

合并资产负债表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021年6月30日

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	2,994,302,094.25	4,600,689,352.20
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
☆交易性金融资产	5	212,956,790.10	283,124,770.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	44,689,686.62	22,485,785.04
☆应收款项融资	10		
预付款项	11	9,521,648.16	8,435,019.42
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
其他应收款	15	7,136,479,714.50	7,112,422,735.61
其中：应收股利	16		
△买入返售金融资产	17		
存货	18	19,531,176,570.99	18,877,996,904.24
其中：原材料	19	4,667,451.50	4,667,451.50
库存商品(产成品)	20	35,566,132.63	35,680,928.49
☆合同资产	21		
持有待售资产	22		
一年内到期的非流动资产	23		
其他流动资产	24	374,061,581.25	237,846,093.07
流动资产合计	25	30,303,188,085.87	31,143,000,659.69
非流动资产：	26		
△发放贷款和垫款	27		
☆债权投资	28		
可供出售金融资产	29		
☆其他债权投资	30		
持有至到期投资	31		
长期应收款	32	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19
长期股权投资	33	5,963,092,640.50	5,963,092,640.50
☆其他权益工具投资	34	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
☆其他非流动金融资产	35		
投资性房地产	36	2,860,136,982.90	2,696,811,797.15
固定资产	37	12,390,342.05	13,677,325.86
其中：固定资产原价	38	35,367,058.59	35,939,298.85
累计折旧	39	22,976,716.54	22,261,972.99
固定资产减值准备	40		
在建工程	41		
生产性生物资产	42		
油气资产	43		
☆使用权资产	44		
无形资产	45	444,818.83	476,237.73
开发支出	46		
商誉	47		
长期待摊费用	48	17,549,843.29	29,802,990.26
递延所得税资产	49		
其他非流动资产	50		
其中：特准储备物资	51		
非流动资产合计	52	12,634,707,011.23	12,484,953,375.16
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
资产总计	74	42,937,895,097.10	43,627,954,034.85

法定代表人：严旭

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明

合并资产负债表（续）

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021年6月30日

单位：元

	行次	期末余额	期初余额
流动负债：	75		
短期借款	76	140,000,000.00	80,000,000.00
△向中央银行借款	77		
△拆入资金	78		
☆交易性金融负债	79		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82		
应付账款	83	15,739,784.05	17,365,215.11
预收款项	84	23,152,462.34	10,256,444.70
☆合同负债	85	6,761,766,119.85	4,194,348,413.86
△卖出回购金融资产款	86		
△吸收存款及同业存放	87		
△代理买卖证券款	88		
△代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90	5,042,986.94	26,824,879.80
其中：应付工资	91	5,040,466.28	26,718,666.60
应付福利费	92		
#其中：职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	444,092,989.55	580,514,972.27
其中：应交税金	95	439,743,580.59	580,451,375.91
其他应付款	96	1,375,921,124.72	1,809,157,270.84
其中：应付股利	97		
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	5,396,240,000.00	5,564,783,486.64
其他流动负债	102		
流动负债合计	103	14,161,955,467.45	12,283,250,683.22
非流动负债：	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	2,312,140,345.00	2,933,373,370.77
应付债券	107	6,600,000,000.00	8,150,500,000.00
其中：优先股	108		
永续债	109		
☆租赁负债	110		
长期应付款	111	2,104,703,322.87	2,127,417,727.51
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113		
递延收益	114		
递延所得税负债	115	960,560,658.58	960,560,658.58
其他非流动负债	116		
其中：特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	11,977,404,326.45	14,171,851,756.86
负 债 合 计	119	26,139,359,793.90	26,455,102,440.08
所有者权益（或股东权益）：	120		
实收资本（或股本）	121	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
国家资本	122	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
国有法人资本	123		
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减：已归还投资	127		
实收资本（或股本）净额	128	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具	129		
其中：优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	7,240,764,647.24	7,240,764,647.24
减：库存股	133		
其他综合收益	134	496,900,525.96	496,900,525.96
其中：外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137	756,544,494.38	756,544,494.38
其中：法定公积金	138	756,544,494.38	756,544,494.38
任意公积金	139		
#储备基金	140		
#企业发展基金	141		
#利润归还投资	142		
△一般风险准备	143		
未分配利润	144	3,904,325,635.62	4,278,641,927.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	145	16,798,535,303.20	17,172,851,594.77
*少数股东权益	146		
所有者权益（或股东权益）合计	147	16,798,535,303.20	17,172,851,594.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	148	42,937,895,097.10	43,627,954,034.85

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明

合并利润表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021年1-6月

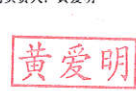
金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	110,925,601.38	118,650,180.97
其中：营业收入	2	110,925,601.38	118,650,180.97
△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	414,365,050.99	422,998,461.55
其中：营业成本	7	77,983,920.83	67,447,905.16
△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	-1,605,461.25	25,544,727.35
销售费用	16	1,223,115.05	5,019,524.42
管理费用	17	23,802,059.43	35,420,497.64
研发费用	18		
财务费用	19	312,961,416.93	289,565,806.98
其中：利息费用	20	359,551,016.99	331,100,820.18
利息收入	21	48,690,531.83	47,275,053.09
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
其他	23		
加：其他收益	24	103,462.17	30,107.08
投资收益（损失以“-”号填列）	25		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26		
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	-70,167,980.01	
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	499,125.76	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-373,004,841.69	-304,318,173.50
加：营业外收入	35	1,016,189.55	4,226,980.51
其中：政府补助	36		40,434.00
减：营业外支出	37		1,214,042.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	-371,988,652.14	-301,305,235.74
减：所得税费用	39	2,318,674.03	5,283,494.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	-374,307,326.17	-306,588,730.45
（一）按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	-374,307,326.17	-306,588,730.45
*少数股东损益	43		
（二）按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	-374,307,326.17	-306,588,730.45
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47		-57,110,204.38
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		-57,110,204.38
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49		
1.重新计量设定受益计划变动额	50		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52		
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
5.其他	54		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55		-57,110,204.38
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		
☆2.其他债权投资公允价值变动	57		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		-57,110,204.38
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
☆6.其他债权投资信用减值准备	61		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
8.外币财务报表折算差额	63		
9.其他	64		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
七、综合收益总额	66	-374,307,326.17	-363,698,934.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	-374,307,326.17	-363,698,934.83
*归属于少数股东的综合收益总额	68		
八、每股收益：	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

法定代表人：严炯

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



合并现金流量表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021年1-6月

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	2,328,985,986.30	386,120,220.00
△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		
△收到再保险业务现金净额	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	545,443.57	
收到其他与经营活动有关的现金	15	2,870,001,415.44	936,954,072.90
经营活动现金流入小计	16	5,199,532,845.31	1,323,074,292.90
购买商品、接收劳务支付的现金	17	1,090,381,258.13	812,736,879.83
△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		
支付给职工以及为职工支付的现金	24	42,766,521.49	48,410,668.93
支付的各项税费	25	240,316,186.56	222,246,759.83
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,430,727,328.05	1,197,509,735.45
经营活动现金流出小计	27	2,804,191,294.23	2,280,904,044.04
经营活动产生的现金流量净额	28	2,395,341,551.08	-957,829,751.14
二、投资活动产生的现金流量：	29		
收回投资收到的现金	30		
取得投资收益收到的现金	31		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	542,818.00	86,139.37
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	154,261,185.60	
投资活动现金流入小计	35	154,804,003.60	86,139.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	6,507,607.75	17,364,118.07
投资支付的现金	37		
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	155,941,185.60	
投资活动现金流出小计	41	162,448,793.35	17,364,118.07
投资活动产生的现金流量净额	42	-7,644,789.75	-17,277,978.70
三、筹资活动产生的现金流量：	43		
吸收投资收到的现金	44		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款所收到的现金	46	1,382,223,487.59	1,366,530,696.71
收到其他与筹资活动有关的现金	47	1,150,000,000.00	1,050,000,000.00
筹资活动现金流入小计	48	2,532,223,487.59	2,416,530,696.71
偿还债务所支付的现金	49	3,662,500,000.00	1,823,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	361,823,321.60	507,998,903.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
支付其他与筹资活动有关的现金	52	1,101,984,185.27	100,674,256.85
筹资活动现金流出小计	53	5,126,307,506.87	2,431,673,160.53
筹资活动产生的现金流量净额	54	-2,594,084,019.28	-15,142,463.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
五、现金及现金等价物净增加额	56	-206,387,257.95	-990,250,193.66
加：期初现金及现金等价物余额	57	2,800,689,352.20	2,607,838,021.04
六、期末现金及现金等价物余额	58	2,594,302,094.25	1,617,587,827.38

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明

资产负债表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021年6月30日

单位：元

项	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	2,288,639,095.75	3,616,685,529.55
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
☆交易性金融资产	5	212,956,790.10	283,124,770.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	32,381,359.70	8,952,779.70
☆应收款项融资	10		
预付款项	11	8,000,000.00	8,000,000.00
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
其他应收款	15	7,522,901,630.82	7,954,468,644.35
其中：应收股利	16		
△买入返售金融资产	17		
存货	18	16,864,984,402.31	16,149,529,189.85
其中：原材料	19		
库存商品(产成品)	20		
☆合同资产	21		
持有待售资产	22		
一年内到期的非流动资产	23		
其他流动资产	24	310,974,713.47	196,357,759.45
流动资产合计	25	27,240,837,992.15	28,217,118,673.01
非流动资产：	26		
△发放贷款和垫款	27		
☆债权投资	28		
可供出售金融资产	29		
☆其他债权投资	30		
持有至到期投资	31		
长期应收款	32	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19
长期股权投资	33	4,732,668,758.46	4,732,668,758.46
☆其他权益工具投资	34	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
☆其他非流动金融资产	35		
投资性房地产	36	2,654,099,461.47	2,672,290,819.93
固定资产	37	6,436,102.17	7,362,434.72
其中：固定资产原价	38	14,986,205.91	15,478,200.91
累计折旧	39	8,550,103.74	8,115,766.19
固定资产减值准备	40		
在建工程	41		
生产性生物资产	42		
油气资产	43		
☆使用权资产	44		
无形资产	45		
开发支出	46		
商誉	47		
长期待摊费用	48	6,596,100.47	19,637,518.46
递延所得税资产	49		
其他非流动资产	50		
其中：特准储备物资	51		
非流动资产合计	52	11,180,892,806.23	11,213,051,915.23
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
资产总计	74	38,421,730,798.38	39,430,170,588.24

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

计机构负责人：黄爱明



黄爱明

资产负债表（续）

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021年6月30日

单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债：	75		
短期借款	76	50,000,000.00	50,000,000.00
△向中央银行借款	77		
△拆入资金	78		
☆交易性金融负债	79		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融负债	81		
应付票据	82		
应付账款	83	11,301,592.69	23,307,548.28
预收款项	84	15,367,193.20	
☆合同负债	85	6,378,985,305.47	4,193,162,553.47
△卖出回购金融资产款	86		
△吸收存款及同业存放	87		
△代理买卖证券款	88		
△代理承销证券款	89		
应付职工薪酬	90	25,560.47	2,389,454.47
其中：应付工资	91	25,560.47	2,389,454.47
应付福利费	92		
#其中：职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	442,417,902.01	578,037,839.87
其中：应交税金	95	438,093,615.11	578,037,839.87
其他应付款	96	852,726,692.17	1,155,964,411.35
其中：应付股利	97		
△应付手续费及佣金	98		
△应付分保账款	99		
持有待售负债	100		
一年内到期的非流动负债	101	5,390,240,000.00	5,490,783,486.64
其他流动负债	102		
流动负债合计	103	13,141,064,246.01	11,493,645,294.08
非流动负债：	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	1,968,540,345.00	2,660,973,370.77
应付债券	107	6,600,000,000.00	8,150,500,000.00
其中：优先股	108		
永续债	109		
☆租赁负债	110		
长期应付款	111	1,461,803,141.01	1,488,610,629.19
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113		
递延收益	114		
递延所得税负债	115	294,106,089.65	294,106,089.65
其他非流动负债	116		
其中：特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	10,324,449,575.66	12,594,190,089.61
负 债 合 计	119	23,465,513,821.67	24,087,835,383.69
所有者权益（或股东权益）：	120		
实收资本（或股本）	121	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
国家资本	122		
国有法人资本	123	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减：已归还投资	127		
实收资本（或股本）净额	128	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具	129		
其中：优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	5,844,105,157.09	5,844,105,157.09
减：库存股	133		
其他综合收益	134	496,900,525.96	496,900,525.96
其中：外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137	752,907,988.26	752,907,988.26
其中：法定公积金	138	752,907,988.26	752,907,988.26
任意公积金	139		
#储备基金	140		
#企业发展基金	141		
#利润归还投资	142		
△一般风险准备	143		
未分配利润	144	3,462,303,305.40	3,848,421,533.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	145	14,956,216,976.71	15,342,335,204.55
*少数股东权益	146		
所有者权益（或股东权益）合计	147	14,956,216,976.71	15,342,335,204.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	148	38,421,730,798.38	39,430,170,588.24

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

计机构负责人：黄爱明



利润表

编制单位：上海浦东土地开发(集团)有限公司

2021年1-6月

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	50,771,411.41	71,270,251.75
其中：营业收入	2	50,771,411.41	71,270,251.75
△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	367,033,348.20	380,901,644.89
其中：营业成本	7	35,458,211.60	33,170,021.29
△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	-2,002,772.80	25,091,856.38
销售费用	16	1,160,375.24	7,359,391.41
管理费用	17	13,011,865.53	19,021,530.76
研发费用	18		
财务费用	19	319,405,668.63	296,258,845.05
其中：利息费用	20	362,029,100.74	333,614,648.05
利息收入	21	44,691,808.54	43,074,202.47
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
其他	23		
加：其他收益	24	5,248.64	
投资收益（损失以“-”号填列）	25		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26		
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	-70,167,980.01	
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	306,020.32	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-386,118,647.84	-309,631,393.14
加：营业外收入	35	420.00	
其中：政府补助	36		
减：营业外支出	37		1,213,911.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	-386,118,227.84	-310,845,304.89
减：所得税费用	39		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	-386,118,227.84	-310,845,304.89
（一）按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42		
*少数股东损益	43		
（二）按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	-386,118,227.84	-310,845,304.89
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47		-57,110,204.38
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		-57,110,204.38
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49		
1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
5. 其他	54		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55		-57,110,204.38
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56		
☆2. 其他债权投资公允价值变动	57		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58		-57,110,204.38
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
☆6. 其他债权投资信用减值准备	61		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
8. 外币财务报表折算差额	63		
9. 其他	64		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
七、综合收益总额	66	-386,118,227.84	-367,955,509.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	67		
*归属于少数股东的综合收益总额	68		
八、每股收益：	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



现金流量表

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021年1-6月

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	2,231,071,662.12	334,453,245.03
△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		
△收到再保险业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14		
收到其他与经营活动有关的现金	15	1,736,910,983.18	62,788,751.81
经营活动现金流入小计	16	3,967,982,645.30	397,241,996.84
购买商品、接受劳务支付的现金	17	783,882,417.21	624,384,214.10
△客户贷款及垫款净增加额	18		
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		
△支付利息、手续费及佣金的现金	22		
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工以及为职工支付的现金	24	4,689,064.88	4,572,913.25
支付的各项税费	25	221,252,795.44	208,901,020.61
支付其他与经营活动有关的现金	26	388,525,852.18	432,223,167.30
经营活动现金流出小计	27	1,398,350,129.71	1,270,081,315.26
经营活动产生的现金流量净额	28	2,569,632,515.59	-872,839,318.42
二、投资活动产生的现金流量：	29		
收回投资收到的现金	30		
取得投资收益收到的现金	31		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	337,167.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	322,261,185.60	30,000,000.00
投资活动现金流入小计	35	322,598,352.60	30,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	6,045,765.10	16,964,347.99
投资支付的现金	37		
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	163,941,185.60	53,812,550.96
投资活动现金流出小计	41	169,986,950.70	70,776,898.95
投资活动产生的现金流量净额	42	152,611,401.90	-40,776,898.95
三、筹资活动产生的现金流量：	43		
吸收投资收到的现金	44		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款所收到的现金	46	1,251,023,487.59	1,205,230,696.71
收到其他与筹资活动有关的现金	47	1,150,000,000.00	1,050,000,000.00
筹资活动现金流入小计	48	2,401,023,487.59	2,255,230,696.71
偿还债务所支付的现金	49	3,594,500,000.00	1,788,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	354,829,653.61	503,787,890.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51		
支付其他与筹资活动有关的现金	52	1,101,984,185.27	100,674,256.85
筹资活动现金流出小计	53	5,051,313,838.88	2,392,462,147.63
筹资活动产生的现金流量净额	54	-2,650,290,351.29	-137,231,450.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
五、现金及现金等价物净增加额	56	71,953,566.20	-1,050,847,668.29
加：期初现金及现金等价物余额	57	1,816,685,529.55	1,742,661,467.55
六、期末现金及现金等价物余额	58	1,888,639,095.75	691,813,799.26

法定代表人：严炯浩

主管会计工作负责人：方斌

会计机构负责人：黄爱明



黄爱明



上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021 上半年财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

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

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

2016年6月29日，根据浦国资委【2016】76号《关于上海浦东土地控股（集团）有限公司100%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司的通知》文，浦东新区国资委将持有的本公司100%股权（对应认缴出资额300,000万元）无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司（以下简称“浦开集团”），划转金额12,609,813,256.00元。2016年8月12日由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局批准变更工商登记信息，领取统一社会信用代码为91310000132209324F的营业执照。

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

2017年11月27号，上海市浦东新区土地储备中心委托上海浦东开发（集团）有限公司受托管理1、上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）88%股权；2、上海储地园艺有限公司49%股权；鉴证方系：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会、上海市浦东新区规划和土地管理局。上海市浦东新区土地储备中心为上海市浦东新区规划和土地管理局下属事业单位，为了理顺新区直属企业产权关系，促进国有企业发展，根据新区领导的批示意见，安排受托方履行出资人职责。委托管理期限：自2018年1月1日起至2022年12月31日止。

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

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

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业：房地产开发企业

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

主要产品或提供劳务为土地开发和房地产开发。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司母公司和集团总部为上海浦东开发（集团）有限公司。

（四）营业期限

本公司营业期限自 1992 年 8 月 27 日至不约定期限。

二、财务报表的编制基础

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

三、会计期间

本财务报表附注报告期间为 2021 年 1-6 月。如无特殊说明，期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 6 月 30 日，上期指 2020 年 1-6 月，本期指 2021 年 1-6 月。

四、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

（1）土控集团自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因

受影响的报表项目名称和金额

2021年6月30日合并合同负债列示金额
 将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，
 列示为“合同负债”
 6,761,766,119.85元；
 2021年6月30日母公司合同负债列示金额
 6,378,985,305.47元。

(2) 土控集团自2021年1月1日采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会〔2017〕9号)以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会〔2017〕14号)相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因

受影响的报表项目名称和金额

应收账款及其他应收款坏账准备 2021年6月31日金额
 调整为按照修订后金融工具准则的规定进行计量的新
 损失准备
 2021年1-6月利润表信用减值损失列示金额为0.00元。
 2021年6月30日本公司合并资产负债表交易性金融资
 金融资产根据公司业务模式和金融资产的合同
 现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以
 示金额为212,956,790.10；其他权益工具投资列
 示金额为1,945,405,877.47元。2021年6月30日本
 公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产
 公司母公司资产负债表交易性金融资产列示金额为
 和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
 212,956,790.10；其他权益工具投资列示金额为
 1,945,405,877.47元。

(二) 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

(三) 前期重大会计差错更正情况

本公司本期未发生前期重大会计差错更正情况。

(四) 首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位：元

项 目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	4,600,689,352.20	4,600,689,352.20	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产		283,124,770.11	283,124,770.11

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	22,485,785.04	22,485,785.04	
应收款项融资			
预付款项	8,435,019.42	8,435,019.42	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	7,112,422,735.61	7,112,422,735.61	
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	18,877,996,904.24	18,877,996,904.24	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	237,846,093.07	237,846,093.07	
流动资产合计	30,859,875,889.58	31,143,000,659.69	283,124,770.11
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	2,228,530,647.58		-2,228,530,647.58
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19	
长期股权投资	5,963,092,640.50	5,963,092,640.50	
其他权益工具投资		1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,696,811,797.15	2,696,811,797.15	
固定资产	13,677,325.86	13,677,325.86	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
无形资产	476,237.73	476,237.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	29,802,990.26	29,802,990.26	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	12,768,078,145.27	12,484,953,375.16	-283,124,770.11
资产总计	43,627,954,034.85	43,627,954,034.85	
流动负债			
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	17,365,215.11	17,365,215.11	
预收款项	4,204,604,858.56	10,256,444.70	-4,194,348,413.86
合同负债		4,194,348,413.86	4,194,348,413.86
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	26,824,879.80	26,824,879.80	
应交税费	580,514,972.27	580,514,972.27	
其他应付款	1,809,157,270.84	1,809,157,270.84	
其中：应付利息	172,715,439.21	172,715,439.21	
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,564,783,486.64	5,564,783,486.64	
其他流动负债			
流动负债合计	12,283,250,683.22	12,283,250,683.22	

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	2,933,373,370.77	2,933,373,370.77	
应付债券	8,150,500,000.00	8,150,500,000.00	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	2,127,417,727.51	2,127,417,727.51	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	960,560,658.58	960,560,658.58	
其他非流动负债			
非流动负债合计	14,171,851,756.86	14,171,851,756.86	
负 债 合 计	26,455,102,440.08	26,455,102,440.08	
所有者权益			
实收资本	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	7,240,764,647.24	7,240,764,647.24	
减:库存股			
其他综合收益	496,900,525.96	496,900,525.96	
专项储备			
盈余公积	756,544,494.38	756,544,494.38	
△一般风险准备			
未分配利润	4,278,641,927.19	4,278,641,927.19	
归属于母公司所有者权益合计	17,172,851,594.77	17,172,851,594.77	
少数股东权益			
所有者权益合计	17,172,851,594.77	17,172,851,594.77	
负债及所有者权益合计	43,627,954,034.85	43,627,954,034.85	

母公司资产负债表

金额单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	3,616,685,529.55	3,616,685,529.55	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产		283,124,770.11	283,124,770.11
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	8,952,779.70	8,952,779.70	
应收款项融资			
预付款项	8,000,000.00	8,000,000.00	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	7,954,468,644.35	7,954,468,644.35	
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	16,149,529,189.85	16,149,529,189.85	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	196,357,759.45	196,357,759.45	
流动资产合计	27,933,993,902.90	28,217,118,673.01	283,124,770.11
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	2,228,530,647.58		-2,228,530,647.58
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19	
长期股权投资	4,732,668,758.46	4,732,668,758.46	
其他权益工具投资		1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
其他非流动金融资产			

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
投资性房地产	2,672,290,819.93	2,672,290,819.93	
固定资产	7,362,434.72	7,362,434.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	19,637,518.46	19,637,518.46	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	11,496,176,685.34	11,213,051,915.23	-283,124,770.11
资产总计	39,430,170,588.24	39,430,170,588.24	
流动负债			
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	23,307,548.28	23,307,548.28	
预收款项	4,193,162,553.47		-4,193,162,553.47
合同负债		4,193,162,553.47	4,193,162,553.47
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	2,389,454.47	2,389,454.47	
应交税费	578,037,839.87	578,037,839.87	
其他应付款	1,155,964,411.35	1,155,964,411.35	
其中：应付利息	172,349,273.27	172,349,273.27	
应付股利			

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,490,783,486.64	5,490,783,486.64	
其他流动负债			
流动负债合计	11,493,645,294.08	11,493,645,294.08	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	2,660,973,370.77	2,660,973,370.77	
应付债券	8,150,500,000.00	8,150,500,000.00	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	1,488,610,629.19	1,488,610,629.19	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	294,106,089.65	294,106,089.65	
其他非流动负债			
非流动负债合计	12,594,190,089.61	12,594,190,089.61	
负 债 合 计	24,087,835,383.69	24,087,835,383.69	
所有者权益			
实收资本	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	5,844,105,157.09	5,844,105,157.09	
减:库存股			
其他综合收益	496,900,525.96	496,900,525.96	
专项储备			
盈余公积	752,907,988.26	752,907,988.26	
△一般风险准备			
未分配利润	3,848,421,533.24	3,848,421,533.24	

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
所有者权益合计	15,342,335,204.55	15,342,335,204.55	
负债及所有者权益合计	39,430,170,588.24	39,430,170,588.24	

五、合并财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 6 月 30 日，上期指 2020 年 1-6 月，本期指 2021 年 1-6 月。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	24,470.60	23,958.60
银行存款	2,994,277,623.65	4,600,665,393.60
其他货币资金		
合计	<u>2,994,302,094.25</u>	<u>4,600,689,352.20</u>

其中：存放在境外的款项总额

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

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
结构性存款	400,000,000.00	1,800,000,000.00
合计	<u>400,000,000.00</u>	<u>1,800,000,000.00</u>

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	212,956,790.10	283,124,770.11
其中：股票	212,956,790.10	283,124,770.11
合计	<u>212,956,790.10</u>	<u>283,124,770.11</u>

（三）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内（含 1 年）	38,086,986.92
1 至 2 年（含 2 年）	6,602,699.70
合计	<u>44,689,686.62</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账 面 价 值	账面余额		坏账准备		账 面 价 值
	金额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)	
按组合计提										
坏账准备										
其中：账龄										
组合	16,120,050.95	36.07				19,303,783.34	85.85			
关联方组合	28,569,635.67	63.93				3,182,001.70	14.15			
合计	<u>44,689,686.62</u>	<u>100.00</u>				<u>22,485,785.04</u>	<u>100.00</u>			

3. 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海浦东开发（集团）有限公司	25,779,360.00	57.69	
上海祝桥城镇投资开发有限公司	4,153,404.00	9.29	
上海轨道交通十四号线发展有限公司	3,419,998.00	7.65	
上海天艺文化投资发展有限公司	3,182,001.70	7.12	
天风证券股份有限公司	397,684.91	0.89	
合计	<u>36,932,448.61</u>	<u>82.64</u>	

（四）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		坏账准备	期初余额		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	1, 521, 648. 16	15. 98		8, 435, 019. 42	100. 00	
1 至 2 年（含 2 年）	8, 000, 000. 00	84. 02				
合计	<u>9, 521, 648. 16</u>	<u>100. 00</u>		<u>8, 435, 019. 42</u>	<u>100. 00</u>	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

无。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海世纪公园管理有限公司	8,000,000.00	84.02	
宁波奥克斯物业服务有限公司（上海分公司）	613,565.45	6.44	
上海仁恒置地物业服务管理有限公司	312,806.00	3.29	
京东商城	216,927.99	2.28	
深圳本地宝新媒体技术有限公司	108,000.00	1.13	
合计	<u>9,251,299.44</u>	<u>97.16</u>	

（五）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,136,479,714.50	7,112,422,735.61
合计	<u>7,136,479,714.50</u>	<u>7,112,422,735.61</u>

1. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内（含 1 年）	23,722,491.12
1-2 年（含 2 年）	40,756,647.56
2-3 年（含 3 年）	191,622,216.88
3-4 年（含 4 年）	5,342,119,688.20
4-5 年（含 5 年）	183,220,010.46
5 年以上	1,402,914,100.19
合计	<u>7,184,355,154.41</u>

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	5,578,379,208.62	5,558,644,506.78
暂付款	1,024,886,043.90	1,023,082,729.86
财政资金返还	512,999,393.84	512,999,393.84
代垫费用	16,340,883.43	13,899,879.69
押金保证金	11,785,837.00	11,710,837.00

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金归集	10,158,826.82	10,158,826.82
其他	29,804,960.80	29,802,001.53
<u>合计</u>	<u>7,184,355,154.41</u>	<u>7,160,298,175.52</u>

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月	整个存续期预期	整个存续期预期信	
	预期信用损失	信用损失(未发生信用减值)	用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	47,875,439.91			<u>47,875,439.91</u>
2021年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月31日余额	47,875,439.91			<u>47,875,439.91</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	往来款	6,110,810,932.24	1-4年	85.06	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	财政资金返还	506,325,000.00	5年以上	7.05	
上海天艺文化投资发展有限公司	往来款、资金归集款	252,213,731.12	1-5年	3.51	
上海滨江国际旅游度假区开发有限公司	往来款	232,838,985.14	5年以上	3.24	
绿城房地产建设管理集团有限公司	押金保证金	10,000,000.00	4-5年	0.14	
合计		<u>7,112,188,648.50</u>		<u>99.00</u>	

（六）存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,667,451.50		4,667,451.50	4,667,451.50		4,667,451.50
库存商品	35,575,106.21	8,973.58	35,566,132.63	35,689,902.07	8,973.58	35,680,928.49
周转材料	21,000.00		21,000.00	21,000.00		21,000.00
工程施工	1,332,213,865.57		1,332,213,865.57	1,512,989,133.44		1,512,989,133.44
其他	18,158,708,121.29		18,158,708,121.29	17,324,638,390.81		17,324,638,390.81
合计	<u>19,531,185,544.57</u>	8,973.58	<u>19,531,176,570.99</u>	<u>18,878,005,877.82</u>	<u>8,973.58</u>	<u>18,877,996,904.24</u>

2. 其他项目明细

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开 发成本	16,594,825,973.19		16,594,825,973.19	15,730,509,375.00		15,730,509,375.00
房地产开 发产品	1,563,882,148.10		1,563,882,148.10	1,594,129,015.81		1,594,129,015.81
合 计	<u>18,158,708,121.29</u>		<u>18,158,708,121.29</u>	<u>17,324,638,390.81</u>		<u>17,324,638,390.81</u>

注：存货期末余额中含有借款费用资本化金额合计 2,090,994,416.28 元，其中本期借款费用资本化金额 21,628,274.94 元。明细如下：

项目	资本化率（%）	本期利息资本化金额
源深路 111 号	4.6550	4,022,016.68
通四项目	4.5100	4,096,886.08
江南里项目	4.7500	5,113,194.94
大团镇 NH020201 单元 16—02	3.9250—4.5125	1,284,815.41
周浦镇 08 单元 03—09	3.9250—4.5125	4,942,906.26
新场古镇项目	4.1300—4.5700	2,168,455.57
合计		<u>21,628,274.94</u>

（七）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
税费重分类	374,061,581.25	237,846,093.07
合 计	<u>374,061,581.25</u>	<u>237,846,093.07</u>

（八）其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
<u>合计</u>	<u>1,945,405,877.47</u>	1,945,405,877.47

（九）长期应收款

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

（十）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	5,963,092,640.50			5,963,092,640.50
小计	<u>5,963,092,640.50</u>			<u>5,963,092,640.50</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>5,963,092,640.50</u>			<u>5,963,092,640.50</u>

（十一）投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>2,971,469,085.05</u>	<u>199,863,154.57</u>		<u>3,171,332,239.62</u>
其中：房屋、建筑物	2,971,469,085.05	199,863,154.57		3,171,332,239.62
二、累计折旧和累计摊销合 计	<u>274,657,287.90</u>	<u>36,537,968.82</u>		<u>311,195,256.72</u>
其中：房屋、建筑物	274,657,287.90	36,537,968.82		311,195,256.72
三、投资性房地产账面净值 合计	<u>2,696,811,797.15</u>	<u>163,325,185.75</u>		<u>2,860,136,982.90</u>
其中：房屋、建筑物	2,696,811,797.15	163,325,185.75		2,860,136,982.90
四、投资性房地产减值准备 累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值 合计	<u>2,696,811,797.15</u>			<u>2,860,136,982.90</u>

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：房屋、建筑物	2,696,811,797.15			2,860,136,982.90

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

(十二) 短期借款

1. 短期借款分类：

项目	期末余额	期初余额
保证借款	90,000,000.00	30,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	<u>140,000,000.00</u>	<u>80,000,000.00</u>

2. 逾期未偿还的短期借款情况

无。

(十三) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	3,781,391.76	7,268,078.66
1-2年（含2年）	1,861,255.84	5,392,000.22
2-3年（含3年）	5,392,000.22	4,570,763.40
3年以上	4,705,136.23	134,372.83
合计	<u>15,739,784.05</u>	<u>17,365,215.11</u>

账龄超过1年的重要应付账款：

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
上海浦东新城镇投资有限公司	9,679,910.00	工程未结算
合计	<u>9,679,910.00</u>	

(十四) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	23,152,462.34	10,256,444.70
1年以上		
合计	<u>23,152,462.34</u>	<u>10,256,444.70</u>

无账龄超过1年的重要预收款项

(十五) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	2,569,590,264.18	1,994,180,834.46
1 年以上	4,192,175,855.67	2,200,167,579.40
合计	<u>6,761,766,119.85</u>	<u>4,194,348,413.86</u>

(十六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	173,848,011.91	172,715,439.21
应付股利		
其他应付款	1,202,073,112.81	1,636,441,831.63
合计	<u>1,375,921,124.72</u>	<u>1,809,157,270.84</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
借款利息	113,248,092.89	10,130,852.16
债券利息	60,599,919.02	162,584,587.05
其他		
合计	<u>173,848,011.91</u>	<u>172,715,439.21</u>

重要的逾期未支付的利息情况

无。

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
暂收款	671,887,821.28	940,907,360.17
上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目	429,138,336.76	611,135,989.69
押金保证金	68,735,614.71	56,956,670.06
动迁款及安置基金	10,019,083.01	10,019,083.01
其他	22,292,257.05	17,422,728.70
合计	<u>1,202,073,112.81</u>	<u>1,636,441,831.63</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
上海市浦东房屋征收事务中心	234,680,290.43	项目款, 尚未结算
上海汤臣房地产开发有限公司	49,180,000.00	往来款
万邦置业公司	18,520,000.00	往来款
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	5,000,000.00	押金、保证金
上海高益投资有限公司	4,000,000.00	往来款
上海金贵缘投资管理有限公司	4,000,000.00	押金、保证金
昕商汇房地产公司	3,902,166.60	往来款
张江建筑安装工程有限公司	3,712,600.00	押金、保证金
合计	<u>322,995,057.03</u>	

(十七) 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	2,545,740,000.00	3,664,783,486.64
1 年内到期的应付债券	2,850,500,000.00	1,900,000,000.00
合计	<u>5,396,240,000.00</u>	<u>5,564,783,486.64</u>

(十八) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间 (%)
抵押借款	450,480,000.00	382,400,000.00	3.9250-4.7500
保证借款	1,681,660,345.00	1,443,973,370.77	4.0300-4.9000
信用借款	180,000,000.00	1,107,000,000.00	4.750
合计	<u>2,312,140,345.00</u>	<u>2,933,373,370.77</u>	

(十九) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债 (2017 年第一期)		200,500,000.00
公司债 (2017 年第二期)	50,000,000.00	50,000,000.00
公司债 (2019 年第一期)		700,000,000.00
公司债 (2019 年第二期)	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
公司债 (2020 年第一期)	850,000,000.00	850,000,000.00
公司债 (2020 年第二期)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
公司债 (2020 年第三期)	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
公司债 (2020 年第四期)	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
公司债 (2021 年第一期)	500,000,000.00	1,150,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
合计	<u>6,600,000,000.00</u>	<u>8,150,500,000.00</u>

(二十) 长期应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,104,703,322.87	2,127,417,727.51
专项应付款		
<u>合 计</u>	<u>2,104,703,322.87</u>	<u>2,127,417,727.51</u>

2. 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
征地吸劳基金	1,470,311,632.31	1,494,628,263.54
J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	359,520,000.00	359,520,000.00
C-08 地块前期开发费	160,000,000.00	160,000,000.00
B-14 地块前期开发费	100,000,000.00	100,000,000.00
开发费利息收入	14,871,690.56	13,269,463.97
<u>合 计</u>	<u>2,104,703,322.87</u>	<u>2,127,417,727.51</u>

(二十一) 实收资本

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

(二十二) 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>109,590,054.84</u>	<u>77,731,332.05</u>	<u>115,636,088.25</u>	<u>66,198,841.90</u>
土地开发				
房产销售				
其中: 住宅类				
经营性物业	94,192,887.38	65,685,836.62	93,011,104.45	49,524,990.60
商品销售			506.15	

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
公园管理	91,481.64		3,133.03	
世纪珑墅管理费				
其他	15,305,685.82	12,045,495.43	22,621,344.62	16,673,851.30
2. 其他业务小计	<u>1,335,546.54</u>	<u>252,588.78</u>	<u>3,014,092.72</u>	<u>1,249,063.26</u>
合计	<u>110,925,601.38</u>	<u>77,983,920.83</u>	<u>118,650,180.97</u>	<u>67,447,905.16</u>

(二十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	359,551,016.99	331,100,820.18
减：利息收入	48,690,531.83	47,275,053.09
金融机构手续费	116,746.50	65,783.04
其他	1,984,185.27	5,674,256.85
合计	<u>312,961,416.93</u>	<u>289,565,806.98</u>

注：本期财务费用中其他费用为融资费用。

(二十四) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		2,396,430.00	
其他	1,016,189.55	1,830,550.51	1,016,189.55
合计	<u>1,016,189.55</u>	<u>4,226,980.51</u>	<u>1,016,189.55</u>

注：其他主要系收到的违约赔偿 75.87 万元。

(二十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	<u>8,965.40</u>	<u>131.00</u>	<u>8,965.40</u>
其中：固定资产处置损失	8,965.40	131.00	8,965.40
其他		1,213,911.75	
合计	<u>8,965.40</u>	<u>1,214,042.75</u>	<u>8,965.40</u>