸北区国有资产监督管理委员会对本公司增资人民币187,000.00万元,其中以货币形式增资人民币56,747.58万元,以房产增资人民币117,610.42万元,以土地使用权增资人民币12,642.00万元。增资后,公司注册资本增至人民币300,000.00万元。该次增资业经上海东洲政信会计师事务所审验,并由其出具沪东洲政信会所验字(2012)第2080号验资报告。

2016年7月18日,公司股东变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

公司注册地：上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室。

法定代表人：史方。

公司属商务服务业，公司经营范围为：资产经营管理，实业投资，房产开发经营，园林经营，停车场，市政工程及公共设施的配套设备安装及咨询服务，装饰工程，建筑工程，公园自有设备租赁，绿地开发建设，五金工具、轻工机械、机电设备、起重机配件、建筑装潢材料、金属材料的销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。【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】

本公司的最终控制方为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

（二）合并范围

本公司 2020 年度纳入合并范围的子公司共三十四家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加十六家，详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

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

三、主要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的资产和负债，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取

得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三（十三）“长期股权投资的确认和计量”或本附注三（九）“金融工具的确认和计量”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三（十三）3（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政

策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1. 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
2. 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务，下同)或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由于本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；2)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(2)持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3)贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值

进行初始确认。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(4)可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十)。

8. 金融资产的减值准备

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：(1)发行方或债务人发生严重财务困难；(2)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；(3)本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；(4)债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；(5)因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；(6)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；(7)债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；(8)权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失

时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

9. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市

场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值[包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等]。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十一) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款-余额 1,000.00 万元以上(含)或占应收账款账面余额 10.00%以上的应收账款；其他应收款-余额 1,000.00 万元以上(含)或占其他应收款账面余额 10.00%以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	合并范围内关联方应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
托管单位组合	应收集团公司授权实施管理单位款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
押金、备用金及保证金组合	各种押金、备用金、保证金、职工借款等	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	-	-
1-2年	5.00	5.00
2-3年	10.00	10.00
3-4年	30.00	30.00
4-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(十二) 存货的确认和计量

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1)外购存货的成本即为该存货的采购成本,通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货,以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。(3)在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

(1) 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

(2) 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十三) 长期股权投资的确认和计量

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注三(九)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与

其他方一起共同控制这些政策的指定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损

益。

(3)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1)成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2)权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被

投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面

价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(十四) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 采用公允价值模式计量的投资性房地产，应当同时满足下列条件：（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。所在地，通常指投资性房地产所在的城市。对于大中型城市，应当为投资性房地产所在的城区。（2）企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

投资性房地产的公允价值是指在公平交易中，熟悉情况的当事人之间自愿进行房地产交换的价格。确定投资性房地产的公允价值时，应当参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，应当参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；也可以基于预计未来获得的租金收益和相关现金流量的现值计量。“同类或类似”的房地产，对建筑物而言，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近、可使用状况相同或相近的建筑物；对土地使用权而言，是指同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。

3. 投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十五）固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	平均年限法	20	5.00	4.75
机器设备	平均年限法	10	5.00	9.50
运输工具	平均年限法	5	5.00	19.00
其他设备	平均年限法	5	5.00	19.00

说明:

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用,在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用平均年限法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产,还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变则作为会计估计变更处理。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

(1)在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司;

(2)本公司有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权;

(3)即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)];

(4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)];出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)];

(5)租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用,计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定

租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十六) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十七) 借款费用的确认和计量

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中

断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十八) 长期资产的减值损失

长期股权投资、固定资产、在建工程等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三(十)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补

偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“其他非流动负债”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(二十一) 收入确认原则

1. 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3)收入的金额能够可靠地计量；4)相关的经济利益很可能流入企业；5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

2. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十二) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下

交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十四) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本附注三(十五)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

(1) 出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如

金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 租入人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(二十五) 持有待售的非流动资产或处置组的确认和计量

1. 划分为持有待售类别的条件

公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，在满足下列条件时，将其划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监督部门批准后方可出售的，公司已经获得批准。确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，当拟出售的子公司投资

满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的，公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的，处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的，公司将新组成的处置组划分为持有待售类别，否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组，不调整可比会计期间的资产负债表。

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称第 42 号准则）计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用第 42 号准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号准则计量规定的各项

非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：(1)划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2)可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(二十六) 终止经营

1. 终止经营的条件

终止经营，是指公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 终止经营的列报

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并报表中列报相关终止经营损益；在利润表中将终止经营处置损益的调整金额作为终止经营损益列报。

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失或转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失或转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

(二十七) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	16%，9%，6%，5%，3%等
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
土地使用税	实际占用的土地面积，土地面积计量标准为每平方米。	每平方米年税额1.5-30元
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指2020年1月1日，期末系指2020年12月31日；本期系指2020年度，上年系指2019年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	268,132.84	171,763.55

项 目	期末数	期初数
银行存款	2,621,594,462.51	827,869,016.72
合 计	2,621,862,595.35	828,040,780.27
其中：存放在境外的款项总额	-	-

(二) 应收账款

1. 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	544,234,641.96	-	1,404,123.03	0.26	542,830,518.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	544,234,641.96	-	1,404,123.03	0.26	542,830,518.93

续上表：

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	89,267,329.51	100.00	1,133,013.63	1.27	88,134,315.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
小 计	89,267,329.51	100.00	1,133,013.63	1.27	88,134,315.88

2、坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	538,632,839.80	-	-
1-2年	2,265,637.62	113,281.88	5.00

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2-3年	2,209,832.39	220,983.24	10.00
3-4年	84,522.46	25,356.74	30.00
4-5年	161,049.50	80,524.75	50.00
5年以上	963,976.42	963,976.42	100.00
小计	544,317,858.19	1,404,123.03	0.26

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 271,109.40 元。

(三) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年,下同)	8,791,435.19	32.00	2,693,685.03	12.60
1-2年	4,268.90	0.01	2,441.03	0.01
2-3年	-	-	18,683,526.66	87.39
3年以上	18,680,000.00	67.99	-	-
合计	27,475,704.09	100.00	21,379,652.72	100.00

2. 预付款项金额前5名情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	款项性质
赵春平	8,860,000.00	3年以上	32.25	动迁补偿款
中外运深圳国际物流有限公司	7,257,721.30	1年以内	26.42	采购货款
李定益	6,000,000.00	3年以上	21.84	动迁补偿款
陈政	3,650,000.00	3年以上	13.28	动迁补偿款
国网上海市电力公司	339,428.34	1年以内	1.24	预交电费
小计	26,107,149.64		95.03	

3. 账龄超过1年且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未及时结算的原因
赵春平	8,860,000.00	3年以上	32.25	尚未完成动迁
李定益	6,000,000.00	3年以上	21.84	尚未完成动迁

陈政	3,650,000.00	3年以上	13.28	尚未完成动迁
小计	18,510,000.00		67.37	

4. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	2,094,511,653.27	49,421,262.27	2,045,090,391.00	1,890,541,745.62	48,665,268.64	1,841,876,476.98

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	24,334,796.63	1.16	24,334,796.63	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,053,471,641.87	98.04	8,381,250.87	0.41	2,045,090,391.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	16,705,214.77	0.80	16,705,214.77	100.00	-
小计	2,094,511,653.27	100.00	49,421,262.27	2.36	2,045,090,391.00

续上表：

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	24,334,796.63	1.29	24,334,796.63	100.00	-
按组合计提坏账准备	1,849,501,734.22	97.83	7,625,257.24	0.41	1,841,876,476.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	16,705,214.77	0.88	16,705,214.77	100.00	-
小计	1,890,541,745.62	100.00	48,665,268.64	2.57	1,841,876,476.98

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
上海米家文化传播有限公司	13,030,709.87	13,030,709.87	100.00	预计无法收回
上海连连看数字娱乐有限公司	11,304,086.76	11,304,086.76	100.00	预计无法收回
小 计	24,334,796.63	24,334,796.63	100.00	

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

①账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	309,817,576.40	-	-
1-2年	8,703,252.62	435,162.63	5.00
2-3年	4,574,221.34	457,422.13	10.00
3-4年	102,154.60	30,646.38	30.00
5年以上	7,458,019.73	7,458,019.73	100.00
小 计	330,655,224.69	8,381,250.87	2.53

②其他组合

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	132,433,280.57	-	-
托管单位组合	1,585,054,087.32	-	-
押金、备用金及保证金组合	5,329,049.29	-	-
小 计	1,722,816,417.18	-	-

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
麒麟网(北京)影视文化传媒有限公司	9,342,073.47	9,342,073.47	100.00	预计无法收回
上海本来影业有限公司	4,196,587.36	4,196,587.36	100.00	预计无法收回
上海明迪文化传媒有限公司	3,070,538.86	3,070,538.86	100.00	预计无法收回
上海海颂影业有限公司	96,015.08	96,015.08	100.00	预计无法收回
小 计	16,705,214.77	16,705,214.77	100.00	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 755,993.63 元。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	132,472,794.35	113,049,631.09
托管单位往来款	1,585,054,087.32	1,428,163,578.63
押金、备用金及保证金	5,289,535.51	7,581,641.19
代垫款	358,605,048.50	317,519,817.41
其他	13,090,187.59	24,227,077.30
小 计	2,094,511,653.27	1,890,541,745.62

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海中亚商业有限公司	委托管理单位往来款	1,279,559,152.30	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3年以上	61.09	-
上海大宁菜市场经营管理有限公司	委托管理单位往来款	205,798,269.99	1年以内, 1-2年, 2-3年	9.83	-
上海闸北地区工贸投资公司	委托管理单位往来款	63,422,898.15	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3年以上	3.03	-
上海宁汇资产管理有限公司	关联方往来、押金保证金	53,023,935.09	1-2年, 2-3年, 3年以上	2.53	-
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	关联方往来	50,000,000.00	1年以内, 1-2年, 2-3年	2.39	-
小 计		1,651,804,255.53		78.87	-

(五) 存货

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	804,892.12	80,472.39	724,419.73	480,980.31	80,472.39	400,507.92
开发成本	1,190,465,214.54	-	1,190,465,214.54	952,870,005.00	-	952,870,005.00
开发产品	297,143,101.30	-	297,143,101.30	-	-	-
合 计	1,488,413,207.96	80,472.39	1,488,332,735.57	953,350,985.31	80,472.39	953,270,512.92

[注]期末用于债务担保的存货, 详见本附注五(四十九)“所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

2 期末存货余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
静安区天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块项目	1,190,465,214.54	13,810.56

(六) 持有待售资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
使用权房	19,022,872.00	-	19,022,872.00	34,886,000.00	-	34,886,000.00

2. 期末持有待售资产情况

持有待售的非流动资产

项 目	期末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因及方式	预计处置时间	其他综合收益累计金额
使用权房	19,022,872.00	28,648,597.00	3,724,317.61	拍卖	2021 年	-

(七) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
理财产品	1,000,000,000.00	350,000,000.00
待抵扣进项税	246,315,104.32	95,876,211.62
合 计	1,246,315,104.32	445,876,211.62

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(八) 可供出售金融资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	5,630,800.00	-	5,630,800.00	147,487,657.04	-	147,487,657.04
按公允价值计量	-	-	-	140,016,190.73	-	140,016,190.73
按成本计量	5,630,800.00	-	5,630,800.00	7,471,466.31	-	7,471,466.31

2. 以成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海茶业交易中心有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
上海福乐思特房地产发展有限公司	3,310,800.00	-	-	3,310,800.00
上海信谊联合医药药材有限公司	1,840,666.31	-	1,840,666.31	-
上海今洲科技有限公司	20,000.00	-	-	20,000.00
上海大众新亚出租汽车有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00
合计	7,471,466.31	-	1,840,666.31	5,630,800.00

续上表:

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期现 金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
上海茶业交易中心有限公司	-	-	-	-	20.00	-
上海福乐思特房地产发展有限公司	-	-	-	-	0.76	-
上海信谊联合医药药材有限公司	-	-	-	-	-	-
上海今洲科技有限公司	-	-	-	-	1.00	-
上海大众新亚出租汽车有限公司	-	-	-	-	1.00	-
合计	-	-	-	-	-	-

注：按成本法计量的原因

被投资单位上海茶业交易中心有限公司、上海福乐思特房地产发展有限公司等均为非上市公司，目前不存在活跃的权益交易市场，相关财务信息和市场信息的获取不具备持续性和及时性，公允价值无法可靠计量；同时，本公司未向被投资单位委派高级管理人员，不参与其日常管理，不构成重大影响，因此将其划分为可供出售类别且采用成本计量的权益工具。

(九) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	580,206,378.80	4,500,000.00	575,706,378.80	570,766,508.96	4,500,000.00	566,266,508.96

2. 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
联营企业						
上海润宁体育发展有限公司	4,000,000.00	5,262,430.66	-	-	960,571.77	-
上海云澜实业发展有限公司	163,650,969.00	164,473,045.10	-	-	-1,056,097.27	-
上海多媒体谷投资有限公司	334,920,633.37	384,671,740.98	-	-	9,110,617.81	-
上海宁汇资产管理有限公司	20,000,000.00	7,063,985.10	-	-	769,584.91	-
清宁(上海)创业孵化器有限公司	2,450,000.00	-	2,450,000.00	-	15.73	-
上海新苏房地产开发有限公司	10,000,000.00	4,795,307.12	-	-	-2,794,823.11	-
上海紫兰房地产有限责任公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	-	-
合计	539,521,602.37	570,766,508.96	2,450,000.00	-	6,989,869.84	-

续上表:

被投资单位名称	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
上海润宁体育发展有限公司	-	-	-	-	6,223,002.43	-
上海云澜实业发展有限公司	-	-	-	-	163,416,947.83	-
上海多媒体谷投资有限公司	-	-	-	-	393,782,358.79	-
上海宁汇资产管理有限公司	-	-	-	-	7,833,570.01	-
清宁(上海)创业孵化器有限公司					2,450,015.73	
上海新苏房地产开发有限公司	-	-	-	-	2,000,484.01	-
上海紫兰房地产有限责任公司	-	-	-	-	4,500,000.00	4,500,000.00
合计	-	-	-	-	580,206,378.80	4,500,000.00

(十) 投资性房地产

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加			
		外购	固定资产/在建工程转入	企业合并增加	其他转入
1) 成本					

项 目	期初数	本期增加			
		外购	固定资产/在建工程转入	企业合并增加	其他转入
房屋及建筑物	6,590,196,246.54	2,097,800,538.31	1,625,004,110.27	434,189,097.15	35,462,300.00
在建工程	39,733,476.87	38,292,220.09	-	-	-
合 计	6,629,929,723.41	2,136,092,758.40	1,625,004,110.27	434,189,097.15	35,462,300.00
2)公允价值变动					
房屋及建筑物	3,362,991,719.88	-	82,025,900.00	133,719,964.16	-
在建工程	-	-	-	-	-
合 计	3,362,991,719.88	-	82,025,900.00	133,719,964.16	-
3)账面价值					
房屋及建筑物	9,953,187,966.42	-	-	-	-
在建工程	39,733,476.87	-	-	-	-
合 计	9,992,921,443.29	-	-	-	-

续上表:

项 目	本期增加	本期减少		期末数
	公允价值变动损益	处置	其他转出	
1)成本				
房屋及建筑物		596,097,827.98	-	10,186,554,464.29
在建工程	-	-	-	78,025,696.96
合 计	-	596,097,827.98	-	10,264,580,161.25
2)公允价值变动				
房屋及建筑物	22,639,020.01	163,330,157.44	-	3,438,046,446.61
在建工程	-	-	-	-
合 计	22,639,020.01	163,330,157.44	-	3,438,046,446.61
3)账面价值				
房屋及建筑物	-	-	-	13,624,600,910.90
在建工程	-	-	-	78,025,696.96
合 计	-	-	-	13,702,626,607.86

注：年末投资性房地产公允价值业经沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森

国际评报字[2021]第 0572 号评估报告确认。

2. 期末用于担保的投资性房地产，详见本附注五(四十九)“所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

(十一) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	企业合并增加	处置或报废	其他	
(1) 账面原值							
房屋建筑物	357,611,655.60	-	3,889,628.62	-	-	-	361,501,284.22
土地	1,232,951,374.95	-	-	-	-	-	1,232,951,374.95
机器设备	23,256,816.60	-	-	-	63,000.00	-	23,193,816.60
运输工具	3,074,898.22	244,735.08	-	1,038,735.00	413,267.00	-	3,945,101.30
其他设备	25,748,985.31	1,878,324.07	-	592,265.00	838,579.88	-	27,380,994.50
合 计	1,642,643,730.68	2,123,059.15	3,889,628.62	1,631,000.00	1,314,846.88	-	1,648,972,571.57
(2) 累计折旧		计提					
房屋建筑物	56,736,804.28	17,203,285.52	-	-	-	-	73,940,089.80
土地	-	-	-	-	-	-	-
机器设备	21,528,583.29	156,354.02	-	-	29,426.25	-	21,655,511.06
运输工具	1,910,137.98	421,057.48	-	986,798.88	392,603.65	-	2,925,390.69
其他设备	13,047,307.02	3,843,204.40	-	562,652.40	765,763.37	-	16,687,400.45
合 计	93,222,832.57	21,623,901.42	-	1,549,451.28	1,187,793.27	-	115,208,392.00
(3) 账面价值							
房屋建筑物	300,874,851.32	-	-	-	-	-	287,561,194.42
土地	1,232,951,374.95	-	-	-	-	-	1,232,951,374.95
机器设备	1,728,233.31	-	-	-	-	-	1,538,305.54
运输工具	1,164,760.24	-	-	-	-	-	1,019,710.61
其他设备	12,701,678.29	-	-	-	-	-	10,693,594.05
合 计	1,549,420,898.11	-	-	-	-	-	1,533,764,179.57

2. 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末无融资租赁租入的固定资产。
4. 期末无经营租赁租出的固定资产。
5. 期末无用于借款抵押的固定资产。

(十二) 在建工程

1. 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
472 项目	-	-	-	1,210,898,776.28	-	1,210,898,776.28
大场镇社区服务中心	-	-	-	134,223,142.56	-	134,223,142.56
地下空间	52,255,107.55	-	52,255,107.55	18,985,261.94	-	18,985,261.94
大宁公园综合改造工程	-	-	-	12,456,669.57	-	12,456,669.57
零星项目	2,917,543.05	-	2,917,543.05	5,247,713.01	-	5,247,713.01
合计	55,172,650.60	-	55,172,650.60	1,381,811,563.36	-	1,381,811,563.36

2. 重大在建工程增减变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入投资性房地产	本期转入长期待摊费用	其他减少	期末余额
472 项目	1,210,898,776.28	218,637,271.80	1,429,536,048.08	-	-	-
大场镇社区服务中心	134,223,142.56	61,244,919.63	195,468,062.19	-	-	-
地下空间	18,985,261.94	33,269,845.61	-	-	-	52,255,107.55
大宁公园综合改造工程	12,456,669.57	8,174,243.56	-	20,630,913.13	-	-
小计	1,376,563,850.35	321,326,280.60	1,625,004,110.27	20,630,913.13	-	52,255,107.55

续上表:

工程名称	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	资金来源
472 项目	202,250,378.21	48,512,734.17	自筹、借款
大场镇社区服务中心	10,671,264.21	1,615,931.53	自筹、借款
地下空间	-	-	自筹
灵石公园	-	-	自筹
小计	212,921,642.42	50,128,665.70	

3. 期末未发现在建工程存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(十三) 无形资产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	内部研发	企业合并增加	处置	其他转出	
(1)账面原值							
土地使用权	126,420,000.00	-	-	-	-	-	126,420,000.00
软件	607,496.11	4,550,451.52	-	-	-	-	5,157,947.63
合 计	127,027,496.11	4,550,451.52	-	-	-	-	131,577,947.63
(2)累计摊销		计提	其他	-	处置	其他	
土地使用权	-	-	-	-	-	-	-
软件	155,090.35	571,424.71	-	-	-	-	726,515.06
合 计	155,090.35	571,424.71	-	-	-	-	726,515.06
(3)账面价值	-	-	-	-	-	-	-
土地使用权	126,420,000.00	-	-	-	-	-	126,420,000.00
软件	452,405.76	-	-	-	-	-	4,431,432.57
合 计	126,872,405.76	-	-	-	-	-	130,851,432.57

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十四) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
上海君庭置业有限公司	-	12,938,178.34	-	-	-	12,938,178.34

2. 本期无商誉减值准备。

3. 本期形成的商誉说明

详见本财务报表附注六(一)“非同一控制下企业合并”中的相关说明。

(十五) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
广茂苑装修项目	763,646.43	-	744,011.09	-	19,635.34	-
人才公寓	3,494,006.55	1,465,177.63	3,482,037.35	-	1,477,146.83	-
本部办公楼	8,066,825.07	79,534.72	1,277,813.54	-	6,868,546.25	-
上海第一机床厂厂房改造项目	247,819,468.33	-	20,942,490.24	-	226,876,978.09	-
菜场工程	847,289.93	-	567,446.14	-	279,843.79	-
平顺路921号人才公寓	6,385,229.41	-	1,048,719.98	-	5,336,509.43	-
大宁公园改建项目	5,732,891.75	2,550,858.28	2,161,839.42	-	6,121,910.61	-
大宁绿地办公楼装修工程	1,055,243.00	-	281,398.08	-	773,844.92	-
大宁公园综合改造工程	-	23,525,740.06	4,220,023.49	-	19,305,716.57	-
合计	274,164,600.47	27,621,310.69	34,725,779.33	-	267,060,131.83	-

(十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

递延所得税资产项目：	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	50,202,907.95	12,547,014.72	49,219,691.63	12,303,678.80
存货跌价准备	80,472.39	20,118.10	80,472.39	20,118.10
长期股权投资减值准备	4,500,000.00	1,125,000.00	4,500,000.00	1,125,000.00
内部交易未实现利润	9,547,388.98	2,386,847.25	3,792,587.11	948,146.78
其他	2,685,378.48	671,344.62	2,685,378.48	671,344.62
合计	67,016,147.80	16,750,324.69	60,278,129.61	15,068,288.30

2. 未经抵销的递延所得税负债

递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
与联营企业投资等相关的应纳税暂时性差异	170,000,000.03	42,500,000.01	170,000,000.03	42,500,000.01
可供出售金融资产公允价值变动	-	-	122,714,805.73	30,678,701.43
计入当期损益的公允价值变动	3,438,046,446.61	859,511,611.68	3,362,991,719.88	840,747,929.99

递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值额的所得税影响	97,678,537.02	24,419,634.26	-	-
合 计	3,705,724,983.66	926,431,245.95	3,655,706,525.64	913,926,631.43

3. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	622,477.35	578,590.64
可抵扣亏损	275,951,527.86	177,426,768.29
小 计	276,574,005.21	178,005,358.93

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2020	-	431,604.38	-
2021	2,633,870.95	2,624,361.08	-
2022	30,461,992.82	34,511,642.20	-
2023	52,359,245.11	52,359,245.11	-
2024	87,379,781.01	68,909,236.48	-
2025	103,116,739.46	-	-
小 计	275,951,629.35	158,836,089.25	

(十七) 其他非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
使用权房产	138,020,870.00	148,546,348.00
预付软件购置款	830,039.25	1,528,427.10
合 计	138,850,909.25	150,074,775.10

2. 金额较大的其他非流动资产的内容说明

使用权房产系 2012 年 7 月股东增资注入结余房产。

(十八) 应付账款

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内(含1年,下同)	403,369,537.84	53,953,939.65
1-2年	3,708,774.14	8,861,925.46
2-3年	5,104,506.68	583,749.76
3年以上	7,706,620.53	5,076,023.88
合计	419,889,439.19	68,475,638.75

2. 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
君庭广场项目	10,818,497.77	未到结算期
宝贝当家项目工程款	2,871,715.24	未到结算期
合计	13,690,213.01	

(十九) 预收款项

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内(含1年,下同)	51,937,490.66	20,346,037.18
1-2年	2,520,743.55	3,530,225.51
2-3年	3,000,505.43	7,650.00
3年以上	27,120,621.24	29,673,981.24
合计	84,579,360.88	53,557,893.93

2. 账龄超过1年的大额预收款项未结转原因说明

债权单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
上海梁泰木业有限公司	23,042,500.00	服务尚未提供完毕
七浦路328弄房产	3,865,760.00	物业尚未交付
上海苏河湾投资控股有限公司	2,999,242.23	服务尚未提供完毕
小计	29,907,502.23	

(二十) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	-	78,859,242.90	78,855,301.30	3,941.60
(2) 离职后福利—设定提存计划	-	4,532,046.34	4,532,046.34	-
(3) 辞退福利	-	160,905.71	160,905.71	-
合计	-	83,552,194.95	83,548,253.35	3,941.60

2. 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	-	60,704,899.65	60,700,965.65	3,934.00
(2) 职工福利费	-	5,570,611.24	5,570,611.24	-
(3) 社会保险费	-	5,261,260.88	5,261,253.28	7.60
其中：医疗保险费	-	4,740,603.68	4,740,596.08	7.60
工伤保险费	-	22,294.70	22,294.70	-
生育保险费	-	267,121.50	267,121.50	-
其他	-	231,241.00	231,241.00	-
(4) 住房公积金	-	5,242,574.00	5,242,574.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	1,603,074.95	1,603,074.95	-
(6) 其他短期薪酬	-	476,822.18	476,822.18	-
小计	-	78,859,242.90	78,855,301.30	3,941.60

3. 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	-	1,139,118.20	1,139,118.20	-
(2) 失业保险费	-	34,402.50	34,402.50	-
(3) 企业年金缴费	-	3,358,525.64	3,358,525.64	-
小计	-	4,532,046.34	4,532,046.34	-

(二十一) 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	11,378,495.60	5,100,785.60

项 目	期末数	期初数
城市维护建设税	367,396.31	62,285.29
企业所得税	17,886,442.74	32,283,850.60
房产税	255,096.20	211,939.19
土地使用税	718.23	-
教育费附加	159,389.21	28,204.80
地方教育附加	105,689.06	18,928.02
土地增值税	195,901.00	11,431,568.52
印花税	84,899.65	297,748.80
河道管理费	3,634.62	3,626.15
代扣代缴个人所得税	106,069.08	272,107.49
其他税费	-	1,271.17
合 计	30,543,731.70	49,712,315.63

(二十二) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	187,199,291.04	120,466,886.50
其他应付款	586,029,720.68	391,123,770.87
合 计	773,229,011.72	511,590,657.37

2. 应付利息

项 目	期末数	期初数
银行借款利息	8,055,859.82	6,493,379.29
企业债券利息	179,143,431.22	109,850,903.45
小股东借款利息	-	4,122,603.76
小 计	187,199,291.04	120,466,886.50

3. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	122,430,071.75	111,895,927.51

项目	期末数	期初数
政府扶持金	153,430,389.77	130,883,182.46
关联方往来	242,803,240.63	71,707,345.02
应付暂收款	49,662,770.23	49,576,744.95
其他	17,703,248.30	27,060,570.93
小计	586,029,720.68	391,123,770.87

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
上海市闸北区商业网点管理办公室	20,399,772.75	对方未催收
上海宁汇投资管理有限公司	21,600,000.00	对方未催收
上海铭洲投资管理有限公司	21,600,000.00	对方未催收
上海市闸北区彭浦镇人民政府	10,500,000.00	对方未催收
飞利浦（中国）投资有限公司	8,486,000.00	押金保证金
上海江程资产管理有限公司	5,523,779.04	押金保证金
心动网络股份有限公司	4,771,592.96	押金保证金
浙江玖维客信息技术有限公司	4,755,793.41	押金保证金
小计	97,636,938.16	

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
政府扶持金	153,430,389.77	政府扶持金
上海大宁菜市场经营管理有限公司	98,150,000.00	关联方往来
上海宁汇投资管理有限公司	34,100,000.00	关联方往来
上海铭洲投资管理有限公司	34,100,000.00	关联方往来
上海市闸北区商业网点管理办公室	20,399,772.75	关联方往来
上海市闸北区商业生活服务公司	19,985,422.30	关联方往来
上海金贸资产经营有限公司	16,493,906.06	关联方往来
上海大宁服饰市场管理有限公司	12,476,751.26	关联方往来
上海市闸北区彭浦镇人民政府	10,500,000.00	往来款
飞利浦（中国）投资有限公司	8,486,000.00	押金保证金
小计	408,122,242.14	

(二十三) 一年内到期的非流动负债

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	380,689,322.00	254,946,942.62

2. 一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
信用借款	20,000.00	-
保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
抵押借款	284,583,300.00	181,510,000.00
抵押、保证借款	-	8,400,000.00
抵押、质押借款	48,586,022.00	28,036,942.62
质押、抵押、保证借款	37,500,000.00	27,000,000.00
合计	380,689,322.00	254,946,942.62

(2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数	期初数
					人民币金额	人民币金额
中国光大银行上海分行	2018/11/29	2033/11/29	人民币	同期人民币贷款基准利率上浮 20%	94,583,300.00	80,000,000.00
上海农商银行静安支行	2017/5/26	2026/12/18	人民币	同期人民币贷款基准利率	70,000,000.00	50,000,000.00
中国建设银行上海杨浦支行/中国农业银行上海共和支行	2013/1/29	2028/1/28	人民币	同期人民币贷款基准利率上浮 10%	6,000,000.00	47,910,000.00
	2017/12/27	2028/1/24	人民币	同期人民币贷款基准利率上浮 5%	20,000,000.00	8,400,000.00
	2017/12/27	2028/1/24	人民币	同期人民币贷款基准利率上浮 5%	10,000,000.00	3,600,000.00
建设银行上海杨浦支行	2017/12/15	2027/12/14	人民币	同期人民币基准利率下浮 10%	37,500,000.00	27,000,000.00
中信银行上海分行	2016/6/27	2031/6/27	人民币	同期人民币贷款基准利率上浮 5%	48,586,022.00	28,036,942.62
兴业银行上海静安支行	2020/9/21	2027/9/20	人民币	同期贷款基准利率下浮 25BPS	64,000,000.00	-
小计					350,669,322.00	244,946,942.62

(二十四) 长期借款

借款类别	期末数	期初数
信用借款	646,970,000.00	-
保证借款	117,000,000.00	127,000,000.00
抵押借款	4,664,567,807.01	2,866,351,626.04
抵押、质押借款	633,083,111.72	485,756,826.20
抵押、保证借款	-	286,000,000.00
质押、抵押、保证借款	259,000,000.00	270,500,000.00
合计	6,320,620,918.73	4,035,608,452.24

(二十五) 应付债券

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
债券面值	6,900,000,000.00	4,700,000,000.00
利息调整	-32,715,549.29	-28,218,190.76
合计	6,867,284,450.71	4,671,781,809.24

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额
公司债 16 沪宁 01	1,200,000,000.00	2016-10-18	5+2	1,200,000,000.00	1,192,262,186.64
二期公司债 17 沪宁 01	800,000,000.00	2017-7-21	5+2	800,000,000.00	793,773,584.89
私募公司债 17 大宁 01	600,000,000.00	2017-10-31	5	600,000,000.00	597,123,396.22
二期私募公司债 18 大宁 01	1,200,000,000.00	2018-3-19	3+2	1,200,000,000.00	1,193,377,358.48
三期私募公司债 18 大宁 02	800,000,000.00	2018-6-26	5	800,000,000.00	795,245,283.01
19 大宁 MTN001	100,000,000.00	2019-11-27	5	100,000,000.00	100,000,000.00
二期中票 20 大宁 MTN001	600,000,000.00	2020-3-17	5	600,000,000.00	-
三期中票 20 大宁 MTN002	500,000,000.00	2020-4-29	5	500,000,000.00	-
一期公募公司债 20 大宁 01	1,000,000,000.00	2020-1-14	5+2	1,000,000,000.00	-
二期公募公司债 20 大宁 02	100,000,000.00	2020-9-14	5+2	100,000,000.00	-

债券名称	面值	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额
小 计	6,900,000,000.00			6,900,000,000.00	4,671,781,809.24

续上表:

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
公司债 16 沪宁 01	-	-	2,037,735.84	-	1,194,299,922.48
二期公司债 17 沪宁 01	-	-	1,018,867.92	-	794,792,452.81
私募公司债 17 大宁 01	-	-	1,018,867.92	-	598,142,264.14
二期私募公司债 18 大宁 01	-	-	2,377,358.48	-	1,195,754,716.96
三期私募公司债 18 大宁 02	-	-	1,358,490.56	-	796,603,773.57
19 大宁 MTN001	-	-	-440,000.00	-	99,560,000.00
二期中票 20 大宁 MTN001	600,000,000.00	-	-270,000.00	-	599,730,000.00
三期中票 20 大宁 MTN002	500,000,000.00	-	-225,000.00	-	499,775,000.00
一期公募公司债 20 大宁 01	1,000,000,000.00	-	-10,185,000.00	-	989,815,000.00
二期公募公司债 20 大宁 02	100,000,000.00	-	-1,188,679.25	-	98,811,320.75
小 计	2,200,000,000.00	-	-4,497,358.53	-	6,867,284,450.71

(二十六) 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
增值税加计扣除	406,775.35	995,629.55	1,124,251.04	278,153.86	增值税加计扣除 10%

(二十七) 实收资本

投资人	期初数	期初出资比例(%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例(%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	3,000,000,000.00	100.00	-	-	3,000,000,000.00	100.00

(二十八) 其他权益工具

1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	利率率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
20 大宁 Y1	2020-6-18	权益工具	4.6%	100 元/张	1,000 万张	人民币 10.00 亿元	5+N 年

2. 明细情况

项 目	期初余额		本期增加		本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20大宁Y1	-	-	10,000,000	991,169,811.33	-	-	10,000,000	991,169,811.33

3. 增减变动情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2020】491号”批复核准，本公司于2020年6月18日面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）人民币10.00亿元（债券简称“20大宁Y1”），债券基础期限5年，以每5个计息年度为1个周期，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，按约定的基础期限延迟1个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。债券的票面利率在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。因此，当本公司行使续期选择权时，票面利率会有大幅跳升，相应的票面利息也大幅增加。同时，债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件（包括向普通股股东分红、向偿付顺序劣后于本次债券的证券进行任何形式的兑付以及减少注册资本），债券的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

本公司认为该永续期公司债券不符合金融负债的定义，因而将债券发行总额扣除承销费等相关交易费用后按净额计入其他权益工具。

（二十九）资本公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	1,063,169,927.76	35,462,300.00	-	1,098,632,227.76

2. 资本公积增减变动原因及依据说明

其他资本公积增加主要接受股东无偿划拨平陆路1025号、1039号房产35,462,300.00元。

（三十）其他综合收益

1. 明细情况

项 目	期初数	本期变动额				期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司 税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	2,313,369,384.76	82,025,900.00	-122,714,805.73	-10,172,226.43	-30,516,679.30	2,282,852,705.46
(1) 可供出售金融资产公允价值变动损益	92,036,104.30	-	-122,714,805.73	-30,678,701.43	-92,036,104.30	-
(2) 投资性房地产转为公允价值模式计量	2,221,333,280.46	82,025,900.00	-	20,506,475.00	61,519,425.00	2,282,852,705.46

2. 其他综合收益情况说明

本公司本期将大宁路街道 472 街坊 54 丘（472 项目）由在建工程转入投资性房地产，并对其按照公允价值模式进行后续计量，转换时评估增值部分计入其他综合收益。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字[2020]第 3022 号评估报告，调增其他综合收益 3,107,550.00 元（其中递延所得税负债影响-1,035,850.00 元，公允价值变动影响 4,143,400.00 元）。

本公司本期将沪太路 2568 弄 1 号-4 号，2-1、2-2 号（大场镇社区服务中心项目）由在建工程转入投资性房地产，并对其按照公允价值模式进行后续计量，转换时评估增值部分计入其他综合收益。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字[2020]第 3021 号评估报告，调增其他综合收益 58,411,875.00 元（其中递延所得税负债影响-19,470,625.00 元，公允价值变动影响 77,882,500.00 元）。

（三十一） 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	62,583,326.75	13,469,096.07	-	76,052,422.82

（三十二） 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	910,626,393.71	856,281,301.12
加：年初未分配利润调整	-	-
调整后本年年初余额	910,626,393.71	856,281,301.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	45,796,389.65	70,659,727.81

项 目	本期数	上年数
减：提取法定盈余公积	13,469,096.07	-
应付普通股股利	21,197,918.34	16,314,635.22
期末未分配利润	921,755,768.95	910,626,393.71

2. 利润分配情况说明

根据股东决议，公司本期以现金方式向公司股东上缴上一年度国资收益金额21,197,918.34元。

(三十三) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	709,114,004.14	235,534,803.89	744,973,503.39	292,658,829.71
其他业务	209,337.96	179,768.24	228,350.88	189,778.87
合 计	709,323,342.10	235,714,572.13	745,201,854.27	292,848,608.58

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商业服务	313,974,410.83	117,562,614.86	336,605,379.86	149,804,650.25
旧区改造	201,321,764.80	39,514,213.60	311,686,887.65	86,226,929.94
网点经营	177,151,794.31	68,504,678.76	83,676,635.01	45,685,016.59
工程施工	4,845,961.33	4,695,122.22	-	-
其他	11,820,072.87	5,258,174.45	13,004,600.87	10,942,232.93
小 计	709,114,004.14	235,534,803.89	744,973,503.39	292,658,829.71

3. 公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期数	上年数
前5名客户销售的收入总额	349,063,704.23	381,149,118.03
占当年营业收入比例(%)	49.21	51.15

(三十四) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	4,336,769.91	710,723.65
土地使用税	1,597,942.63	1,548,301.12
房产税	18,796,021.73	12,538,638.09
教育费附加	1,857,897.16	258,938.39
地方教育附加	1,239,037.94	174,692.91
车船使用税	6,240.00	5,010.00
印花税	1,282,765.84	583,452.46
土地增值税	23,529,932.56	-
其他	908.10	-70,911.04
合 计	52,647,515.87	15,748,845.58

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(三十五) 销售费用

项 目	本期数	上年数
服务费用	11,329,169.63	10,333,404.13
绿化养护费用	9,452,001.48	9,815,420.56
水电费	2,535,520.34	3,137,460.51
修理费	1,877,573.10	4,124,012.66
中介费用	842,820.83	2,914,601.93
广告费	162,646.93	1,178,592.50
其他	869,927.49	1,200,577.36
合 计	27,069,659.80	32,704,069.65

(三十六) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	83,444,599.71	88,442,191.11
折旧费	21,594,865.32	23,406,722.14
业务招待费	3,067,677.07	2,146,332.76

项 目	本期数	上年数
低值易耗品摊销	367,287.23	460,758.73
交通差旅费	545,292.87	1,384,922.15
办公费	1,246,728.01	990,060.88
水电费	716,534.75	546,131.92
通讯费	578,946.32	506,862.75
租赁物业费	2,428,564.98	2,758,890.52
聘请中介机构费用	19,231,765.47	13,121,050.26
长期待摊费用摊销	13,039,278.00	8,634,038.47
无形资产摊销	571,424.71	155,090.35
修理费	7,815,352.45	9,105,471.94
广告宣传费	6,643,417.14	6,796,616.31
招商服务费	4,085,873.53	3,667,311.06
其他	2,144,775.61	3,705,101.58
合 计	167,522,383.17	165,827,552.93

(三十七) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	592,617,333.21	456,770,034.75
减：利息资本化	50,142,476.26	61,392,235.25
减：利息收入	35,346,904.85	13,400,298.97
手续费支出	239,594.83	141,170.58
其他	741,635.38	913,070.02
合 计	508,109,182.31	383,031,741.13

(三十八) 其他收益

政府补助项目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	153,981,572.42	178,069,889.87	与收益相关

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(四十八)“政府补助”之说明。

(三十九) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	6,989,869.84	10,501,492.48
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	5,913,630.85	5,108,721.04
处置可供出售金融资产产生的投资收益	91,842,917.37	-
理财产品投资收益	44,490,226.65	35,981,638.84
合 计	149,236,644.71	51,591,852.36

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
上海云澜实业发展有限公司	-1,056,097.27	822,076.10	按持股比例计算的被投资单位 本期实现的净损益
上海润宁体育发展有限公司	960,571.77	1,694,314.14	按持股比例计算的被投资单位 本期实现的净损益
上海多媒体谷投资有限公司	9,110,617.81	4,413,168.88	按持股比例计算的被投资单位 本期实现的净损益
上海宁汇资产管理有限公司	769,584.91	3,639,651.82	按持股比例计算的被投资单位 本期实现的净损益
上海新苏房地产开发有限公司	-2,794,823.11	-67,718.46	按持股比例计算的被投资单位 本期实现的净损益
清宁(上海)创业孵化器有限公司	15.73	-	按持股比例计算的被投资单位 本期实现的净损益
小 计	6,989,869.84	10,501,492.48	

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(四十) 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年数
按公允价值计量的投资性房地产	22,639,020.01	55,294,995.72

(四十一) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-1,027,103.03	-39,375,628.04

(四十二) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	99,633.09	-698.10
其中：固定资产	99,633.09	-698.10

(四十三) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	188,076.01	198,882.57	188,076.01
罚没及违约金收入	10,012.32	357,112.54	10,012.32
无法支付的应付款	182,093.47	3,187,212.09	182,093.47
其他	70,749.05	320,917.59	70,749.05
合 计	450,930.85	4,064,124.79	450,930.85

2. 计入当期营业外收入的政府补助情况

补助项目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
残疾人就业岗位补贴、个税手续费返还等	188,076.01	198,882.57	与收益相关

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(四十八)“政府补助”之说明。

(四十四) 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
资产报废、毁损损失	107,873.02	46,491.37	107,873.02
对外捐赠	1,663,000.00	1,672,300.00	1,663,000.00
赔偿金、违约金	-	23,940.56	-
税收滞纳金	41,969.82	121,372.54	41,969.82
其他	8,446.02	4,866,430.31	8,446.02
合 计	1,821,288.86	6,730,534.78	1,821,288.86

(四十五) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	24,193,309.03	37,627,848.55
递延所得税费用	3,977,718.62	-1,148,136.22
其他	-15,116.93	103,159.24
合 计	28,155,910.72	36,582,871.57

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	41,819,438.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,454,859.50
子公司适用不同税率的影响	3,335,346.30
调整以前期间所得税的影响	-15,116.93
非应税收入的影响	-3,225,875.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,855,519.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,475,891.84
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	17,227,069.33
所得税费用	28,155,910.72

(四十六) 其他综合收益

1. 明细情况

项 目	本期数			上年数		
	税前金额	所得税	税后归属于母公司	税前金额	所得税	税后归属于母公司
以后将重分类进损益的其他综合收益	-40,688,905.73	-10,172,226.43	-30,516,679.30	97,359,783.30	24,339,945.82	73,019,837.48
1. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	13,017,635.63	3,254,408.90	9,763,226.73
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-122,714,805.73	-30,678,701.43	-92,036,104.30	-	-	-
2. 投资性房地产转为公允价值模式计量	82,025,900.00	20,506,475.00	61,519,425.00	84,342,147.67	21,085,536.92	63,256,610.75
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-	-	-	-
合 计	-40,688,905.73	-10,172,226.43	-30,516,679.30	97,359,783.30	24,339,945.82	73,019,837.48

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	上年年初余额	上年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	本年年初余额	本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	本年年末余额
可供出售金融资产公允价值变动损益	82,272,877.57	9,763,226.73	92,036,104.30	-92,036,104.30	-
投资性房地产转换公允价值变动差额	2,158,076,669.71	63,256,610.75	2,221,333,280.46	61,519,425.00	2,282,852,705.46
合计	2,240,349,547.28	73,019,837.48	2,313,369,384.76	-30,516,679.30	2,282,852,705.46

3. 其他综合收益说明

本公司本期将大宁路街道 472 街坊 54 丘（472 项目）由在建工程转入投资性房地产，并对其按照公允价值模式进行后续计量，转换时评估增值部分计入其他综合收益。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字[2020]第 3022 号评估报告，调增其他综合收益 3,107,550.00 元（其中递延所得税负债影响-1,035,850.00 元，公允价值变动影响 4,143,400.00 元）。

本公司本期将沪太路 2568 弄 1 号-4 号，2-1、2-2 号（大场镇社区服务中心项目）由在建工程转入投资性房地产，并对其按照公允价值模式进行后续计量，转换时评估增值部分计入其他综合收益。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字[2020]第 3021 号评估报告，调增其他综合收益 58,411,875.00 元（其中递延所得税负债影响-19,470,625.00 元，公允价值变动影响 77,882,500.00 元）。

(四十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	13,663,527.29	61,372,166.65
加：资产减值准备	1,027,103.03	39,375,628.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,623,901.42	23,681,360.79
无形资产摊销	571,424.71	155,090.35
长期待摊费用摊销	34,725,779.33	33,386,725.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-99,633.09	698.10
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	107,873.02	46,491.37

项 目	本期数	上年数
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-22,639,020.01	-55,294,995.72
财务费用(收益以“—”号填列)	542,474,856.95	395,377,799.50
投资损失(收益以“—”号填列)	-149,236,644.71	-51,591,852.36
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-1,682,036.39	-9,349,551.85
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	5,659,755.01	8,201,415.63
存货的减少(增加以“—”号填列)	-237,919,121.35	-953,187,700.78
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	322,812,600.01	-245,584,558.47
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-524,269,788.65	394,805,193.60
其他	29,983,309.43	34,751,198.34
经营活动产生的现金流量净额	36,803,886.00	-323,854,891.56
(2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
(3)现金及现金等价物净变动情况:	-	-
现金的期末余额	2,621,862,595.35	828,040,780.27
减: 现金的期初余额	828,040,780.27	1,608,333,145.82
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,793,821,815.08	-780,292,365.55

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	306,000,000.00
其中: 上海君庭置业有限公司	306,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	459,266.87
其中: 上海君庭置业有限公司	459,266.87
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中: 上海君庭置业有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	305,540,733.13

3. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	2,621,862,595.35	828,040,780.27
其中：库存现金	268,132.84	171,763.55
可随时用于支付的银行存款	2,621,594,462.51	827,869,016.72
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	2,621,862,595.35	828,040,780.27

(四十八) 政府补助

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金 额
财政扶持资金	-	131,707,743.94	其他收益	其他收益	131,707,743.94
增值税进项税金加计扣除	-	1,124,251.04	其他收益	其他收益	1,124,251.04
疫情租金减免补贴	-	21,149,577.44	其他收益	其他收益	21,149,577.44
其他	-	188,076.01	营业外收入	营业外收入	188,076.01
合 计	-	154,169,648.43			154,169,648.43

(四十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因	说明
应收账款	749,465.88	借款质押	[注 1]
存货	1,487,608,315.84	借款抵押	[注 2]、[注 3]
投资性房地产	10,632,118,000.00	借款抵押	[注 3]
合 计	12,120,475,781.72		

[注 1]上海大宁商业资产管理有限公司就向建设银行上海杨浦支行申请人民币 35,000.00 万元的银行借款于 2017 年 12 月 20 日与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005 号应收账款质押合同，以其应收房租收入就借款本金人民币 32,400.00 万元及其孳息提供质押担保。

截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额 29,650.00 万元，其中，一年内到期金额 3,750.00 万元；应收账款账面余额 74.95 万元。

[注 2]上海宁嘉房地产开发有限公司于 2020 年 12 月 8 日与江苏银行上海宝山支行就同日签订的编号为 JK152720000389 号贷款总额人民币 41,000.00 万元的《借款合同》签订了《最高额抵押合同》，抵押物为“沪(2020)静字不动产权第 018067 号” 土地使用权，抵押担保范围为借款合同下全部债务，担保最高额为人民币 95,287.00 万元，抵押期限自 2020 年 12 月 8 日起至 2023 年 12 月 7 日止。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额为 11,200.00 万元，担保抵押物的账面价值为 119,046.52 万元。

上海君庭置业有限公司就 2020 年 12 月 8 日大宁集团与中国光大银行股份有限公司上海分行签订的编号为 3652022020009 号贷款总额人民币 49,800.00 万元的《并购贷款借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为沪(2017)杨字不动产权第 006708 号、沪(2017)杨字不动产权第 014970 号、沪(2018)杨字不动产权第 010442 号、沪(2018)杨字不动产权第 010444 号、沪(2018)杨字不动产权第 009587 号、沪(2018)杨字不动产权第 009588 号及沪(2019)杨字不动产权第 028229 号房产，抵押担保范围为借款合同下全部债务，抵押期限自 2020 年 12 月 8 日起至 2027 年 12 月 7 日止。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额为 39,080.75 万元，其中，一年内到期金额 2,000.00 万元；担保抵押物中，存货的账面价值为 29,714.31 万元，投资性房地产的账面价值为 59,607.23.00 万元。

[注 3]本公司于 2018 年 6 月 15 日与中国光大银行股份有限公司上海分行就同日签订的编号为 3651082018001 号贷款总额人民币 190,000.00 万元的《固定资产暨项目融资借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为“沪(2018)静字不动产权第 009500 号” 房产及“沪 2018 静字不动产权第 009485 号” 房产，分别作价人民币 105,000.00 万元、246,000.00 万元，抵押担保范围为借款合同下全部债务，抵押期限自 2018 年 11 月 29 日起至 2033 年 11 月 29 日止。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额为 173,577.40 万元，其中，一年内到期金额 9,458.33 万元，担保抵押物的账面价值为 396,893.36 万元。

本公司于 2017 年 12 月 14 日与建设银行上海杨浦支行就上海大宁商业资产管理有限公司向其申请人民币 35,000.00 万元借款签订了 51012705117005-1 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市永和路 183 号的房地产就不超过人民币 1,260.00 万元部分提供抵押担保。截止 2020 年 12 月 31 日，担保抵押物的账面价值为 2,555.71 万元。

上海金贸实业有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-3、4 号最高额抵押合同及其补充协议，以名下上海市止园路 401 号的房地产就不超过人民币 2,906.00 万元部分提供抵押担保和其名下上海市芷江西路 66 号的房地产就不超过人民币 2,390.00 万元部分提供抵押担保。截止 2020 年 12 月 31 日，抵押房产账面价值 14,918.08 万元。

本公司于 2017 年 5 月 26 日与上海农商银行静安支行就 2017 年 5 月 26 日签订的合同编号为《31377174570032-1》、《31377174570032-2》、《31377174570032-3》的贷款金额总计 63,325.00 万元的固定资

产借款合同分别签订了抵押合同和保证合同，抵押物标的为位于沪太路 1111 弄 2 号、3 号和 5 号总计 36,053.54 平方米的房地产。抵押期限自 2017 年 5 月 26 日至 2026 年 12 月 18 日止。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额 47,761.96 万元，其中，一年内到期金额 7,000.00 万元，担保抵押物的账面价值为 108,813.27 万元。

本公司于 2016 年 6 月 6 日与中信银行股份有限公司上海分行就 2016 年 6 月签订的编号 (2016) 沪银贷字第 731401160006 号贷款总额人民币 80,000.00 万元的大宁路街道 472 号街坊地块项目《固定资产借款合同》分别签订了 (2016) 沪银抵字第 731401163003 《抵押合同》和 (2016) 沪银最质字第 731401163004 号《最高额应收账款质押合同》，抵押物为“沪房地闸字 (2015) 第 004166 号”国有建设用地使用权，质押物为该项目运营后的应收租赁款，担保期限自 2016 年 6 月 27 日起至 2031 年 6 月 27 日止。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额 68,166.91 万元，其中，一年内到期金额 4,858.60 万元，担保物账面价值为 142,191.95 万元。

大宁集团于 2020 年 9 月 21 日与兴业银行股份有限公司上海静安支行就 2020 年 9 月 21 日签订的编号为 DNBGJK2020-1 号贷款总额人民币 128,000.00 万元的《并购借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为灵石路 702 号甲全幢、712 全幢房产，万荣路 700 号房产，灵石路 728 弄 7、15-20 号全幢房产及灵石路 726 号地下一层地下车库，抵押担保范围为借款合同下全部债务，抵押期限自 2020 年 9 月 21 日起至 2027 年 9 月 20 日止。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额为 128,000.00 万元，其中，一年内到期金额 6,400.00 万元，担保抵押物的账面价值为 212,192.64 万元。

上海大宁广荣有限公司于 2013 年 1 月与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行就 2013 年 1 月 25 日签订的贷款总额人民币 65,000.00 万元的彭浦镇 757 街坊 33 丘地块项目银团借款合同、于 2018 年 1 月就 2017 年 12 月 27 日签订的贷款总额为人民币 43,000.00 万元彭浦镇 757 街坊 33 丘地块项目银团借款合同，均签订了抵押合同，抵押物为“沪房地闸字 (2011) 第 013694 号”国有建设用地使用权，担保期限分别为 2013 年 1 月 29 日起至 2028 年 1 月 28 日止、2017 年 12 月 27 日起至 2028 年 1 月 24 日。2019 年 9 月，上海大宁广荣有限公司与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行签订了编号为 51012705117006 号和编号为 51012705113001 号的《关于彭浦镇 757 街坊 33 丘综合用房项目银团贷款之抵押合同》，约定以“沪 (2019) 静字不动产权第 014447 号”、“沪 (2019) 静字不动产权第 014448 号”房地产分别为贷款总额人民币 65,000.00 万元和人民币 43,000.00 万元提供抵押，担保期限分别为 2013 年 1 月 25 日起至 2028 年 1 月 24 日、2017 年 12 月 27 日起至 2028 年 1 月 24 日。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额为 95,295.00 万元，其中，一年内到期金额 3,600.00 万元，担保抵押物账面价值 126,039.56 万元。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
上海君庭置业有限公司	2020年12月3日	47,200.00	100.00	现金收购

续上表:

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海君庭置业有限公司	2020年12月1日	[注1]	244.61	2,357.42

[注1] 根据本公司与上海君业投资有限公司于2020年11月 日签订的《关于君庭置业项目产权交易协议》，本公司以47,200.00万元受让上海君业投资有限公司持有的上海君庭置业有限公司100%股权。按照协议约定，本公司分别于2020年11月25日、12月8日支付股权转让款24,900.00万元、5,700.00万元(剩余款项16,600.00万元于股权交割日后满十八月且获得标的公司施工方工程结算书面文件后五日内支付50%、满三年后的五日内支付50%)。上海君庭置业有限公司于2020年12月3日办妥工商变更登记手续，同时，本公司改组上海君庭置业有限公司董事会、设执行董事，并委派任命经理、监事以及财务负责人，本公司自2020年12月已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2020年12月1日确定为购买日，自2020年12月1日起将其纳入合并财务报表范围。

2. 合并成本及商誉

合并成本	上海君庭置业有限公司
--现金	47,200.00
--非现金资产的公允价值	-
合并成本合计	47,200.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	45,906.18
商誉	1,293.82

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	上海君庭置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	45.93	45.93
应收款项	113.57	113.57
存货	27,272.35	19,946.46
投资性房地产	53,447.91	43,418.91

项 目	上海君庭置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
固定资产	8.15	8.15
减：应付款项	34,969.99	34,969.99
应付职工薪酬	11.73	11.73
递延所得税负债	5,784.96	-
净资产	45,906.18	28,551.29
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	45,906.18	28,551.29

(二) 其他原因引起的合并范围的变动

1、2019年12月，本公司与清控汇金资本管理有限公司和北京华悦紫荆科技中心（有限合伙）共同发起设立清宁（上海）资本管理有限公司，注册资本人民币2,000.00万元，其中：本公司认缴出资人民币960.00万元，清控汇金资本管理有限公司认缴出资人民币940.00万元，北京华悦紫荆科技中心（有限合伙）认缴出资100.00万元，由各股东于2019年8月6日前实缴到位。截止2019年12月31日，各公司均未缴纳认缴出资款。

2020年3月20日，经公司股东会决议及变更后公司章程规定，本公司受让北京华悦紫荆科技中心（有限合伙）所持清宁（上海）资本管理有限公司5.00%股权，上海云澜实业发展有限公司受让清控汇金资本管理有限公司所持清宁（上海）资本管理有限公司47.00%股权，本次股权转让完成后，本公司认缴出资人民币1,060.00万元，占清宁（上海）资本管理有限公司注册资本的53.00%，上海云澜实业发展有限公司认缴出资人民币940.00万元，占清宁（上海）资本管理有限公司注册资本的47.00%。

截止2020年12月31日，清宁（上海）资本管理有限公司实收各股东出资款1,000.00万元，其中，本公司缴纳出资530.00万元。

2、以直接设立方式增加的其他子公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	实收资本	持股比例(%)		取得方式
							直接	间接	
1	上海宁未商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	100.00	100.00	-	投资设立
2	上海宁净商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	100.00	100.00	-	投资设立
3	上海宁禧商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	实收资本	持股比例(%)		取得方式
							直接	间接	
4	上海宁羿商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
5	上海宁纯商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
6	上海宁礼商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
7	上海宁月商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
8	上海宁耀商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
9	上海宁万商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
10	上海宁立商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
11	上海宁坚商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
12	上海宁臻商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	10.00	100.00	-	投资设立
13	上海宁铂商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	10,000.00	10.00	100.00	-	投资设立
14	上海宁音企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理、物业管理	10,000.00	10.00	100.00	-	投资设立

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	上海雷勃贸易有限公司	一级	上海市	上海市	贸易	100.00	-	投资设立
2	上海双盾劳防制品有限公司	二级	上海市	上海市	劳防用品销售	100.00	-	同一控制下的企业合并
3	上海大宁建设投资管理有限公司	一级	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
4	上海大宁商业资产管理有限公司	二级	上海市	上海市	资产管理	40.00	-	投资设立
5	上海大宁绿地开发建设有限公司	一级	上海市	上海市	绿地开发	100.00	-	其他
6	上海宇轩房地产开发有限公司	二级	上海市	上海市	房产开发经营	100.00	-	投资设立
7	上海大宁公园管理有限公司	二级	上海市	上海市	公园经营管理	100.00	-	投资设立
8	上海丽水宝贝文化发展有限公司	二级	上海市	上海市	文化服务	100.00	-	非同一控制下的企业合并
9	上海市闸北区商业资产经营有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	投资设立
10	上海市闸北区商业建设投资总公司	二级	上海市	上海市	商业投资	100.00	-	投资设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
11	上海申北副食品市场经营管理有限公司	二级	上海市	上海市	市场管理服务	100.00	-	投资设立
12	上海金贸实业有限公司	一级	上海市	上海市	五金工具	100.00	-	其他
13	上海大宁广荣投资有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	50.00	-	投资设立
14	上海大宁商业投资有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	投资设立
15	上海宁钜物业管理有限公司	二级	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	投资设立
16	上海宁极贸易有限公司	二级	上海市	上海市	商品销售	100.00	-	投资设立
17	上海闸北安居房产开发有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	非同一控制下的企业合并
18	上海宁嘉房地产开发有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	投资设立
19	上海君庭置业有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	非同一控制下的企业合并
20	清宁(上海)资本管理有限公司	一级	上海市	上海市	资本投资、管理	53.00	-	投资设立
21	上海宁未商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
22	上海宁净商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
23	上海宁禧商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
24	上海宁羿商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
25	上海宁纯商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
26	上海宁礼商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
27	上海宁月商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
28	上海宁耀商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
29	上海宁万商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
30	上海宁立商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
31	上海宁坚商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
32	上海宁璨商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
33	上海宁钊商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
34	上海宁音企业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

本公司持有上海大宁商业资产管理有限公司 40.00%的股权，为该公司的第一大股东，并在董事会中占有多数，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

本公司持有上海大宁广荣投资有限公司 50.00%的股权，为该公司的第一大股东，并在董事

会中占有多数，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 其他说明

2019年4月，经股东会一致同意，本公司下属子公司上海大宁绿地开发建设有限公司与启迪控股股份有限公司分别受让北京浩淼投资管理有限公司所持上海多媒体谷投资有限公司1.50%股权，上海多媒体谷投资有限公司于2019年12月4日完成本次股权转让工商变更登记手续。本次股权转让完成后，上海大宁绿地开发建设有限公司与启迪控股股份有限公司各持上海多媒体谷投资有限公司50.00%股权及表决权，由于启迪控股股份有限公司在上海多媒体谷投资有限公司董事会中占有多数，并一直控制其经营管理，故本公司及下属子公司上海大宁绿地开发建设有限公司虽持有上海多媒体谷投资有限公司50.00%股权及表决权，但不对其控制、不将其纳入合并财务报表范围。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
上海大宁商业资产管理有限公司	60.00	14,266,697.36	-	61,792,371.94
上海大宁广荣投资有限公司	50.00	-45,622,867.40	101,596,458.69	190,553,322.49
清宁(上海)资本管理有限公司	47.00	-776,692.32	-	3,923,307.68
合计		-32,132,862.36	101,596,458.69	256,269,002.11

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海宁汇资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	20.00	-	权益法
上海多媒体谷投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	50.00	-	权益法
上海新苏房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	20.00	-	权益法
上海润宁体育发展有限公司	上海市	上海市	体育场管理	40.00	-	权益法
上海云澜实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	49.00	-	权益法
清宁(上海)创业孵化器有限公司	上海市	上海市	创业空间服务、物业管理	49.00	-	权益法

八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的最终控制方为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(二)“在合营安排或联营企业中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
上海市北高新(集团)有限公司	同一最终控制方
上海苏河湾投资控股有限公司	同一最终控制方
上海北方企业(集团)有限公司	同一最终控制方
上海骏哲投资发展有限公司	子公司的少数股东
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	子公司的少数股东
上海宁汇投资管理有限公司	子公司的少数股东
上海铭洲投资管理有限公司	子公司的少数股东
上海中亚商业有限公司	委托管理单位
上海金贸资产经营有限公司	委托管理单位
上海海视界投资管理有限公司	委托管理单位
上海闸北地区工贸投资公司	委托管理单位
上海市闸北区金属材料公司	委托管理单位
上海闸北富业公司	委托管理单位
上海大宁菜市场经营管理有限公司	委托管理单位
上海大宁服饰市场管理有限公司	委托管理单位
上海闸北电器五金工业公司	委托管理单位
上海勃雷物业管理有限公司	委托管理单位
上海友谊食品厂	委托管理单位
上海市闸北区副食品公司	委托管理单位
上海韩港实业发展有限公司	其他关联方

单位名称	与本公司的关系
上海四达公司	委托管理单位
上海捷门旅游用品有限公司	委托管理单位
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	其他关联方
上海三联包装装潢公司	委托管理单位
上海东方木业有限公司	委托管理单位
上海闸北百货总公司沪新公司	委托管理单位
上海市闸北区商业网点管理办公室	其他关联方
上海欣升企业发展有限公司	其他关联方
上海市闸北区园林建设发展公司	其他关联方
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	其他关联方

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
上海宁汇投资管理有限公司	资金占用费	协议价	1,327,217.38	757,141.67
上海铭洲投资管理有限公司	资金占用费	协议价	1,327,217.38	757,141.67
上海宁汇资产管理有限公司	物业租赁	协议价	31,497,632.80	31,497,632.80
上海铭洲投资管理有限公司	物业租赁	协议价	755,130.68	-
上海宁汇资产管理有限公司	物业租赁	协议价	274,102.84	-
上海中亚商业有限公司	物业租赁	协议价	27,981.64	-
合 计			35,209,282.72	33,011,916.14

2. 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
上海铭洲投资管理有限公司	房产销售	协议价	227,019,047.53	-
上海宁汇资产管理有限公司	房产销售	协议价	244,714,285.62	-
上海中亚商业有限公司	资金占用费	协议价	-	16,683,970.17
上海宁汇资产管理有限公司	物业租赁	协议价	5,946,636.84	-
上海市北高新(集团)有限公司	资金占用费	协议价	-	3,240,036.99
上海润宁体育发展有限公司	管理服务	协议价	-	139,577.69

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
上海苏河湾投资控股有限公司	土地租赁、绿化工程	协议价	206,844.28	206,844.28
上海大宁菜市场经营管理有限公司	物业租赁	协议价	2,435,520.92	2,435,520.92
上海北方企业(集团)有限公司	旧区改造	协议价	-	58,450,043.00
合计			480,322,335.19	81,155,993.05

3. 关联担保情况

(1) 明细情况

担保方	被担保方	担保余额/金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海韩港实业发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	10,080.00	2017-12-14	2027-12-31	否
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	上海大宁商业资产管理有限公司	借款主合同下全部债务	2017-12-20	2027-12-31	否
上海骏哲投资发展有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	借款主合同下全部债务	2017-12-20	2027-12-31	否

(2) 关联担保情况说明

上海韩港实业发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-2 号最高额抵押合同及其补充协议,以其名下上海市七浦路 225-253 号 301 室等 23 套房地产就不超过人民币 10,080.00 万元部分提供抵押担保。

上海骏哲投资发展有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同,就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供质押担保。

上海景裕股权投资中心(有限合伙)就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了保证合同,就借款本金人民币 35,000.00 万元及其孳息提供质押保证。

截止 2020 年 12 月 31 日,担保借款余额 29,650.00 万元,其中,一年内到期金额 3,750.00 万元。

4. 关联方资金拆借

关联方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
拆入				
上海宁汇投资管理有限公司	21,600,000.00	12,500,000.00	-	34,100,000.00
上海铭洲投资管理有限公司	21,600,000.00	12,500,000.00	-	34,100,000.00
合计	43,200,000.00	25,000,000.00	-	68,200,000.00
拆出				

关联方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海宁汇资产管理有限公司	60,000,000.00	-	15,000,000.00	45,000,000.00
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	30,000,000.00	20,000,000.00	-	50,000,000.00
上海骏哲投资发展有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	-	25,000,000.00
合 计	105,000,000.00	30,000,000.00	15,000,000.00	120,000,000.00

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海宁汇投资管理有限公司	226,812,500.00	-	-	-
	上海铭洲投资管理有限公司	212,877,500.00	-	-	-
	小 计	439,690,000.00	-	-	-
其他应收款					
	上海中亚商业有限公司	1,279,564,152.30	-	1,187,728,222.27	-
	上海宁汇资产管理有限公司	53,023,935.09	-	68,023,935.09	-
	上海闸北地区工贸投资公司	63,422,898.15	-	135,098,602.01	-
	上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	4,383,721.19	-	-	-
	上海勃雷物业管理有限公司	2,855,441.00	-	26,545,441.00	-
	上海市闸北区金属材料公司	13,626.70	-	12,513,626.70	-
	上海闸北富业公司	8,208,119.40	-	8,208,119.40	-
	上海闸北百货总公司沪新公司	3,300,000.00	-	3,300,000.00	-
	上海大宁菜市场经营管理有限公司	205,798,269.99	-	53,601,518.73	-
	上海市闸北区副食品公司	8,792,280.00	-	545,500.00	-
	上海大宁服饰市场管理有限公司	276,400.00	-	276,400.00	-
	上海四达公司	210,000.00	-	210,000.00	-
	上海友谊食品厂	62,580.00	-	62,580.00	-
	上海捷门旅游用品有限公司	44,928.00	-	44,928.00	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	25,624.29	-	25,696.00	-
	上海三联包装装潢公司	24,840.52	-	24,840.52	-
	上海东方木业有限公司	3,800.00	-	3,800.00	-
	上海市闸北区商业生活服务公司	12,476,751.26	-	-	-
	上海景裕股权投资中心(有限合伙)	50,000,000.00	-	30,000,000.00	-
	上海骏哲投资发展有限公司	25,000,000.00	-	15,000,000.00	-
	小 计	1,717,487,367.89	-	1,541,213,209.72	-

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
预收款项			
	上海苏河湾投资控股有限公司	2,999,242.23	3,206,086.51
	上海宁汇资产管理有限公司	5,775,216.28	-
	小 计	8,774,458.51	3,206,086.51
应付利息			
	上海宁汇投资管理有限公司	-	2,063,295.63
	上海铭洲投资管理有限公司	-	2,059,308.13
	小 计	-	4,122,603.76
其他应付款			
	上海宁汇投资管理有限公司	34,100,000.00	21,600,000.00
	上海铭洲投资管理有限公司	34,100,000.00	21,600,000.00
	上海宁汇资产管理有限公司	3,000,000.00	-
	上海市闸北区商业生活服务公司	19,985,422.30	-
	上海金贸资产经营有限公司	16,493,906.06	3,940,267.54
	上海大宁菜市场经营管理有限公司	98,150,000.00	-
	上海市闸北区商业网点管理办公室	20,399,772.75	20,399,772.75
	上海大宁服饰市场管理有限公司	12,476,751.26	-
	上海市闸北区园林建设发展公司	332,000.00	332,000.00

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
	上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	-	29,654.21
	上海市第二轻工业局下属皮革公司	3,724,495.66	3,764,757.92
	上海闸北电器五金工业公司	40,892.60	40,892.60
	小 计	242,803,240.63	71,707,345.02

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

其他重大财务承诺事项

(1) 本公司合并范围内公司之间的担保情况

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额/余额	借款到期日	备注
本公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	1,260.00	2027-12-31	[注 1]
上海大宁绿地开发建设有限公司	本公司	国家开发银行股份有限公司	12,700.00	2026-06-29	[注 2]
上海金贸实业有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	5,296.00	2027-12-31	[注 3]
上海君庭置业有限公司	本公司	中国光大银行股份有限公司上海分行	39,080.75	2027-12-7	[注 4]
小 计			58,336.75		

[注 1] 本公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-1 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市永和路 183 号的房地产就不超过人民币 1,260.00 万元部分提供抵押担保。

[注 2] 上海大宁绿地开发建设有限公司就本公司向国家开发银行股份有限公司借款人民币 18,000.00 万元与国家开发银行股份有限公司签订了 31002016011000001228 号借款合同的保证合同，就本公司借款本金人民币 18,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证，截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额 12,700.00 万元，其中一年内到期金额 1,000.00 万元。

[注 3] 上海金贸实业有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-3、4 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市止园路 401 号的房地产就不超过人民币 2,906.00 万元部分提供抵押担保，以其名下上海市芷江西路 66 号的房地产就不超过人民币 2,390.00 万元部分提供抵押担保。

[注 4]上海君庭置业有限公司就 2020 年 12 月 8 日大宁集团与中国光大银行股份有限公司上海分行签订的编号为 3652022020009 号贷款总额人民币 49,800.00 万元的《并购贷款借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为沪（2017）杨字不动产权第 006708 号、沪（2017）杨字不动产权第 014970 号、沪（2018）杨字不动产权第 010442 号、沪（2018）杨字不动产权第 010444 号、沪（2018）杨字不动产权第 009587 号、沪（2018）杨字不动产权第 009588 号及沪（2019）杨字不动产权第 028229 号房产，抵押担保范围为借款合同下全部债务，抵押期限自 2020 年 12 月 8 日起至 2027 年 12 月 7 日止。截止 2020 年 12 月 31 日，担保余额为 39,080.75 万元，其中，一年内到期金额 2,000.00 万元；担保抵押物中，存货的账面价值为 29,714.31 万元，投资性房地产的账面价值为 59,607.23.00 万元。

(2)截止 2020 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面价值	担保借款余额/金额	借款到期日	备注
本公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	永和路 138 号	2,555.71	1,260.00	2027-12-31	
上海金贸实业有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	止园路 401 号	7,296.96	2,906.00	2027-12-31	
上海金贸实业有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	芷江西路 66 号	7,621.12	2,390.00	2027-12-31	
上海君庭置业有限公司	本公司	光大银行上海分行	国霞路 70 号、政恒路 125 弄等房地产	89,321.54	39,080.75	2027-12-7	
小计				106,795.33	45,636.75		

(二) 或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

因与上海珑玉国际影视文化传媒有限公司（以下简称珑玉公司）房屋租赁及其他纠纷，本公司于 2019 年 12 月 6 日向上海市静安区人民法院提起诉讼（（2019）沪 0106 民初第 57961 号），并由法院于 2020 年 10 月 28 日作出一审判决，判决解除本公司与珑玉公司签署的《政策扶持协议》，珑玉公司返还开办补贴 300.00 万元并赔偿利息损失。

珑玉公司已向上海市第二中级人民法院提起上诉（（2021）沪 02 民终 2788 号），目前该案二审正在审理中。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为关联方提供的担保情况，详见本附注八(二)“关联方交易情况”之说明。

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

(一) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

(二) 其他对财务报表使用者决策有影响的重要事项

1. 本公司就与上海海颂影业有限公司（以下简称海颂影业）其他合同纠纷一案，向上海市静安区人民法院提起诉讼。经公开审理，上海市静安区人民法院于2018年9月26日作出（2018）沪0106民初20479号一审《民事判决书》：判决本公司与海颂影业签订的《政策扶持协议》于2018年8月20日解除；海颂影业于判决生效之日起十日内偿还本公司垫付的租金96,015.08元，并赔付该部分利息损失（以96,015.08元为基数，按人民银行同期贷款利率计算自2018年8月20日起至判决生效日止）；案件受理费由海颂影业承担。

后该案一审判决生效，本公司于2019年1月2日向法院申请强制执行，案号：（2019）沪0106执第1395号。由于暂未发现被执行人有可供执行财产，故该案现已终结本次执行。截止2020年12月31日，海颂影业尚未偿还本公司垫付的租金及利息，本公司账面应收海颂影业余额96,015.08元，本公司对该部分债权已全额计提资产减值损失。

2. 本公司就与上海明迪文化传媒有限公司（以下简称明迪文化）其他合同纠纷一案，向上海市静安区人民法院提起诉讼。经公开审理，上海市静安区人民法院于2018年8月28日作出（2018）沪0106民初26114号一审《民事判决书》：判决本公司与明迪文化签订的《政策扶持协议》于2018年7月18日解除；明迪文化于判决生效之日起十日内偿还本公司垫付的租金3,356,700.61元，并赔付该部分利息损失（以3,356,700.61元为基数，按人民银行同期贷款利率计算自2018年7月18日起至判决生效日止）；案件受理费、保全费由明迪文化承担。

后该案一审判决生效，本公司于2019年1月2日向法院申请强制执行，案号：（2019）沪0106执第1443号。由于暂未发现被执行人有可供执行财产，故该案现已终结本次执行。截止2020年12月31日，明迪文化尚未偿还本公司垫付的租金及利息，本公司账面应收明迪文化余额3,070,538.86元，本公司对该部分债权已全额计提资产减值损失。

3. 本公司就与上海米家文化传播有限公司（以下简称米家文化）其他合同纠纷一案，向

上海市静安区人民法院提起诉讼。经公开审理，上海市静安区人民法院于 2018 年 9 月 29 日作出（2018）沪 0106 民初 28715 号一审《民事判决书》：判决本公司与米家文化签订的《政策扶持协议》于 2018 年 8 月 10 日解除；米家文化于判决生效之日起十日内偿还本公司垫付的租金 13,692,484.75 元，并赔付该部分利息损失（以 13,692,484.75 元为基数，按人民银行同期贷款利率计算自 2018 年 7 月 18 日起至判决生效日止）；案件受理费、保全费由米家文化承担。

后该案一审判决生效，本公司于 2019 年 1 月 2 日向法院申请强制执行，案号：（2019）沪 0106 执第 1441 号。由于暂未发现被执行人有可供执行财产，故该案现已终结本次执行。截止 2020 年 12 月 31 日，米家文化尚未偿还本公司垫付的租金及利息，本公司账面应收米家文化余额 13,030,709.87 元，本公司对该部分债权已全额计提资产减值损失。

4. 本公司就与上海连连看数字娱乐有限公司（以下简称连连看）其他合同纠纷一案，向上海市静安区人民法院提起诉讼。经公开审理，上海市静安区人民法院于 2019 年 3 月 29 日作出（2019）沪 0106 民初 3347 号一审《民事判决书》：判决本公司与连连看签订的《政策扶持协议》于 2019 年 1 月 25 日解除；连连看于判决生效之日起十日内偿还本公司垫付的租金 11,304,086.76 元，并赔付该部分利息损失（以 11,304,086.76 元为基数，按人民银行同期贷款利率计算自 2019 年 1 月 25 日起至判决生效日止）；案件受理费、保全费由连连看承担。

后因连连看提出上诉但未缴纳上诉费，上海市第二中级人民法院作出（2019）沪 02 民终 6147 号《民事裁定书》，视为连连看撤回上诉，一审判决生效。本公司于 2019 年 8 月 9 日向法院申请强制执行，案号：（2019）沪 0106 执第 8788 号。由于暂未发现被执行人有可供执行财产，故该案现已终结本次执行。截止 2020 年 12 月 31 日，连连看尚未偿还本公司垫付的租金及利息，本公司账面应收连连看余额 11,304,086.76 元，本公司对该部分债权已全额计提资产减值损失。

5. 本公司就与麒麟网（北京）影视文化传媒有限公司（以下简称麒麟网）其他合同纠纷一案，向上海市静安区人民法院提起诉讼。经公开审理，上海市静安区人民法院于 2019 年 1 月 7 日作出一审判决（2018）沪 0106 民初 24954 号一审《民事判决书》：判决本公司与麒麟网签订的《政策扶持协议》于 2018 年 4 月 18 日解除；麒麟网于判决生效之日起十日内偿还本公司垫付的租金 9,342,073.47 元，并赔付该部分利息损失（以 9,342,073.47 元为基数，按人民银行同期贷款利率计算自 2018 年 4 月 19 日起至判决生效日止）；案件受理费、保全费由麒麟网承担。

后该案一审判决生效，本公司于 2019 年 4 月 1 日向法院申请强制执行，案号：（2019）

沪 0106 执第 2924 号。由于暂未发现被执行人有可供执行财产，故该案现已终结本次执行。截止 2020 年 12 月 31 日，麒麟网尚未偿还本公司垫付的租金及利息，本公司账面应收麒麟网余额 9,342,073.47 元，本公司对该部分债权已全额计提资产减值损失。

十二、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2020 年 1 月 1 日，期末系指 2020 年 12 月 31 日；本期系指 2020 年度，上年系指 2019 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收账款

1. 明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	8,931,308.42		13,500.00	0.15	8,917,808.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
合计	8,931,308.42		13,500.00	0.15	8,917,808.42

续上表：

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	135,000.00	100.00	6,750.00	5.00	128,250.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
合计	135,000.00	100.00	6,750.00	5.00	128,250.00

2. 坏账准备计提情况

期末按组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	7,632,081.46	-	-
2-3 年	135,000.00	13,500.00	10.00

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
	7,767,081.46	13,500.00	0.17

②其他组合

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,164,226.96	-	-

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,750.00 元。

4. 期末应收账款金额前 5 名情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
上海一小实业有限公司	6,046,228.42	67.70	-
上海市闸北第一房屋征收服务事务所有限公司	1,447,077.00	16.20	-
上海大宁广荣投资有限公司	1,164,226.96	13.04	-
飞利浦(中国)投资有限公司	137,806.04	1.54	-
上海凌银实业有限公司	135,000.00	1.51	13,500.00
合计	8,930,338.42	99.99	13,500.00

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	4,096,866.24	-	4,096,866.24
其他应收款	3,316,706,419.76	42,260,674.80	3,274,445,744.96	3,313,323,987.11	41,556,971.71	3,271,767,015.40
合计	3,316,706,419.76	42,260,674.80	3,274,445,744.96	3,317,420,853.35	41,556,971.71	3,275,863,881.64

2. 应收利息

单位名称	期末数	期初数
上海大宁广荣投资有限公司	-	4,096,866.24

3. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数
----	-----

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	24,334,796.63	0.73	24,334,796.63	100.00	-
按组合计提坏账准备	3,275,666,408.36	98.76	1,220,663.40	0.04	3,274,445,744.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	16,705,214.77	0.51	16,705,214.77	100.00	-
合计	3,316,706,419.76	100.00	42,260,674.80	1.27	3,274,445,744.96

续上表:

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	24,334,796.63	0.73	24,334,796.63	100.00	-
按组合计提坏账准备	3,272,283,975.71	98.77	516,960.31	0.02	3,271,767,015.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	16,705,214.77	0.50	16,705,214.77	100.00	-
合计	3,313,323,987.11	100.00	41,556,971.71	1.25	3,271,767,015.40

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
上海米家文化传播有限公司	13,030,709.87	13,030,709.87	100.00	预计无法收回
上海连连看数字娱乐有限公司	11,304,086.76	11,304,086.76	100.00	预计无法收回
小计	24,334,796.63	24,334,796.63	100.00	

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

① 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	21,956,961.85	-	-
1-2年	8,703,042.62	435,152.13	5.00
2-3年	4,574,041.34	457,404.13	10.00
3-4年	101,950.00	30,585.00	30.00
5年以上	297,522.14	297,522.14	10.00

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
小计	35,633,517.95	1,220,663.40	3.43

②其他组合

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,824,345,456.50	-	-
托管单位组合	1,411,699,992.08	-	-
押金、备用金及保证金组合	3,987,441.83	-	-
小计	3,240,032,890.41	-	-

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
麒麟网(北京)影视文化传媒有限公司	9,342,073.47	9,342,073.47	100.00	预计无法收回
上海本来影业有限公司	4,196,587.36	4,196,587.36	100.00	预计无法收回
上海明迪文化传媒有限公司	3,070,538.86	3,070,538.86	100.00	预计无法收回
上海海颂影业有限公司	96,015.08	96,015.08	100.00	预计无法收回
小计	16,705,214.77	16,705,214.77	100.00	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 703,703.09 元。

(4) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	3,222,574,568.77	3,223,817,922.89
暂付款	76,411,051.14	67,724,748.72
押金、备用金及保证金组合	17,458,321.64	17,215,676.36
其他	262,478.21	4,565,639.14
小计	3,316,706,419.76	3,313,323,987.11

(5) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海中亚商业有限公司	委托管理单位往来款	1,279,559,152.30	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	38.58	-
上海大宇绿地开发建设有限公司	关联方往来款	1,020,955,065.47	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	30.78	-
上海君庭置业有限公司	关联方往来款	345,345,801.62	1 年以内	10.41	-

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市闸北区商业资产经营有限公司	关联方往来款	199,750,000.00	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3年以上	6.02	-
上海大宁菜市场经营管理有限公司	委托管理单位往来款	105,798,269.99	1年以内, 1-2年, 2-3年	3.19	-
小计		2,951,408,289.38		88.98	-

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,665,510,892.12	-	3,665,510,892.12	2,593,010,892.12	-	2,593,010,892.12
对联营、合营企业投资	169,639,950.26	-	169,639,950.26	169,735,475.76	-	169,735,475.76
合计	3,835,150,842.38	-	3,835,150,842.38	2,762,746,367.88	-	2,762,746,367.88

2. 子公司情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海雷勃贸易有限公司	4,664,600.00	-	-	4,664,600.00	-	-
上海大宁建设投资管理有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00	-	-
上海大宁绿地开发建设有限公司	1,023,521,120.34	-	-	1,023,521,120.34	-	-
上海金贸实业有限公司	473,854,143.98	-	-	473,854,143.98	-	-
上海市闸北区商业资产经营有限公司	228,380,127.80	-	-	228,380,127.80	-	-
上海大宁广荣投资有限公司	327,000,000.00	-	-	327,000,000.00	-	-
上海大宁商业投资有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
上海闸北安居房产开发有限公司	5,590,900.00	-	-	5,590,900.00	-	-
上海宁嘉房地产开发有限公司	390,000,000.00	592,000,000.00	-	982,000,000.00	-	-
清宁(上海)资本管理有限公司	-	5,300,000.00	-	5,300,000.00	-	-
上海宁音企业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁销商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁璨商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁月商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海宁耀商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁立商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁坚商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁万商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁礼商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁纯商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁羿商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁禧商业管理有限公司	-	100,000.00	-	100,000.00	-	-
上海宁净商业管理有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
上海宁未商业管理有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
上海君庭置业有限公司	-	472,000,000.00	-	472,000,000.00	-	-
小计	2,593,010,892.12	1,072,500,000.00	-	3,665,510,892.12	-	-

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
联营企业						
上海润宁体育发展有限公司	4,000,000.00	5,262,430.66	-	-	960,571.77	-
上海云澜实业发展有限公司	163,650,969.00	164,473,045.10	-	-	-1,056,097.27	-
小计	167,650,969.00	169,735,475.76	-	-	-95,525.50	-

续上表:

被投资单位名称	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
上海润宁体育发展有限公司	-	-	-	-	6,223,002.43	-
上海云澜实业发展有限公司	-	-	-	-	163,416,947.83	-
小计	-	-	-	-	169,639,950.26	-

4. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	449,105,353.73	132,129,520.58	310,508,460.48	80,158,786.93
其他业务	2,493.68		10,440.56	-
小 计	449,107,847.41	132,129,520.58	310,518,901.04	80,158,786.93

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商业服务	133,121,857.73	33,404,058.06	211,160,438.83	34,342,555.89
旧区改造	172,742,021.80	39,786,630.00	50,994,457.65	10,774,082.00
网点经营	138,395,512.87	54,243,710.30	48,353,564.00	33,687,655.47
工程施工	4,845,961.33	4,695,122.22	-	-
其他	-	-	-	1,354,493.57
小 计	449,105,353.73	132,129,520.58	310,508,460.48	80,158,786.93

3. 公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期数	上年数
向前5名客户销售的收入总额	376,245,482.09	274,784,220.62
占当年营业收入比例(%)	83.78	88.49

(五) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	106,085,675.16	-
权益法核算的长期股权投资收益	-95,525.50	2,516,390.24
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	5,901,630.85	5,108,721.04
处置可供出售金融资产产生的投资收益	96,736,916.69	-
理财产品投资收益	44,157,349.94	35,981,638.84

项 目	本期数	上年数
合 计	252,786,047.14	43,606,750.12

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
上海云澜实业发展有限公司	-1,056,097.27	822,076.10	按持股比例计算的被投资单位本期实现的净损益
上海润宁体育发展有限公司	960,571.77	1,694,314.14	按持股比例计算的被投资单位本期实现的净损益
小 计	-95,525.50	2,516,390.24	

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十三、财务报表之批准

2020 年度财务报表已经公司董事会于 2021 年 4 月 26 日批准报出。

上海大宁资产经营(集团)有限公司

2021 年 4 月 26 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330000087374063A (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2013年12月19日
类型	特殊普通合伙企业	合伙期限	2013年12月19日至长期
执行事务合伙人	余强	主要经营场所	浙江省杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室



经营范围
审查企业会计报表、审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具验资报告；基本建设年度决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）



登记机关

2021年1月9日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

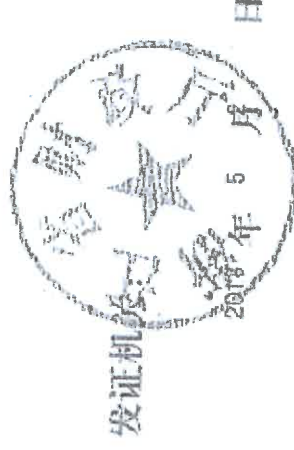
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0001679

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部

会计师事务所 执业证书



名称: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 余强
 主任会计师:
 经营场所: 杭州市江干区新业路8号
 华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 33000014
 批准执业文号: 浙财会(2013)54号
 批准执业日期: 2013年12月4日



证书序号: 000381

会计师事务所 证券 期货相关业务许可证



经财政部、证监会核准，批准

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：余强



证书号：45 发证时间：二〇一二年十一月六日
证书有效期至：二〇一三年十一月六日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李宁(310000172243)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

证书编号: 310000172243
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004年 10月 25日
Date of Issuance



姓名: 李宁
Sex: 男
出生日期: 1975-04-15
工作单位: 中汇会计师事务所(普通合伙)上海分所
Working unit: 中汇会计师事务所(普通合伙)上海分所
身份证号码: 310228197504150150
Identity card No.: 310228197504150150





姓名: 刘琼
 Full name: 刘琼
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1979-11-28
 Date of birth: 1979-11-28
 工作单位: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 Working unit: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 身份证号码: 320106197911282475
 Identity card No: 320106197911282475



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 320000180010
 No. of Certificate: 320000180010

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Jiangsu Institute of CPAs

发证日期: 2003 年06 月27 日
 Date of issuance: 2003 / 6 / 27



刘琼(320000180010)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日

年 / 月 / 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



刘琼(320000180010)
 您已通过2019年年检
 上海市注册会计师协会
 2019年05月31日

年 / 月 / 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



刘琼(320000180010)
 您已通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日

年 / 月 / 日