

上海浦东土地控股（集团）有限公司

审计报告

天职业字[2021]7393号



目 录

审计报告	1
2020 年度财务报表	4
2020 年度财务报表附注	16

财务报表审计报告



防 伪 编 码: 11010150310193373K

被审计单位名称: 上海浦东土地控股（集团）有限公司

审 计 期 间: 2020

报 告 文 号: 天职业字[2021]7393号

签字注册会计师: 郭海龙

注 师 编 号: 110101504639

签字注册会计师: 冯飞军

注 师 编 号: 110001693662

签字注册会计师: 陈洁琼

注 师 编 号: 110101505090

事 务 所 名 称: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所

事 务 所 电 话: 021-51028018

事 务 所 地 址: 浦东新区世纪大道88号金茂大厦13层

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

上海浦东土地控股(集团)有限公司:

一、审计意见

我们审计了上海浦东土地控股(集团)有限公司(以下简称“土控集团”)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,公允反映了土控集团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,我们独立于土控集团,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

土控集团管理层(以下简称“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,管理层负责评估土控集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督土控集团的财务报告过程。

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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能对土控集团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土控集团不能持续经营。

（5）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。

（6）就土控集团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。

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2021]7393 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	4,600,689,352.20	3,607,838,021.04	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8	22,485,785.04	15,636,109.75	八、（二）
预付款项	9	8,435,019.42	252,709.65	八、（三）
△应收保费	10			
△应收分保账款	11			
△应收分保合同准备金	12			
其他应收款	13	7,112,422,735.61	7,095,033,074.55	八、（四）
其中：应收股利	14			
△买入返售金融资产	15			
存货	16	18,877,996,904.24	18,059,779,695.43	八、（五）
其中：原材料	17	4,667,451.50	4,667,451.50	八、（五）
库存商品（产成品）	18	35,680,928.49	39,872,792.65	八、（五）
持有待售资产	19			
一年内到期的非流动资产	20			
其他流动资产	21	237,846,093.07	213,800,064.50	八、（六）
流动资产合计	22	30,859,875,889.58	28,992,339,673.92	
非流动资产：	23			
△发放贷款和垫款	24			
可供出售金融资产	25	2,228,530,647.58	2,228,453,845.30	八、（七）
持有至到期投资	26			
长期应收款	27	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19	八、（八）
长期股权投资	28	5,963,092,640.50	5,053,448,597.43	八、（九）
投资性房地产	29	2,696,811,797.15	2,411,855,700.69	八、（十）
固定资产	30	13,677,325.86	16,986,920.55	八、（十一）
其中：固定资产原价	31	35,939,298.85	36,329,821.36	八、（十一）
累计折旧	32	22,261,972.99	19,342,900.81	八、（十一）
固定资产减值准备	33			
在建工程	34			
生产性生物资产	35			
油气资产	36			
无形资产	37	476,237.73	835,851.78	八、（十二）
开发支出	38			
商誉	39			
长期待摊费用	40	29,802,990.26	29,483,052.55	八、（十三）
递延所得税资产	41			
其他非流动资产	42			
其中：特准储备物资	43			
非流动资产合计	44	12,768,078,145.27	11,606,750,474.49	
	45			
	46			
	47			
	48			
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
资产总计	71	43,627,954,034.85	40,599,090,148.41	

法定代表人：严利洁

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



黄爱明

合并资产负债表（续）

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	72			
短期借款	73	80,000,000.00	778,000,000.00	八、（十五）
△向中央银行借款	74			
△拆入资金	75			
△公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	76			
衍生金融负债	77			
应付票据	78			
应付账款	79	17,365,215.11	17,094,371.08	八、（十六）
预收款项	80	4,204,604,858.56	3,998,763,914.20	八、（十七）
△卖出回购金融资产款	81			
△吸收存款及同业存放	82			
△代理买卖证券款	83			
△代理承销证券款	84			
应付职工薪酬	85	26,824,879.80	17,764,327.09	八、（十八）
其中：应付工资	86	26,718,666.60	17,301,202.56	八、（十八）
应付福利费	87			
#其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	580,514,972.27	277,890,946.90	八、（十九）
其中：应交税金	90	580,451,375.91	277,863,669.18	八、（十九）
其他应付款	91	1,809,157,270.84	2,726,876,731.05	八、（二十）
其中：应付股利	92		710,470,116.55	八、（二十）
△应付手续费及佣金	93			
△应付分保账款	94			
持有待售负债	95			
一年内到期的非流动负债	96	5,564,783,586.64	2,436,000,000.00	八、（二十一）
其他流动负债	97			
流动负债合计	98	12,283,250,683.22	10,252,390,293.32	
非流动负债：	99			
△保险合同准备金	100			
长期借款	101	2,933,373,370.77	4,769,760,000.00	八、（二十二）
应付债券	102	8,150,500,000.00	4,950,000,000.00	八、（二十三）
其中：优先股	103			
永续债	104			
长期应付款	105	2,127,417,727.51	2,170,411,552.10	八、（二十四）
长期应付职工薪酬	106			
预计负债	107			
递延收益	108			
递延所得税负债	109	960,560,658.58	960,541,458.01	八、（十四）
其他非流动负债	110		100,000,000.00	八、（二十五）
其中：特准储备基金	111			
非流动负债合计	112	14,171,851,756.86	12,950,713,010.11	
负债合计	113	26,455,102,440.08	23,203,103,303.43	
所有者权益：	114			
实收资本	115	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	八、（二十六）
国家资本	116			
国有法人资本	117	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	八、（二十六）
集体资本	118			
民营资本	119			
外商资本	120			
#减：已归还投资	121			
实收资本（或股本）净额	122	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	八、（二十六）
其他权益工具	123			
其中：优先股	124			
永续债	125			
资本公积	126	7,240,764,647.24	7,240,764,647.24	八、（二十七）
减：库存股	127			
其他综合收益	128	496,900,525.96	496,842,921.25	八、（四十一）
其中：外币报表折算差额	129			
专项储备	130			
盈余公积	131	756,544,494.38	665,853,860.26	八、（二十八）
其中：法定公积金	132	756,544,494.38	665,853,860.26	八、（二十八）
任意公积金	133			
#储备基金	134			
#企业发展基金	135			
#利润归还投资	136			
△一般风险准备	137			
未分配利润	138	4,278,641,927.19	4,592,525,413.23	八、（二十九）
归属于母公司所有者权益合计	139	17,172,851,594.77	17,395,986,844.98	
*少数股东权益	140			
所有者权益合计	141	17,172,851,594.77	17,395,986,844.98	
负债和所有者权益总计	142	43,627,954,034.85	40,599,090,148.41	

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



黄爱明

合并利润表

编制单位：上海浦东发展银行（集团）有限公司

2020年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	1,914,766,889.43	1,121,409,423.00	
其中：营业收入	2	1,914,766,889.43	1,121,409,423.00	八、(三十)
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	2,015,771,116.05	890,842,371.53	
其中：营业成本	7	1,167,793,511.04	511,638,222.09	八、(三十)
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	439,502,700.85	21,748,237.28	
销售费用	16	6,894,917.92	10,316,238.91	八、(三十一)
管理费用	17	84,222,148.28	90,568,916.13	八、(三十二)
研发费用	18			
财务费用	19	317,357,837.96	256,570,757.12	八、(三十三)
其中：利息费用	20	398,873,800.44	371,498,674.94	八、(三十三)
利息收入	21	99,918,767.99	135,295,157.57	八、(三十三)
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			
其他	23			
加：其他收益	24	203,195.65	26,797.17	八、(三十四)
投资收益（损失以“-”号填列）	25	929,085,938.11	466,481,912.85	八、(三十五)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	915,949,293.31	446,505,644.69	八、(三十五)
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	27			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	28			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	29	-2,460,152.82	-2,607,236.45	八、(三十六)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	30	173,969.43	1,641,625.13	八、(三十七)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31	825,998,723.75	696,110,150.17	
加：营业外收入	32	6,697,014.93	3,143,541.06	八、(三十八)
其中：政府补助	33	4,637,684.00	2,678,106.00	八、(三十八)
减：营业外支出	34	1,219,805.47	5,337.05	八、(三十九)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	35	831,475,933.21	699,248,354.18	
减：所得税费用	36	54,668,785.13	70,116,681.99	八、(四十)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	37	776,807,148.08	629,131,672.19	
（一）按所有权归属分类：	38			
归属于母公司所有者的净利润	39	776,807,148.08	629,131,672.19	
*少数股东损益	40			
（二）按经营持续性分类：	41			
持续经营净利润	42	776,807,148.08	629,131,672.19	
终止经营净利润	43			
六、其他综合收益的税后净额	44	57,601.71	49,633,185.55	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	45	57,601.71	49,633,185.55	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	46			
1.重新计量设定受益计划变动额	47			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	48			
3.其他	49			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	50	57,601.71	49,633,185.55	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	51			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	52	57,601.71	49,633,185.55	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	53			
4.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	54			
5.外币财务报表折算差额	55			
6.其他	56			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	57			
七、综合收益总额	58	776,864,749.79	678,764,857.74	
归属于母公司所有者的综合收益总额	59	776,864,749.79	678,764,857.74	
*归属于少数股东的综合收益总额	60			
八、每股收益：	61			
基本每股收益	62			
稀释每股收益	63			

法定代表人：严利浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明

合并现金流量表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2020年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	2,224,447,987.96	2,418,999,911.63	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△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			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14			
收到其他与经营活动有关的现金	15	3,662,383,227.36	3,725,532,047.69	
经营活动现金流入小计	16	5,886,831,215.32	6,144,531,959.32	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	1,633,788,988.94	1,734,459,449.76	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工及为职工支付的现金	24	81,027,624.52	79,028,589.22	
支付的各项税费	25	253,342,958.12	1,138,251,401.26	
支付其他与经营活动有关的现金	26	4,073,920,623.32	4,687,682,777.87	
经营活动现金流出小计	27	6,042,080,194.90	7,639,422,218.11	
经营活动产生的现金流量净额	28	-155,248,979.58	-1,494,890,258.79	八、（四十三）
二、投资活动产生的现金流量：	29			
收回投资收到的现金	30		40,922,837.67	
取得投资收益收到的现金	31	13,136,644.80	7,216,257.65	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	239,544.37	1,654,627.10	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34	21,000,000.00	384,699,520.70	
投资活动现金流入小计	35	34,376,189.17	434,493,243.12	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	330,555,957.59	23,265,647.32	
投资支付的现金	37			
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40		138,616,338.07	
投资活动现金流出小计	41	330,555,957.59	161,881,985.39	
投资活动产生的现金流量净额	42	-296,179,768.42	272,611,257.73	
三、筹资活动产生的现金流量：	43			
吸收投资收到的现金	44			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款收到的现金	46	8,469,809,657.15	4,439,760,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	1,000,000,000.00	990,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	48	9,469,809,657.15	5,429,760,000.00	
偿还债务支付的现金	49	4,774,912,799.74	4,616,370,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	2,442,384,632.90	657,446,917.34	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	1,608,232,145.35	420,278,560.97	
筹资活动现金流出小计	53	8,825,529,577.99	5,694,095,478.31	
筹资活动产生的现金流量净额	54	644,280,079.16	-264,335,478.31	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55			
五、现金及现金等价物净增加额	56	192,851,331.16	-1,486,614,479.37	八、（四十三）
加：期初现金及现金等价物余额	57	2,607,838,021.04	4,094,452,500.41	八、（四十三）
六、期末现金及现金等价物余额	58	2,800,689,352.20	2,607,838,021.04	八、（四十三）

法定代表人：严利浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2022年度

项 目	利通公司所有者权益										所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	小计	
一、上年年末余额	7,240,764.67	21	7,240,764.67	21	196,412,921.25		643,453,868.26	4,392,525,113.23	17,395,396,411.98	17,395,396,411.98	17,395,396,411.98
二、本年年初余额	7,240,764.67	21	7,240,764.67	21	196,412,921.25		643,453,868.26	4,392,525,113.23	17,395,396,411.98	17,395,396,411.98	17,395,396,411.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					35,401.71		16,698,614.12	-312,853,496.84	-223,135,226.21	-223,135,226.21	-223,135,226.21
（一）综合收益总额					35,401.71			276,087,149.86	776,084,748.79	776,084,748.79	776,084,748.79
1. 其他综合收益											
2. 留存收益											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配											
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
3. 其他											
（六）其他											
1. 其他权益工具持有者投入资本											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 其他权益工具持有者投入资本											
4. 其他权益工具持有者投入资本											
5. 其他权益工具持有者投入资本											
6. 其他权益工具持有者投入资本											
7. 其他权益工具持有者投入资本											
8. 其他权益工具持有者投入资本											
9. 其他权益工具持有者投入资本											
10. 其他权益工具持有者投入资本											
11. 其他权益工具持有者投入资本											
12. 其他权益工具持有者投入资本											
13. 其他权益工具持有者投入资本											
14. 其他权益工具持有者投入资本											
15. 其他权益工具持有者投入资本											
16. 其他权益工具持有者投入资本											
17. 其他权益工具持有者投入资本											
18. 其他权益工具持有者投入资本											
19. 其他权益工具持有者投入资本											
20. 其他权益工具持有者投入资本											
21. 其他权益工具持有者投入资本											
22. 其他权益工具持有者投入资本											
23. 其他权益工具持有者投入资本											
24. 其他权益工具持有者投入资本											
25. 其他权益工具持有者投入资本											
26. 其他权益工具持有者投入资本											
27. 其他权益工具持有者投入资本											
28. 其他权益工具持有者投入资本											
29. 其他权益工具持有者投入资本											
30. 其他权益工具持有者投入资本											
31. 其他权益工具持有者投入资本											
32. 其他权益工具持有者投入资本											
四、本年年末余额	7,240,764.67	21	7,240,764.67	21	196,448,322.96		660,152,482.38	4,079,671,616.39	17,618,781,638.77	17,618,781,638.77	17,618,781,638.77

法定代表人：黄爱明

会计机构负责人：黄爱明

黄爱明

法定代表人：黄爱明

会计机构负责人：黄爱明

黄爱明

合并所有者权益变动表(续)

编制单位: 上海浦东发展银行股份有限公司 2020年度 金额单位: 元

项目	其他综合收益				资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	合计	所有者权益合计	所有者权益合计
	15	16	17	18										
一、上年年末余额	35,380,000,000.00	105,000,000.00	17,000,000.00	18,000,000.00	7,200,764,647.24	29	21	147,200,726.70	603,813,213.04	4,405,031,633.93	25	36	17,206,922,262.96	17,206,922,262.96
20. 会计政策变更														
21. 前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	35,380,000,000.00	105,000,000.00	17,000,000.00	18,000,000.00	7,200,764,647.24			147,200,726.70	603,813,213.04	4,405,031,633.93			17,206,922,262.96	17,206,922,262.96
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)								49,433,185.55	62,410,617.18	-52,603,278.70			58,964,582.63	58,964,582.63
(一) 综合收益总额								49,433,185.55		49,433,185.55			49,433,185.55	49,433,185.55
1. 所有者权益内部结转														
2. 其他综合收益结转														
3. 其他综合收益结转														
4. 其他综合收益结转														
(二) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
(三) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他综合收益结转														
5. 其他综合收益结转														
6. 其他综合收益结转														
7. 其他综合收益结转														
8. 其他综合收益结转														
9. 其他综合收益结转														
10. 其他综合收益结转														
11. 其他综合收益结转														
12. 其他综合收益结转														
13. 其他综合收益结转														
14. 其他综合收益结转														
15. 其他综合收益结转														
16. 其他综合收益结转														
17. 其他综合收益结转														
18. 其他综合收益结转														
19. 其他综合收益结转														
20. 其他综合收益结转														
21. 其他综合收益结转														
22. 其他综合收益结转														
23. 其他综合收益结转														
24. 其他综合收益结转														
25. 其他综合收益结转														
26. 其他综合收益结转														
27. 其他综合收益结转														
28. 其他综合收益结转														
29. 其他综合收益结转														
30. 其他综合收益结转														
31. 其他综合收益结转														
32. 其他综合收益结转														
33. 其他综合收益结转														
34. 其他综合收益结转														
35. 其他综合收益结转														
36. 其他综合收益结转														
37. 其他综合收益结转														
38. 其他综合收益结转														
39. 其他综合收益结转														
40. 其他综合收益结转														
41. 其他综合收益结转														
42. 其他综合收益结转														
43. 其他综合收益结转														
44. 其他综合收益结转														
45. 其他综合收益结转														
46. 其他综合收益结转														
47. 其他综合收益结转														
48. 其他综合收益结转														
49. 其他综合收益结转														
50. 其他综合收益结转														
51. 其他综合收益结转														
52. 其他综合收益结转														
53. 其他综合收益结转														
54. 其他综合收益结转														
55. 其他综合收益结转														
56. 其他综合收益结转														
57. 其他综合收益结转														
58. 其他综合收益结转														
59. 其他综合收益结转														
60. 其他综合收益结转														
61. 其他综合收益结转														
62. 其他综合收益结转														
63. 其他综合收益结转														
64. 其他综合收益结转														
四、本年年末余额	4,000,000,000.00				7,240,764,647.24			196,633,912.25	666,223,830.22	4,302,028,415.23			17,305,000,844.98	17,305,000,844.98

法定代表人: 陈健 会计机构负责人: 黄爱明

黄爱明

方斌

陈健

资产负债表

编制单位：上海浦东地拉固（集团）有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：			
货币资金	3,616,685,529.55	2,742,661,467.55	
△应收票据			
△应收账款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	8,952,779.70	3,258,020.70	十二、（一）
预付款项	8,000,000.00		
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	7,954,468,644.35	7,397,690,454.86	十二、（二）
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	16,149,529,189.85	15,897,700,544.35	
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	196,357,759.15	195,995,746.19	
流动资产合计	27,933,993,902.90	26,237,306,233.65	
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	2,228,530,647.58	2,228,433,845.30	
持有至到期投资			
长期应收款	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19	
长期股权投资	4,732,668,758.46	3,688,024,715.39	十二、（三）
投资性房地产	2,672,290,819.93	2,415,869,891.60	
固定资产	7,362,434.72	9,324,993.13	
其中：固定资产原价	15,478,200.91	15,377,279.31	
累计折旧	8,115,766.19	6,052,286.18	
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	19,637,518.46	22,788,679.31	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：转标准备物资			
非流动资产合计	11,496,176,685.34	10,200,148,630.92	
资产总计	39,430,170,588.24	36,437,454,864.57	

法定代表人：陈明浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



黄爱明

资产负债表（续）

编制单位：上海浦东建设集团股份有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	72			
短期借款	73	50,000,000.00	550,000,000.00	
△向中央银行借款	74			
△拆入资金	75			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	76			
衍生金融资产	77			
应付票据	78			
应付账款	79	23,307,548.28	12,662,097.28	
预收款项	80	4,193,182,553.47	4,008,754,516.37	
△卖出回购金融资产款	81			
△吸收存款及同业存放	82			
△代理买卖证券款	83			
△代理承销证券款	84			
应付职工薪酬	85	2,389,454.47	2,399,554.47	
其中：应付工资	86	2,389,454.47	2,399,554.47	
应付福利费	87			
其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	578,037,839.87	372,853,992.59	
其中：应交税金	90	578,037,839.87	372,853,992.59	
其他应付款	91	1,155,964,411.35	2,147,700,837.65	
其中：应付股利	92		740,470,116.55	
△应付手续费及佣金	93			
△应付分账款	94			
持有待售负债	95			
一年内到期的非流动负债	96	5,490,783,486.64	2,432,000,000.00	
其他流动负债	97			
流动负债合计	98	11,493,645,294.08	9,426,370,998.36	
非流动负债：	99			
△保险合同准备金	100			
长期借款	101	2,660,973,370.77	4,098,660,000.00	
应付债券	102	8,150,590,000.00	4,950,000,000.00	
其中：优先股	103			
永续债	104			
长期应付款	105	1,488,610,629.19	1,532,965,715.45	
长期应付职工薪酬	106			
预计负债	107			
递延收益	108			
递延所得税负债	109	294,106,089.55	294,080,889.08	
其他非流动负债	110		100,000,000.00	
其中：特准储备基金	111			
非流动负债合计	112	12,594,190,089.61	11,575,712,604.53	
负债合计	113	24,087,835,383.69	21,002,083,602.89	
所有者权益：	114			
实收资本	115	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
国家资本	116			
国有法人资本	117	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
集体资本	118			
民营资本	119			
外商资本	120			
减：已归还投资	121			
实收资本净额	122	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
其他权益工具	123			
其中：优先股	124			
永续债	125			
资本公积	126	5,844,105,157.09	5,844,105,157.09	
减：库存股	127			
其他综合收益	128	496,900,525.96	496,842,924.25	
其中：外币报表折算差额	129			
专项储备	130			
盈余公积	131	752,907,988.26	662,217,354.14	
其中：法定公积金	132	752,907,988.26	662,217,354.14	
任意公积金	133			
■储备基金	134			
■企业发展基金	135			
■利润归还投资	136			
△一般风险准备	137			
未分配利润	138	3,848,421,533.24	4,032,205,826.20	
归属于母公司所有者权益合计	139			
*少数股东权益	140			
所有者权益合计	141	15,342,336,204.55	15,435,371,261.68	
负债和所有者权益总计	142	39,430,170,588.24	36,437,454,864.57	

法定代表人：严明治

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



黄爱明

利润表

编制单位：上海浦东土地投资（集团）有限公司

2020年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	1,813,951,894.87	1,004,575,046.15	
其中：营业收入	2	1,813,951,894.87	1,004,575,046.15	十二、（四）
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	1,897,516,508.25	773,122,516.03	
其中：营业成本	7	1,077,091,424.24	431,166,518.57	十二、（四）
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	438,478,490.84	20,557,474.30	
销售费用	16	12,195,395.19	19,004,907.40	
管理费用	17	43,628,597.88	46,548,350.38	
研发费用	18			
财务费用	19	326,122,597.11	255,845,265.38	
其中：利息费用	20	403,817,233.37	375,744,151.80	
利息收入	21	96,053,854.03	140,233,049.62	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			
其他	23			
加：其他收益	24		18,862.91	
投资收益（损失以“-”号填列）	25	1,042,780,687.87	449,621,634.53	十二、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	909,644,043.07	433,715,554.99	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	27			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	28			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	29	-2,429,540.02	-2,594,958.45	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	30		1,119,976.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31	956,786,536.46	679,618,045.11	
加：营业外收入	32	4,732.00		
其中：政府补助	33	4,732.00		
减：营业外支出	34	1,217,023.44	5,333.93	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	35	955,574,245.02	679,612,711.18	
减：所得税费用	36	48,667,903.85	59,206,539.43	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	37	906,906,341.16	620,406,171.75	
（一）按所有权归属分类：	38			
归属于母公司所有者的净利润	39			
*少数股东损益	40			
（二）按经营持续性分类：	41			
持续经营净利润	42	906,906,341.16	620,406,171.75	
终止经营净利润	43			
六、其他综合收益的税后净额	44	57,601.71	49,633,185.55	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	45			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	46			
1.重新计量设定受益计划变动额	47			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	48			
3.其他	49			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	50	57,601.71	49,633,185.55	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	51			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	52	57,601.71	49,633,185.55	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	53			
4.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	54			
5.外币财务报表折算差额	55			
6.其他	56			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	57			
七、综合收益总额	58	906,963,942.87	670,039,357.30	
归属于母公司所有者的综合收益总额	59			
*归属于少数股东的综合收益总额	60			
八、每股收益：	61			
基本每股收益	62			
稀释每股收益	63			

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



黄爱明

现金流量表

编制单位：上海浦东土地发展（集团）有限公司

2020年度

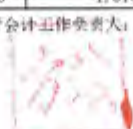
金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	2,088,974,005.64	2,297,786,570.20	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△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			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14			
收到其他与经营活动有关的现金	15	436,823,513.74	128,429,405.96	
经营活动现金流入小计	16	2,525,796,519.38	2,426,215,976.16	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	1,043,497,561.12	1,360,014,923.10	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工及为职工支付的现金	24	9,972,637.73	9,404,069.38	
支付的各项税费	25	235,135,963.65	1,112,265,283.20	
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,374,647,247.93	1,300,663,090.28	
经营活动现金流出小计	27	2,663,253,410.43	3,782,347,365.96	
经营活动产生的现金流量净额	28	-137,456,891.05	-1,356,131,389.80	十二、（六）
二、投资活动产生的现金流量：	29			
收回投资收到的现金	30		42,037,881.42	
取得投资收益收到的现金	31	133,136,644.80	7,216,257.65	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32		1,119,976.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34	51,000,000.00	610,699,520.70	
投资活动现金流入小计	35	184,136,644.80	661,073,635.77	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	331,705,266.27	16,999,709.07	
投资支付的现金	37		89,392,200.00	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40	224,628,745.18	469,300,937.47	
投资活动现金流出小计	41	556,334,011.45	575,692,846.54	
投资活动产生的现金流量净额	42	-372,197,366.65	85,380,789.23	
三、筹资活动产生的现金流量：	43			
吸收投资收到的现金	44			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款收到的现金	46	8,164,509,657.15	4,184,660,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	1,000,000,000.00	990,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	48	9,164,509,657.15	5,174,660,000.00	
偿还债务支付的现金	49	4,542,912,799.74	4,385,370,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	2,429,686,392.36	649,799,338.61	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	1,608,232,145.35	420,278,560.97	
筹资活动现金流出小计	53	8,580,831,337.45	5,455,447,899.58	
筹资活动产生的现金流量净额	54	583,678,319.70	-280,787,899.58	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55			
五、现金及现金等价物净增加额	56	74,024,062.00	-1,551,538,500.35	十二、（六）
加：期初现金及现金等价物余额	57	1,742,661,467.55	3,294,199,967.90	十二、（六）
六、期末现金及现金等价物余额	58	1,816,685,529.55	1,742,661,467.55	十二、（六）

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



黄爱明

所有者权益变动表

金额单位：元

2020年度

	所有者权益	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一、上年年末余额	1	4,400,000,000.00			5,414,105,157.09			696,812,524.25	602,217,354.14	5,432,205,426.26	15,135,371,201.66
加：会计政策变更	2										
前期差错更正	3										
其他	4										
二、本年年初余额	5	4,400,000,000.00			5,414,105,157.09			696,812,524.25	602,217,354.14	5,432,205,426.26	15,135,371,201.66
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6										
（一）综合收益总额	7										
1. 归属于母公司所有者的综合收益	8										
2. 归属于少数股东的综合收益	9										
（二）所有者投入和减少资本	10										
1. 所有者投入的普通股	11										
2. 股份支付计入所有者权益的金额	12										
3. 其他权益工具持有者投入资本	13										
4. 其他	14										
（三）利润分配	15										
1. 提取盈余公积	16										
2. 提取一般风险准备	17										
3. 提取专项储备	18										
4. 对股东的分配	19										
5. 其他	20										
（四）所有者权益内部结转	21										
1. 资本公积转增资本（或股本）	22										
2. 盈余公积转增资本（或股本）	23										
3. 盈余公积弥补亏损	24										
4. 其他	25										
（五）所有者权益总额	26										
1. 归属于母公司所有者权益	27										
2. 归属于少数股东权益	28										
3. 其他权益工具持有者投入资本	29										
4. 其他	30										
四、本年年末余额	31	4,400,000,000.00			5,414,105,157.09			696,812,524.25	602,217,354.14	5,432,205,426.26	15,135,371,201.66

会计期间：2020年度

法定代表人：严利忠

会计期间：2020年度

黄爱明

方

黄爱明

所有者权益变动表(续)

金额单位:元

2020年度

	所有者权益										所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
三、本年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
四、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
五、本年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
六、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
七、本年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
八、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
九、本年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
十、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
十一、本年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
十二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
十三、本年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
十四、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
十五、本年年末余额	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4,400,000,000.00					5,411,000,000.00			417,200,738.70		600,178,126.96		4,400,546,542.31	15,384,585,472.00
十六、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一)综合收益总额													
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额													
2. 归属于少数股东的综合收益总额													
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者分配股利或利润													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													

法定代表人: 严利忠

主管会计: 李俊卿

会计机构负责人: 黄爱明

上海浦东土地控股（集团）有限公司

2020 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海浦东土地控股（集团）有限公司（原上海市浦东土地发展（控股）公司）（以下简称“本公司”或“公司”或“土控集团”）为国有企业，1992 年 8 月 27 日由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）与上海市财政局、上海市土地局、上海陆家嘴（集团）有限公司合资组建。2010 年，浦东新区国资委受让了上海市财政局和上海市土地局持有本公司的股权；同时，根据浦东新区国资委浦国资委[2010]386 号文的精神，将上海陆家嘴（集团）有限公司所持有本公司股权无偿划转给浦东新区国资委。至此，本公司成为浦东新区国资委的全资企业。

2011 年上海市浦东新区人民政府以浦府[2011]308 号文，同意本公司由非公司企业法人改制为有限责任公司（国有独资），公司注册资本为 30 亿元人民币，公司纳入新区直属企业管理，由浦东新区国资委履行出资人职责。

2016 年 6 月 29 日，根据浦国资委【2016】76 号《关于上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司的通知》文，浦东新区国资委将持有的本公司 100%股权（对应认缴出资额 300,000 万元）无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司（以下简称“浦开集团”），划转金额 12,609,813,256.00 元。

2016 年 8 月 12 日由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局批准变更工商登记信息，领取统一社会信用代码为 91310000132209324F 的营业执照。

2017 年，根据沪浦开集【2017】155 号《关于增加上海浦东土地控股（集团）有限公司资本金的通知》，浦开集团需向本公司以现金注入方式增加资本金 14 亿元。2017 年本公司因三个优化无偿划拨了上海联洋集团有限公司（以下简称“联洋集团”）50%股权，上海世纪公园管理有限公司（以下简称“世纪公园管理公司”）100%股权，对本公司合并报表的影响约为 7 亿元，浦开集团向本公司增资 7 亿元。

2017 年 11 月 27 号，上海市浦东新区土地储备中心委托上海浦东开发（集团）有限公司受托管理 1、上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）88%股权；2、上海储地园艺有限公司 49%股权；鉴证方系：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会、上海市浦东新区规划和土

地管理局。上海市浦东新区土地储备中心为上海市浦东新区规划和土地管理局下属事业单位，为了理顺新区直属企业产权关系，促进国有企业发展，根据新区领导的批示意见，安排受托方履行出资人职责。委托管理期限：自 2018 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。

2018 年，根据沪浦开集【2017】155 号《关于增加上海浦东土地控股（集团）有限公司资本金的通知》，上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）的 88% 委托管理权将从土控集团转至浦开集团，届时完成剩余 7 亿元的增资工作。截止 2018 年 12 月 31 日，委托管理协议已经签订，增资款已到位，已完成工商变更。

2020 年，根据浦国资委【2020】137 号《关于无偿划转上海浦东地产有限公司 88% 股权、上海储地园艺有限公司 49% 股权的通知》，浦东新区国资委将持有的上海浦东地产有限公司 88% 股权划转注入上海浦东开发（集团）有限公司，上海储地园艺有限公司 49% 股权划转注入上海浦东地产有限公司。

现本公司注册资金为人民币肆拾肆亿元，实收资本人民币肆拾肆亿元，法定代表人：严炯浩，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢，公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业：房地产开发企业

经营范围：房地产开发经营，市政公用建设工程施工（凭资质），园林绿化，对轨道交通项目的投资，资产管理，投资咨询（除经纪），物业管理，农作物、花卉、苗木的种植，食用农产品（不含生猪产品）、花卉、苗木的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方法开展经营活动】。

主要产品或提供劳务为土地开发和房地产开发。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司母公司和集团总部为上海浦东开发（集团）有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

2020 年度本公司财务报表和财务报表有关附注，已经由公司管理层办公会于 2021 年 4 月 8 日批准报出。

（五）营业期限

本公司营业期限自 1992 年 8 月 27 日至不约定期限。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行

编制。

三、遵循企业会计准则的声明

企业应当声明编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。本公司取得的净资产账面价值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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本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；如果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。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

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。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其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) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

（八）外币业务折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险

和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司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的，分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；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。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。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，或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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认

其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(十) 应收款项

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 占应收款项余额 10%以上且金额在 100 万元以上。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的
提方法 差额计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

组合 1：账龄分析法组合 类似信用风险特征

组合 2：其他方法 款项性质

(2) 账龄分析法

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)	不计提	不计提
1 至 2 年 (含 2 年)	10	10
2 至 3 年 (含 3 年)	30	30
3 至 5 年 (含 5 年)	50	50
5 年以上	100	100

(3) 其他方法

项目名称	方法说明
集团内部往来	
关联方往来	单独测试未发生减值的，不再将其归入账龄组合计
押金保证金	提坏账准备
政府项目往来	

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 单项金额虽不重大，但存在明显减值迹象的应收款项单独进行减值测试。

坏账准备的计提方法 如有客观证据表明其已发生减值，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，计入当期损益。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

（十一）存货

1. 存货的分类

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等。

2. 发出存货的计价方法

存货按照取得成本进行初始计量。本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，待土地投入商品房开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本，或土地出售时，按土地使用权账面价值转入经营成本。

发出存货，采用个别计价法确定其实际成本，其中房产出售采用个别计价法计价，出售整块土地中的部分使用权时，按地块采用计划成本结转经营成本，待整块土地使用权最终实现销售时，将计划成本按实际成本进行调整，调整的差异计入当期经营成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照个别计价法确定其实际成本，对成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；需要经过加工的存货，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。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十二）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，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，在合并日按照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合并对价

的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：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；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政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制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十三）投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-50	5	1.90-9.50
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	5-10	5	9.50-19.00
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
办公设备	3-5	5	19.00-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2)承租人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承租人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)承租人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，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十五) 在建工程

1. 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决算的，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。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1)当借款费用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)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。

(3)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可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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（按季）加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十七）无形资产

1.无形资产包括土地使用权、软件、酒店经营管理权、专利权、非专利技术、商标权等。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
软件	5年

3.使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或

具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。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。

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限

固定资产大修理支出按照固定资产尚可使用年限分期摊销。

（十九）职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、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。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将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。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

(1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列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：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十）应付债券

本公司的应付债券系核算为筹集长期资金而实际发行的债券的本金和利息，属于其他金融负债，应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，通常采用摊余成本进行后续计量。债券溢价或折价的摊销方法为实际利率法。

（二十一）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十二）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）本公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

其中：房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

2. 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

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、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 其他业务收入主要是除主营业务活动以外的其他经营活动实现的收入，当相关的经济利益很可能流入企业而且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

（二十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 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。

5. 本公司将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；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（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本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

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。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 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。

2. 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。

3. 资产负债表日，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。

4. 本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。

(二十五) 租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日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。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(二十六) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：(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，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。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本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。

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本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

回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本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。

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，无论出售后公司是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对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对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（二十七）公允价值计量

1. 本公司以公允价值计量相关资产或负债为：可供出售金融资产。

2. 公司以公允价值计量相关资产或负债，应当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。公司使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

3. 公司以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

4. 公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外，包括但不限于下列情况：

- （1）出现新的市场。
- （2）可以取得新的信息。
- （3）无法再取得以前使用的信息。
- （4）改进了估值技术。
- （5）市场状况发生变化。

公司变更估值技术或其应用的，应当作为会计估计变更。

5. 公司应当将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，由

对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。公司应当在考虑相关资产或负债特征的基础上判断所使用的输入值是否重要。公允价值计量结果所属的层次，取决于估值技术的输入值，而不是估值技术本身。

6. 公司以公允价值计量负债，应当假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。

7. 公司以公允价值计量自身权益工具，应当假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

（二十八）终止经营

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相关联计划的一部分；
3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司应当在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

本公司本期未发生会计估计变更事项。

（二）会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本期未发生前期重大会计差错更正情况。

六、税项

主要税种	计税基础	税率（%）
增值税	应税增值额	5、6、9、13
营业税	应税营业额	5

主要税种	计税基础	税率(%)
城市建设维护税	应纳流转税额	1、5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	1、2
河道管理费	应纳流转税额	1
房产税	租金收入、房产余值	12、1.2
土地使用税	土地面积	1.5 元/平方米-30 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	20、25

注：1、根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对年应纳税所得额不超过100万元的小型微利企业，其所得减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

2、根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》规定，自2016年2月1日，将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过3万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过9万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元）的缴纳义务人。

3、本公司根据土地增值税暂行条例等相关法规规定，按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得 方式
1	上海联安实业公司	2	1	上海	上海	服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
2	上海永安劳务管理中心	2	1	上海	上海	施工、服务	200.00	100.00	100.00	200.00	1
3	上海东旭置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	62,292.73	100.00	100.00	62,292.73	1
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
5	上海新场古镇投资开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发及经营	90,000.00	100.00	100.00	87,673.23	4
6	上海浦东土控资产经营有限公司	2	1	上海	上海	服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1

注：企业类型：1. 境内非金融投资企业，2. 境内金融投资企业，3. 境外投资企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

(二) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因。

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	未纳入合并 范围原因
1	上海三林投资发展有限公司	100.00		5,000.00	5,000.00	3	注

注：2018 年，经浦东新区国资委见证，本公司与世博办签订《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，协议约定自 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日，根据托管协议，上海市浦东新区世博地区开发管理委员会（以下简称“世博开发管委”）继续持有上海三林投资发展有限公司（以下简称“三林公司”）65%的权益，本公司持有三林公司 35%的权益，本公司对三林公司仅享有固定分红权，在财务和经营方面不具有实质控制权。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本年新纳入合并范围的主体

无。

2. 不再纳入合并范围的主体

无。

(四) 本期未发生非同一控制下企业合并情况

(五) 本期未发生吸收合并

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2020 年 1 月 1 日，期末指 2020 年 12 月 31 日，上期指 2019 年度，本期指 2020 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	23,958.60	28,989.30
银行存款	4,600,665,393.60	3,607,809,031.74
合计	<u>4,600,689,352.20</u>	<u>3,607,838,021.04</u>

其中：存放在境外的款项总额

注：年末无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
结构性存款	1,800,000,000.00	1,000,000,000.00

项 目	期末余额	期初余额
合计	<u>1,800,000,000.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>

(二) 应收账款

类别	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	22,485,785.04	100.00			15,636,108.75	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	<u>22,485,785.04</u>	<u>100.00</u>			<u>15,636,108.75</u>	<u>100.00</u>		

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	19,303,783.34	100.00		12,454,107.05	100.00	
合计	<u>19,303,783.34</u>	<u>100.00</u>		<u>12,454,107.05</u>	<u>100.00</u>	

采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款。

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来	3,182,001.70			3,182,001.70		
合计	<u>3,182,001.70</u>			<u>3,182,001.70</u>		

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

无。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海市浦东新区房屋征收事务中心	5,422,880.04	24.12	
上海轨道交通十四号线发展有限公司	5,265,878.00	23.42	
上海石湖荡资产投资管理有限公司	3,413,291.00	15.18	
上海天艺文化投资发展有限公司	3,182,001.70	14.15	
周浦镇人民政府	3,085,200.00	13.72	
合计	<u>20,369,250.74</u>	<u>90.59</u>	

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	8,435,019.42	100.00	252,709.65	100.00
合计	<u>8,435,019.42</u>	<u>100.00</u>	<u>252,709.65</u>	<u>100.00</u>

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

无。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海世纪公园管理有限公司	8,000,000.00	94.84	
宁波奥克斯物业服务服务有限公司 (上海分公司)	232,093.77	2.75	
北京仲量联行物业管理服务有限公司上海分公司	98,402.44	1.17	
佛氏电脑软件 (上海) 有限公司	66,444.00	0.79	
中国平安财产保险股份有限公司上海分公司	20,000.00	0.24	
合计	<u>8,416,940.21</u>	<u>99.79</u>	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,112,422,735.61	7,095,033,074.55
合计	<u>7,112,422,735.61</u>	<u>7,095,033,074.55</u>

1. 其他应收款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,160,298,175.52	100.00	47,875,439.91	0.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<u>7,160,298,175.52</u>	<u>100.00</u>	<u>47,875,439.91</u>	

续上表

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,140,457,335.22	100.00	45,424,260.67	0.64
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<u>7,140,457,335.22</u>	<u>100.00</u>	<u>45,424,260.67</u>	

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	8,896,081.11	13.65		3,112,672.64	5.43	
1 至 2 年 (含 2 年)	2,444,343.67	3.75	244,434.36	729,072.23	1.27	72,907.22
2 至 3 年 (含 3 年)	719,321.28	1.11	215,796.38	10,874,514.63	18.97	3,262,354.39
3 至 5 年 (含 5 年)	11,359,307.21	17.43	5,679,653.61	1,019,464.55	1.78	509,732.28
5 年以上	41,735,555.56	64.06	41,735,555.56	41,579,266.78	72.55	41,579,266.78
合计	<u>65,154,608.83</u>	<u>100.00</u>	<u>47,875,439.91</u>	<u>57,314,990.83</u>	<u>100.00</u>	<u>45,424,260.67</u>

采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来	7,094,374,579.72			7,082,352,144.00		
押金保证金	768,986.97			790,200.39		

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
合计	7,095,143,566.69			7,083,142,344.39		

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	代垫费用-往来	6,101,477,903.94	1-3年	85.21	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	代垫费用及新区财力资金返还	739,163,985.14	5年以上	10.32	
上海天艺文化投资发展有限公司	暂付款	250,533,731.12	2-5年	3.50	
二期集体土地转国有预征	其他	29,018,601.64	5年以上	0.41	29,018,601.64
绿城房地产建设管理集团有限公司	暂付款	10,000,000.00	3-4年	0.14	5,000,000.00
合计		7,130,194,221.84		99.58	34,018,601.64

(五) 存货

1. 存货分类

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
原材料	4,667,451.50		4,667,451.50	4,667,451.50		4,667,451.50
库存商品	35,689,902.07	8,973.58	35,680,928.49	39,872,792.65		39,872,792.65
周转材料	21,000.00		21,000.00	21,000.00		21,000.00
工程施工	1,512,989,133.44		1,512,989,133.44	1,490,883,290.69		1,490,883,290.69
其他	17,324,638,390.81		17,324,638,390.81	16,524,335,160.59		16,524,335,160.59
合计	18,878,005,877.82	8,973.58	18,877,996,904.24	18,059,779,695.43		18,059,779,695.43

2. 其他项目明细

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	15,730,509,375.00		15,730,509,375.00	14,931,669,471.67		14,931,669,471.67
房地产开发产品	1,594,129,015.81		1,594,129,015.81	1,592,665,688.92		1,592,665,688.92
合计	17,324,638,390.81		17,324,638,390.81	16,524,335,160.59		16,524,335,160.59

注：存货期末余额中含有借款费用资本化金额合计 2,069,366,141.34 元，其中本期借款费用资本化金额 326,945,775.75 元。明细如下：

项目	资本化率(%)	本期利息资本化金额
张家浜楔绿地项目	4.9000	296,977,344.93
源深路 111 号	4.6550	2,992,329.40
通四项目	4.5100	5,779,072.62
江南里项目	4.7500	3,264,572.28
大团镇 NH020201 单元 16—02	3.9250—4.5125	436,404.93
周浦镇 08 单元 03—09	3.9250—4.5125	5,631,179.99
新场古镇项目	4.1300—4.5700	11,864,871.60
合计		<u>326,945,775.75</u>

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
税费重分类	196,357,759.45	213,800,064.50
待抵扣进项税	40,894,351.80	
预缴企业所得税	593,981.82	
合计	<u>237,846,093.07</u>	<u>213,800,064.50</u>

(七) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况。

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
可供出售权益工具	<u>2,228,530,647.58</u>	<u>2,228,530,647.58</u>	<u>2,228,453,845.30</u>	<u>2,228,453,845.30</u>
按公允价值计量的	283,124,770.11	283,124,770.11	283,047,967.83	283,047,967.83
按成本计量的	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
合计	<u>2,228,530,647.58</u>	<u>2,228,530,647.58</u>	<u>2,228,453,845.30</u>	<u>2,228,453,845.30</u>

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产。

项目	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本	27,390,496.74	<u>27,390,496.74</u>
公允价值	283,124,770.11	<u>283,124,770.11</u>
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	255,734,273.37	<u>255,734,273.37</u>
已计提减值金额		

注：公允价值确认依据为资产负债表日最后一个交易日的股票收盘价。

3. 以成本计量的可供出售金融资产明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海三林投资发展有限公司 (注 1)	成本法	50,000,000.00	57,392,888.62		57,392,888.62	100.00			4,500,000.00
上海瑞东医院有限公司	成本法	6,993,600.00				14.82			
上海浦东唐城投资发展有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	10.00			
上海浦东轨道交通开发投资 (集团) 有限公司	成本法	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00	12.21			
上海浦东地产有限公司 (注 2)	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	12.00			
天安财产保险股份有限公司	成本法	8,012,988.85	8,012,988.85		8,012,988.85	0.31			
合计			<u>1,945,405,877.47</u>		<u>1,945,405,877.47</u>				<u>4,500,000.00</u>

注 1: 2018 年, 经浦东新区国资委见证, 本公司与上海市浦东新区世博地区开发管理委员会 (以下简称“世博开发管委会”) 签订《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》, 协议约定自 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日, 根据托管协议, 世博开发管委会继续持有三林公司 65% 的权益, 本公司持有三林公司 35% 的权益, 本公司对三林公司仅享有固定分红权, 在财务和经营方面不具有实质控制权。

注 2: 2017 年 11 月 27 号, 上海市浦东新区土地储备中心委托上海浦东开发 (集团) 有限公司受托管理上海浦东地产有限公司 (以下简称“浦东地产”) 88% 股权以及上海储地园艺有限公司 49% 股权, 该事项鉴证方系为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会与上海市浦东新区规划和土地管理局。根据新区领导的批示意见, 安排受托方履行出资人职责。委托管理期限自 2018 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。浦东地产自成立以来, 由土控集团直接持有 12% 股权、土储中心委托土控代持 88% 股权的协议于 2017 年末到期。

2020 年, 根据浦国资委【2020】137 号《关于无偿划转上海浦东地产有限公司 88% 股权、上海储地园艺有限公司 49% 股权的通知》, 浦东新区国资委将持有的上海浦东地产有限公司 88% 股权划转注入上海浦东开发 (集团) 有限公司, 上海储地园艺有限公司 49% 股权划转注入上海浦东地产有限公司。

(八) 长期应收款

项 目	期末余额		期初余额			期末折现 率区间
	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	账面 余额	坏账 准备	账面 价值
政府回购项目	1,835,686,506.19		1,835,686,506.19	1,835,686,506.19		1,835,686,506.19
合计	<u>1,835,686,506.19</u>		<u>1,835,686,506.19</u>	<u>1,835,686,506.19</u>		<u>1,835,686,506.19</u>

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	5,053,448,597.43	909,644,043.07		5,963,092,640.50
小计	<u>5,053,448,597.43</u>	<u>909,644,043.07</u>		<u>5,963,092,640.50</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>5,053,448,597.43</u>	<u>909,644,043.07</u>		<u>5,963,092,640.50</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				其他	期末余额	减值准 备期末 余额
					权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	本期计提 减值准备		
合计	952,861,660.00	5,053,448,597.43			909,644,043.07					5,963,092,640.50	
一、联营企业	952,861,660.00	5,053,448,597.43			909,644,043.07					5,963,092,640.50	
1. 上海前滩国际商务区投 资（集团）有限公司	134,149,140.00	1,813,542,337.53			866,341,551.85					2,679,883,889.38	
2. 上海海臣浦东房地产开 发有限公司	114,512,520.00	100,011,280.26			52,144,772.75					152,156,053.01	
3. 上海天艺文化投资发展 有限公司	704,200,000.00	3,139,894,979.64			-8,842,281.53					3,131,052,698.11	

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		
	上海前滩国际商务区投资 (集团)有限公司	上海汤臣浦东房地产 开发有限公司	上海天艺文化投资发展 有限公司
流动资产	22,999,640,083.67	522,788,984.81	2,597,197,183.62
非流动资产	23,339,406,476.95	206,074.61	2,597,065.47
资产合计	<u>46,339,046,560.62</u>	<u>522,995,059.42</u>	<u>2,599,794,249.09</u>
流动负债	31,108,438,347.51	15,333,613.69	600,625,246.32
非流动负债	5,061,997,429.43	474,602.35	716,804,375.05
负债合计	<u>36,170,435,776.94</u>	<u>15,808,216.04</u>	<u>1,317,429,621.37</u>
净资产	10,168,610,783.68	507,186,843.38	1,282,364,627.72
按持股比例计算的净资产份额	2,529,883,889.38	152,156,053.01	538,593,143.64
调整事项	150,000,000.00		2,592,459,554.47
对联营企业权益投资的账面价值	2,679,883,889.38	152,156,053.01	3,131,052,698.11
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	11,579,016,147.90		1,627,753.08
净利润	3,367,230,799.41	173,815,909.23	-6,040,550.67
其他综合收益			
综合收益总额	3,367,230,799.41	173,815,909.23	-6,040,550.67
企业本年收到的来自联营企业的股利			

续上表

项目	上期数		
	上海前滩国际商务区投资 (集团)有限公司	上海汤臣浦东房地产 开发有限公司	上海天艺文化投资发展 有限公司
流动资产	17,651,426,148.54	351,523,353.53	2,218,922,924.12
非流动资产	23,875,243,921.93	312,566.42	614,104.90
资产合计	<u>41,526,670,070.47</u>	<u>351,835,919.95</u>	<u>2,219,537,029.02</u>
流动负债	28,559,265,520.10	17,990,383.45	681,131,850.63
非流动负债	6,012,724,566.10	474,602.35	250,000,000.00
负债合计	<u>34,571,990,086.20</u>	<u>18,464,985.80</u>	<u>931,131,850.63</u>
净资产	6,954,679,984.27	333,370,934.15	1,288,405,178.39
按持股比例计算的净资产份额	1,663,542,337.53	100,011,280.26	541,130,174.92
调整事项	150,000,000.00		2,598,764,804.72

项目	上期数		
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	1,813,542,337.53	100,011,280.26	3,139,894,979.64
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	2,928,683,140.80	-915,684.77	
净利润	1,652,777,694.47	6,625,980.16	-1,319,900.42
其他综合收益			
综合收益总额	1,652,777,694.47	6,625,980.16	-1,319,900.42
企业本年收到的来自联营企业的股利			

（十）投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>2,656,012,810.08</u>	<u>315,456,274.97</u>		<u>2,971,469,085.05</u>
其中：房屋、建筑物	2,656,012,810.08	315,456,274.97		2,971,469,085.05
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>214,157,109.39</u>	<u>60,500,178.51</u>		<u>274,657,287.90</u>
其中：房屋、建筑物	214,157,109.39	60,500,178.51		274,657,287.90
三、投资性房地产账面净值合计	<u>2,441,855,700.69</u>			<u>2,696,811,797.15</u>
其中：房屋、建筑物	2,441,855,700.69			2,696,811,797.15
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>2,441,855,700.69</u>			<u>2,696,811,797.15</u>
其中：房屋、建筑物	2,441,855,700.69			2,696,811,797.15

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

（十一）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	13,677,325.86	16,986,920.55
固定资产清理		
合计	<u>13,677,325.86</u>	<u>16,986,920.55</u>

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	<u>36,329,821.36</u>	<u>476,827.32</u>	<u>867,349.83</u>	<u>35,939,298.85</u>
其中: 房屋及建筑物	11,379,939.93			11,379,939.93
机器设备	1,063,867.30		247,000.00	816,867.30
运输工具	9,127,449.08		285,077.77	8,842,371.31
电子设备	1,939,757.15	97,427.50	2,720.00	2,034,464.65
办公设备	12,818,807.90	379,399.82	332,552.06	12,865,655.66
二、累计折旧合计:	<u>19,342,900.81</u>	<u>3,722,957.19</u>	<u>803,885.01</u>	<u>22,261,972.99</u>
其中: 房屋及建筑物	6,972,668.83	687,795.96		7,660,464.79
机器设备	973,069.74	13,537.53	211,184.82	775,422.45
运输工具	5,334,335.58	327,033.45	276,525.44	5,384,843.59
电子设备	821,159.26	186,532.06	2,584.00	1,005,107.32
办公设备	5,241,667.40	2,508,058.19	313,590.75	7,436,134.84
三、固定资产账面净值合计	<u>16,986,920.55</u>			<u>13,677,325.86</u>
其中: 房屋及建筑物	4,407,271.10			3,719,475.14
机器设备	90,797.56			41,444.85
运输工具	3,793,113.50			3,457,527.72
电子设备	1,118,597.89			1,029,357.33
办公设备	7,577,140.50			5,429,520.82
四、减值准备合计				
其中: 房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	<u>16,986,920.55</u>			<u>13,677,325.86</u>
其中: 房屋及建筑物	4,407,271.10			3,719,475.14
机器设备	90,797.56			41,444.85
运输工具	3,793,113.50			3,457,527.72
电子设备	1,118,597.89			1,029,357.33
办公设备	7,577,140.50			5,429,520.82

2. 暂时闲置的固定资产情况

无。

3. 应披露未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司位于祖冲之路 1505 弄 100 号生活楼（5 号楼）的房屋未取得产证，房屋原值为 795,083.01 元，未获取房产证原因系该建筑为违规自建，属于所有权存在瑕疵的房产。

4. 固定资产清理情况

截至 2020 年 12 月 31 日，无转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产。

（十二）无形资产

1. 无形资产分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<u>1,400,292.58</u>			<u>1,400,292.58</u>
其中：软件	1,400,292.58			1,400,292.58
二、累计摊销合计	<u>564,440.80</u>	<u>359,614.05</u>		<u>924,054.85</u>
其中：软件	564,440.80	359,614.05		924,054.85
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	<u>835,851.78</u>			<u>476,237.73</u>
其中：软件	835,851.78			476,237.73

注：本期无未办妥产权证书的无形资产情况。

（十三）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
333 世纪大厦装修费	450,010.00		122,730.00		327,280.00	
创研智造装修费	3,870,711.01	486,189.88	836,217.61		3,520,683.28	
6 区改造	680,036.67		680,036.67			
高尔夫会所改造	8,063,791.00	158,873.55	8,063,791.00		158,873.55	
7 号门餐厅改造	9,968,483.87		9,968,483.87			
花木宾馆装修	4,076,367.77	5,639,794.19	1,358,789.25		8,357,372.71	
C1-29 工程款		11,121,272.20			11,121,272.20	
古镇开发装修工程	2,373,652.23	4,934,179.61	990,323.32		6,317,508.52	
合计	<u>29,483,052.55</u>	<u>22,340,309.43</u>	<u>22,020,371.72</u>		<u>29,802,990.26</u>	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税	可抵扣/应纳税暂时	递延所得税	可抵扣/应纳税暂时
	资产/负债	性差异	资产/负债	性差异
一、递延所得税负债	960,560,658.58	3,842,242,634.32	960,541,458.01	3,842,165,832.01
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	63,933,568.35	255,734,273.40	63,914,367.78	255,657,471.09
企业改制评估增值	243,765,561.97	975,062,247.88	243,765,561.97	975,062,247.88
长期股权投资评估增值	652,861,528.26	2,611,446,113.04	652,861,528.26	2,611,446,113.04

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	47,884,413.49	45,424,260.67
可抵扣亏损	74,667,645.90	87,896,692.12
合计	122,552,059.39	133,320,952.79

3. 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	期末余额	期初余额	备注
2020 年		13,269,454.25	
2021 年	16,431,207.21	18,338,468.38	
2022 年	41,339,757.62	42,075,844.60	
2023 年	9,116,903.45	9,070,941.81	
2024 年	5,242,269.55	5,141,983.08	
2025 年	2,537,508.07		
合计	74,667,645.90	87,896,692.12	

(十五) 短期借款

1. 短期借款分类:

项目	期末余额	期初余额
保证借款	30,000,000.00	228,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	550,000,000.00
合计	80,000,000.00	778,000,000.00

2. 逾期未偿还的短期借款情况

无。

(十六) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	7,268,078.66	11,913,129.28
1至2年(含2年)	5,392,000.22	4,953,154.15
2至3年(含3年)	4,570,763.40	98,517.82
3年以上	134,372.83	129,572.83
合计	<u>17,365,215.11</u>	<u>17,094,374.08</u>

账龄超过1年的重要应付账款:

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
上海浦东新城镇投资有限公司	9,679,910.00	工程未完工
上海梦笛建筑装饰工程公司	75,497.15	工程未完工
上海建筑装饰(集团)设计有限公司	53,350.00	工程未完工
上海申联建筑设计有限公司	60,000.00	工程未完工
合计	<u>9,868,757.15</u>	

(十七) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,004,437,279.16	1,624,228,561.83
1年以上	2,200,167,579.40	2,374,535,352.37
合计	<u>4,204,604,858.56</u>	<u>3,998,763,914.20</u>

账龄超过1年的重要预收款项:

债权人单位名称	期末余额	未结转原因
上海汤臣房地产开发有限公司	545,120,991.27	尚未交地
上海浦东工程建设管理有限公司	89,740,000.00	尚未交地
金桥集体资产投资经营管理公司	20,883,142.50	未到结算期
汤臣高尔夫(上海)有限公司	9,108,060.00	未到结算期
合计	<u>664,852,193.77</u>	

(十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	17,419,378.42	86,944,934.42	77,559,422.64	26,804,890.20
二、离职后福利—设定提存计划	344,948.67	5,459,450.81	5,784,409.88	19,989.60
三、辞退福利				
合计	<u>17,764,327.09</u>	<u>92,404,385.23</u>	<u>83,343,832.52</u>	<u>26,824,879.80</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,301,202.56	74,701,768.70	65,284,304.66	26,718,666.60
二、职工福利费		2,111,815.46	2,111,815.46	
三、社会保险费	74,843.30	3,776,730.61	3,765,350.31	86,223.60
其中：医疗保险费	66,103.60	3,494,566.70	3,474,446.70	86,223.60
工伤保险费	1,781.40	25,453.94	27,235.34	
生育保险费	6,958.30	256,709.97	263,668.27	
四、住房公积金		5,239,689.00	5,239,689.00	
五、工会经费和职工教育经费	43,332.56	1,114,930.65	1,158,263.21	
合计	17,419,378.42	86,944,934.42	77,559,422.64	26,804,890.20

3. 设定提存计划列示。

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	341,469.47	3,405,820.20	3,727,300.07	19,989.60
二、补充养老保险		2,001,087.68	2,001,087.68	
三、失业保险费	3,479.20	52,542.93	56,022.13	
合计	344,948.67	5,459,450.81	5,784,409.88	19,989.60

(十九) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	584,972.45	49,626,765.75	49,486,936.67	724,801.53
营业税		1,560,518.52	1,560,518.52	
土地增值税	274,690,204.68	426,254,530.18	123,159,629.79	577,785,105.07
企业所得税	2,392,503.04	54,668,785.13	59,300,777.96	-2,239,489.79
城市维护建设税	11,590.54	3,318,684.95	3,271,814.95	58,460.54
房产税		12,269,315.37	9,201,986.52	3,067,328.85
土地使用税		3,813,663.06	2,862,289.10	951,373.96
个人所得税	178,342.67	3,116,705.92	3,191,781.74	103,266.85
教育费附加(含地方教育费附加)	24,773.51	2,591,174.66	2,552,351.81	63,596.36
河道管理费	2,504.21	15,605.19	18,109.40	
印花税	6,055.80	1,080,698.71	1,086,225.61	528.90
其他		3,600.00	3,600.00	
合计	277,890,946.90	558,320,047.44	255,696,022.07	580,514,972.27

(二十) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	172,715,439.21	148,772,362.49
应付股利		740,470,116.55
其他应付款	1,636,441,831.63	1,837,634,252.01
合计	<u>1,809,157,270.84</u>	<u>2,726,876,731.05</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
借款利息	10,130,852.16	37,366.01
债券利息	162,584,587.05	147,049,885.36
其他		1,685,111.12
合计	<u>172,715,439.21</u>	<u>148,772,362.49</u>

重要的逾期未支付的利息情况

无。

2. 应付股利情况

单位名称	期末余额	期初余额
普通股股利		740,470,116.55
合计		<u>740,470,116.55</u>

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
暂收款	940,907,360.17	1,109,174,158.85
上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目	611,135,989.69	645,755,143.61
押金保证金	56,956,670.06	56,885,470.63
动迁款及安置基金	10,019,083.01	11,931,397.57
其他	17,422,728.70	13,888,081.35
合计	<u>1,636,441,831.63</u>	<u>1,837,634,252.01</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
上海市浦东房屋征收事务中心	192,738,175.14	项目未结束
上海浦东开发(集团)有限公司	64,866,543.00	往来款

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
上海汤臣房地产开发有限公司	49,180,000.00	往来款
万邦置业公司	18,520,000.00	往来款
上海市浦东新区康桥镇人民政府	11,872,417.57	项目未结束
上海浦东轨道交通投资有限公司	10,534,370.87	项目未结束
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	5,000,000.00	押金、保证金
上海高益投资有限公司	4,000,000.00	往来款
上海金贵缘投资管理有限公司	4,000,000.00	其他
张江建筑安装工程有限公司	3,712,600.00	往来款
合计	<u>364,424,106.58</u>	

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,664,783,486.64	936,000,000.00
1 年内到期的应付债券	1,900,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	<u>5,564,783,486.64</u>	<u>2,436,000,000.00</u>

(二十二) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
抵押借款	382,400,000.00	142,100,000.00	3.9250-4.7500
保证借款	1,443,973,370.77	358,660,000.00	4.1300-4.9000
信用借款	1,107,000,000.00	4,269,000,000.00	4.2750-6.3470
合计	<u>2,933,373,370.77</u>	<u>4,769,760,000.00</u>	

(二十三) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债(2017 年第一期)	200,500,000.00	
公司债(2017 年第二期)	50,000,000.00	
公司债(2018 年第一期)		800,000,000.00
公司债(2019 年第一期)	700,000,000.00	700,000,000.00
公司债(2019 年第二期)	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
公司债(2020 年第一期)	850,000,000.00	
公司债(2020 年第二期)	1,000,000,000.00	
公司债(2020 年第三期)	1,500,000,000.00	
公司债(2020 年第四期)	1,500,000,000.00	

项目	期末余额	期初余额
私募债	1,150,000,000.00	2,250,000,000.00
合计	<u>8,150,500,000.00</u>	<u>4,950,000,000.00</u>

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2017 年公司债券(第一期)(注 1)	2.005 亿	2017 年 6 月 11 日	3+2 年	200,500,000.00	1,000,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2017 年公司债券(第二期)(注 2)	0.5 亿	2017 年 8 月 16 日	3+2 年	50,000,000.00	500,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2018 年公司债券(第一期)	8 亿	2018 年 10 月 23 日	3+2 年	800,000,000.00	800,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司 2018 年私募债	11 亿	2018 年 1 月 17 日	3 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司 2019 年私募债(第一期)	5 亿	2019 年 1 月 10 日	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司 2019 年私募债(第二期)	6.5 亿	2019 年 4 月 23 日	3 年	650,000,000.00	650,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2019 年公司债券(第一期)	7 亿	2019 年 1 月 8 日	3+2 年	700,000,000.00	700,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2019 年公司债券(第二期)	12 亿	2019 年 8 月 21 日	3+2 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2020 年公司债券(第一期)	8.5 亿	2020 年 6 月 4 日	3+2 年	850,000,000.00	
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2020 年公司债券(第二期)	10 亿	2020 年 7 月 29 日	3+2 年	1,000,000,000.00	
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2020 年公司债券(第三期)	15 亿	2020 年 10 月 21 日	3+2 年	1,500,000,000.00	
上海浦东土地控股(集团)有限公司公 开发行 2020 年公司债券(第四期)	15 亿	2020 年 11 月 24 日	3+2 年	1,500,000,000.00	
合计	<u>100.505 亿元</u>			<u>10,050,500,000.00</u>	<u>6,450,000,000.00</u>

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
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2017 年公司债券（第一期）		24,390,754.93		799,500,000.00	200,500,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2017 年公司债券（第二期）		15,206,410.96		450,000,000.00	50,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2018 年公司债券（第一期）		33,920,000.00			800,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2018 年私募债		65,450,000.00			1,100,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2019 年私募债（第一期）		20,900,000.00			500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2019 年私募债（第二期）		28,860,000.00			650,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2019 年公司债券（第一期）		26,600,000.00			700,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2019 年公司债券（第二期）		42,600,000.00			1,200,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2020 年公司债券（第一期）	850,000,000.00	15,551,506.85			850,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2020 年公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	15,202,739.73			1,000,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2020 年公司债券（第三期）	1,500,000,000.00	11,000,136.99			1,500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发 行 2020 年公司债券（第四期）	1,500,000,000.00	6,066,986.30			1,500,000,000.00
合计	<u>4,850,000,000.00</u>	<u>305,748,535.76</u>		<u>1,249,500,000.00</u>	<u>10,050,500,000.00</u>

注 1：2017 年公司债券（第一期）2017 年 6 月发行 10 亿元，2020 年 6 月偿还 7.995 亿元，截至 2020 年 12 月 31 日余额 2.005 亿元。

注 2：2017 年公司债券（第二期）2017 年 8 月发行 5 亿元，2020 年 8 月偿还 4.5 亿元，截至 2020 年 12 月 31 日余额 0.5 亿元。

注 3：发行金额为截至 2020 年 12 月 31 日的应付债券余额。

注 4：期初余额、期末余额为应付债券科目与一年内到期的非流动负债科目合计数。

(二十四) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	2,170,411,552.10	46,751,679.96	89,745,504.55	2,127,417,727.51
专项应付款				
合计	<u>2,170,411,552.10</u>	<u>46,751,679.96</u>	<u>89,745,504.55</u>	<u>2,127,417,727.51</u>

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
合计	<u>2,127,417,727.51</u>	<u>2,170,411,552.10</u>
其中：1. 征地吸劳基金	1,494,628,263.54	1,540,102,192.62
2. J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	359,520,000.00	359,520,000.00
3. C-08 地块前期开发费	160,000,000.00	160,000,000.00
4. B-14 地块前期开发费	100,000,000.00	100,000,000.00
5. 开发费利息收入	13,269,463.97	10,789,359.48

(二十五) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		100,000,000.00
合计		<u>100,000,000.00</u>

(二十六) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>4,400,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>4,400,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
上海浦东开发(集团)有限公司	4,400,000,000.00	100.00			4,400,000,000.00	100.00

(二十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价	7,240,764,647.24			7,240,764,647.24
合计	<u>7,240,764,647.24</u>			<u>7,240,764,647.24</u>

(二十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	665,853,860.26	90,690,634.12		756,544,494.38
合计	<u>665,853,860.26</u>	<u>90,690,634.12</u>		<u>756,544,494.38</u>

注：根据公司法、本公司章程规定，本公司按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积金。

(二十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期期初余额	4,592,525,413.23	4,645,134,633.93
本期增加额	<u>776,807,148.08</u>	<u>629,131,672.19</u>
其中：本期归属于母公司所有者的净利润	776,807,148.08	629,131,672.19
其他调整因素		
本期减少额	<u>1,090,690,634.12</u>	<u>681,740,892.89</u>
其中：本期提取盈余公积数	90,690,634.12	62,040,617.18
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	1,000,000,000.00	619,700,275.71
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	<u>4,278,641,927.19</u>	<u>4,592,525,413.23</u>

注：本期分配现金股利数为向母公司上海浦东开发（集团）有限公司分配股利。

(三十) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>1,902,457,506.80</u>	<u>1,166,355,967.83</u>	<u>1,077,744,514.30</u>	<u>508,293,208.01</u>
土地开发	9,217,943.43		507,958,028.57	300,897,466.72
房产销售	<u>1,670,061,915.79</u>	<u>1,015,893,687.85</u>	<u>349,029,661.85</u>	<u>61,572,221.27</u>
其中：住宅类	1,670,061,915.79	1,015,893,687.85	349,029,661.85	61,572,221.27
经营性物业	178,709,719.86	101,148,171.49	191,177,905.39	110,307,102.26
商品销售	852.48		4,720.16	
公园管理	1,939,626.52		104,281.13	
世纪珑墅管理费		6,181,777.49		7,288,192.78
其他	42,527,448.72	43,132,331.00	29,469,917.20	28,228,224.98
2. 其他业务小计	<u>12,309,382.63</u>	<u>1,437,543.21</u>	<u>43,664,908.70</u>	<u>3,345,014.08</u>
管理费	4,379,264.03	1,083,783.59	3,114,638.68	2,887,787.74
运营费	850,361.52	120,012.70	252,259.88	
其他	7,079,757.08	233,746.92	40,298,010.14	457,226.34
合计	<u>1,914,766,889.43</u>	<u>1,167,793,511.04</u>	<u>1,121,409,423.00</u>	<u>511,638,222.09</u>

(三十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	311,324.22	296,468.60
销售服务费		
委托代销手续费	6,583,593.70	10,019,770.31
合计	<u>6,894,917.92</u>	<u>10,316,238.91</u>

(三十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
1. 职工薪酬	42,326,966.76	45,138,676.27
其中：工资	31,671,746.80	31,883,054.89
福利费用	4,690,796.00	2,676,620.85
2. 财产保险费	36,471.36	56,929.66
3. 折旧费	3,479,283.88	2,754,068.72
4. 修理费	2,180,066.25	7,690,858.25
5. 无形资产摊销	359,614.05	327,366.94
6. 长期待摊费用摊销	21,526,953.76	19,799,674.68
7. 低值易耗品摊销	236,758.11	170,956.09
8. 业务招待费	51,335.80	33,177.30
9. 差旅费	14,105.00	170,689.00
10. 办公费	1,522,397.82	1,133,715.72
11. 水电费	873,627.79	1,090,868.81
12. 租赁费	327,891.63	198,942.22
13. 诉讼费	115,069.34	89,993.23
14. 聘请中介机构费用	3,332,973.02	3,770,466.50
其中：年度决算审计费用	610,000.00	610,000.00
15. 咨询费	493,799.53	477,735.85
16. 税金	15,605.19	
17. 其他	7,329,228.99	7,664,796.89
合计	<u>84,222,148.28</u>	<u>90,568,916.13</u>

(三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	398,873,800.44	371,498,674.94
减：利息收入	99,918,767.99	135,295,157.57

项目	本期发生额	上期发生额
金融机构手续费	170,660.16	88,678.78
其他	18,232,145.35	20,278,560.97
合计	<u>317,357,837.96</u>	<u>256,570,757.12</u>

注：本期财务费用中其他费用为融资费用。

（三十四）其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	203,195.65	26,797.17
合计	<u>203,195.65</u>	<u>26,797.17</u>

（三十五）投资收益

1. 投资收益明细情况：

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	915,949,293.31	446,505,644.69
处置长期股权投资产生的投资收益		247,021.66
可供出售金融资产等取得的投资收益	13,136,644.80	19,729,246.50
合计	<u>929,085,938.11</u>	<u>466,481,912.85</u>

注：本期无投资收益汇回有重大限制的情况。

（三十六）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-2,451,179.24	-2,607,236.45
存货跌价损失	-8,973.58	
合计	<u>-2,460,152.82</u>	<u>-2,607,236.45</u>

（三十七）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动性资产处置损失	173,969.43	1,641,625.13	173,969.43
合计	<u>173,969.43</u>	<u>1,641,625.13</u>	<u>173,969.43</u>

（三十八）营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	4,637,684.00	2,678,106.00	4,637,684.00
其他	2,059,330.93	465,435.06	2,059,330.93

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	<u>6,697,014.93</u>	<u>3,143,541.06</u>	<u>6,697,014.93</u>

注：其他主要系收到的违约赔偿 202.45 万元。

2. 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
临港地区落户财政扶持	4,022,700.00	2,601,000.00
稳定岗位补贴	614,984.00	77,106.00
合计	<u>4,637,684.00</u>	<u>2,678,106.00</u>

（三十九）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	<u>870.46</u>		<u>870.46</u>
其中：固定资产处置损失	870.46		870.46
其他	1,218,935.01	5,337.05	1,218,935.01
合计	<u>1,219,805.47</u>	<u>5,337.05</u>	<u>1,219,805.47</u>

（四十）所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	54,668,785.13	70,116,681.99
递延所得税调整		
合计	<u>54,668,785.13</u>	<u>70,116,681.99</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	831,475,933.21
按法定税率计算的所得税费用	207,868,983.30
某些子公司适用不同税率的影响	-55,406.34
调整以前期间当期所得税的影响	359,534.81
非应税收入的影响	-260,695,171.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	70,710,277.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-476,815.29
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	36,957,383.28
其他	
所得税费用合计	<u>54,668,785.13</u>

(四十一) 其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况。

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	76,802.28	19,200.57	57,601.71
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	76,802.28	19,200.57	57,601.71
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	76,802.28	19,200.57	57,601.71
三、其他综合收益合计	76,802.28	19,200.57	57,601.71

续上表：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	66,177,580.74	16,544,395.19	49,633,185.55
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	66,177,580.74	16,544,395.19	49,633,185.55
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	66,177,580.74	16,544,395.19	49,633,185.55
三、其他综合收益合计	66,177,580.74	16,544,395.19	49,633,185.55

2. 其他综合收益各项目的调节情况。

项目	权益法下不能转损益 的其他综合收益	可供出售金融资产公允 价值变动损益	小计
一、上年期初余额	305,099,942.30	142,109,796.40	447,209,738.70
二、上年增减变动金额(减少以“-”)		49,633,185.55	49,633,185.55

项目	权益法下不能转损益 的其他综合收益	可供出售金融资产公允 价值变动损益	小计
号填列)			
三、本年期初余额	305,099,942.30	191,742,981.95	496,842,924.25
四、本年增减变动金额(减少以“-” 号填列)		57,601.71	57,601.71
五、本年年末余额	305,099,942.30	191,800,583.66	496,900,525.96

(四十二) 借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额: 326,945,775.75 元。

2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率:

项目	资本化率(%)	资本化金额
张家浜楔绿地项目	4.9000	296,977,344.93
源深路 111 号	4.6550	2,992,329.40
通四项目	4.5100	5,779,072.62
江南里项目	4.7500	3,264,572.28
大团镇 NH020201 单元 16—02	3.9250-4.5125	436,404.93
周浦镇 08 单元 03—09	3.9250-4.5125	5,631,179.99
新场古镇项目	4.1300—4.5700	11,864,871.60
合计		326,945,775.75

(四十三) 合并现金流量表

1. 企业净利润调节为经营活动现金流量:

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	776,807,148.08	629,131,672.19
加: 资产减值损失	2,460,152.82	2,607,236.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,223,135.70	63,690,237.47
无形资产摊销	359,614.05	327,366.94
长期待摊费用摊销	22,020,371.72	19,799,674.68
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)	-173,969.43	-1,641,625.13
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	870.46	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	422,150,402.90	404,567,325.61

补充资料	本期发生额	上期发生额
投资损失（收益以“-”号填列）	-929,085,938.11	-466,481,912.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-498,403,962.55	-1,248,736,814.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-855,872,826.36	-1,154,008,512.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	839,005,228.01	255,855,092.62
其他	1,260,793.13	
经营活动产生的现金流量净额	<u>-155,248,979.58</u>	<u>-1,494,890,258.79</u>

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	2,800,689,352.20	2,607,838,021.04
减：现金的期初余额	2,607,838,021.04	4,094,452,500.41
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	<u>192,851,331.16</u>	<u>-1,486,614,479.37</u>

2. 现金和现金等价物的有关信息构成：

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>2,800,689,352.20</u>	<u>2,607,838,021.04</u>
其中：库存现金	23,958.60	28,989.30
可随时用于支付的银行存款	2,800,665,393.60	2,607,809,031.74
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>2,800,689,352.20</u>	<u>2,607,838,021.04</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的		
现金及现金等价物		

(四十四) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	999,115,124.19	兰花路 333 号用于向工商银行浦东开发区支行的抵押借款
存货	329,640,518.70	金桥通四 11-01 地块住宅开发贷款
存货	392,590,000.00	周浦 03-09 土地和大团 16-02 土地保障房项目开发贷款
货币资金	1,800,000,000.00	结构性存款
合计	<u>3,521,345,642.89</u>	

九、或有事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	实收资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海浦东开发(集团)有限公司	上海	房地产开发	955,000.00 万元	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司有关信息详见附注七、(一) 子公司基本情况。

(三) 本公司的合营企业、联营企业详见八、(九) 长期股权投资。

(四) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	关联方关系
上海三林投资发展有限公司	本公司持有其 100% 股权(但不具有控制、共同控制和重大影响)
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	同一最终控制方
上海市浦东新区交通投资发展有限公司	同一最终控制方
上海兴利开发有限公司	同一最终控制方
上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方
上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方
上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方
上海联洋商业旅游投资发展有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	关联方关系
上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	同一最终控制方
上海浦东地产有限公司	同一最终控制方
上海周储置业有限公司	同一最终控制方

(五) 关联交易

(1) 关联交易情况

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占 公司同类交 易总额的比 例 (%)	未结算项 目金额	未结算项目 金额坏账准 备金额	定价政策
一、销售商品、提供劳务的关联交易							
提供劳务	上海天艺文化投资发展有限 公司	联营企业	3,001,888.40	42.40			协商
二、购买商品、接受劳务的关联交易							
广告宣传费	上海联洋商业旅游投资发展 有限公司	同一最终控制方	1,016,381.00	2.36			市场价
物业管理费	上海周储置业有限公司	同一最终控制方	589,975.50	7.35			市场价
水电费	上海周储置业有限公司	同一最终控制方	89,537.04	10.25			市场价
维修费	上海周储置业有限公司	同一最终控制方	113,276.04	5.20			市场价
接受劳务	上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方	1,773,562.98	0.01			市场价
接受劳务	上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方	817,938.66	0.01			市场价
物业管理费	上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	1,988,509.14	24.76			市场价
安置费支出	上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	5,660.38	0.01			协议价
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	4,790,004.05	0.03			市场价
水电费	上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方	60,769.15	6.96			市场价
三、其他交易							
利息支出	上海浦东地产有限公司	同一最终控制方	3,914,044.52	0.98			协议价
利息支出	上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方	275,203.82	0.07			协议价
利息支出	上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方	228,387.68	0.06			协议价
利息支出	上海兴利开发有限公司	同一最终控制方	1,317,021.14	0.33			协议价
利息支出	上海周储置业有限公司	同一最终控制方	558,739.80	0.14			协议价
利息支出	上海浦东开发(集团)有限	同一最终控制方	31,029,840.28	7.78			协议价

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占公司同类交易总额的比例(%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
	公司						
利息支出	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	同一最终控制方	12,892,688.67	3.23			协议价
利息收入	上海天艺文化投资发展有限公司	联营企业	12,010,612.18	12.02			市场价
利息收入	上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	同一最终控制方	18,726,296.89	18.74			协议价

(2) 关联方担保事项

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保总额(万元)	逾期金额	担保性质	被担保单位现状
本公司	上海浦东开发(集团)有限公司	有限公司	960.00		贷款担保	正常经营
本公司	上海新场古镇投资开发有限公司	有限公司	10,400.00		贷款担保	正常经营
上海浦东开发(集团)有限公司	本公司	有限公司	780,050.00		公司债担保	正常经营
上海浦东开发(集团)有限公司	本公司	有限公司	171,989.34		贷款担保	正常经营

(3) 应收、应付关联方款项情况

应收款项

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	其他应收款	6,101,477,903.94	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	其他应收款	739,163,985.14	
上海天艺文化投资发展有限公司	其他应收款	250,533,731.12	
上海世纪公园管理有限公司	其他应收款	1,578,819.60	
上海联洋商业旅游投资发展有限公司	其他应收款	145,000.00	
上海兴利开发公司	其他应收款	1,475,139.92	
上海世纪公园管理有限公司	预付账款	8,000,000.00	
上海天艺文化投资发展有限公司	应收账款	3,182,001.70	
合计		<u>7,105,556,581.42</u>	

应付款项

单位	应付项目	期末余额
上海浦东开发（集团）有限公司	其他应付款	64,866,543.00
上海浦东地产有限公司	其他应付款	262,956,392.70
上海兴利开发有限公司	其他应付款	67,276,749.60
上海周陆置业有限公司	其他应付款	43,778,390.96
上海世纪公园管理有限公司	其他应付款	21,955,576.70
上海世纪广场管理有限公司	其他应付款	20,149,890.30
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	其他应付款	5,000,000.00
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	其他应付款	580,300.00
上海瑞东医院有限公司	其他应付款	15,000.00
上海浦东新城镇投资有限公司	应付账款	9,679,910.00
上海世纪公园管理有限公司	应付账款	210,000.00
上海市浦东新区交通投资发展有限公司	应付利息	398,750.00
上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	长期应付款	5,098,611.40
上海市浦东新区交通投资发展有限公司	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00
上海浦东轨道交通投资有限公司	一年内到期的非流动负债	2,000,000,000.00
合计		<u>2,801,966,114.66</u>

十二、母公司会计报表的主要项目附注

说明：期初指 2020 年 1 月 1 日，期末指 2020 年 12 月 31 日，上期指 2019 年度，本期指 2020 年度。

（一）应收账款

类别	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,952,779.70	100.00	3,258,020.70	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	<u>8,952,779.70</u>	<u>100.00</u>	<u>3,258,020.70</u>	<u>100.00</u>

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		期初数		
	账面余额		账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	5,265,878.00	100.00	68,704.00	100.00	
合计	<u>5,265,878.00</u>	<u>100.00</u>	<u>68,704.00</u>	<u>100.00</u>	

采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来	3,686,901.70			3,189,316.70		
合计	<u>3,686,901.70</u>			<u>3,189,316.70</u>		

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海轨道交通十四号线发展有限公司	5,265,878.00	58.82	
上海天艺文化投资发展有限公司	3,182,001.70	35.54	
上海浦东土控资产经营有限公司	504,900.00	5.64	
合计	<u>8,952,779.70</u>	<u>100.00</u>	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,954,468,644.35	7,397,690,454.86
合计	<u>7,954,468,644.35</u>	<u>7,397,690,454.86</u>

1. 其他应收款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,002,310,167.04	100.00	47,841,522.69	0.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<u>8,002,310,167.04</u>	<u>100.00</u>	<u>47,841,522.69</u>	

续上表

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,443,102,437.53	100.00	45,411,982.67	0.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	<u>7,443,102,437.53</u>	<u>100.00</u>	<u>45,411,982.67</u>	

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	8,768,432.77	13.51		3,015,182.23	5.28	
1 至 2 年 (含 2 年)	2,444,258.63	3.77	244,425.86	606,292.20	1.06	60,629.22
2 至 3 年 (含 3 年)	606,292.20	0.93	181,887.66	10,874,514.63	19.05	3,262,354.39
3 至 5 年 (含 5 年)	11,359,307.21	17.50	5,679,653.61	1,019,464.55	1.79	509,732.28
5 年以上	41,735,555.56	64.29	41,735,555.56	41,579,266.78	72.82	41,579,266.78
合计	<u>64,913,846.37</u>	<u>100.00</u>	<u>47,841,522.69</u>	<u>57,094,720.39</u>	<u>100.00</u>	<u>45,411,982.67</u>

采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来	7,937,396,320.67			7,386,007,717.14		
合计	<u>7,937,396,320.67</u>			<u>7,386,007,717.14</u>		

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账 准备
上海浦东轨道交通开发投资 (集团) 有限公司	代垫费用-往来	6,101,477,903.94	1-3 年	76.25	
上海前滩国际商务区投资 (集团) 有限公司	代垫费用及新区 财力资金返还	739,163,985.14	5 年以上	9.24	
上海东旭置业有限公司	暂付款	575,376,161.83	1-5 年	7.19	
上海新场古镇投资开发有限公司	暂付款	267,581,901.35	1-3 年	3.34	
上海天艺文化投资发展有限公司	暂付款	250,533,731.12	2-5 年	3.13	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账 准备
合计		<u>7,934,133,683.38</u>		<u>99.15</u>	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,298,644,970.25	135,000,000.00		1,433,644,970.25
对联营企业投资	2,389,379,745.14	909,644,043.07		3,299,023,788.21
小计	<u>3,688,024,715.39</u>	<u>1,044,644,043.07</u>		<u>4,732,668,758.46</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>3,688,024,715.39</u>	<u>1,044,644,043.07</u>		<u>4,732,668,758.46</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	本期计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整						
合计	2,489,521,276.46	3,688,024,715.39	135,000,000.00		909,644,043.07			120,000,000.00			4,732,668,758.46	
一、子公司	1,536,659,616.46	1,298,644,970.25	135,000,000.00					120,000,000.00			1,433,644,970.25	
上海联安实业公司	10,000,000.00	17,499,341.68									17,499,341.68	
上海联安市政工程有限公司	5,000,000.00											
上海永安劳务管理中心	2,000,000.00	1,918,303.72									1,918,303.72	
上海东旭置业有限公司(注1)	622,927,268.53	426,193,557.33	135,000,000.00								561,193,557.33	
上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海新场古镇投资开发有限公司	876,732,347.93	833,033,767.52									833,033,767.52	
上海浦东土地资产经营有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00						120,000,000.00			10,000,000.00	
二、联营企业	952,861,660.00	2,389,379,745.14			909,644,043.07						3,299,023,788.21	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	134,149,140.00	1,813,542,337.53			886,341,551.85						2,679,883,889.38	
上海高臣浦东房地产开发有限公司	114,512,520.00	100,011,280.26			52,144,772.75						152,156,053.01	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					减值准 备期末 余额
			权益法下确认的投资 损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	本期计 提减值 准备	
			减少投资					
			追加投资					

上海天艺文化投资发展有限公司	704,200,000.00	475,826,127.35	-8,842,281.53					466,983,845.82
----------------	----------------	----------------	---------------	--	--	--	--	----------------

注 1: 根据 2020 年 11 月《上海浦东开发(集团)有限公司企业经营决策会议纪要》(2020-26), 会议同意本公司对上海东旭置业有限公司借款加增资(债转股)的方式解决项目自有资金, 其中增资(债转股)不超过 1.35 亿元。

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司
流动资产	22,999,640,083.67	522,788,984.81	2,597,197,183.62
非流动资产	23,339,406,476.95	206,074.61	2,597,065.47
资产合计	<u>46,339,046,560.62</u>	<u>522,995,059.42</u>	<u>2,599,794,249.09</u>
流动负债	31,108,438,347.51	15,333,613.69	600,625,246.32
非流动负债	5,061,997,429.43	474,602.35	716,804,375.05
负债合计	<u>36,170,435,776.94</u>	<u>15,808,216.04</u>	<u>1,317,429,621.37</u>
净资产	10,168,610,783.68	507,186,843.38	1,282,364,627.72
按持股比例计算的净资产份额	2,529,883,889.38	152,156,053.01	538,593,143.64
调整事项	150,000,000.00		-71,609,297.82
对联营企业权益投资的账面价值	2,679,883,889.38	152,156,053.01	466,983,845.82
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	11,579,016,147.90		1,627,753.08
净利润	3,367,230,799.41	173,815,909.23	-6,040,550.67
其他综合收益			
综合收益总额	3,367,230,799.41	173,815,909.23	-6,040,550.67
企业本年收到的来自联营企业的股利			

续上表：

项目	上期数		
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司
流动资产	17,651,426,148.54	351,523,353.53	2,218,922,924.12
非流动资产	23,875,243,921.93	312,566.42	614,104.90
资产合计	<u>41,526,670,070.47</u>	<u>351,835,919.95</u>	<u>2,219,537,029.02</u>
流动负债	28,559,265,520.10	17,990,383.45	681,131,850.63
非流动负债	6,012,724,566.10	474,602.35	250,000,000.00
负债合计	<u>34,571,990,086.20</u>	<u>18,464,985.80</u>	<u>931,131,850.63</u>
净资产	6,954,679,984.27	333,370,934.15	1,288,405,178.39
按持股比例计算的净资产份额	1,663,542,337.53	100,011,280.26	541,130,174.92
调整事项	150,000,000.00		-65,304,047.57
对联营企业权益投资的账面价值	1,813,542,337.53	100,011,280.26	475,826,127.35
存在公开报价的权益投资的公允价值			

项目	上期数		
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司
营业收入	2,928,683,140.80	-915,684.77	
净利润	1,652,777,694.47	6,625,980.16	-1,319,900.42
其他综合收益			
综合收益总额	1,652,777,694.47	6,625,980.16	-1,319,900.42
企业本年收到的来自联营企业的股利			

（四）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>1,810,950,006.47</u>	<u>1,077,091,424.24</u>	<u>967,003,793.09</u>	<u>431,166,518.57</u>
土地开发	9,217,943.43		507,958,028.57	300,897,466.72
房产销售	<u>1,670,061,915.79</u>	<u>1,015,893,687.85</u>	<u>349,029,661.85</u>	<u>61,572,221.27</u>
其中：住宅	1,670,061,915.79	1,015,893,687.85	349,029,661.85	61,572,221.27
非住宅				
其他				
经营性物业	131,670,147.25	61,197,736.39	110,016,102.67	68,696,830.58
其他				
2. 其他业务小计	<u>3,001,888.40</u>		<u>37,571,253.06</u>	
劳务费收入			4,536,888.40	
其他	3,001,888.40		33,034,364.66	
合计	<u>1,813,951,894.87</u>	<u>1,077,091,424.24</u>	<u>1,004,575,046.15</u>	<u>431,166,518.57</u>

注：其他业务中的其他主要为花木 10 号地块经营管理费收入 3,001,888.40 元。

（五）投资收益

1. 投资收益明细情况：

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	909,644,043.07	433,715,554.99
成本法核算的长期股权投资收益	120,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,823,166.96
可供出售金融资产等取得的投资收益	13,136,644.80	19,729,246.50
合计	<u>1,042,780,687.87</u>	<u>449,621,634.53</u>

2. 投资收益的说明，投资收益汇回有重大限制的说明

无。

(六) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	906,906,341.16	620,406,171.75
加：资产减值损失	2,429,540.02	2,594,958.45
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧	60,326,956.41	59,967,199.22
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	20,071,100.79	18,630,427.58
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）		-1,119,976.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	422,049,378.72	396,022,712.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,042,780,687.87	-449,621,634.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	57,184,673.73	-914,804,799.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,334,273,743.33	-1,144,646,461.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	770,629,549.32	56,440,012.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-137,456,891.05</u>	<u>-1,356,131,389.80</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,816,685,529.55	1,742,661,467.55
减：现金的期初余额	1,742,661,467.55	3,294,199,967.90
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	<u>74,024,062.00</u>	<u>-1,551,538,500.35</u>

2. 披露现金和现金等价物的有关信息：

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>1,816,685,529.55</u>	<u>1,742,661,467.55</u>

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金	20,950.47	21,333.47
可随时用于支付的银行存款	1,816,664,579.08	1,742,640,134.08
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,816,685,529.55</u>	<u>1,742,661,467.55</u>

十三、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至资产负债表日，本公司无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十五、财务报表的批准

本年度财务报表于 2021 年 4 月 8 日已经公司管理层办公会批准。

上海浦东土地控股(集团)有限公司

2021 年 4 月 8 日





姓 名 郭海龙
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1977-02-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)上海分所
身份证号码 310102197702181217
Identity card No



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.

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.



2017年 4月 3日

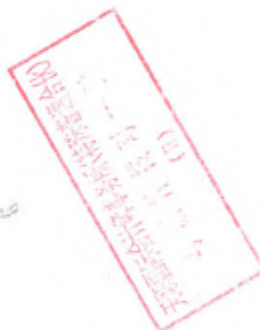


郭海龙(110101504639)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 月 日
/ /



姓名 冯飞军
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1977-09-25
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 341021197709250027
Identity card No.



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.



冯飞军(110001693662)
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
/y /m /d

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.



冯飞军(110001693662)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日



冯飞军(110001693662)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



姓 名 陈洁琼
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1988-02-25
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通
Working unit 通合伙)上海分所
身份证号码 310109198802252026
Identity card No.



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.



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.





统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-1)



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解企业信息
名称、许可、监管信息

名称 天联国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 邱靖之

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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；技术开发、技术咨询、技术服务、产品设计、基础软件服务、数据处理(数据中心除外)；企业资产管理；销售计算机、软件及辅助设备。(下期出资时间为2020年6月30日。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关



2020年06月05日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000175

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制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期: