

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
审计报告
天职业字[2021]9992号

目 录

| | |
|----------------|----|
| 审计报告 | 1 |
| 2020年度合并财务报表 | 4 |
| 2020年度合并财务报表附注 | 10 |

财务报表审计报告



防伪编码：11010150310193923V

被审计单位名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

审计期间：2020

报告文号：天职业字[2021]9992号

签字注册会计师：王兴华

注册会计师编号：310000422265

签字注册会计师：李玮俊

注册会计师编号：110101505192

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>

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海市浦东新区房地产（集团）有限公司及其子公司（以下简称“贵集团”）合并财务报表，包括2020年12月31日的合并资产负债表，2020年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵集团2020年12月31日的合并财务状况以及2020年度的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并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，我们独立于贵集团，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、 管理层和治理层对合并财务报表的责任

贵集团管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估贵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，除非管理层计划清算贵集团、终止运营或别无其他现实的选择。

贵集团治理层（以下简称“治理层”）负责监督贵集团的财务报告过程。

四、 注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并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合并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，就可能导致对贵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合并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贵集团不能持续经营。

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

（6）就贵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，以对合并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]9992号

[此页无正文]



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：上海市浦东新区房地产(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 |
|------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | 1 | | |
| 货币资金 | 2 | 5,481,575,230.37 | 4,312,827,626.94 |
| △ 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 | 1,323,678,033.61 | 1,333,617,188.13 |
| 预付款项 | 9 | 89,627,772.97 | 543,967,000.89 |
| △ 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 | 324,494,022.00 | 312,913,913.82 |
| 其中：应收股利 | 14 | 39,328,512.07 | 66,242,359.75 |
| △ 买入返售金融资产 | 15 | | |
| 存货 | 16 | 22,236,277,798.25 | 16,100,002,912.91 |
| 其中：原材料 | 17 | | |
| 库存商品(产成品) | 18 | 610,441,883.24 | 3,782,868,390.83 |
| 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 | 300,430,840.84 | 214,802,089.97 |
| 流动资产合计 | 22 | 29,756,083,698.04 | 22,818,130,732.66 |
| 非流动资产： | 23 | | |
| △ 发放贷款和垫款 | 24 | | |
| 可供出售金融资产 | 25 | 21,506,591.43 | 37,380,551.41 |
| 持有至到期投资 | 26 | | |
| 长期应收款 | 27 | 11,794,119,243.84 | 10,737,122,931.13 |
| 长期股权投资 | 28 | 85,005,000.00 | 85,005,000.00 |
| 投资性房地产 | 29 | 2,332,209,725.54 | 2,088,483,142.37 |
| 固定资产 | 30 | 796,804,577.87 | 822,424,452.88 |
| 其中：固定资产原价 | 31 | 832,784,647.60 | 867,288,914.17 |
| 累计折旧 | 32 | 35,980,069.73 | 44,864,461.29 |
| 固定资产减值准备 | 33 | | |
| 在建工程 | 34 | 195,310,041.63 | 190,674,593.63 |
| 生产性生物资产 | 35 | | |
| 油气资产 | 36 | | |
| 无形资产 | 37 | 1,455,490.29 | 3,643,942.98 |
| 开发支出 | 38 | | |
| 商誉 | 39 | | |
| 长期待摊费用 | 40 | 1,735,890.61 | 1,168,979.88 |
| 递延所得税资产 | 41 | 378,677,906.94 | 415,677,065.24 |
| 其他非流动资产 | 42 | 2,600,000.00 | |
| 其中：特准储备物资 | 43 | | |
| 非流动资产合计 | 44 | 15,609,424,468.15 | 14,381,580,659.52 |
| | 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 | 45,365,508,166.19 | 37,199,711,392.18 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：上海市浦东新区房地产（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 |
|------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| 流动负债： | 72 | | |
| 短期借款 | 73 | 1,358,000,000.00 | 271,000,000.00 |
| △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负债 | 76 | | |
| 衍生金融负债 | 77 | | |
| 应付票据 | 78 | | |
| 应付账款 | 79 | 1,231,576,653.79 | 1,747,595,906.32 |
| 预收款项 | 80 | 7,822,051,292.12 | 3,896,405,763.68 |
| △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 | 41,507,669.08 | 9,383,195.84 |
| 其中：应付工资 | 86 | 39,094,489.47 | 5,473,527.52 |
| 应付福利费 | 87 | 171,574.89 | 517,977.24 |
| #其中：职工奖励及福利基金 | 88 | | |
| 应交税费 | 89 | 221,372,881.90 | 182,105,362.09 |
| 其中：应交税金 | 90 | 221,033,973.98 | 181,154,815.33 |
| 其他应付款 | 91 | 4,214,047,843.43 | 1,814,292,459.33 |
| 其中：应付股利 | 92 | | 38,932,675.60 |
| △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 | 2,205,094,821.45 | 907,600,000.00 |
| 其他流动负债 | 97 | | |
| 流动负债合计 | 98 | 17,093,651,161.77 | 8,828,382,687.26 |
| 非流动负债： | 99 | | |
| △保险合同准备金 | 100 | | |
| 长期借款 | 101 | 10,529,504,698.33 | 17,411,743,311.98 |
| 应付债券 | 102 | 1,600,000,000.00 | |
| 其中：优先股 | 103 | | |
| 永续债 | 104 | | |
| 长期应付款 | 105 | 5,677,529,734.91 | 699,305,987.11 |
| 长期应付职工薪酬 | 106 | | |
| 预计负债 | 107 | 852,312,737.70 | 1,116,034,105.96 |
| 递延收益 | 108 | | 5,188,253.63 |
| 递延所得税负债 | 109 | 4,611,017.35 | 7,116,859.80 |
| 其他非流动负债 | 110 | | |
| 其中：特准储备基金 | 111 | | |
| 非流动负债合计 | 112 | 18,663,958,188.29 | 19,239,388,518.48 |
| 负 债 合 计 | 113 | 35,757,609,350.06 | 28,067,771,205.74 |
| 所有者权益： | 114 | | |
| 实收资本 | 115 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 国家资本 | 116 | | |
| 国有法人资本 | 117 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 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 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 其他权益工具 | 123 | | |
| 其中：优先股 | 124 | | |
| 永续债 | 125 | | |
| 资本公积 | 126 | 3,010,508,447.60 | 3,272,453,305.03 |
| #减：库存股 | 127 | | |
| 其他综合收益 | 128 | 13,833,062.08 | 21,350,579.43 |
| 其中：外币报表折算差额 | 129 | | |
| 专项储备 | 130 | | |
| 盈余公积 | 131 | 181,463,014.22 | 181,463,014.22 |
| 其中：法定公积金 | 132 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 任意公积金 | 133 | 81,463,014.22 | 81,463,014.22 |
| #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 | 4,196,066,543.81 | 3,941,521,078.40 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 139 | 7,601,871,067.71 | 7,616,787,977.08 |
| *少数股东权益 | 140 | 2,006,027,748.42 | 1,515,152,209.36 |
| 所有者权益合计 | 141 | 9,607,898,816.13 | 9,131,940,186.44 |
| 负债和所有者权益总计 | 142 | 45,365,508,166.19 | 37,199,711,392.18 |

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：上海市浦东新区房地产（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 |
|----------------------------|----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 1 | 3,308,677,473.45 | 5,566,114,149.18 |
| 其中：营业收入 | 2 | 3,308,677,473.45 | 5,566,114,149.18 |
| △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 | 2,527,959,579.37 | 5,053,820,746.31 |
| 其中：营业成本 | 7 | 2,335,934,519.34 | 4,684,806,710.27 |
| △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 | -11,138,763.89 | 140,063,958.27 |
| 销售费用 | 16 | 34,624,848.86 | 33,768,662.26 |
| 管理费用 | 17 | 75,075,175.64 | 130,561,883.51 |
| 研发费用 | 18 | | 2,856,849.98 |
| 财务费用 | 19 | 93,463,799.42 | 61,762,682.02 |
| 其中：利息费用 | 20 | 108,328,674.67 | 98,211,994.87 |
| 利息收入 | 21 | 17,224,029.98 | 37,298,240.13 |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | 22 | | |
| 其他 | 23 | | |
| 加：其他收益 | 24 | 260,984.85 | 39,045,253.57 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 25 | 8,440,198.65 | 85,699,607.96 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 26 | | |
| △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 | 10,640,782.34 | 65,639,920.00 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 30 | -21,858.69 | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 31 | 800,038,001.23 | 702,678,184.40 |
| 加：营业外收入 | 32 | 14,973,518.78 | 26,997,004.95 |
| 其中：政府补助 | 33 | | 112,511.00 |
| 减：营业外支出 | 34 | 543,702.97 | 22,525,846.33 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 35 | 814,467,817.04 | 707,149,343.02 |
| 减：所得税费用 | 36 | 285,500,910.82 | 142,868,081.77 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 37 | 528,966,906.22 | 564,281,261.25 |
| （一）按所有权归属分类： | 38 | | |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 39 | 515,771,165.41 | 572,889,529.28 |
| *少数股东损益 | 40 | 13,195,740.81 | -8,608,268.03 |
| （二）按经营持续性分类： | 41 | | |
| 持续经营净利润 | 42 | 528,966,906.22 | 564,281,261.25 |
| 终止经营净利润 | 43 | | |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 44 | -7,517,517.35 | -6,082,823.50 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 45 | -7,517,517.35 | -6,082,823.50 |
| （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 | | |
| 4. 其他 | 49 | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | 50 | -7,517,517.35 | -6,082,823.50 |
| 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 | -7,517,517.35 | -6,082,823.50 |
| 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 | 521,449,388.87 | 558,198,437.75 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 59 | 508,253,648.06 | 566,806,705.78 |
| *归属于少数股东的综合收益总额 | 60 | 13,195,740.81 | -8,608,268.03 |
| 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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：上海市浦东新区房地产（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 |
|-------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 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 | 8,093,325,873.62 | 4,285,896,774.31 |
| △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 | 55,905,980.55 | 9,687,527.87 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 15 | 2,430,535,630.70 | 1,501,228,387.30 |
| 经营活动现金流入小计 | 16 | 10,579,767,484.87 | 5,796,812,689.48 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 17 | 9,098,030,289.35 | 6,935,049,448.59 |
| △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 | 87,368,320.20 | 213,539,793.80 |
| 支付的各项税费 | 25 | 640,189,524.42 | 353,395,328.79 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 26 | 947,838,899.47 | 588,110,812.44 |
| 经营活动现金流出小计 | 27 | 10,773,427,033.44 | 8,090,095,383.62 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 28 | -193,659,548.57 | -2,293,282,694.14 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | 29 | | |
| 收回投资收到的现金 | 30 | | 6,068,187.76 |
| 取得投资收益收到的现金 | 31 | 62,733,213.29 | 34,765,344.68 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 32 | 3,174,679.61 | 306,268.00 |
| 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 | 1,680,090.73 | |
| 投资活动现金流入小计 | 35 | 67,587,983.63 | 41,139,800.44 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 36 | 13,828,980.14 | 5,333,499,796.42 |
| 投资支付的现金 | 37 | 339,344,037.25 | |
| △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 | 356,557,355.99 | 14,024,285.67 |
| 投资活动现金流出小计 | 41 | 709,730,373.38 | 5,347,524,082.09 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 42 | -642,142,389.75 | -5,306,384,281.65 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | 43 | | |
| 吸收投资收到的现金 | 44 | 490,000,000.00 | 192,000,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 45 | 490,000,000.00 | 192,000,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 46 | 11,745,552,799.80 | 9,448,365,709.10 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 47 | 85,600,000.00 | 135,346,606.75 |
| 筹资活动现金流入小计 | 48 | 12,321,152,799.80 | 9,775,712,315.85 |
| 偿还债务支付的现金 | 49 | 9,108,956,592.00 | 3,341,718,453.86 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 50 | 1,222,609,766.31 | 1,032,003,634.55 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 51 | 1,670,241.85 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 52 | 2,300,000.00 | 420,750,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 53 | 10,333,866,358.31 | 4,794,472,088.41 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 54 | 1,987,286,441.49 | 4,981,240,227.44 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 55 | | -149.75 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 56 | 1,151,484,503.17 | -2,618,426,898.10 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 57 | 3,930,155,284.72 | 6,548,582,182.82 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 58 | 5,081,639,787.89 | 3,930,155,284.72 |

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：上海浦东新区房地产(集团)有限公司

2020年度

本 年 公 源

金额单位：元

| 项 目 | 行次 | 母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | | |
|---------------------|----|----------------|---|--------|---|------------------|--------|---------------|------|--------|-------|------------------|--------|---------|------------------|------------------|
| | | 实收资本 | | 其他权益工具 | | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | △ 股份溢价 | 未分配利润 | 小计 | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | | | 5 | 6 |
| 一、上年年末余额 | | 200,000,000.00 | | | | 3,272,483,306.03 | | 21,350,979.43 | | | | 3,941,824,078.40 | | | 1,515,152,209.36 | 9,131,940,196.44 |
| 加：公允价值变动 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 4 | 200,000,000.00 | | | | 3,272,483,306.03 | | 21,350,979.43 | | | | 3,941,824,078.40 | | | 1,515,152,209.36 | 9,131,940,196.44 |
| 三、本年年末余额(减少以“-”号填列) | 6 | | | | | -501,844,857.43 | | -5,517,817.35 | | | | 254,515,466.41 | | | 409,475,849.06 | 475,465,629.09 |
| (一) 综合收益总额 | 7 | | | | | | | -5,517,817.35 | | | | 515,771,658.41 | | | 13,135,740.84 | 521,193,368.87 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | 8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | 9 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入的普通股 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | 11 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | 13 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取专项储备 | 14 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取专项储备 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | 16 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 17 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | 18 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | 19 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 专项储备弥补亏损 | 20 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | 21 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五) 所有者权益内部结转 | 22 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 23 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | 24 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 专项储备弥补亏损 | 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | 27 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (六) 所有者权益内部结转 | 28 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 29 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | 30 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | 31 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 专项储备弥补亏损 | 32 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他 | 33 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 34 | 200,000,000.00 | | | | 3,000,598,447.60 | | 13,833,062.08 | | | | 4,196,006,544.81 | | | 2,006,027,748.42 | 9,007,856,846.13 |

法定代表人：

会计机构负责人：

张毅

马春芳

合并所有者权益变动表(续)

金额单位:元

2020年度

| 项目 | 母公司所有者权益 | | | | | | | | | | 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 | 小计 | | |
| | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | | | | | | | | | 21 | 22 |
| 一、上年年末余额 | 200,000,000.00 | | | | 3,219,081,829.42 | | | | 27,423,402.83 | | | 3,708,676,918.79 | 7,701,888,923.01 | 1,230,406,382.65 | 27 | 8,641,295,716.06 |
| 二、本年年初余额 | 200,000,000.00 | | | | 136,021,666.07 | | | | 27,423,402.83 | | | -11,205,967.32 | 111,725,958.75 | 215,631.71 | 28 | 111,969,504.49 |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | 3,185,113,315.49 | | | | -6,092,823.00 | | | 3,894,391,411.46 | 7,433,884,881.76 | 1,230,860,477.29 | | 8,754,255,158.15 |
| (一)所有者投入和减少资本 | | | | | -72,060,010.46 | | | | -6,092,823.00 | | | 34,396,262.34 | 203,283,085.32 | 675,291,731.47 | | 375,684,827.29 |
| 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 | | | | | -72,060,010.46 | | | | | | | | | | | |
| (二)专项储备提取和使用 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.提取专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.使用专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.对所有者分配 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.其他 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 200,000,000.00 | | | | 3,272,453,385.03 | | | | 21,850,579.83 | | | 3,941,551,078.40 | 7,615,287,977.08 | 1,515,152,209.86 | | 9,131,140,186.44 |

合并所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

马春芳

张毅

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2020 年度合并财务报表附注

（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

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）经上海浦东新区政府（原上海市浦东新区管理委员会）“沪浦管[1996]054号文”批准，于1996年5月20日由上海浦东发展（集团）有限公司投资成立，并于2006年5月8日领取了注册号为310115000334414的《企业法人营业执照》。本公司注册资本为人民币20,000万元。本公司于2020年9月16日换发了统一社会信用代码为913100006306161250的《营业执照》。

本公司注册地址为中国（上海）自由贸易试验区向城路58号25-26楼；法定代表人：张毅；公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；营业期限：1996年5月20日至不约定期限。

本公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售（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）。

本公司设董事会和监事会，不设股东会。董事会对股东负责，董事会由5人组成，其中董事长1人，其他董事4人，董事长由董事会选举产生，任期3年，可连选连任。董事会聘任经理，经理对董事会负责，其职责是执行董事会会议的各项决议，组织领导公司的日常经营管理工作。本公司监事会由5人组成。监事任期每届3年，任期届满，可以连任。

本公司2020年度财务报表和财务报表有关附注，已经由公司管理当局于2021年2月28日批准。

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

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《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

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

本公司以权责发生制为记账基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，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。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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，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。

(2) 确认商誉(或计入当期损益的金额)。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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之间的差额，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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(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。合并财务报表以母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公司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

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

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。

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。

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

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。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。

6. 本期企业将尚未到期的某项持有至到期投资在本会计年度内出售或者重分类为可供出售金融资产的金额，相对于该类投资（即企业全部持有至到期投资）在出售或重分类前的总额较大，则企业在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资（即全部持有至到期投资扣除已处置或重分类的部分）重分类为可供出售金融资产。且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。但是，下列情况除外：

(1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近，市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；

(2) 根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或者重分类；

(3) 出售或者重分类是企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所

引起。

(十) 应收款项

1. 应收款项坏账损失的确认标准

本公司将符合下列标准的应收款项确认为坏账损失：

- (1) 凡因债务人破产、撤销，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；
- (2) 债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；
- (3) 涉诉的应收款项，已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定其败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的，作为坏账损失；

(4) 逾期 3 年的应收款项，具有依法催收磋商记录，并且能够确认 3 年内没有任何业务往来的，在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额，作为坏账损失；

(5) 其他发生减值的债权如果评估为不可收回，经董事会批准列作坏账损失。

2. 应收款项坏账准备的核算方法

本公司以单项金额是否重大及信用风险特征组合为标准，将应收款项（除应收票据、预付账款、长期应付款外）分为：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项、按组合计提坏账准备应收款项、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项三类。

(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：

单项金额重大的具体标准为：单项金额大于 1,000 万元的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计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。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据

| | |
|------|--|
| 账龄组合 | 对于未单项计提坏账准备的应收款项按账龄划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期度应计提的坏账准备。 |
| 性质组合 | 对于单独进行减值测试后未发生减值的应收款项按款项性质特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期度应计提的坏账准备。 |

确定组合的依据

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合 账龄分析法

性质组合 其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 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) | 5 | 5 |
| 1-2年(含2年) | 10 | 10 |
| 2-3年(含3年) | 15 | 15 |
| 3年以上 | 20 | 20 |

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称 方法说明

- ① 公司于资产负债表日对确信可以完全收回的应收款项不计提坏账准备，具体包括与新区政府或其指定机构、企事业单位之间的其他往来款项和集团合并范围内的成员企业之间的往来款项及备用金、押金等。
- ② 本公司对有证据表明已难以收回的应收款项加大计提比例直至全额计提坏账准备。
- 性质组合 ③ 对于公司应收非关联方的款项，除有确凿证据表明该应收款项不能收回或收回可能性很小外，下列情况一般不能全额计提坏账准备：当年发生的应收款项；计划对应收款项进行债务重组；其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项。
- ④ 对关联方采用个别认定法计提坏账准备，除有确凿的证据表明关联方（债务单位）已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的外，不得全额计提坏账准备。

(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：期末对于有客观证据表明继续按账龄分析法计提坏账准备不能真实反映预计未来现金流量现值的应收款项，单独进行测试，按单项应收款项预计未来现金流量现值低于账面价值的差额计提坏账准备。

(4) 应收票据、预付账款、长期应收款

本公司单独进行减值测试，若有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、自制半成品及在产品、库存商品（产成品）、周转材料、其他（劳务成本、尚未开发的土地储备）等。

2. 取得存货的计价方法

本公司外购存货取得时按实际成本计价；

通过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入账价值；

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存货的成本。

通过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入账价值；通过非同一控制下企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定入账价值。

3. 发出存货的计价方法

一般存货发出采用月末一次加权平均法计价，工程施工发出采用个别计价法。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。消耗性生物资产的发出按照实际月末一次加权平均法计价。

4. 工程施工计量方法

工程施工的计量和报表列示：建造合同工程按累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）减已办理结算的价款金额计价。工程施工以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接成本等。工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）以及应办理结算价款的金额在工程未完工前或工程未经审价前分别在工程施工与工程结算项目内核算。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

库存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；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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

施工、装饰产企业取得的存货在施工期间不提取跌价准备；当工程完工后对剩余存货进行清查，如果将继续使用于其他工程，不计提；如果将该批存货对外换出、抵债和留存，按照存货成本高于可变现净值差额计提跌价准备。如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，按差额计提跌价准备。

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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

6. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7. 周转材料（包括低值易耗品和包装物等）的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

（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（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（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

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；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。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，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，归入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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权

投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),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分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指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回报金额;重大影响,是指投资方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。

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的,应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 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. 投资性房地产的界定标准、依据

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。主要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以及已出租的建筑物。

2. 投资性房地产确认和初始计量

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

投资性房地产应当按照成本进行初始计量：

- (1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- (2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- (3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

3. 投资性房地产的后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与本公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

4. 投资性房地产的后续计量变更

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不再随意变更。

成本模式转为公允价值模式的，本公司作为会计政策变更处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为公司提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

| 固定资产类别 | 折旧年限（年） | 预计净残值率（%） | 年折旧率（%） |
|--------|---------|-----------|------------|
| 房屋及建筑物 | 5—30 | 3—5 | 3.17—19.40 |
| 机器设备 | 4—15 | 3—5 | 6.33—24.25 |
| 运输工具 | 4—11 | 3—5 | 8.64—24.25 |
| 电子设备 | 3—15 | 3—5 | 6.33—32.33 |
| 办公设备 | 3—15 | 3—5 | 6.33—32.33 |
| 其他设备 | 3—15 | 3—5 | 6.33—32.33 |
| 市政资产 | | | 注1 |
| 国有授权房产 | | | 注2 |

注 1：市政资产按上海市浦东新区财政局财务会计处的有关文件精神不计提折旧。

注 2：国有授权房产按上海市房屋土地管理局的有关文件精神不计提折旧。

3. 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程按各项工程实际发生的支出核算。对工程达到预定可使用状态前因进行试运转所发生的净支出，计入工程成本。

2. 在建工程结转为固定资产的标准

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

上述“达到预定可使用状态”，是指固定资产已达到本公司预定的可使用状态。当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产已达到预定可使用状态：

- (1) 固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；
- (2) 已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

3. 在建工程减值准备的确认标准和计提方法

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的在建工程按单项工程进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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条件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可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；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。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

（十七）无形资产

1. 无形资产标准

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。其中：可辨认标准为符合条件之一：

（1）能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换；

（2）源自合同性权利或者其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离。

2. 无形资产确认条件

当同时满足（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；（2）该无形资产的成本能够可靠地计量这两项条件时，确认为无形资产。

3. 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；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无形资产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无形资产的成本，不确认损益。

4. 无形资产使用寿命及摊销

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

| 项目 | 预计使用寿命(年) | 依据 |
|-------|-----------|-----------|
| 土地使用权 | 50-70 | 房屋及土地使用权限 |
| 软件 | 5 | 该类资产预计寿命 |

5. 无形资产减值

本公司在资产负债表日对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产,本公司于资产负债表日估计其可收回金额,若可收回金额低于其账面价值的,将无形资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。

6. 无形资产转销

无形资产预期不能带来经济利益时,将无形资产的账面价值予以转销。无形资产预期不能带来经济利益的情形主要包括:

- (1) 该无形资产已被其他新技术所替代,且不能带来经济利益;
- (2) 该无形资产不再受法律的保护,且不能带来经济利益。

7. 研究开发费用

- (1) 研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准

本公司内部研究开发项目的支出,区分为研究阶段支出与开发阶段支出。具体划分标准为:

研究阶段支出是指本公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出,是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备,已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指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、产品等所发生的支出。相对于研究阶段而言,开发阶段是已完成研究阶段的工作,在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

- (2) 开发阶段支出符合资本化的确认条件

本公司内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,才能确认为无形资产:

- 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,应当证明其有用性;
- 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。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。包括预付经营租入固定资产的租金、经营租赁方式租入的固定资产改良支出、融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用等。

1. 摊销方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在费用项目的受益期内分期平均摊销。

2. 摊销年限

(1) 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。

(2) 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。

(3) 融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

长期待摊费用如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。

(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

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）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，

本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十一）应付债券

应付债券按其公允价值，即以实际收到的款项（收到对价的公允价值）扣减交易费用的差额作为初始确认金额，并以摊余成本进行后续计量。对实际收到的借入资金净额和到期应偿还金额之间的差额采用实际利率法在借款期间内摊销，摊销金额计入当期损益。

（二十二）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十三) 收入

本公司收入的确认原则和方法为：

1. 销售商品：

在商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的经济利益能够流入本公司，并且与销售该商品有关的收入、成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2. 房地产销售：

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

3. 提供劳务：

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 让渡资产使用权：

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入，按照他人使用本公司货币资金的时间和适用利率计算确定。

(2) 使用费收入，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十四) 建造合同

1. 建造合同收入、成本的确认原则和会计处理方法

(1) 当建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，

于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。

(2) 当建造合同的结果不能可靠地估计时，于资产负债表日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当期损益。

2. 确定合同完工进度的方法

本公司合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

本公司按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

本公司按实际测定的完工进度确定。

3. 合同预计损失的确认标准和计提方法

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即记入当期损益。

(二十五) BT 业务的会计核算方法

BT 业务的经营方式为“建造—转移 (BuildTransfer)”，即政府或代理公司与参与 BT 项目的公司（以下简称 BT 公司）签订市政工程的投资建设回购协议，并授权 BT 公司代理其实施投融资职能进行市政工程建设，工程完工后移交政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。

依据 BT 公司代理政府实施投融资职能的实质，本公司具体会计核算为：BT 公司将工程成本以及发生的资本化利息作为投资成本，计入“长期应收款建设期”科目。“长期应收款建设期”科目余额（实际投资额）与回购基数之间的差额一次计入“主营业务收入”，同时结转“长期应收款建设期”至“长期应收款回购期”。

如 BT 公司有关项目于完工审价前进入合同约定的回购期，则以合同原约定的暂定回购基数由“长期应收款建设期”结转至“长期应收款回购期”，“长期应收款建设期”科目余额（实际投资额）与暂定回购基数之间的差额继续列报“长期应收款”（借差）或“长期应付款”（贷差），待工程审价完成后比较前款规定处理，即调整长期应收（付）款，并将“长期应收款建设期”科目余额（实际投资额）与审价确定的回购基数之间的差额于工程审价后一次计入主营业务收入。

“长期应收款回购期”在回购期间按照摊余成本计量，采用实际利率法计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率按 BT 项目回购协议相关规定计算确定，在该预期存续期间内一般保持不变。

(二十六) 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。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

(二十八) 租赁

对于租入的固定资产，若与资产所有权有关的全部风险与报酬实质上已转移至承租方的为融资租赁。其他的租赁作为经营租赁。

1. 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

3. 作为融资租赁承租人

融资租入的资产，于租赁期开始日将租赁开始日租赁资产的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，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。或有租金在实际发生时计入当期损益。

4. 作为融资租赁出租人

融资租出的资产，于租赁期开始日将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作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十九) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（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（确定的购买承诺，是指企业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），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，无论出售后企业是否保

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。

（三十）公允价值计量

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

(三十一) 终止经营

终止经营，是指企业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

无。

(二) 会计估计变更情况

无。

(三) 前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

(一) 主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 适用税率(%) |
|---------|---|--------------|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 5、6、9、11、13 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25、20 |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额 | 7、5 |
| 教育费附加 | 应缴流转税税额 | 3 |
| 地方教育费附加 | 应缴流转税税额 | 2 |
| 土地增值税 | 按土地增值税有关条例规定 | 按土地增值税有关条例规定 |

（二）税收优惠及批文

1. 《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）规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，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。

注：合并范围内部分公司是小微企业。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子企业情况

企业应当按下列格式披露纳入报表合并范围的全部子企业主要情况；大型企业集团合并报表范围可以披露到二级子企业，集团所属重要子企业不分级次全部披露：

| 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 | 持股比例 (%) | 享有的表决权 (%) | 投资额 | 取得方式 |
|----|-------------------|----|------|------|-------|--------|------------------|----------|------------|------------------|------|
| 1 | 上海宝邸置业有限公司 | 2 | 1 | 上海宝山 | 上海宝山 | 房地产 | 8,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 8,000,000.00 | 1 |
| 2 | 上海朝路投资发展有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 实业投资 | 52,500,000.00 | 40.00 | 40.00 | 21,000,000.00 | 1 |
| 3 | 上海东鉴房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 10,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 10,000,000.00 | 1 |
| 4 | 上海市浦东新区公房资产经营管理公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 公房产业管理 | 10,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 9,584,398.62 | 1 |
| 5 | 上海南苑房地产有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 8,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 8,000,000.00 | 1 |
| 6 | 上海浦发虹湾房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 1,860,000,000.00 | 51.00 | 51.00 | 948,600,000.00 | 1 |
| 7 | 上海盛世申金投资发展有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 实业投资 | 1,207,275,000.00 | 50.00 | 50.00 | 603,637,500.00 | 1 |
| 8 | 上海新联奕房地产发展有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 56,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 56,000,000.00 | 1 |
| 9 | 上海心圆房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 500,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 500,000,000.00 | 1 |
| 10 | 上海鉴韵置业有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 40,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 487,737,666.91 | 2 |
| 11 | 上海浦房置业有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 31,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 31,000,000.00 | 1 |
| 12 | 上海浦房盛宏房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 10,000,000.00 | 70.00 | 70.00 | 142,800,000.00 | 1 |
| 13 | 上海浦发御湾房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 1,440,000,000.00 | 70.00 | 70.00 | 1,408,000,000.00 | 1 |
| 14 | 上海浦东发展置业有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 1,000,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 747,905,759.32 | 2 |
| 15 | 南通东筑实业有限公司 | 3 | 1 | 如东县 | 如东县 | 房地产 | 83,843,712.00 | 52.00 | 52.00 | 40,519,575.32 | 2 |
| 16 | 上海浦地房地产开发经营有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 8,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 8,000,000.00 | 2 |
| 17 | 上海东波房地产开发经营有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 30,000,000.00 | 55.00 | 55.00 | 24,158,575.50 | 2 |

| 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 | 持股比例 (%) | 享有的表决权 (%) | 投资额 | 取得方式 |
|----|-------------------|----|------|------|-------|------|----------------|----------|------------|----------------|------|
| 18 | 上海浦波房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 2,000,000.00 | 86.50 | 86.50 | 1,400,000.00 | 2 |
| 19 | 上海浦发澳丽房地产有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 117,306,933.00 | 100.00 | 100.00 | 96,178,252.19 | 2 |
| 20 | 上海浦东新区东集房地产实业有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 50,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 46,790,991.60 | 1 |
| 21 | 上海三味劳动服务有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 商业贸易 | 500,000.00 | 100.00 | 100.00 | 415,601.38 | 2 |
| 22 | 上海龙江房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 8,000,000.00 | 70.00 | 70.00 | 5,600,000.00 | 1 |
| 23 | 上海浦发升荣房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 30,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 31,449,400.00 | 1 |
| 24 | 上海迎博房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 47,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 47,000,000.00 | 2 |
| 25 | 上海庆发房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 20,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 20,024,285.67 | 2 |
| 26 | 上海周房置业有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 124,400,000.00 | 100.00 | 100.00 | 120,000,000.00 | 2 |
| 27 | 上海浦发振丰房地产发展有限公司 | 2 | 1 | 浦东新区 | 浦东新区 | 房地产 | 140,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 189,995,717.16 | 2 |

注 1: 企业类型: 1. 境内非金融子企业, 2. 境内金融子企业, 3. 境外子企业, 4. 事业单位, 5. 基建单位

注 2: 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) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

(三) 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

无。

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

| 序号 | 企业名称 | 少数股东持股比例(%) | 当年归属于少数股东的损益 | 当年向少数股东支付的股利 | 年末累计少数股东权益 |
|----|-----------------|-------------|--------------|--------------|----------------|
| 1 | 上海盛世申金投资发展有限公司 | 50% | 8,513.78 | | 603,622,329.41 |
| 2 | 上海浦发虹湾房地产开发有限公司 | 49% | | | 911,400,000.00 |
| 3 | 上海朝路投资发展有限公司 | 60% | -258,367.48 | | -52,045,107.28 |
| 4 | 上海浦房盛宏房地产开发有限公司 | 30% | -65,969.52 | | 61,204,573.08 |
| 5 | 上海浦发御湾房地产开发有限公司 | 30% | -11,350.90 | | 431,988,649.10 |

2. 主要财务信息

| 项目 | 本期数 | | | | 上年数 | |
|----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 上海盛世申金投资发展有限公司 | 上海浦发虹湾房地产开发有限公司 | 上海朝路投资发展有限公司 | 上海盛世申金投资发展有限公司 | 上海浦发虹湾房地产开发有限公司 | 上海朝路投资发展有限公司 |
| 流动资产 | 4,222,359,240.82 | 3,250,755,692.41 | 14,118,015.28 | 3,845,900,116.53 | 107,864,661.25 | 11,210,031.72 |
| 非流动资产 | 141,970.31 | 3,617,226,672.77 | 382,594,635.70 | 160,597.16 | 3,407,337,433.28 | 380,349,213.07 |
| 资产合计 | <u>4,222,501,211.13</u> | <u>6,867,982,365.18</u> | <u>396,712,650.98</u> | <u>3,846,060,713.69</u> | <u>3,515,202,094.53</u> | <u>391,559,244.79</u> |
| 流动负债 | 1,236,432,024.31 | 2,158,982,365.18 | 360,642,562.47 | 68,852,876.23 | 5,202,094.53 | 355,058,543.81 |
| 非流动负债 | 1,778,824,528.00 | 2,849,000,000.00 | | 2,569,980,206.21 | 2,650,000,000.00 | |
| 负债合计 | <u>3,015,256,552.31</u> | <u>5,007,982,365.18</u> | <u>360,642,562.47</u> | <u>2,638,833,082.44</u> | <u>2,655,202,094.53</u> | <u>355,058,543.81</u> |
| 营业收入 | | | | | | 1,076,165.43 |
| 净利润 | 17,027.57 | | -430,612.47 | -48,515.77 | | -16,220,054.86 |
| 综合收益总额 | 17,027.57 | | -430,612.47 | -48,515.77 | | -16,220,054.86 |
| 经营活动现金流量 | -277,546,371.67 | -3,057,335,440.78 | 179,904,200.85 | -409,513,340.31 | -29,185,776.33 | -53,265,458.48 |

(五) 子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法无。

(六) 本年不再纳入合并范围的原子公司

| 序号 | 企业名称 | 注册地 | 注册资本 | 业务性质 | 持股比例 (%) | 表决权 比例 (%) | 本期不再纳入合 并范围的原因 |
|----|---------------------|------|---------------|------|-------------|---------------|-------------------|
| 1 | 上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司 | 上海浦东 | 15,000,000.00 | 房地产 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 2 | 上海浦东新区高桥物业发展公司 | 上海浦东 | 10,000,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 3 | 上海浦东新区房地产集团物业管理有限公司 | 上海浦东 | 14,800,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 4 | 上海上钢物业公司 | 上海浦东 | 3,000,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 5 | 上海浦东新区潍坊物业公司 | 上海浦东 | 3,700,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 6 | 上海浦东新区新川物业公司 | 上海浦东 | 5,500,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 7 | 上海洋泾物业公司 | 上海浦东 | 3,000,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 8 | 上海振南物业公司 | 上海浦东 | 3,000,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 9 | 上海市浦东新区房地产集团科技有限公司 | 上海浦东 | 10,000,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 10 | 上海南发物业管理有限公司 | 上海浦东 | 38,100,000.00 | 物业管理 | 100 | 100 | 股权划转 |
| 11 | 上海市东大楼设备工程有限公司 | 上海浦东 | 1,500,000.00 | 房地产 | 100 | 100 | 股权划转 |

已处置的子公司情况

| 序号 | 企业名称 | 上年度 | | | 处置日 | | | 期初至处置日 | | |
|----|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 资产 总额 | 负债 总额 | 权益 总额 | 资产 总额 | 负债 总额 | 权益 总额 | 收入 总额 | 成本 总额 | 利润 总额 |
| 1 | 上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司 | 103,628,218.20 | 71,089,711.48 | 32,538,506.72 | | | | | | |
| 2 | 上海浦东新区高桥物业发展公司 | 117,354,410.05 | 72,568,930.55 | 44,785,479.50 | | | | | | |
| 3 | 上海浦东新区房地产集团物业管理有限公司 | 136,218,439.25 | 74,351,957.74 | 61,866,481.51 | | | | | | |
| 4 | 上海上钢物业公司 | 61,853,729.50 | 41,524,912.07 | 20,328,817.43 | | | | | | |
| 5 | 上海浦东新区潍坊物业公司 | 104,597,429.38 | 59,372,517.77 | 45,224,911.61 | | | | | | |
| 6 | 上海浦东新区新川物业公司 | 74,609,904.64 | 53,626,845.68 | 20,983,058.96 | | | | | | |
| 7 | 上海洋泾物业公司 | 27,450,020.37 | 19,742,736.37 | 7,707,284.00 | | | | | | |
| 8 | 上海振南物业公司 | 51,622,836.66 | 36,013,691.88 | 15,609,144.78 | | | | | | |
| 9 | 上海市浦东新区房地产集团科技有限公司 | 9,980,193.10 | 9,000,000.00 | 980,193.10 | | | | | | |
| 10 | 上海南发物业管理有限公司 | 265,528,800.35 | 163,329,931.98 | 102,198,868.37 | | | | | | |
| 11 | 上海市东大楼设备工程有限公司 | 9,863,321.16 | 4,059,608.14 | 5,803,713.02 | | | | | | |

(七) 本年新纳入合并范围的主体。

本年新纳入合并范围的主体均来自同一控制下企业合并，详见七（八）。

(八) 本期发生的同一控制下企业合并情况

| 公司名称 | 合并日 | 账面净资产 | 交易对价 |
|-----------------|----------|----------------|------|
| 上海浦发振丰房地产发展有限公司 | 2020.1.1 | 104,113,863.99 | |

续上表:

| 实际控制人 | 本期初至合并日的相关情况 | | | |
|----------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | 收入 | 净利润 | 现金净增加额 | 经营活动现金流量净额 |
| 上海浦东发展(集团)有限公司 | 1,219,438.87 | -6,613,864.55 | -827,769.05 | -5,194,726.05 |

(九) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

无。

(十) 本期发生的反向购买。

无。

(十一) 本期发生的吸收合并

| 吸收合并的类型 | 并入的主要资产 | | 并入的主要负债 | |
|--------------|---------|---------------|---------|---------------|
| | 项目 | 金额 | 项目 | 金额 |
| 同一控制下吸收合并 | | | | |
| 上海三味企业发展有限公司 | 投资性房地产 | 61,760,812.41 | 应付账款 | 13,266,000.00 |

(十二) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(十三) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

(十四) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

无。

(十五) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2019 年 12 月 31 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 | 32,027.23 | 131,795.97 |
| 银行存款 | 5,480,824,492.16 | 4,309,986,259.50 |
| 其他货币资金 | 718,710.98 | 2,709,571.47 |
| 合计 | <u>5,481,575,230.37</u> | <u>4,312,827,626.94</u> |

其中：存放境外的款项总额

受限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（代建监管资金） | 330,082,356.30 | 297,525,224.28 |
| 上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（受限净房款） | 69,853,086.18 | 58,971,050.24 |
| 上海浦东新区潍坊物业公司（受限净房款） | | 1,312,355.24 |
| 上海上钢物业公司（受限净房款） | | 13,318,877.16 |
| 上海浦东新区高桥物业发展公司（受限净房款） | | 5,161,859.46 |
| 上海浦东新区新川物业公司（受限净房款） | | 1,448,765.21 |
| 上海洋泾物业公司（受限净房款） | | 2,184,057.32 |
| 上海市浦东新区房地产集团物业管理有限公司（受限净房款） | | 2,750,153.31 |
| 合计 | <u>399,935,442.48</u> | <u>382,672,342.22</u> |

（二）应收账款

| 类别 | 账面余额 | | 期末数 | | 坏账准备 | |
|------------------------|-------------------------|------------|---------------------|-------|------|-------|
| | 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 | 68,237,072.50 | 5.12 | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 1,255,525,455.46 | 94.23 | 84,494.35 | | 0.01 | |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 8,668,117.23 | 0.65 | 8,668,117.23 | | 100 | |
| 合计 | <u>1,332,430,645.19</u> | <u>100</u> | <u>8,752,611.58</u> | | | |

续上表：

| 类别 | 账面余额 | | 期初数 | |
|------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|-------|
| | 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 | 1,333,895,696.91 | 98.51 | 366,678.78 | 0.03 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 20,206,247.13 | 1.49 | 20,118,077.13 | 99.56 |
| 合计 | <u>1,354,101,944.04</u> | <u>100.00</u> | <u>20,484,755.91</u> | |

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

| 债务人名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 账龄 | 计提比例(%) | 计提理由 |
|-------------------|----------------------|------|------|---------|-------|
| 上海浦东商业发展有限公司 | 41,564,349.75 | | 3年以上 | | 预计可收回 |
| 上海三林镇集体资产经营管理有限公司 | 26,672,722.75 | | 3年以上 | | 预计可收回 |
| 合计 | <u>68,237,072.50</u> | | | | |

2. 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 | | 坏账准备 | 期初数 | | 坏账准备 |
|-----------|---------------------|------------|------------------|---------------------|------------|-------------------|
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内(含1年) | 1,429,887.02 | 91.67 | 71,494.35 | 4,387,182.30 | 81.51 | 219,359.12 |
| 1-2年(含2年) | 130,000.00 | 8.33 | 13,000.00 | 408,023.63 | 7.58 | 40,802.36 |
| 2-3年(含3年) | | | | 219,604.09 | 4.08 | 32,940.61 |
| 3年以上 | | | | 367,883.43 | 6.83 | 73,576.69 |
| 合计 | <u>1,559,887.02</u> | <u>100</u> | <u>84,494.35</u> | <u>5,382,693.45</u> | <u>100</u> | <u>366,678.78</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 |
| 关联方组合 | 179,949,050.00 | | | 23,379.00 | | |
| 政府性暂收及往来款 | 1,073,930,456.20 | | | 1,328,390,714.69 | | |
| 押金、保证金、备用金组合 | 86,062.24 | | | 98,909.77 | | |

| 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 | <u>1,253,965,568.44</u> | | | <u>1,328,513,003.46</u> | | |

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

| 债务人名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 账龄 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|------|-------------|--------|
| 上海永达房地产发展有限公司 | 3,497,500.00 | 3,497,500.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 上海世纪物资公司 | 5,141,789.50 | 5,141,789.50 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 上海三林镇集体资产经营管理 有限公司 | 22,608.25 | 22,608.25 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 污水二期 | 6,065.59 | 6,065.59 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 三号地块_补差 | 153.89 | 153.89 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 合计 | <u>8,668,117.23</u> | <u>8,668,117.23</u> | | | |

4. 收回或转回的坏账准备情况

| 债务人名称 | 转回或收回金额 | 转回或收回前累计 已计提坏账准备金额 | 转回或收回原因、 方式 |
|---------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| 上海兴高房地产有限公司 | 3,073,259.00 | 3,073,259.00 | 账款收回 |
| 上海漕港置业有限公司 | 2,787,062.00 | 2,787,062.00 | 账款收回 |
| 上海朋大置业有限公司 | 1,984,643.90 | 1,984,643.90 | 账款收回 |
| 上海驰华房地产开发有限公司 | 2,804,995.00 | 2,804,995.00 | 账款收回 |
| 合计 | <u>10,649,959.90</u> | <u>10,649,959.90</u> | |

5. 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 |
|-------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| 上海市浦东新区川沙新镇人民政府 | 731,645,658.40 | 54.91 | |
| 高桥镇人民政府 | 342,284,797.80 | 25.69 | |
| 上海南汇生态建设发展有限公司 | 178,960,700.00 | 13.43 | |
| 上海浦东商业发展有限公司 | 41,564,349.75 | 3.12 | |
| 上海三林镇集体资产经营管理有限公司 | 26,695,331.00 | 2.00 | 22,608.25 |
| 合计 | <u>1,321,150,836.95</u> | <u>99.15</u> | <u>22,608.25</u> |

注：1、上海市浦东新区川沙新镇人民政府款项系上海心圆房地产开发有限公司19年结利的C08-18地块保障房项目，应收的政府回购款项。

2、上海市浦东新区高桥镇人民政府款项系上海浦发升荣房地产开发有限公司17年结利的应收政府保障房回购款。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|-----------|----------------------|------------|------|-----------------------|------------|------|
| | 账面余额 金额 | 比例(%) | 坏账准备 | 账面余额 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 |
| 1年以内(含1年) | 88,893,981.85 | 99.18 | | 325,197,980.74 | 59.78 | |
| 1-2年(含2年) | 698,685.74 | 0.78 | | 218,727,669.57 | 40.21 | |
| 2-3年(含3年) | | | | 38,224.14 | 0.01 | |
| 3年以上 | 35,105.38 | 0.04 | | 3,126.44 | 微小 | |
| 合计 | <u>89,627,772.97</u> | <u>100</u> | | <u>543,967,000.89</u> | <u>100</u> | |

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

| 债权单位 | 债务单位 | 期末余额 | 账龄 | 未结算的原因 |
|------------|-------------------|-------------------|------|--------|
| 上海鉴韵置业有限公司 | 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 698,457.74 | 2-3年 | 未到结算日期 |
| 合计 | | <u>698,457.74</u> | | |

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 |
|-------------------|----------------------|---------------|------|
| 上海建工四建集团有限公司 | 88,293,967.00 | 98.51 | |
| 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 698,457.74 | 0.78 | |
| 上海中兴电力建设发展有限公司 | 284,932.00 | 0.32 | |
| 上海创亦建筑装饰设计工程有限公司 | 172,110.23 | 0.19 | |
| 上海振翊软件科技有限公司 | 93,396.23 | 0.10 | |
| 合计 | <u>89,542,863.20</u> | <u>99.90</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 | 39,328,512.07 | 66,242,359.75 |
| 其他应收款 | 285,165,509.93 | 246,671,554.07 |
| 合计 | <u>324,494,022.00</u> | <u>312,913,913.82</u> |

1. 应收股利

| 项目 | 期末 余额 | 期初 余额 | 未收回的 原因 | 是否发生减值 及其判断依据 |
|-------------|----------|----------------------|------------|------------------|
| 账龄一年以内的应收股利 | | <u>52,069,750.76</u> | | |

| 项目 | 期末 余额 | 期初 余额 | 未收回的 原因 | 是否发生减值 及其判断依据 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|------------|------------------|
| 其中：(1) 上海浦东发展集团财务有限责任 公司 | | 52,069,750.76 | 同一最终控制方 | 否 |
| 账龄一年以上的应收股利 | <u>39,328,512.07</u> | <u>14,172,608.99</u> | | |
| 其中：(1) 上海笋房置业有限公司 | 39,328,512.07 | 14,172,608.99 | 同一最终控制方 | 否 |
| 合计 | <u>39,328,512.07</u> | <u>66,242,359.75</u> | | |

2. 其他应收款

| 种类 | 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 其他应收款 | 69,188,829.67 | 18.84 | 69,188,829.67 | 100.00 | 69,680,644.83 | 20.85 | 69,680,644.83 | 100.00 |
| 按信用风险特征组 合计计提坏账准备的 其他应收款 | 286,133,652.79 | 77.93 | 968,142.86 | 0.34 | 247,351,697.67 | 74.03 | 680,143.60 | 0.27 |
| 单项金额虽不重大 但单项计提坏账准 备的其他应收款 | 11,831,125.54 | 3.22 | 11,831,125.54 | 100.00 | 17,113,158.17 | 5.12 | 17,113,158.17 | 100.00 |
| 合计 | <u>367,153,608.00</u> | <u>100</u> | <u>81,988,098.07</u> | | <u>334,145,500.67</u> | <u>100.00</u> | <u>87,473,946.60</u> | |

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

| 债务人名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 账龄 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|-------|----------------------|----------------------|------|-------------|--------|
| 张桥指挥部 | 69,188,829.67 | 69,188,829.67 | 3年以上 | 100.00 | 预计不能收回 |
| 合计 | <u>69,188,829.67</u> | <u>69,188,829.67</u> | | | |

(2) 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) | | | | 9,014,017.37 | 85.80 | 450,695.87 |
| 1-2年(含2年) | 8,601,165.60 | 94.09 | 860,116.56 | 493,781.59 | 4.70 | 49,378.16 |
| 2-3年(含3年) | | | | 391,331.12 | 3.72 | 58,699.67 |

| 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(%) | |
| 3年以上 | 540,131.50 | 5.91 | 108,026.30 | 606,849.49 | 5.78 | 121,369.90 |
| 合计 | <u>9,141,297.10</u> | <u>100.00</u> | <u>968,142.86</u> | <u>10,505,979.57</u> | <u>100.00</u> | <u>680,143.60</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 |
| | | | | | | |
| 关联方组合 | 86,747,558.16 | | | 164,417,409.82 | | |
| 政府性暂收及往来款 | 171,289,728.77 | | | 47,449,952.83 | | |
| 押金、保证金、备用金组合 | 18,921,012.92 | | | 24,646,316.32 | | |
| 其他 | 34,055.84 | | | 332,039.13 | | |
| 合计 | <u>276,992,355.69</u> | | | <u>236,845,718.10</u> | | |

(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

| 债务人名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 账龄 | 计提比例(%) | 计提理由 |
|------------|--------------|--------------|------|---------|--------|
| 金港装饰有限公司 | 3,791,671.88 | 3,791,671.88 | 3年以上 | 100.00 | 预计不能收回 |
| 市商品房基金会 | 100,000.00 | 100,000.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不能收回 |
| 住房周转金 | 2,884,647.01 | 2,884,647.01 | 3年以上 | 100.00 | 预计不能收回 |
| 南汇区一口子收费专户 | 5,000.00 | 5,000.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不能收回 |
| 置换房屋纳税保证金 | 151.82 | 151.82 | 3年以上 | 100.00 | 预计不能收回 |
| 南汇区土地储备中心 | 50,000.00 | 50,000.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不能收回 |
| 住房周转金 | 3,416,791.81 | 3,416,791.81 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 广成 | 511,831.00 | 511,831.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 三林世博转入其他 | 389,282.25 | 389,282.25 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 众欣应收私房维修费 | 305,001.57 | 305,001.57 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 其他 | 108,399.00 | 108,399.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 浦东新区财政局 | 100,913.20 | 100,913.20 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 海南兴隆工程 | 91,106.00 | 91,106.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 第一房产办事处 | 50,000.00 | 50,000.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 工会技协 | 25,000.00 | 25,000.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |

| 债务人名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 账龄 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|----------|----------------------|----------------------|------|----------|--------|
| 期货物业 | 1,080.00 | 1,080.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 誉辉制水有限公司 | 250.00 | 250.00 | 3年以上 | 100.00 | 预计不可收回 |
| 合计 | <u>11,831,125.54</u> | <u>11,831,125.54</u> | | | |

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

| 债务人名称 | 其他应收款性质 | 核销金额 | 核销原因 | 履行的核销程序 | 是否因关联交易产生 |
|---------------------|---------|-----------------|----------|-----------|-----------|
| 上海浦东新区房地产集团物业管理有限公司 | 代垫电表费 | 2,920.00 | 余额以后不能收回 | 经由公司管理层批准 | 否 |
| 上海期货交易所物业有限公司 | 保证金 | 132.02 | 余额以后不能收回 | 经由公司管理层批准 | 否 |
| 合计 | | <u>3,052.02</u> | | | |

(5) 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 |
|----------------|----------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| 张桥指挥部 | 历史遗留项目欠款 | 66,695,352.41 | 3年以上 | 18.29 | 66,695,352.41 |
| 上海方地实业有限公司 | 关联方 | 62,277,000.00 | 3年以上 | 17.08 | |
| 上海浦东工程建设管理有限公司 | 代垫工程款 | 37,608,038.32 | 1年以内、1-2年、2-3年 | 10.31 | |
| 上海市住宅发展中心-待更新 | 代垫款 | 22,050,674.19 | 1年以内(含1年)、2-3年(含3年) | 6.05 | |
| 陆家嘴国际信托有限公司 | 保证金 | 11,000,000.00 | 3年以上 | 3.02 | |
| 合计 | | <u>199,631,064.92</u> | | <u>54.75</u> | <u>66,695,352.41</u> |

(五) 存货

1. 存货分类

| 项目 | 期末数 | | |
|--------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 620,000.00 | 620,000.00 | |
| 自制半成品及在产品 | <u>21,612,370,115.06</u> | <u>1,061,960.33</u> | <u>21,611,308,154.73</u> |
| 其中：在建房地产开发产品 | 21,612,370,115.06 | 1,061,960.33 | 21,611,308,154.73 |

| 项目 | 期末数 | | |
|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 库存商品（产成品） | 686,630,428.98 | 76,188,545.74 | 610,441,883.24 |
| 其中：已完工房地产开发产品 | 686,630,428.98 | 76,188,545.74 | 610,441,883.24 |
| 周转材料 | | | |
| 其他 | 14,527,760.28 | | 14,527,760.28 |
| 其中：劳务成本 | | | |
| 尚未开发的土地储备 | 14,527,760.28 | | 14,527,760.28 |
| 合 计 | <u>22,314,148,304.32</u> | <u>77,870,506.07</u> | <u>22,236,277,798.25</u> |

续上表：

| 项目 | 期初数 | | |
|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 620,000.00 | 620,000.00 | |
| 自制半成品及在产品 | 12,292,326,063.55 | 1,061,960.33 | 12,291,264,103.22 |
| 其中：在建房地产开发产品 | 12,292,326,063.55 | 1,061,960.33 | 12,291,264,103.22 |
| 库存商品（产成品） | 3,854,822,335.83 | 71,953,945.00 | 3,782,868,390.83 |
| 其中：已完工房地产开发产品 | 3,854,822,335.83 | 71,953,945.00 | 3,782,868,390.83 |
| 周转材料 | 300,339.39 | | 300,339.39 |
| 其他 | 25,660,576.47 | 90,497.00 | 25,570,079.47 |
| 其中：劳务成本 | 4,386,885.70 | 90,497.00 | 4,296,388.70 |
| 尚未开发的土地储备 | 21,273,690.77 | | 21,273,690.77 |
| 合 计 | <u>16,173,729,315.24</u> | <u>73,726,402.33</u> | <u>16,100,002,912.91</u> |

2. 存货期末余额中含有借款费用资本化金额 1,160,856,628.43 元，其中本期发生的借款费用资本化金额为 477,068,677.38 元。

3. 土地储备情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|---------------|
| 面积（平方米） | 27,967.90 | 26,152.90 |
| 金额 | 21,273,690.77 | 14,527,760.28 |

（六）其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|----------------|---------------|
| 增值税留抵税额 | 165,155,224.77 | 90,075,664.16 |
| 预缴增值税 | 91,431,421.81 | 47,787,794.36 |
| 预缴附加税及其他 | 14,550,903.04 | 22,194,998.40 |
| 预交企业所得税 | 19,855,580.96 | 50,538,132.21 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 预缴个人所得税 | 26,763.93 | 33,264.11 |
| 预缴土地增值税 | 410,946.33 | 4,172,236.73 |
| 一年内到期的委托借款 | 9,000,000.00 | |
| 合计 | <u>300,430,840.84</u> | <u>214,802,089.97</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 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 1. 可供出售权益工具 | <u>26,506,591.43</u> | <u>5,000,000.00</u> | <u>21,506,591.43</u> | <u>44,330,551.41</u> | <u>6,950,000.00</u> | <u>37,380,551.41</u> |
| 按公允价值计量的 | 21,506,591.43 | | 21,506,591.43 | 36,880,551.41 | | 36,880,551.41 |
| 按成本计量的 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | | 7,450,000.00 | 6,950,000.00 | 500,000.00 |
| 合计 | <u>26,506,591.43</u> | <u>5,000,000.00</u> | <u>21,506,591.43</u> | <u>44,330,551.41</u> | <u>6,950,000.00</u> | <u>37,380,551.41</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 | 可供出售债务工具 | 其他 | 合计 |
|---------------------|---------------|----------|----|---------------|
| 权益工具的成本 | 3,062,512.00 | | | 3,062,512.00 |
| 公允价值 | 21,506,591.43 | | | 21,506,591.43 |
| 累计计入其他综合收益的公允价值变动金额 | 18,444,079.43 | | | 18,444,079.43 |
| 已计提减值金额 | | | | |

3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

| 项目 | 账面余额 | | | | |
|------------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 其他减少 | 期末余额 |
| 期末按成本计量的可供出售金融资产 | | | | | |
| 股权类权益投资 | | | | | |
| 其中：上海东坤置业有限公司 | 500,000.00 | | 500,000.00 | | |
| 上海市内免税店有限公司 | 1,950,000.00 | | | 1,950,000.00 | |
| 上海金港高级建筑装饰有限公司 | 5,000,000.00 | | | | 5,000,000.00 |
| 小计 | <u>7,450,000.00</u> | | <u>500,000.00</u> | <u>1,950,000.00</u> | <u>5,000,000.00</u> |
| 合计 | <u>44,330,551.41</u> | <u>4,648,566.87</u> | <u>500,000.00</u> | <u>21,972,526.85</u> | <u>26,506,591.43</u> |

续上表：

| 项目 | 减值准备 | | | | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 (%) | 本期现金红利 |
|------------------|------|------|------|------|------|----------------|--------|
| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 其他减少 | | | |
| 期末按成本计量的可供出售金融资产 | | | | | | | |

| 项 目 | 减值准备 | | | | 在被投资单位 持股比例 (%) | 本期现金 红利 |
|----------------|---------------------|------|------|---------------------|---------------------|------------|
| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 其他减少 | | |
| 股权类权益投资 | | | | | | |
| 其中：上海东坤置业有限公司 | | | | | | |
| 上海市内免税店有限公司 | 1,950,000.00 | | | 1,950,000.00 | | 13% |
| 上海金港高级建筑装饰有限公司 | 5,000,000.00 | | | | 5,000,000.00 | 50% |
| 小 计 | <u>6,950,000.00</u> | | | <u>1,950,000.00</u> | <u>5,000,000.00</u> | |
| 合 计 | <u>6,950,000.00</u> | | | <u>1,950,000.00</u> | <u>5,000,000.00</u> | |

(八) 长期应收款

| 项 目 | 期末余额 | | |
|------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 代建项目 | 11,957,868,489.13 | 163,749,245.29 | 11,794,119,243.84 |
| 合 计 | <u>11,957,868,489.13</u> | <u>163,749,245.29</u> | <u>11,794,119,243.84</u> |

续上表：

| 项 目 | 期初余额 | | | 期末折现率 区间 |
|------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | |
| 代建项目 | 10,900,872,176.42 | 163,749,245.29 | 10,737,122,931.13 | |
| 合 计 | <u>10,900,872,176.42</u> | <u>163,749,245.29</u> | <u>10,737,122,931.13</u> | |

注：本期长期应收款含有借款费用资本化金额 1,385,580,252.45 其中本期发生的借款费用资本化金额为 481,614,095.67 元。

(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 |
|--------------|----------------------|------|------|----------------------|
| 对联营企业投资 | 85,005,000.00 | | | 85,005,000.00 |
| 小 计 | <u>85,005,000.00</u> | | | <u>85,005,000.00</u> |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | |
| 合 计 | <u>85,005,000.00</u> | | | <u>85,005,000.00</u> |

注：本公司对上海浦东发展集团财务有限责任公司持股 7%，该公司为本公司的最终控制方上海浦东发展（集团）有限公司的子公司，对其采用成本法核算。

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 | | | |
|-------------------------|---------------|---------------|--------|------|-----------------|--------------|
| | | | 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 | 85,005,000.00 | 85,005,000.00 | | | | |
| 一、联营企业 | 85,005,000.00 | 85,005,000.00 | | | | |
| 1. 上海浦东发展集团 财务有限责任公司 | 85,005,000.00 | 85,005,000.00 | | | | |

续上表：

| 被投资单位 | 其他权益变动 | 本期增减变动 | | | 期末余额 | 减值准备 期末余额 |
|-------------------------|--------|-----------------|------------|---------------|------|--------------|
| | | 宣告发放现金 股利或利润 | 计提减值 准备 | 其他 | | |
| 合计 | | | | 85,005,000.00 | | |
| 一、联营企业 | | | | 85,005,000.00 | | |
| 1. 上海浦东发展集团财务 有限责任公司 | | | | 85,005,000.00 | | |

3. 重要联营企业的主要财务信息

| 项目 | 本期数 | 上期数 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 上海浦东发展集团财务有限责任公司 | 上海浦东发展集团财务有限责任公司 |
| 流动资产 | 15,151,583,337.53 | 11,502,887,899.38 |
| 非流动资产 | 9,535,147,040.66 | 10,807,485,133.66 |
| 资产合计 | <u>24,686,730,378.19</u> | <u>22,310,373,033.04</u> |
| 流动负债 | 22,083,001,061.20 | 19,877,931,886.66 |
| 非流动负债 | 12,539,014.14 | 19,426,874.21 |
| 负债合计 | <u>22,095,540,075.34</u> | <u>19,897,358,760.87</u> |
| 净资产 | 2,591,190,302.85 | 2,413,014,272.17 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 181,383,321.20 | 168,910,999.05 |
| 调整事项 | | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 85,005,000.00 | 85,005,000.00 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 | | |
| 营业收入 | 17,753,873.33 | 362,663,638.17 |
| 净利润 | 260,379,210.92 | 250,679,869.83 |
| 其他综合收益 | -9,166,124.99 | -2,222,250.01 |
| 综合收益总额 | 251,213,085.93 | 248,457,619.82 |

| 项目 | 本期数 | | 上期数 |
|------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 上海浦东发展集团财务有限责任公司 | | 上海浦东发展集团财务有限责任公司 |
| 企业本期收到的来自联营企业的股利 | | 6,390,742.33 | 59,069,750.75 |

(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 | 其他减少 | 期末余额 |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| 一、账面原值合计 | <u>2,423,145,530.44</u> | <u>441,614,571.97</u> | <u>2,953,909.63</u> | <u>178,970,026.59</u> | <u>2,682,836,166.19</u> |
| 其中：1. 房屋及建筑物 | 2,423,145,530.44 | 441,614,571.97 | 2,953,909.63 | 178,970,026.59 | 2,682,836,166.19 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | | |
| 合计 | <u>334,662,388.07</u> | <u>52,351,147.83</u> | <u>473,146.13</u> | <u>35,913,949.12</u> | <u>350,626,440.65</u> |
| 其中：1. 房屋及建筑物 | 334,662,388.07 | 52,351,147.83 | 473,146.13 | 35,913,949.12 | 350,626,440.65 |
| 三、投资性房地产账面净值合计 | <u>2,088,483,142.37</u> | | | | <u>2,332,209,725.54</u> |
| 其中：1. 房屋及建筑物 | 2,088,483,142.37 | | | | 2,332,209,725.54 |
| 四、投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | | |
| 其中：1. 房屋及建筑物 | | | | | |
| 五、投资性房地产账面价值合计 | <u>2,088,483,142.37</u> | | | | <u>2,332,209,725.54</u> |
| 其中：1. 房屋及建筑物 | 2,088,483,142.37 | | | | 2,332,209,725.54 |

2. 未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因。

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书的原因 | 预计办结产权证书时间 |
|----------------|--------------|-------------|------------|
| 五莲路201弄13号601室 | 956,873.09 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 金杨路757弄10号601室 | 1,392,632.21 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 金杨路685弄37号102室 | 1,303,372.44 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 金杨路685弄37号602室 | 1,392,632.21 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 金杨路685弄36号602室 | 1,339,076.27 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 金杨路785弄53号602室 | 1,558,341.54 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 金杨路785弄61号101室 | 1,385,172.11 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 蓝村路24~26号(商铺) | 9,680,863.43 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 沪东新村25号501室 | 190,256.28 | 调拨得来, 使用权房产 | 无 |
| 临沂路101弄6号101室 | 4,728.67 | 历史遗留问题无法办理 | 暂时无法办理 |

(十一) 固定资产

| 项 目 | 期末账面价值 | 期初账面价值 |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 固定资产 | 796,804,577.87 | 822,399,987.23 |
| 固定资产清理 | | 24,465.65 |
| 合 计 | <u>796,804,577.87</u> | <u>822,424,452.88</u> |

1. 固定资产情况

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 其他增加 | 本期减少 | 其他减少 | 期末余额 |
|--------------|-----------------------|----------------------|------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 一、账面原值合计 | <u>866,957,060.52</u> | <u>16,770,558.48</u> | | <u>35,831,046.19</u> | <u>15,111,925.21</u> | <u>832,784,647.60</u> |
| 其中：房屋及建筑物 | 42,551,184.30 | | | | 4,695,802.29 | 37,855,382.01 |
| 国有授权房产 | 795,188,344.52 | 15,619,913.81 | | 34,929,211.19 | | 775,879,047.14 |
| 机器设备 | 3,355,017.45 | 229,550.27 | | | 152,933.40 | 3,431,634.32 |
| 运输工具 | 5,990,768.75 | | | | 1,450,243.04 | 4,540,525.71 |
| 电子设备 | | | | | | |
| 办公设备 | 16,100,621.37 | 719,483.56 | | 822,246.00 | 8,768,074.48 | 7,229,784.45 |
| 其他设备 | 3,771,124.13 | 201,610.84 | | 79,589.00 | 44,872.00 | 3,848,273.97 |
| 二、累计折旧合计 | <u>44,557,073.29</u> | <u>3,300,380.61</u> | | <u>856,743.25</u> | <u>11,020,640.92</u> | <u>35,980,069.73</u> |
| 其中：房屋及建筑物 | 26,017,671.66 | 1,125,645.64 | | | 3,598,558.20 | 23,544,759.10 |
| 国有授权房产 | | | | | | |
| 机器设备 | 115,965.59 | | | | 115,965.59 | |
| 运输工具 | 4,794,894.23 | 308,088.61 | | | 1,003,868.85 | 4,099,113.99 |
| 电子设备 | | | | | | |
| 办公设备 | 11,534,392.85 | 710,486.71 | | 781,133.70 | 6,260,009.72 | 5,203,736.14 |
| 其他设备 | 2,094,148.96 | 1,156,159.65 | | 75,609.55 | 42,238.56 | 3,132,460.50 |
| 三、固定资产账面净值合计 | <u>822,399,987.23</u> | | | | | <u>796,804,577.87</u> |
| 其中：房屋及建筑物 | 16,533,512.64 | | | | | 14,310,622.91 |
| 国有授权房产 | 795,188,344.52 | | | | | 775,879,047.14 |
| 机器设备 | 3,239,051.86 | | | | | 3,431,634.32 |
| 运输工具 | 1,195,874.52 | | | | | 441,411.72 |
| 电子设备 | | | | | | |
| 办公设备 | 4,566,228.52 | | | | | 2,026,048.31 |
| 其他设备 | 1,676,975.17 | | | | | 715,813.47 |
| 四、固定资产减值准备合计 | | | | | | |
| 其中：房屋及建筑物 | | | | | | |
| 国有授权房产 | | | | | | |

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 其他增加 | 本期减少 | 其他减少 | 期末余额 |
|--------------|----------------|------|------|------|------|----------------|
| 机器设备 | | | | | | |
| 运输工具 | | | | | | |
| 电子设备 | | | | | | |
| 办公设备 | | | | | | |
| 其他设备 | | | | | | |
| 五、固定资产账面价值合计 | 822,399,987.23 | | | | | 796,804,577.87 |
| 其中：房屋及建筑物 | 16,533,512.64 | | | | | 14,310,622.91 |
| 国有授权房产 | 795,188,344.52 | | | | | 775,879,047.14 |
| 机器设备 | 3,239,051.86 | | | | | 3,431,634.32 |
| 运输工具 | 1,195,874.52 | | | | | 441,411.72 |
| 电子设备 | | | | | | |
| 办公设备 | 4,566,228.52 | | | | | 2,026,048.31 |
| 其他设备 | 1,676,975.17 | | | | | 715,813.47 |

(十二) 在建工程

| 项 目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|------------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 龙耀路隧道动迁房项目 | 135,457,548.87 | | 135,457,548.87 | 135,457,548.87 | | 135,457,548.87 |
| 浦三路动迁房项目 | 55,217,044.76 | | 55,217,044.76 | 55,217,044.76 | | 55,217,044.76 |
| 悦天地大修理工程 | 4,635,448.00 | | 4,635,448.00 | | | |
| 合 计 | 195,310,041.63 | | 195,310,041.63 | 190,674,593.63 | | 190,674,593.63 |

重要在建工程项目本期变动情况

| 项目名称 | 预算数 | 期初余额 | 本期增加额 | 本期转入 固定资产金额 | 其他减少额 |
|----------|----------------|----------------|--------------|----------------|-------|
| 龙耀路隧道 | 477,592,650.00 | 135,457,548.87 | | | |
| 浦三路 | 55,290,657.00 | 55,217,044.76 | | | |
| 悦天地大修理工程 | 6,450,000.00 | | 4,635,448.00 | | |
| 合 计 | 539,333,307.00 | 190,674,593.63 | 4,635,448.00 | | |

续上表

| 项目名称 | 期末余额 | 工程累计投入 占预算比例(%) | 工程 进度 | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利 息资本化金额 | 本期利息资 本化率(%) | 资金 来源 |
|-------|----------------|--------------------|----------|--------------|------------------|-----------------|----------|
| 龙耀路隧道 | 135,457,548.87 | 28.36 | 未完工 | 9,375,963.80 | | | 关联方借款 |
| 浦三路 | 55,217,044.76 | 99.87 | 未完工 | | | | |

| 项目名称 | 期末余额 | 工程累计投入 占预算比例(%) | 工程 进度 | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利 息资本化金额 | 本期利息资 本化率(%) | 资金 来源 |
|----------|-----------------------|--------------------|----------|---------------------|------------------|-----------------|----------|
| 悦天地大修理工程 | 4,635,448.00 | 71.87 | 未完工 | | | | 关联方借款 |
| 合计 | <u>195,310,041.63</u> | | | <u>9,375,963.80</u> | | | |

(十三) 无形资产

1. 无形资产分类

| 项目 | 期初余额 | 本期增加额 | 其他增加 | 本期减少额 | 其他减少 | 期末余额 |
|--------------------|---------------------|-------------------|------|-------|---------------------|---------------------|
| 一、原价合计 | <u>6,938,748.05</u> | <u>180,000.00</u> | | | <u>4,987,858.50</u> | <u>2,130,889.55</u> |
| 其中：软件 | 1,950,889.55 | 180,000.00 | | | | 2,130,889.55 |
| 土地使用权 | 4,987,858.50 | | | | 4,987,858.50 | |
| 二、累计摊销额合计 | <u>3,294,805.07</u> | <u>262,862.04</u> | | | <u>2,882,267.85</u> | <u>675,399.26</u> |
| 其中：软件 | 412,537.22 | 262,862.04 | | | | 675,399.26 |
| 土地使用权 | 2,882,267.85 | | | | 2,882,267.85 | |
| 三、无形资产减值准 备金额合计 | | | | | | |
| 其中：软件 | | | | | | |
| 土地使用权 | | | | | | |
| 四、账面价值合计 | <u>3,643,942.98</u> | | | | | <u>1,455,490.29</u> |
| 其中：软件 | 1,538,352.33 | | | | | 1,455,490.29 |
| 土地使用权 | 2,105,590.65 | | | | | |

(十四) 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 |
|-----|---------------------|---------------------|-------------------|-----------|---------------------|-------------|
| 装修费 | 1,168,979.88 | 1,267,642.43 | 700,731.70 | | 1,735,890.61 | |
| 合计 | <u>1,168,979.88</u> | <u>1,267,642.43</u> | <u>700,731.70</u> | | <u>1,735,890.61</u> | |

(十五) 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 资产/负债 | 可抵扣/应纳税暂时 性差异 | 递延所得税 资产/负债 | 可抵扣/应纳税暂时性 差异 |
| 一、递延所得税资产 | <u>378,677,906.94</u> | <u>1,523,231,595.73</u> | <u>415,677,065.24</u> | <u>1,662,708,260.96</u> |
| 资产减值准备 | -1,737,621.34 | -6,950,485.35 | 56,942,728.39 | 227,770,913.56 |
| 预计负债 | 221,189,621.04 | 884,758,484.22 | 279,008,526.49 | 1,116,034,105.96 |
| 未来可弥补亏损 | 39,975,724.41 | 159,902,897.62 | 33,299,269.35 | 133,197,077.40 |

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | 递延所得税 资产/负债 | 可抵扣/应纳税暂时 性差异 | 递延所得税 资产/负债 | 可抵扣/应纳税暂时性 差异 |
| 合并范围内未实现的损益 | 119,250,182.83 | 485,520,699.24 | 46,426,541.01 | 185,706,164.04 |
| 二、递延所得税负债 | <u>4,611,017.35</u> | <u>18,444,069.44</u> | <u>7,116,859.80</u> | <u>28,467,439.20</u> |
| 计入其他综合收益的可供出 售金融资产公允价值变动 | 4,611,017.35 | 18,444,069.44 | 7,116,859.80 | 28,467,439.20 |

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（坏账准备） | 240,839,902.10 | 224,892,454.57 |
| 可抵扣亏损 | 406,785,266.45 | 288,127,085.44 |
| 合 计 | <u>647,625,168.55</u> | <u>513,019,540.01</u> |

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 |
|------|-----------------------|-----------------------|----|
| 2021 | 1,389,444.32 | 2,223,846.66 | |
| 2022 | 55,204,327.12 | 57,453,608.05 | |
| 2023 | 74,789,780.13 | 74,805,536.34 | |
| 2024 | 149,868,127.56 | 153,644,094.39 | |
| 2025 | 125,533,587.32 | | |
| 合 计 | <u>406,785,266.45</u> | <u>288,127,085.44</u> | |

(十六) 其他非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------------|------|
| 委托贷款 | 2,600,000.00 | |
| 合 计 | <u>2,600,000.00</u> | |

(十七) 短期借款

1. 短期借款分类

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|-------------------------|-----------------------|
| 抵押借款 | 58,000,000.00 | |
| 信用借款 | 1,300,000,000.00 | 271,000,000.00 |
| 合 计 | <u>1,358,000,000.00</u> | <u>271,000,000.00</u> |

2. 已逾期未偿还的短期借款情况：无。

(十八) 应付账款

| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以内(含1年) | 272,005,927.93 | 707,397,518.19 |
| 1-2年(含2年) | 337,171,388.99 | 5,391,395.99 |
| 2-3年(含3年) | 4,107,812.66 | 628,050,851.99 |
| 3年以上 | 618,291,524.21 | 406,756,140.15 |
| 合计 | <u>1,231,576,653.79</u> | <u>1,747,595,906.32</u> |

账龄超过1年的重要应付账款:

| 债权单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 不可预计费 | 279,505,934.38 | 工程款未结算 |
| 上海浦东高江建筑装璜有限公司 | 113,213,949.95 | 已办理竣工结算约定暂缓支付 |
| 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 164,438,482.52 | 尚未满足结算条件\暂缓支付 |
| 浙江舜杰建筑集团股份有限公司上海川沙分公司 | 94,360,789.72 | 尚未满足结算条件 |
| 上海市住宅建设发展中心 | 85,080,000.00 | 未到结算期 |
| 浦东新区土地储备中心 | 68,237,072.50 | 未到结算期 |
| 上海浦东发展(集团)有限公司 | 47,446,004.34 | 工程款未结算 |
| 合计 | <u>852,282,233.41</u> | |

(十九) 预收款项

| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以内(含1年) | 7,219,399,995.76 | 2,763,572,854.29 |
| 1年以上 | 602,651,296.36 | 1,132,832,909.39 |
| 合计 | <u>7,822,051,292.12</u> | <u>3,896,405,763.68</u> |

账龄超过1年的重要预收款项:

| 债权单位名称 | 期末余额 | 未结转原因 |
|-------------------|-----------------------|--------|
| 上海老港建设发展有限公司 | 141,034,195.16 | 预收房款 |
| 浦东新区土地资产管理中心 | 14,232,629.08 | 项目尚未清算 |
| 鸿基公寓前开发商遗留尾款 | 6,801,725.22 | 未到结算期 |
| 拱北路278弄17号0501室房款 | 1,340,198.00 | 房屋尚未交付 |
| 合计 | <u>163,408,747.46</u> | |

(二十) 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 | 其他减少 | 期末余额 |
|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 一、短期薪酬 | 9,348,021.65 | 115,307,514.85 | 81,713,588.31 | 1,434,279.11 | 41,507,669.08 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 35,174.19 | 5,429,371.81 | 5,463,718.81 | 827.19 | |
| 三、辞退福利 | | 79,306.75 | 79,306.75 | | |
| 合计 | <u>9,383,195.84</u> | <u>120,816,193.41</u> | <u>87,256,613.87</u> | <u>1,435,106.30</u> | <u>41,507,669.08</u> |

2. 短期薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 其他减少 | 期末余额 |
|---------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 5,473,527.52 | 98,963,510.26 | 65,342,548.31 | | 39,094,489.47 |
| 二、职工福利费 | 517,977.24 | 3,634,475.35 | 3,835,924.80 | 144,952.90 | 171,574.89 |
| 三、社会保险费 | <u>19,068.60</u> | <u>4,305,801.38</u> | <u>4,324,869.98</u> | | |
| 其中：1. 医疗保险费 | 16,744.40 | 4,148,980.56 | 4,165,724.96 | | |
| 2. 工伤保险费 | 766.30 | 23,809.34 | 24,575.64 | | |
| 3. 生育保险费 | 1,557.90 | 133,011.48 | 134,569.38 | | |
| 4. 其他 | | | | | |
| 四、住房公积金 | | 6,247,808.00 | 6,247,808.00 | | |
| 五、工会经费 | 1,208,047.23 | 1,712,590.79 | 1,556,370.88 | 228,206.97 | 1,136,060.17 |
| 六、职工教育经费 | 2,129,401.06 | 183,950.97 | 146,688.24 | 1,061,119.24 | 1,105,544.55 |
| 七、短期带薪缺勤 | | | | | |
| 八、短期利润分享计划 | | | | | |
| 九、其他短期薪酬 | | 259,378.10 | 259,378.10 | | |
| 合计 | <u>9,348,021.65</u> | <u>115,307,514.85</u> | <u>81,713,588.31</u> | <u>1,434,279.11</u> | <u>41,507,669.08</u> |

3. 设定提存计划列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 其他减少 | 期末余额 |
|----------|------------------|---------------------|---------------------|---------------|------|
| 一、基本养老保险 | 32,898.59 | 1,801,861.08 | 1,833,932.48 | 827.19 | |
| 二、失业保险费 | 2,275.60 | 334,821.34 | 337,096.94 | | |
| 三、企业年金缴费 | | 3,292,689.39 | 3,292,689.39 | | |
| 合计 | <u>35,174.19</u> | <u>5,429,371.81</u> | <u>5,463,718.81</u> | <u>827.19</u> | |

(二十一) 应交税费

| 项目 | 期初余额 | 本期应交 | 本期已交 | 其他减少 | 期末余额 |
|-------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| 增值税 | 22,621,140.36 | 205,882,367.67 | 214,628,559.66 | 2,302,474.96 | 11,572,473.41 |
| 企业所得税 | 149,591,921.21 | 266,988,707.65 | 245,259,175.43 | 5,726,543.11 | 165,594,910.32 |

| 项目 | 期初余额 | 本期应交 | 本期已交 | 其他减少 | 期末余额 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 城市维护建设税 | 825,814.05 | 8,046,159.75 | 8,774,764.27 | 72,905.50 | 24,304.03 |
| 房产税 | 2,072,442.89 | 10,411,143.52 | 9,769,772.82 | 739,555.61 | 1,974,257.98 |
| 土地使用税 | 66,407.24 | 1,424,230.12 | 1,265,641.86 | | 224,995.50 |
| 个人所得税 | 360,811.94 | 2,079,700.73 | 2,191,407.06 | 125,915.95 | 123,189.66 |
| 土地增值税 | 4,686,377.91 | 184,206,012.45 | 148,086,993.36 | | 40,805,397.00 |
| 教育费附加(含地方教育费附加) | 950,546.76 | 8,694,272.59 | 9,170,898.92 | 135,012.51 | 338,907.92 |
| 印花税 | 929,322.48 | 2,993,656.52 | 3,228,378.10 | | 694,600.90 |
| 其他税费 | 577.25 | 25,185.18 | 5,340.00 | 577.25 | 19,845.18 |
| 合计 | <u>182,105,362.09</u> | <u>690,751,436.18</u> | <u>642,380,931.48</u> | <u>9,102,984.89</u> | <u>221,372,881.90</u> |

(二十二) 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 应付利息 | 129,710,489.41 | 81,443,216.46 |
| 应付股利 | | 38,932,675.60 |
| 其他应付款 | 4,084,337,354.02 | 1,693,916,567.27 |
| 合计 | <u>4,214,047,843.43</u> | <u>1,814,292,459.33</u> |

1. 应付利息情况

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 102,200,099.55 | 81,083,012.29 |
| 短期借款应付利息 | 27,510,389.86 | 360,204.17 |
| 合计 | <u>129,710,489.41</u> | <u>81,443,216.46</u> |

2. 应付股利情况

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------------|------|----------------------|
| 上海市浦东新区房地产(集团)有限公司工会 | | 2,895,467.33 |
| 上海南汇发展(集团)有限公司 | | 20,723,238.22 |
| 上海市南汇房地产开发经营有限公司 | | 15,313,970.05 |
| 合计 | | <u>38,932,675.60</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 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 关联方往来 | 2,630,582,096.80 | 529,520,107.62 |
| 政府性暂收及往来款 | 225,175,078.54 | 56,010,664.45 |
| 非政府性暂收及往来款 | 286,407,576.29 | 532,927,111.47 |
| 费用计提 | 122,848,582.43 | 122,997,387.53 |
| 收到押金、保证金 | 798,053,831.53 | 443,420,841.36 |
| 代扣代缴款项 | 8,898,521.35 | 8,932,172.93 |
| 购房意向金 | 2,673,727.64 | |
| 代收代付款 | 9,673,281.22 | |
| 其他 | 24,658.22 | 108,281.91 |
| 合计 | <u>4,084,337,354.02</u> | <u>1,693,916,567.27</u> |

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

| 债权单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
|-----------------------|----------------|-------------------|
| 美国华源国际责任有限公司 | 16,500,000.00 | 关联方往来约定暂缓结算 |
| 上海浦东新区水利航运开发公司 | 1,719,116.00 | 关联方往来约定暂缓结算 |
| 罗山净房款 | 12,560,683.41 | 历史遗留其他应付款 |
| 张桥基地 | 8,917,200.00 | 历史遗留其他应付款 |
| 罗山地区地价 | 4,597,218.00 | 历史遗留其他应付款 |
| 黄浦商办 | 2,945,658.25 | 历史遗留其他应付款 |
| 浦东新区规划土地局 | 2,500,000.00 | 历史遗留其他应付款 |
| 上海道畅交通工程有限公司 | 90,000.00 | 保证金已到结算期但对方尚未要求支付 |
| 万华 | 70,932.00 | 已到结算期但对方尚未要求支付 |
| 胡家木桥动迁基地拆迁款 | 1,622,840.25 | 已到结算期但对方尚未要求支付 |
| 上海建工四建集团有限公司 | 1,060,000.00 | 渣土押金尚未满足结算条件 |
| 上海浦东发展(集团)有限公司 | 140,630,000.00 | 关联方资金支持, 约定暂缓支付 |
| 上海倚江物业管理有限公司 | 517,838.62 | 约定暂缓支付 |
| 上海浦东第一房屋征收服务事务所有限公司 | 1,527,649.74 | 关联方往来约定暂缓支付 |
| 魔方(上海)公寓管理有限公司 | 1,000,000.00 | 保证金尚未满足结算条件 |
| 上海南汇建工建设(集团)有限公司 | 35,010,230.70 | 保证金尚未满足结算条件 |
| 浙江舜杰建筑集团股份有限公司上海川沙分公司 | 33,686,659.50 | 保证金尚未满足结算条件 |
| 上海辽申幕墙工程有限公司 | 350,000.00 | 保证金尚未满足结算条件 |

| 债权单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
|-------------------|-----------------------|--------------------|
| 上海联裕城建投资开发有限公司 | 3,266,700.00 | 未到结算期 |
| 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 40,285,137.00 | 工程履约保证金,按照合同约定节点退回 |
| 上海香实电力工程有限公司 | 2,737,731.40 | 往来款 |
| 上海明鹏建设集团有限公司 | 1,802,831.60 | 往来款 |
| 上海乐竞商业管理有限公司 | 1,600,000.00 | 保证金 |
| 上海方地实业有限公司 | 35,277,000.00 | 关联方资金支持 |
| 上海方天建设(集团)有限公司 | 42,508,860.10 | 质保金尚未满足偿还条件 |
| 征地养老费 | 119,041,614.03 | 未到结算期 |
| 兰园差价 | 34,369,654.35 | 未到结算期 |
| 三林镇安置款 | 20,777,420.24 | 未到结算期 |
| 售房手续费 | 8,130,531.63 | 未到结算期 |
| 合计 | <u>575,103,506.82</u> | |

(二十三) 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 | 2,205,094,821.45 | 907,600,000.00 |
| 合计 | <u>2,205,094,821.45</u> | <u>907,600,000.00</u> |

(二十四) 长期借款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 | 期末利率区间(%) |
|------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| 抵押借款 | 381,090,000.00 | 1,446,510,206.21 | 4.125-4.75 |
| 保证借款 | 9,634,004,698.33 | 8,225,733,105.77 | 4.410-4.900 |
| 信用借款 | 514,410,000.00 | 7,739,500,000.00 | 3.85-6.57 |
| 合计 | <u>10,529,504,698.33</u> | <u>17,411,743,311.98</u> | |

(二十五) 应付债券

1. 应付债券

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|-------------------------|------|
| 住房租赁专项公司债券 | 1,600,000,000.00 | |
| 合计 | <u>1,600,000,000.00</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 |
|------------|-------------------------|-----------|------|-------------------------|------|
| 住房租赁专项公司债券 | 1,600,000,000.00 | 2020-4-17 | 5年 | 1,600,000,000.00 | |
| 合计 | <u>1,600,000,000.00</u> | | | <u>1,600,000,000.00</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 |
|------------|-------------------------|---------|-------|------|-------------------------|
| 住房租赁专项公司债券 | 1,600,000,000.00 | | | | 1,600,000,000.00 |
| 合计 | <u>1,600,000,000.00</u> | | | | <u>1,600,000,000.00</u> |

(二十六) 长期应付款

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 其他减少 | 期末余额 |
|-------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 长期应付款 | 303,540,988.75 | 7,491,209,929.55 | 191,279,754.04 | 2,254,000,000.00 | 5,349,471,164.26 |
| 专项应付款 | 395,764,998.36 | 21,201,452.17 | 14,837,019.26 | 74,070,860.62 | 328,058,570.65 |
| 合计 | <u>699,305,987.11</u> | <u>7,512,411,381.72</u> | <u>206,116,773.30</u> | <u>2,328,070,860.62</u> | <u>5,677,529,734.91</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>5,129,759,871.72</u> | <u>295,431,651.03</u> |
| 1. 上海浦东新区发展(集团)有限公司 | 4,330,000,000.00 | 196,550,871.43 |
| 2. 上海唐镇投资发展(集团)有限公司 | 510,000,000.00 | 58,907,836.29 |
| 3. 唐镇W03-03地块 | 198,360,661.54 | |
| 4. 唐镇W17-03地块 | 59,164,699.19 | 39,972,943.31 |
| 5. 宣桥老港农民集中安置1号地块代建项目 | 32,234,510.99 | |

2. 专项应付款期末余额最大的前5项

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-----------------|-----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| 合计 | <u>321,297,934.11</u> | <u>9,887,166.29</u> | <u>18,882.39</u> | <u>331,166,218.01</u> |
| 其中：1. 集团本部维修基金 | 230,999,261.82 | 300,000.00 | | 231,299,261.82 |
| 2. 系统改造净售房款 | 46,843,921.69 | 165,026.65 | | 47,008,948.34 |
| 3. 公房净售房款 | 35,727,431.43 | 9,420,635.09 | 18,882.39 | 45,129,184.13 |
| 4. 代收业委会成立前维修基金 | 6,919,771.38 | | | 6,919,771.38 |
| 5. 外系统公房净房款 | 807,547.79 | 1,504.55 | | 809,052.34 |

(二十七) 预计负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 土地增值税 | 500,111,977.84 | 740,898,420.52 |
| 物业保修金 | 352,200,759.86 | 375,110,329.29 |
| 监管资金 | | 25,356.15 |
| 合计 | <u>852,312,737.70</u> | <u>1,116,034,105.96</u> |

(二十八) 递延收益

| 项目/类别 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------|---------------------|------|---------------------|------|
| 政府补助 | | | | |
| 其中：动迁补偿款 | 5,188,253.63 | | 5,188,253.63 | |
| 合计 | <u>5,188,253.63</u> | | <u>5,188,253.63</u> | |

与政府补助有关的其他信息：

| 项目 | 期初余额 | 本期新增补助金额 | 本期计入营业外收入/其他收益金额 | 其他减少 | 期末余额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-------|---------------------|----------|------------------|---------------------|------|-------------|
| 动迁补偿款 | 5,188,253.63 | | | 5,188,253.63 | | |
| 合计 | <u>5,188,253.63</u> | | | <u>5,188,253.63</u> | | |

(二十九) 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>200,000,000.00</u> | <u>100</u> | | | <u>200,000,000.00</u> | <u>100</u> |
| 上海浦东发展(集团)有限公司 | 200,000,000.00 | 100.00 | | | 200,000,000.00 | 100.00 |

(三十) 资本公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 一、其他资本公积 | <u>3,272,453,305.03</u> | <u>149,064,188.25</u> | <u>411,009,045.68</u> | <u>3,010,508,447.60</u> |
| 重置资金 | 326,767,764.82 | 133,444,274.44 | 29,921,934.38 | 430,290,104.88 |
| 授权房产增减 | 794,077,485.91 | 15,619,913.81 | 34,929,211.19 | 774,768,188.53 |
| 接受捐赠非现金资产准备 | 329,561.85 | | | 329,561.85 |
| 其他 | 2,151,278,492.45 | | 346,157,900.11 | 1,805,120,592.34 |
| 合计 | <u>3,272,453,305.03</u> | <u>149,064,188.25</u> | <u>411,009,045.68</u> | <u>3,010,508,447.60</u> |

注 1：本期重置资金变化为国有授权房产拆迁补偿款增加 133,444,274.44 元，减少为缴纳补偿款应纳所得税税额 29,921,934.38 元。

注 2：本期授权房产增减变化主要为授权房产“存在拨入和拆迁毁损”，本年存在拨入授权房产 15,619,913.81 元，拆迁损毁减少 34,929,211.19 元。

注 3：本期其他资本公积中其他的变动将上海浦东房地产集团物业管理有限公司、上海市东大楼设备工程有限公司、上海南发物业管理有限公司、上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司、上海浦东新区潍坊物业公司、上海洋泾物业公司等 11 家公司由本公司无偿划转至上海浦东发展集团房屋管理有限公司，其他资本公积的其他项减少 346,157,900.11 元。

(三十一) 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 | 100,000,000.00 | | | 100,000,000.00 |
| 任意盈余公积金 | 81,463,014.22 | | | 81,463,014.22 |
| 合计 | <u>181,463,014.22</u> | | | <u>181,463,014.22</u> |

(三十二) 未分配利润

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 本期期初余额 | 3,941,521,078.40 | 3,694,381,411.46 |
| 本期增加额 | <u>515,771,165.41</u> | <u>572,889,529.28</u> |
| 其中：本期净利润转入 | 515,771,165.41 | 572,889,529.28 |
| 其他调整因素 | | |
| 本期减少额 | <u>261,225,700.00</u> | <u>325,749,862.34</u> |
| 其中：本期提取盈余公积数 | | 34,996,262.34 |
| 本期提取一般风险准备 | | |
| 本期分配现金股利数 | 261,225,700.00 | 290,753,600.00 |
| 转增资本 | | |
| 其他减少 | | |
| 本期期末余额 | <u>4,196,066,543.81</u> | <u>3,941,521,078.40</u> |

(三十三) 营业收入、营业成本

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 1. 主营业务小计 | <u>3,296,752,982.48</u> | <u>2,331,665,821.50</u> | <u>5,556,332,810.02</u> | <u>4,679,087,208.33</u> |
| 其中：房地产业务 | 3,215,307,224.68 | 2,243,010,636.35 | 5,043,166,745.44 | 4,180,208,976.31 |
| 租赁业务 | 78,289,593.74 | 68,213,440.11 | 155,640,880.56 | 71,222,472.06 |
| 物业经营业务 | 2,964,562.26 | 19,485,744.36 | 351,935,522.41 | 406,156,928.75 |
| 贸易业务 | 159,758.73 | 142,563.19 | 104,728.67 | 92,972.13 |
| 基础设施建设 | | | 5,446,776.68 | 21,405,859.08 |
| 其他 | 31,843.07 | 813,437.49 | 38,156.26 | |
| 2. 其他业务小计 | <u>11,924,490.97</u> | <u>4,268,697.84</u> | <u>9,781,339.16</u> | <u>5,719,501.94</u> |
| 其中：零星出售存量房产 | 7,098,708.69 | 2,415,150.56 | 6,849,905.72 | 4,461,549.76 |
| 项目管理 | 2,096,885.86 | 200,000.00 | 1,603,773.59 | 200,000.00 |
| 代收水电费 | 1,280,435.58 | 1,280,435.58 | 874,164.45 | 874,164.45 |
| 咨询服务 | 1,139,010.03 | 234,692.42 | | |
| 租赁业务 | 214,285.72 | 138,419.28 | 453,495.40 | 138,419.28 |

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|----|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 其他 | 95,165.09 | | | 45,368.45 |
| 合计 | <u>3,308,677,473.45</u> | <u>2,335,934,519.34</u> | <u>5,566,114,149.18</u> | <u>4,684,806,710.27</u> |

(三十四) 销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 销售佣金 | 17,634,224.95 | 24,366,346.86 |
| 广告宣传费 | 14,121,108.82 | 8,632,619.09 |
| 工资 | 537,572.50 | 665,836.00 |
| 开盘公证费 | 110,141.51 | 155,400.00 |
| 社会统筹 | 170,423.35 | 196,965.60 |
| 工资附加费 | 29,105.07 | 41,600.66 |
| 保洁保安费 | | 143,690.22 |
| 物业费 | | 584,030.88 |
| 水电费 | | -1,122,866.04 |
| 修理费 | | 58,000.00 |
| 其他 | 2,022,272.66 | 47,038.99 |
| 合计 | <u>34,624,848.86</u> | <u>33,768,662.26</u> |

(三十五) 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|---------------|---------------|
| 工资 | 47,869,479.14 | 68,556,590.04 |
| 工资附加 | 3,636,867.11 | 6,589,996.00 |
| 社会统筹保险费 | 7,327,384.67 | 23,710,612.90 |
| 劳动保护费 | 132,331.96 | 418,799.61 |
| 劳动保险费 | 401,721.99 | 2,116,621.58 |
| 差旅费 | 8,575.29 | 87,567.72 |
| 车辆使用费 | 45,862.21 | 85,695.21 |
| 修理费 | 141,028.90 | 897,110.50 |
| 物业费用 | 5,323,977.23 | 5,522,931.13 |
| 业务招待费 | 180,386.12 | 399,702.08 |
| 中介机构费用 | 3,961,617.83 | 5,529,679.90 |
| 办公费 | 2,618,183.51 | 4,369,184.64 |
| 广告宣传费 | 298,241.72 | 67,396.65 |
| 党建工作经费 | 138,184.64 | 155,300.60 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------------|-----------------------|
| 协会会费 | 81,000.00 | 125,193.96 |
| 劳务工费用 | 572,273.10 | 7,592,213.66 |
| 欠薪及残保金 | | 1,006,793.54 |
| 非付现费用 | 2,330,496.81 | 3,517,478.10 |
| 其他 | 7,563.41 | -186,984.31 |
| 合计 | <u>75,075,175.64</u> | <u>130,561,883.51</u> |

(三十六) 研发费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|-------|---------------------|
| 职工薪酬 | | 733,034.11 |
| 委托外部研究开发费用 | | 2,123,815.87 |
| 合计 | | <u>2,856,849.98</u> |

(三十七) 财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------------|----------------------|
| 利息支出 | 108,328,674.67 | 98,211,994.87 |
| 减:利息收入 | 17,224,029.98 | 37,298,240.13 |
| 金融机构手续费 | 2,359,154.73 | 848,777.53 |
| 汇兑损益 | | 149.75 |
| 合计 | <u>93,463,799.42</u> | <u>61,762,682.02</u> |

(三十八) 其他收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-------------------|----------------------|
| 稳岗补贴 | 168,620.00 | 164,241.42 |
| 个税手续费返还 | 71,648.60 | |
| 增值税减免 | 20,716.25 | |
| 物业管理政府补贴款 | | 28,731,157.42 |
| 税费返还 | | 839,129.56 |
| 增值税加计抵减 | | 322,179.41 |
| 达标补贴 | | 7,316,509.26 |
| 以奖代补 | | 984,018.90 |
| 垃圾清运费 | | 422,342.12 |
| 财政扶持款 | | 226,700.00 |
| 其他 | | 38,975.48 |
| 合计 | <u>260,984.85</u> | <u>39,045,253.57</u> |

(三十九) 投资收益

| 产生投资收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------|---------------------|----------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 6,390,742.34 | 59,069,750.76 |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益 | 2,049,456.31 | 1,937,794.75 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | | -224,740.15 |
| 项目类非股权投资产生的投资收益 | | 24,916,802.60 |
| 合计 | <u>8,440,198.65</u> | <u>85,699,607.96</u> |

(四十) 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------------|----------------------|
| 坏账损失 | 10,639,652.34 | 27,514,783.97 |
| 存货跌价损失 | 1,130.00 | 38,125,136.03 |
| 合计 | <u>10,640,782.34</u> | <u>65,639,920.00</u> |

(四十一) 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 |
|----------|-------------------|-------|-------------------|
| 固定资产处置损益 | -21,858.69 | | -21,858.69 |
| 合计 | <u>-21,858.69</u> | | <u>-21,858.69</u> |

(四十二) 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 |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 违约赔偿收入 | 12,264,471.68 | 100,000.00 | 12,264,471.68 |
| 无需支付往来款清理 | 2,585,085.60 | 1,401,468.62 | 2,585,085.60 |
| 政府补助 | | 112,511.00 | |
| 非流动资产毁损报废利得 | | 419,774.80 | |
| 动拆迁赔偿 | | 24,603,918.04 | |
| 其他 | 123,961.50 | 359,332.49 | 123,961.50 |
| 合计 | <u>14,973,518.78</u> | <u>26,997,004.95</u> | <u>14,973,518.78</u> |

(四十三) 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 |
|--------------|------------|---------------|---------------|
| 公益性捐赠支出 | 500,000.00 | 455,300.00 | 500,000.00 |
| 非流动资产毁损报废损失 | 36,565.77 | 21,190.12 | 36,565.77 |
| 赔偿金、违约金及罚款支出 | 368.58 | 21,726,483.81 | 368.58 |

| 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 |
|---------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 无法收回的款项 | -53,735.38 | | -53,735.38 |
| 其他 | 60,504.00 | 322,872.40 | 60,504.00 |
| 合计 | <u>543,702.97</u> | <u>22,525,846.33</u> | <u>543,702.97</u> |

(四十四) 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 | 247,733,529.97 | 167,865,261.19 |
| 递延所得税调整 | 37,767,380.85 | -24,997,179.42 |
| 其他 | | |
| 合计 | <u>285,500,910.82</u> | <u>142,868,081.77</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 | 814,467,817.04 |
| 按适用税率计算的所得税费用 | 203,616,954.26 |
| 子公司适用不同税率的影响 | |
| 调整以前期间所得税的影响 | 21,724,993.67 |
| 非应税收入的影响 | -2,110,049.66 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | -598,671.12 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -1,832,971.77 |
| 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 | 35,484,378.93 |
| 其他 | 29,216,276.51 |
| 所得税费用合计 | <u>285,500,910.82</u> |

(四十五) 归属于母公司所有者的其他综合收益

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、后将重分类进损益的其他综合收益 | <u>-6,355,374.80</u> | <u>1,162,142.55</u> | <u>-7,517,517.35</u> |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | 4,648,570.20 | 1,162,142.55 | 3,486,427.65 |
| 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | | | |
| 其他 | -11,003,945.00 | | -11,003,945.00 |
| 小计 | <u>-6,355,374.80</u> | <u>1,162,142.55</u> | <u>-7,517,517.35</u> |

| 项目 | 本期发生额 | | |
|------------|---------------|--------------|---------------|
| | 税前金额 | 所得税 | 税后净额 |
| 二、其他综合收益合计 | -6,355,374.80 | 1,162,142.65 | -7,517,517.35 |

续上表：

| 项目 | 上期发生额 | | |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 税前金额 | 所得税 | 税后净额 |
| 一、后将重分类进损益的其他综合收益 | -8,110,431.34 | -2,027,607.84 | -6,082,823.50 |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动损益 | -8,110,431.34 | -2,027,607.84 | -6,082,823.50 |
| 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | | | |
| 小计 | -8,110,431.34 | -2,027,607.84 | -6,082,823.50 |
| 二、其他综合收益合计 | -8,110,431.34 | -2,027,607.84 | -6,082,823.50 |

2. 其他综合收益各项目的调节情况

| 项目 | 其他权益工具投资公允价值变动 | 权益法下可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 | | | 27,433,402.93 | 27,433,402.93 |
| 二、上年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | -6,082,823.50 | -6,082,823.50 |
| 三、本年期初余额 | | | 21,350,579.43 | 21,350,579.43 |
| 四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | -7,517,517.35 | -7,517,517.35 |
| 五、本年年末余额 | | | <u>13,833,062.08</u> | <u>13,833,062.08</u> |

(四十六) 借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为958,682,773.05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 |
|------------------------------------|---------|---------------|
| 川沙新镇六灶 02-01 地块征收安置房项目 | 4.125% | 2,842,354.19 |
| 川沙新镇六灶 07-01 地块征收安置房项目 | 4.125% | 2,068,658.39 |
| 浦东新区惠南东南社区单元 PDS3-0210 控规单元 06-01 | 3.8500% | 92,464.17 |
| 唐镇“城中村”虹昌路等 5 条道路新建工程 | 0.0039% | 106,526.66 |
| 唐镇 PDPO-0403 单元 W09-06 地块 | 2.2387% | 61,552,796.62 |
| 唐镇 PDPO-0403 单元 W15-01 地块普通商品房项目 | 1.6211% | 44,572,714.80 |
| 黄浦江沿岸 E8E10 单 E23-4/E24-1 地块工程贷款项目 | 4.7500% | 22,721,286.61 |
| 上海南汇发展(集团)有限公司委托贷款 | 8.0000% | 6,266,666.67 |
| 上海浦东发展(集团)有限公司委托贷款 | 8.0000% | 21,111,111.11 |

| 项目 | 资本化率 | 资本化金额 |
|------------------------|-----------------|----------------|
| 川沙新镇六灶 01-03 地块征收安置房项目 | 4.7500% | 4,880,624.98 |
| 川沙新镇六灶 05-06 地块征收安置房项目 | 4.7500% | 4,051,222.19 |
| 金桥地铁上盖一期保障房项目 | 4.9875% | 45,432,473.02 |
| 金桥停车场地块综合开发项目 | 4.4100%-6.3843% | 90,827,163.97 |
| 周浦 04-04 地块项目 | 3.18%-5.89% | 170,542,614.00 |
| 北蔡三林“城中村”改造项目 | 5.2439% | 343,163,282.11 |
| 唐镇“城中村”改造项目土地一级开发 | 3.4907% | 138,450,813.56 |

(四十七) 外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额。
2. 处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响。

(四十八) 租赁

经营租赁出租的资产情况

经营租赁出租人

| 经营租赁租出资产类别 | 期末账面价值 | 期初账面价值 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. 投资性房地产-房屋、建筑物 | 2,332,209,725.54 | 2,088,483,142.37 |
| 2. 无形资产-土地使用权 | | 1,893,260.82 |
| 合计 | <u>2,332,209,725.54</u> | <u>2,090,376,403.19</u> |

(四十九) 合并现金流量表

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 | 528,966,906.22 | 564,281,261.25 |
| 加: 资产减值损失 | -10,640,782.34 | -65,639,920.00 |
| 信用资产减值损失(新金融准则) | | |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 55,651,528.44 | 62,436,235.43 |
| 无形资产摊销 | 262,862.04 | 376,680.27 |
| 长期待摊费用摊销 | 700,731.70 | 1,015,387.12 |
| 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) | -2,993,798.58 | 4,442,853.53 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | 36,565.77 | -253,720.67 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 109,122,920.83 | 98,212,144.62 |

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -8,440,198.65 | -85,699,607.96 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 35,985,669.02 | -26,930,691.77 |
| 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） | -6,174,896,036.27 | -3,110,626,614.73 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -396,040,264.11 | 237,056,146.05 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 5,668,624,347.36 | -357,841,010.46 |
| 其他 | | 385,888,163.18 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | <u>-193,659,548.57</u> | <u>-2,293,282,694.14</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 | 5,081,639,787.89 | 3,930,155,284.72 |
| 减：现金的期初余额 | 3,930,155,284.72 | 6,548,582,182.82 |
| 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 | <u>1,151,484,503.17</u> | <u>-2,618,426,898.10</u> |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 本期余额 | 上期余额 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、现金 | <u>5,081,639,787.89</u> | <u>3,930,155,284.72</u> |
| 其中：库存现金 | 32,027.23 | 131,795.97 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 5,080,889,049.68 | 3,927,313,917.28 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 718,710.98 | 2,709,571.47 |
| 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>5,081,639,787.89</u> | <u>3,930,155,284.72</u> |
| 其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金及现金等价物 | | |

(五十) 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 |
|------|------------------|-------|
| 货币资金 | 399,935,442.48 | 受限净房款 |
| 存货 | 2,236,308,000.00 | 抵押借款 |

九、或有事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

根据浦发[2021]11号文件，本公司将所持有操场街等资产划转至上海浦东发展集团房屋管理有限公司，本次资产划转基准日为2020年6月30日，本公司已于2020年6月30日对其资产停止折旧。资产的财务情况具体如下：本公司对所持有47套使用权房屋（其中10套库存商品、37套投资性房地产）的2020年6月30日账面价值为76,354,474.33元，10套本公司自有管理房屋（固定资产的房屋建筑物）的2020年6月30日账面价值为791,104.88元，已于2021年1月底完成上述划转事宜的账务调整。

根据《浦房集团关于上报2020年资产处置总结和2021年资产处置计划的报告》（浦房集（2021）019号）文件，拟将上南路1200弄项目转让至上海浦东发展集团房屋管理有限公司，本次协议转让的基准日为2020年11月30日，且本公司已于2020年11月30日对其资产停止折旧。资产的财务情况具体如下：

| 项目 | 账面原值 | 单位：元 |
|----------------------------|---------------|---------------------|
| | | 2020年11月30日 账面价值 |
| 上南路1200弄房屋 | 46,330,135.50 | 44,373,974.22 |
| 上南路1200弄房屋内设施（包括家具、家电、设备等） | 2,400,447.59 | 1,795,832.93 |

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 母公司对本公 司持股比例 (%) | 母公司对本公司的 表决权比例 (%) |
|----------------|------|----------------------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| 上海浦东发展（集团）有限公司 | 上海浦东 | 土地开发和经营管理、城市基础设施及社会事业投资与管理 | 399,881.00 | 100.00 | 100.00 |

（二）本企业的子公司

详见附注七、（一）。

(三) 本企业的合营企业、联营企业有关信息。

详见八、合并财务报表重要项目的说明“(九)长期股权投资”。

(四) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|-----------------------|-------------|
| 上海浦东工程建设管理有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 金新控股集团有限公司 | 子公司股东 |
| 上海浦东新区水利航运开发公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海方地实业有限公司 | 子公司股东 |
| 上海浦东城市建设实业发展有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海惠物置业有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海南汇发展(集团)有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海市南汇房地产开发经营有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海浦发租赁住房建设发展有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海南发物业管理有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海南汇房地产开发经营有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海浦东东道园综合养护有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海浦东新区建设(集团)有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海市浦东新区房地产(集团)有限公司工会 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海市南汇区房地产开发经营有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海南汇建工建设(集团)有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海浦东房地产集团物业管理有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海浦东新区新川物业公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海浦东新区水利航运开发公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 美国华源国际责任有限公司 | 子公司股东 |
| 上海申通地铁资产经营管理有限公司 | 子公司股东 |
| 上海北蔡资产管理有限公司 | 子公司股东 |
| 上海唐镇投资发展(集团)有限公司 | 子公司股东 |
| 上海三林房地产开发经营有限公司 | 子公司股东 |
| 上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司 | 受最终控制方同一控制 |
| 上海浦东第一房屋征收服务事务所有限公司 | 受最终控制方同一控制 |

(五) 关联方

1. 关联方交易

| 交易类型 | 企业名称 | 关联方 关系性质 | 交易金额 | 交易金额占同类 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、购买商品、接受劳务的关联交易 | | | | | | | |
| 物业管理 | 上海浦东发展（集 团）有限公司 | 本公司的最 终控制方 | 1,516,846.74 | 2.22 | | | 协议定价 |
| 物业管理 | 上海浦东房地产集 团物业管理有限公 司 | 受最终控制 方同一控制 | 1,306,482.14 | 2.16 | | | 协议定价 |
| 物业管理 | 上海市浦东新区房 地产集团科技有限 公司 | 受最终控制 方同一控制 | 10,589,353.21 | 15.52 | | | 协议定价 |
| 工程施工 | 上海南汇建工建设 （集团）有限公司 | 受最终控制 方同一控制 | 471,923,627.11 | 7.69 | | | 协议定价 |
| 工程施工 | 上海市浦东新区建 设（集团）有限公司 | 受最终控制 方同一控制 | 283,428,486.94 | 4.62 | | | 协议定价 |
| 工程施工 | 上海浦东城市建设 实业发展有限公司 | 受最终控制 方同一控制 | 1,831,579.85 | 0.03 | 3,840,682.43 | | 协议定价 |
| 二、销售商品、提供劳务的关联交易 | | | | | | | |
| 销售商品 | 上海南汇生态建设 发展有限公司 | 受最终控制 方同一控制 | 819,230,000.00 | 25.48 | | | 协议定价 |
| 三、其他交易 | | | | | | | |
| 利息费用化 | 上海浦东发展（集 团）有限公司 | 本公司的最 终控制方 | 14,763,817.70 | 13.63 | | | 协议定价 |
| 利息费用化 | 上海浦东发展集团 财务有限责任公司 | 受最终控制 方同一控制 | 21,546,000.00 | 19.89 | | | 协议定价 |
| 利息费用化 | 上海浦东房地产集 团物业管理有限公 司 | 受最终控制 方同一控制 | 1,926,578.65 | 1.78 | | | 协议定价 |
| 利息费用化 | 上海浦东新区高桥 物业发展公司 | 受最终控制 方同一控制 | 3,109,718.45 | 2.87 | | | 协议定价 |
| 利息费用化 | 上海浦东新区潍坊 物业公司 | 受最终控制 方同一控制 | 772,109.59 | 0.71 | | | 协议定价 |
| 利息费用化 | 上海浦东新区新川 物业公司 | 受最终控制 方同一控制 | 1,272,001.93 | 1.17 | | | 协议定价 |

| 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 |
|-------|----------------------|----------------|----------------|---------------------------|-------------|-----------------------|------|
| 利息费用化 | 上海上钢物业公司 | 受最终控制 方同一控制 | 855,189.65 | 0.79 | | | 协议定价 |
| 利息费用化 | 上海洋泾物业公司 | 受最终控制 方同一控制 | 342,541.95 | 0.32 | | | 协议定价 |
| 利息费用化 | 上海振南物业公司 | 受最终控制 方同一控制 | 579,082.19 | 0.53 | | | 协议定价 |
| 利息资本化 | 上海浦东发展(集 团)有限公司 | 本公司的最 终控制方 | 123,076,893.76 | 12.84 | | | 协议定价 |
| 利息资本化 | 上海浦东发展集团 财务有限责任公司 | 受最终控制 方同一控制 | 22,794,523.69 | 2.38 | | | 协议定价 |
| 利息资本化 | 上海南汇发展(集 团)有限公司 | 受最终控制 方同一控制 | 6,266,666.67 | 0.65 | | | 协议定价 |

2. 应收、应付关联方款项情况

(1) 应收项目

| 关联方名称 | 应收项目 | 期末余额 | 坏账准备 余额 |
|-------------------|-------|----------------|------------|
| 上海浦发租赁住房建设发展有限公司 | 应收账款 | 988,350.00 | |
| 上海南汇生态建设发展有限公司 | 应收账款 | 178,960,700.00 | |
| 上海浦东发展(集团)有限公司 | 其他应收款 | 3,380,368.03 | |
| 金新控股集团有限公司 | 其他应收款 | 9,000,000.00 | |
| 上海南发物业管理有限公司 | 其他应收款 | 9,000,000.00 | |
| 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 其他应收款 | 3,005,610.41 | |
| 上海浦东房地产集团物业管理有限公司 | 其他应收款 | 84,579.72 | |
| 上海方地实业有限公司 | 其他应收款 | 62,277,000.00 | |
| 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 预付账款 | 698,457.74 | |

(2) 应付项目

| 关联方名称 | 应付项目 | 期末余额 |
|-------------------|------|----------------|
| 上海浦东发展(集团)有限公司 | 应付账款 | 47,446,004.34 |
| 上海浦东城市建设实业发展有限公司 | 应付账款 | 7,850,851.43 |
| 上海市浦东新区建设(集团)有限公司 | 应付账款 | 165,136,940.26 |
| 上海浦东东道园综合养护有限公司 | 应付账款 | 3,034,141.52 |
| 上海浦东新区新川物业公司 | 应付账款 | 335,115.00 |
| 上海南汇建工建设(集团)有限公司 | 应付账款 | 213,971,671.12 |

| 关联方名称 | 应付项目 | 期末余额 |
|---------------------|-------|------------------|
| 上海南发物业管理有限公司 | 应付账款 | 945,239.18 |
| 上海诚云建设工程质量检测有限公司 | 应付账款 | 238,095.70 |
| 上海远淙工程技术有限公司 | 应付账款 | 27,919.20 |
| 上海浦东发展（集团）有限公司 | 应付利息 | 57,958,791.14 |
| 上海浦东发展集团财务有限责任公司 | 应付利息 | 73,237.08 |
| 上海南汇发展（集团）有限公司 | 应付利息 | 6,266,666.67 |
| 上海浦东新区水利航运开发公司 | 其他应付款 | 1,719,116.00 |
| 美国华源国际责任有限公司 | 其他应付款 | 16,500,000.00 |
| 上海市浦东新区建设（集团）有限公司 | 其他应付款 | 21,282,118.60 |
| 上海申通地铁资产经营管理有限公司 | 其他应付款 | 65,000,000.00 |
| 上海浦东发展（集团）有限公司 | 其他应付款 | 883,231,084.95 |
| 上海浦东新区高桥物业发展公司 | 其他应付款 | 40,000,000.00 |
| 上海浦东新区新川物业公司 | 其他应付款 | 17,948,740.57 |
| 上海浦惠投资有限公司 | 其他应付款 | 916,855,696.00 |
| 上海北蔡资产管理有限公司 | 其他应付款 | 19,900,000.00 |
| 上海三林房地产开发经营有限公司 | 其他应付款 | 135,000,000.00 |
| 上海浦惠投资有限公司 | 其他应付款 | 370,303,036.00 |
| 上海方地实业有限公司 | 其他应付款 | 130,284,000.00 |
| 上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司 | 其他应付款 | 11,030,654.94 |
| 上海浦东第一房屋征收服务事务所有限公司 | 其他应付款 | 1,527,649.74 |
| 上海浦东发展（集团）有限公司 | 长期应付款 | 4,330,000,000.00 |
| 上海浦东房地产集团物业管理有限公司 | 长期应付款 | 50,024,953.74 |
| 上海唐镇投资发展（集团）有限公司 | 长期应付款 | 510,000,000.00 |
| 上海浦东新区高桥物业发展公司 | 长期应付款 | 40,605,864.07 |
| 上海上钢物业公司 | 长期应付款 | 22,152,027.58 |
| 上海浦东新区潍坊物业公司 | 长期应付款 | 20,000,000.00 |
| 上海浦东新区新川物业公司 | 长期应付款 | 15,000,000.00 |
| 上海振南物业公司 | 长期应付款 | 15,000,000.00 |
| 上海洋泾物业公司 | 长期应付款 | 8,872,884.16 |

十二、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。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、财务报表的批准

上述二〇二〇年度本公司合并财务报表和合并财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。

公司名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

日期：2021年2月28日





姓名 王兴华
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1976-01-30
 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 320106760130321
 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.



王兴华(310000422265)
 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 y 月 m 日 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.

年 y 月 m 日 d



姓名 李玮俊
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1987-02-17
 Date of birth 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 310112198702175615
 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.



李玮俊(110101505192)
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
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.

年 月 日
y m d

证书序号: 0000175

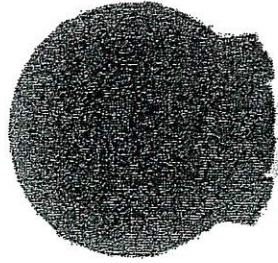
说明

- 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》。



发证机关:

二〇一八年三月二十六日



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: