



青浦资产

NEEQ: 831711

上海青浦资产经营股份有限公司

Shanghai Qingpu Asset Management

Co.,Ltd.

年度报告

— 2021 —

## 公司年度大事记

2021年8月10日，青浦资产经过2年时间追回长江经济联合发展（集团）股份有限公司（以下简称“长江经济”）25万股股权，防止国有资产流失。

长江经济股权由于历史悠久，缺失相关佐证材料，一直无法进行确权，因此，公司已全额计提坏账。为了保障国有资产不受损失，在集团母公司领导及青浦区相关部门的大力协助下，多次走访区国资委、区建管委、区规土局、区档案局及相关当事人（已退休）了解股权的来龙去脉，还原了当初的事实情况，集齐司法证据链。

经上海股交中心、大成律所及公司的共同努力下，将该长江经济的股权顺利确权并进行股权变更。

## 目录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	6
第三节	会计数据和财务指标 .....	8
第四节	管理层讨论与分析 .....	11
第五节	重大事件 .....	22
第六节	股份变动、融资和利润分配 .....	25
第七节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	32
第八节	行业信息 .....	36
第九节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	37
第十节	财务会计报告 .....	40
第十一节	备查文件目录 .....	112

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人雷鹏、主管会计工作负责人张祖琪及会计机构负责人（会计主管人员）张祖琪保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
实际控制人控制不当风险	公司控股股东上海青浦发展（集团）有限公司持有本公司 99.05% 的股份，实际控制人上海市青浦区国有资产监督管理委员会持有 100% 上海青浦发展（集团）有限公司的股份。若实际控制人通过控股股东行使表决权或其他方式对公司经营和财务决策、重大人事任免及利润分配等方面实施不利影响，可能会给公司和其他股东带来一定风险。为此，公司完善公司内部治理制度，监管制度，内审制度等。
客户集中度较高的风险	公司向前五大客户年度销售额占比分别为 2019 年 91.26%，2020 年 94.07%，2021 年 91.59% 客户集中度较高，存在客户集中度较高风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

是否存在被调出创新层的风险

是 否

## 释义

释义项目	指	释义
公司、本公司	指	上海青浦资产经营股份有限公司
青发集团	指	上海青浦发展（集团）有限公司
青浦农业园区	指	上海青浦现代农业园区发展有限公司
青浦区国资委	指	上海市青浦区国有资产监督管理委员会
原公司	指	上海青浦资产经营有限公司
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
元	指	人民币元
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
申万宏源	指	申万宏源证券股份有限公司
国泰君安、主办券商	指	国泰君安证券股份有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
东方证券	指	东方证券股份有限公司
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
华安证券	指	华安证券股份有限公司

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	上海青浦资产经营股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Qingpu Asset Management Co., Ltd. -
证券简称	青浦资产
证券代码	831711
法定代表人	雷鹏

### 二、 联系方式

董事会秘书姓名	朱倍玉
联系地址	上海市青浦区公园路 99 号 709 室
电话	021-59800933
传真	021-59800910
电子邮箱	Zhubeiyu@shpqpasset.com
办公地址	上海市青浦区公园路 99 号 709 室
邮政编码	201700
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	上海市青浦区公园路 99 号 709 室

### 三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2014 年 6 月 30 日
挂牌时间	2015 年 1 月 20 日
分层情况	创新层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-自有房地产经营活动（K704）-自有房地产经营活动（K7040）
主要产品与服务项目	房屋租赁、股权投资
普通股股票交易方式	<input type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input checked="" type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	336758956
优先股总股本（股）	-
做市商数量	3
控股股东	控股股东为（上海青浦发展（集团）有限公司）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（青浦区国资委），无一致行动人

**四、 注册情况**

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91310000703085717E	否
注册地址	上海市青浦区夏阳街道城中北路 103 号	否
注册资本	336,758,956	否
公司注册资本与总股本一致。		

**五、 中介机构**

主办券商（报告期内）	国泰君安	
主办券商办公地址	上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦	
报告期内主办券商是否发生变化	否	
主办券商（报告披露日）	国泰君安	
会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	唐国骏	魏青
	2 年	2 年
会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼	

**六、 自愿披露**

适用 不适用

**七、 报告期后更新情况**

适用 不适用

### 第三节 会计数据和财务指标

#### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	22,326,251.45	17,652,791.10	26.47%
毛利率%	8.50%	-1.96%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	49,368,237.71	46,904,319.92	5.25%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	46,381,273.63	44,092,349.74	5.19%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	3.46%	2.98%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	3.26%	2.80%	-
基本每股收益	0.15	0.14	6.67%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	1,505,937,002.02	1,652,598,883.13	-8.87%
负债总计	121,567,529.63	187,323,424.70	-35.10%
归属于挂牌公司股东的净资产	1,384,369,472.39	1,465,275,458.43	-5.52%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	4.11	4.35	-5.52%
资产负债率%（母公司）	8.07%	11.34%	-
资产负债率%（合并）	8.07%	11.34%	-
流动比率	22.58	10.25	-
利息保障倍数	-	-71.57	-

#### 三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	14,881,714.23	11,113,183.85	33.91%
应收账款周转率	25.51	38.83	-
存货周转率	-	-	-

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-8.87%	-15.10%	-
营业收入增长率%	26.47%	2.98%	-
净利润增长率%	5.25%	45.81%	-

#### 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	336,758,956	336,758,956	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

#### 六、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

#### 七、 与业绩预告/业绩快报中披露的财务数据差异

□适用 √不适用

#### 八、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,664,496.63
委托他人投资或管理资产的损益	1,317,082.19
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,385.26
<b>非经常性损益合计</b>	<b>2,986,964.08</b>
所得税影响数	-
少数股东权益影响额(税后)	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>2,986,964.08</b>

#### 九、 补充财务指标

□适用 √不适用

十、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式：

本公司是处于房地产行业的房屋租赁服务提供商，拥有多处房产并委托专业的物业公司进行管理，为行政部门、国有企业、商贸企业、个人客户提供优质、便利的服务。同时，公司通过股权投资增加收益，使公司收入稳步提升。具体介绍如下：

1、房产租赁：目前，公司持有的多处房产，通过对外租赁方式获取收益。为了保证国有资产的合理利用，提高运行的经济效益、社会效益，公司已委托专业的物业公司持续对租赁房地产项目进行梳理、跟踪，对签订的低于市场价的房地产租赁合同，在到期后全部按照市场价格重新签订合同；对符合市场价格的房产，可以相应价格水平继续续签，但是租赁时间不宜太长；对部分地段比较好的房产，可以适当提高租赁价格，力争稳步提升房产租赁收益。

2、股权投资：目前，公司的股权投资为长期持有并享受投资收益，不参与投资标的经营。

报告期内以及报告期后至本报告披露日，公司的商业模式未发生变化。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 二、 经营情况回顾

#### (一) 经营计划

公司 2021 年度主营业务总体稳定，为持续改善租户的办公、经营条件，公司定期检查房屋、设备情况，并及时更新、维修，提高租赁服务感受。同时，在报告期内对外股权投资分红收益增长较快，使公司整年盈利较高。

报告期内，公司实现营业总收入 22,326,251.45 元，同比增长 26.47%；营业利润 49,368,237.71 元，同比增长 5.28%；利润总额 49,368,237.71 元，同比增长 5.25%；归属于挂牌公司股东的净利润 49,368,237.71 元，同比增长 5.25%；归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润 46,381,273.63 元，同比增加 5.19%；基本每股收益 0.15 元，同比增

加 7.14%。

报告期内，公司总资产 1,505,937,002.02 元，比报告期初减少 8.87%；归属于挂牌公司股东的所有者权益 1,384,369,472.39 元，比报告期初减少 5.52%；股本 336,758,956 股，与报告期初持平；归属于挂牌公司股东的每股净资产 4.11 元，比报告期初减少 5.84%。

## （二） 行业情况

商铺租赁与经济走势密切相关。由于 2020 年中国疫情爆发导致中小企业生存较难，同时 2021 年大宗商品涨价给不少企业带来较大困难。随着国家保供稳价和助企纾困政策落地生效，工业生产继续回升，能源供应保障得到加强，大宗商品价格涨势得到控制，使得中小企业经营环境有所改善，商铺租赁需求这一年保持稳定。

目前，由于我公司客户群体主要是机关事业单位及国有企业，因此经济环境的变化对公司的经营影响不大。但由于个别经营情况不善导致我司租金收取难度加大，使坏账、拖欠款项增多等不利于影响增多。同时，房产税的征收将提高公司房屋的持有成本，降低公司的盈利能力。为此，公司不断增加房屋的便利性与吸引力，提高营业收入，降低预期内经济下滑与成本增加带来的不利影响。

综上所述，商铺租赁行业虽然受中国经济影响较大，但对我司业绩未造成负面影响。

## （三） 财务分析

### 1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与 本期期初金 额变动比例%
	金额	占总资 产的比 重%	金额	占总资 产的比 重%	
货币资金	273,511,321.98	18.16%	238,470,845.97	14.43%	14.69%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	1,466,626.32	0.10%	283,925.75	0.02%	416.55%
存货	-	-	-	-	-
投资性房地 地产	200,369,042.35	13.31%	201,337,781.82	12.18%	-0.48%
长期股权 投资	-	-	-	-	-
固定资产	882,212.21	0.06%	1,415,576.99	0.09%	-37.68%
在建工程	-	-	7,699,464.60	0.47%	-
无形资产	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-
其他权益	1,029,692,323.00	68.38%	1,203,391,288.00	72.82%	-14.43%

工具投资					
预付款项	5,000.00	0.00%	-	-	100.00%
应付账款	3,499,730.27	0.23%	6,152,216.00	0.37%	-43.11%
应付职工薪酬	227,432.57	0.02%	226,671.45	0.01%	0.34%
应交税费	1,019,896.58	0.07%	962,681.62	0.06%	5.94%
其他应付款	7,191,614.99	0.48%	15,667,509.75	0.95%	-54.10%

### 资产负债项目重大变动原因：

公司本期期末总资产 1,505,937,002.02 元，总负债 121,567,529.63 元，资产负债率 8.07%，期末现金及现金等价物余额 273,511,321.98 元，负债对公司现金流不产生负面影响。公司资产主要由房屋资产、金融资产为主，资产变现能力较强，质量较高。

应收账款本期期末数为 1,466,626.32 元，较上年同期增长 416.55%，主要原因为本期应收账款增加 1,481,440.73 元。

固定资产本期期末数为 882,212.21 元，较上年同期减少 37.68%，主要原因为本期计提折旧 533,364.78 元。

应付账款本期期末数为 3,499,730.27 元，较上年同期减少 43.11%，主要原因为本期建设项目应付账款减少所致。

其他应付款本期期末数为 7,191,614.99 元，较上年同期减少 54.10%，主要原因为上年同期公司偿还借款导致本期应付利息减少所致。

## 2. 营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例%
	金额	占营业收入 的比重%	金额	占营业收入 的比重%	
营业收入	22,326,251.45	-	17,652,791.10	-	26.47%
营业成本	20,428,774.12	91.50%	17,998,717.67	101.96%	13.50%
毛利率	8.50%	-	-1.96%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	2,335,511.54	10.46%	2,583,969.13	14.64%	-9.62%
研发费用	-	-	-	-	-
财务费用	-2,726,268.75	-12.21%	-2,409,220.53	-13.65%	13.16%
信用减值损失	-11,999.11	-0.05%	3,452.26	0.02%	-447.57%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	1,669,881.89	7.48%	1,324,318.87	7.50%	26.09%

投资收益	48,176,335.19	215.78%	48,653,084.39	275.61%	-0.98%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	49,368,237.71	221.12%	46,891,713.24	265.63%	5.28%
营业外收入	-	-	31,222.30	0.18%	-
营业外支出	-	-	18,615.62	0.11%	-
净利润	49,368,237.71	221.12%	46,904,319.92	265.70%	5.25%

### 项目重大变动原因：

公司本期利润构成及利润来源未发生重大变动。

本期公司营业收入为 22,326,251.45 元，较上年同期增长 26.47%，主要原因为租赁收入增加 4,673,460.30 元。

本期公司信用减值损失为-11,999.11 元，较上年同期增加 447.57%，主要原因为本期公司计提应收账款坏账损失 11,946.47 元。

### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	22,326,251.45	17,652,791.10	26.47%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	20,428,774.12	17,998,717.67	13.50%
其他业务成本	-	-	-

### 按产品分类分析：

适用 不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减%
租赁收入	22,326,251.45	20,428,774.12	8.50%	26.47%	13.50%	533.67%

### 按区域分类分析：

适用 不适用

### 收入构成变动的的原因：

收入构成未发生变动。

## (3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	上海市青浦区机关事务管理局	13,145,461.69	58.88%	否
2	上海青浦储备粮管理有限公司	2,904,530.99	13.01%	否
3	上海青浦水利建筑工程有限公司	2,046,613.80	9.17%	否
4	上海青浦市场开发管理有限公司	1,857,142.86	8.32%	是
5	上海美都环卫服务有限公司	493,464.22	2.21%	是
合计		20,447,213.56	91.59%	-

## (4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	上海久银车库工程有限公司	1,998,000.00	47.61%	否
2	上海浦西建筑工程有限公司	1,718,454.67	40.95%	否
3	上海奋发建筑工程服务中心	109,579.20	2.61%	否
4	上海同建工程建设监理咨询有限责任公司	93,979.40	2.24%	否
5	上海浦惠建设管理有限公司	69,350.00	1.65%	否
合计		3,989,363.27	95.06%	-

## 3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	14,881,714.23	11,113,183.85	33.91%
投资活动产生的现金流量净额	39,905,128.54	36,756,228.59	8.57%
筹资活动产生的现金流量净额	-19,746,366.76	-	-

## 现金流量分析：

筹资活动产生的现金流量净额本期数为-19,746,366.76元，上年同期未发生筹资活动的现金流动，本期筹资活动的产生主要是因为偿还青浦区财政局的本金及利息共计19,746,366.76元。

本期公司经营活动产生的现金流量净额为14,881,714.23元，公司本期净利润为49,368,237.71元，差异大的主要原因为公司长期持有的金融资产本期产生的现金分红为48,176,335.19元，占公司净利润比重较大。

**(四) 投资状况分析****1、 主要控股子公司、参股公司情况**

□适用 √不适用

**主要参股公司业务分析**

□适用 √不适用

**公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**2、 合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人**

□是 √否

**(五) 研发情况****研发支出情况：**

项目	本期金额/比例	上期金额/比例
研发支出金额	0	0
研发支出占营业收入的比例	0%	0%
研发支出中资本化的比例	0%	0%

**研发人员情况：**

教育程度	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科以下	0	0
研发人员总计	0	0
研发人员占员工总量的比例	0%	0%

**专利情况：**

项目	本期数量	上期数量
公司拥有的专利数量	0	0
公司拥有的发明专利数量	0	0

**研发项目情况：**

公司无研发项目。

**(六) 审计情况****1. 非标准审计意见说明**

□适用 √不适用

**2. 关键审计事项说明：**

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些

事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>其他权益工具投资第二层次与第三层次公允价值计量项目的确认</p> <p>截止至 2021 年 12 月 31 日，青浦资产其他权益工具投资账面价值为人民币 1,029,692,323.00 元，其中，第二层次公允价值计量项目的其他权益工具投资账面价值为人民币 490,400,000.00 元，占青浦资产资产总额的 32.56%，第三层次公允价值计量项目的其他权益工具投资账面价值为人民币 91,475,000.00 元，占青浦资产资产总额的 6.07%。</p> <p>对第二层次与第三层次公允价值计量项目的其他权益工具投资，青浦资产管理层采用估值技术确定其公允价值，而估值技术中常包括依赖主观判断的假设和估计。采用不同的估值技术或假设，将可能导致对金融工具的公允价值估计存在较大差异。因此其他权益工具投资的公允价值评估被识别为审计关注的重点领域。</p> <p>有关其他权益工具投资第二层次与第三层次公允价值计量项目的详情请参阅财务报表附注五（五）和附注七（三）、（四）。</p>	<p>我们就管理层公允价值的确认执行的程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评估并测试了与金融工具估值相关的关键控制的设计和执行的有效性；</li> <li>2、评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；</li> <li>3、评估金融工具估值相关的方法；</li> <li>4、评价金融工具估值相关的关键假设的适当性；</li> <li>5、使用可观测的公开市场价格评价管理层对公允价值的判断是否合理，同时检查公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的正确性。</li> </ol>

## （七） 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

### 1、 重要会计政策变更

#### （1）执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

- 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种

方法之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

- 本公司在首次执行日和报告期间，均不存在承租事宜。

- 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

- 执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## （2）执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

### ①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，

追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### （3）执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

### （4）执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

**2、 重要会计估计变更**

本年度公司未发生会计估计变更的情况。

**(八) 合并报表范围的变化情况**

适用 不适用

**(九) 企业社会责任****1. 扶贫社会责任履行情况**

适用 不适用

**2. 其他社会责任履行情况**

适用 不适用

公司作为区属国有企业积极维护公司对外形象以及承担社会责任，为员工创造和谐劳动关系环境，为社会贡献一份力量。

公司认真履行法律法规的各项义务责任。在税收方面，公司积极为公司、为职工缴纳税收；在雇主方面，公司及时、足额为公司员工缴纳社保、公积金等，定期发放工资及奖金；在工会方面，公司充分考虑员工情况，及时慰问生病、困难员工，定期发放符合规定的员工福利等。

**三、 持续经营评价**

商铺租赁收益比较稳定，为公司带来稳定的现金流，同时，公司对外投资可为公司带来额外的投资收益，增加公司的总体净利润。目前我公司正在研究进一步发展的方向，争取为股东带来更多收益。

**四、 未来展望**

是否自愿披露

是 否

**五、 风险因素****(一) 持续到本年度的风险因素****1. 实际控制人控制不当风险**

公司控股股东上海青浦发展（集团）有限公司持有本公司 99.05% 的股份，实际控制人上海市青浦区国有资产监督管理委员会持有 100% 上海青浦发展（集团）有限公司的股份。若实际控制人通

过控股股东行使表决权或其他方式对公司经营和财务决策、重大人事任免及利润分配等方面实施不利影响，可能会给公司和其他股东带来一定风险。

应对措施：

公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度，通过制度明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的分工和制衡机制。公司的股东、董事、监事均符合《公司法》的任职要求，通过勤勉尽责地遵守“三会”议事规则，切实履行义务，严格执行“三会”决议，及时、合规披露信息，来有效防范实际控制人不当控制风险。

2.客户集中度较高风险

公司主营业务为房屋租赁，客户较为稳定。公司前五大客户年度销售额占比分别为2019年91.26%，2020年94.06%，2021客户年91.58%集中度较高，存在客户集中度较高风险。

应对措施：

公司加强对老客户的维护，同时加强寻找潜在客户，为将来老客户的更替做好准备。

## (二) 报告期内新增的风险因素

无。

## 第五节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在其他重大关联交易事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资，以及报告期内发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在应当披露的其他重大事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 诉讼、仲裁事项

##### 1. 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

是 否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	350,000.00	0	350,000.00	0.03%

##### 2. 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

##### 3. 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

## (二) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

## (三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
2. 销售产品、商品，提供劳务	5,600,000.00	2,780,517.43
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
4. 其他		

2021年4月23日，公司召开第三届董事会第五次会议审议通过《公司关于预计2021年日常性关联交易的议案》，该议案关联方为董事长雷鹏、董事邓大虹、张吉，非关联董事不足半数，因此本议案直接提交2020年年度股东大会审议。

2021年5月24日，公司召开2020年年度股东大会审议通过《公司关于预计2021年日常性关联交易的议案》，该议案同意股数75,000股，占本次股东会有表决权股份总数的100.00%；反对股数0股，占本次股东会有表决权股份总数的0.00%；弃权股数0股，占本次股东会有表决权股份总数的0.00%。公司控股股东上海青浦发展（集团）有限公司为本议案关联方，回避表决。

报告期内，公司为关联方提供房屋租赁服务，预计关联交易金额为5,600,000.00元，实际发生的关联交易金额为2,780,517.43元。

## (四) 承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺内容	承诺履行情况
公司	2016年8月10日	-	挂牌	公司签订新租赁合同及时备案的承诺	公司新签租赁合同按时向上海市青浦区房地产签订机构备案。	正在履行中
董监高	2016年8月10日	-	挂牌	关于诚信状况书面声明的承诺	公司董事、监事及高级管理人员报告期内不得存在不诚信状况。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月10日	-	挂牌	同业竞争承诺	公司控股股东报告期内与公司不得存在同业竞争情况。	正在履行中

董监高	2016年8月10日	-	挂牌	同业竞争承诺	公司董监高报告期内与公司不得存在同业竞争情况。	正在履行中
董监高	2016年8月10日	-	挂牌	与公司签订重要协议或作出重要承诺	公司董监高不得在报告期内与公司签订重要协议或作出重要承诺。	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年8月10日	-	挂牌	担保风险	实际控制人及控股股东报告期内未要求公司对外提供担保。	正在履行中

#### 承诺事项详细情况：

1.公司签订新租赁合同及时备案的承诺事项：公司新签租赁合同已按时向上海市青浦区房地产登记机构备案。

2.公司董事、监事及高级管理人员关于诚信状况书面声明的承诺事项：公司董事、监事及高级管理人员报告期内不存在不诚信的状况。

3.同业竞争情况的承诺事项：公司控股股东、董事、高级管理人员及核心人员报告期内与公司不存在同业竞争的情况。

4.董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺的事项：公司董事、监事、高级管理人员报告期内未与公司签订重要协议或作出重要承诺。

5.担保风险的承诺事项：实际控制人及控股股东报告期内未要求公司对外提供担保。

## 第六节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	336,758,956	100%	0	336,758,956	100%
	其中：控股股东、实际控制人	335,258,956	99.55%	0	335,258,956	99.55%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		336,758,956	-	0	336,758,956	-
普通股股东人数						81

股本结构变动情况：

□适用 √不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	青发集团	333,568,956	0	333,568,956	99.05%	0	333,568,956	0	0
2	青浦农业园	1,690,000	0	1,690,000	0.50%	0	1,690,000	0	0

3	华金证券	785,000	-53,000	732,000	0.22%	0	732,000	0	0
4	浙商证券	234,150	66,833	300,983	0.09%	0	300,983	0	0
5	校祎	73,000	30,000	103,000	0.03%	0	103,000	0	0
6	国泰君安	98,479	-13,222	85,257	0.03%	0	85,257	0	0
7	东吴证券	87,900	-11,591	76,309	0.02%	0	76,309	0	0
8	俞顺兴	46,000	1,300	47,300	0.01%	0	47,300	0	0
9	周继锋	28,400	-2,000	26,400	0.01%	0	26,400	0	0
10	阎玉华	0	17,500	17,500	0.01%	0	17,500	0	0
<b>合计</b>		336,611,885	35,820	336,647,705	99.97%	0	336,647,705	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明：青发集团与现代农业园都是上海市青浦区国有资产监督管理委员会控制的国有一级公司。除此之外，公司前十名股东没有关系。

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### （一）控股股东情况

公司控股股东为青发集团，持股比例为 99.0527%。公司成立于 2013 年 9 月 22 日，法定代表人为章凌云，注册资本 250,000 万元，统一社会信用代码为 91310000078165243R。

青发集团根据青浦区委、区政府的战略部署，主要承担城市基础设施及市政公用项目的投资、建设和管理任务；从事授权范围内的国有资产经营和资本运作；承担区创投基金管理、百村和帮扶农村基金管理的责任；承担自来水供应、公交运营等相关民生行业的管理。公司成立以来，青发集团推进“四商战略”（即投融资攻略设计商、资本资产运营方案集成商、基础设施建设服务提供商、资源集成增值服务运行商）的实现，快速成长为推动青浦区高质量跨越式发展的主力军。

报告期内，公司控股股东未发生变化。

### （二）实际控制人情况

公司实际控制人为上海市青浦区国资委。

青浦区国资委根据区委、区政府的统一部署，出资设立 10 家公司，分别为上海青浦发展（集团）有限公司、上海青浦新城发展（集团）有限公司、上海青浦工业园区发展（集团）有限公司、上海青浦投资有限公司、上海张江高新技术产业开发区青浦园区（集团）有限公司、上海青浦出口加工区开发有限公司、上海青浦公用事业投资控股有限公司、上海青浦文旅发展（集团）有限公司、上海青浦现代农业园区发展有限公司、上海凌焱燃气管道工程有限公司。以上公司由青浦区国资委 100% 出资控股。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

#### 四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

##### （一） 报告期内普通股股票发行情况

适用 不适用

##### （二） 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	是否履行必要决策程序
2017年第一次股票发行	2017年9月15日	7050,000.00	761,658.05	否	不适用	不适用	已事前及时履行

##### 募集资金使用详细情况：

根据《全国中小企业股份转让系统股票定向发行业务指南》、《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》、《挂牌公司股票发行常见问题解答（三）——募集资金管理、认购协议中特殊条款、特殊类型挂牌公司融资》（以下简称《股票发行问题解答（三）》）等相关法律、法规和规范性文件的规定，上海青浦资产经营股份有限公司（以下简称“公司”）董事会对公司2021年度募集资金存放及使用情况进行了专项核查，并编制了《公司2021年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

##### 一、募集资金基本情况

公司挂牌以来共完成了2次股票发行。

2017年11月公司完成第一次股票发行，募集资金705万元，募集资金情况如下：

公司分别于2017年09月04日和2017年09月20日召开的第一届董事会第十五次会议和2017年第三次临时股东大会审议通过了《关于〈上海青浦资产经营股份有限公司2017年第一次股票发行方案〉的议案》，根据该方案，公司发行股份数量不超过150万股（含150万股），每股价格为人民币4.7元，预计发行募集资金总额不超过705万元（含705万元）。截至2017年09月26日，本次募集资金705万元全部出资到位。2017年10月16日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为信会师报字（2017）第ZA16230号的《验资报告》，对上述增资事项进行了验证。2017年11月7日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具了《关于上海青浦资产经营股份有限

公司股票发行股份登记的函》，对公司本次股票发行的备案申请予以确认。

2018年03月公司完成第二次股票发行，募集资金470万元，募集资金情况如下：

公司分别于2018年01月09日和2018年01月25日召开的第二届董事会第二次会议和2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于〈上海青浦资产经营股份有限公司2018年第一次股票发行方案〉的议案》，根据该方案，公司发行股份数量不超过100万股（含100万股），每股价格为人民币4.7元，预计发行募集资金总额不超过470万元（含470万元）。截至2018年01月30日，本次募集资金470万元全部出资到位。2018年02月08日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为信会师报字[2018]第ZA10117号的《验资报告》，对上述增资事项进行了验证。2018年03月05日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具了《关于上海青浦资产经营股份有限公司股票发行股份登记的函》，对公司本次股票发行的备案申请予以确认。

## 二、募集资金存放和管理情况

### （一）募集资金管理情况

公司根据《非上市公众公司监督管理办法》、《关于挂牌公司股票发行有关事项的规定》等有关法律法规的规定，结合公司实际情况，制订了《募集资金管理制度》，并经2017年08月14日召开的公司第一届董事会第十四次会议审议通过，于08月14日在全国股转系统网站平台披露，并经2017年第二次临时股东大会审议通过。《募集资金管理制度》明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施以及信息披露要求。

### （二）募集资金存放情况

公司第1次股票发行募集资金存放情况如下：

2017年09月04日，公司第一届董事会第十五次会议审议通过《关于开设公司2017年第一次股票发行募集资金专项账户的议案》。2017年8月17日，上海青浦资产经营股份有限公司连同申万宏源证券有限公司与上海银行青浦支行签订了《募集资金三方监管协议》；由于公司主办券商变更为国泰君安证券股份有限公司，2019年8月5日，上海青浦资产经营股份有限公司连同国泰君安证券股份有限公司与上海银行青浦支行重新签订了《募集资金三方监管协议》，三方监管协议与全国中小企业股份转让系统三方监管协议范本不存在重大差异。

截至2021年12月31日，公司募集资金专项存储账户的余额情况如下：

单位：人民币元

开户企业	开户银行	银行帐号	余额	备注
青浦资产	上海银行青浦支行	03003353377	336.59	

注：以上账户余额包括银行存款利息收入。

公司于2017年11月7日取得全国股份转让系统函《关于上海青浦资产经营股份有限公司股票发行股份登记的函》，公司不存在提前使用募集资金的情形。

公司第2次股票发行募集资金存放情况如下：

2018年01月09日，公司第二届董事会第二次会议审议通过《关于开设公司2018年第一次股票发行募集资金专项账户的议案》。2018年01月22日，上海青浦资产经营股份有限公司连同申万宏源证券有限公司与上海银行青浦支行签订了《募集资金三方监管协议》，三方监管协议与全国中小企业股份转让系统三方监管协议范本不存在重大差异。

公司于2018年03月05日取得全国股份转让系统函《关于上海青浦资产经营股份有限公司股票发行股份登记的函》，公司不存在提前使用募集资金的情形。

该募集资金专户资金已全部用于募集资金项目，并已在2019年12月24日注销。

### 三、本年度募集资金的实际使用及结余情况

公司第1次股票发行募集资金的使用和结余情况如下：

公司2017年第一次发行股票募集资金人民币705万元。根据股票发行方案的约定，该募集资金705万元全部用于建设建交大楼智能停车库项目。截至2021年12月31日，公司累计使用本次募集资金共计7,305,313.65元，募集资金余额为人民币336.59元，具体情况如下：

单位：人民币元

项目	金额
一、募集资金总额	7,050,000.00
二、变更用途的募集资金总额	0
三、使用募集资金总额	7,305,313.65
其中：2021年使用募集资金金额	761,658.05
2021年募集资金使用具体用途：	-
建筑安装工程费	761,128.25
银行手续费	529.80
四、利息收入总额	255,650.24

**五、募集资金结余金额**

336.59

本年度，上述股票发行募集资金不存在被控股股东、实际控制人或其他关联方占用或转移的情形。

本年度，公司募集资金未用于持有交易性金融资产、其他权益工具投资、其他债权投资或借予他人、委托理财等财务性投资，未直接或者间接投资于以买卖有价证券为主营业务的公司，未用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易，未通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。

**四、变更募集资金使用用途的资金使用情况**

公司不存在变更募集资金使用用途情况。

**五、募集资金使用及披露中存在的问题**

公司 2021 年度募集资金存放与使用符合《全国中小企业股份转让系统股票发行业务指南》、《挂牌公司股票发行常见问题解答（三）——募集资金管理、认购协议中特殊条款、特殊类型挂牌公司融资》等有关法律、法规和规范性文件的规定，及时、真实、准确、完整地披露了相关信息，对募集资金进行了专户存储，不存在违规存放与使用募集资金的情形。

未来公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统股票发行业务指南》、《挂牌公司股票发行常见问题解答（三）——募集资金管理、认购协议中特殊条款、特殊类型挂牌公司融资》、中国证监会相关法律法规以及公司《募集资金管理制度》的规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整履行相关信息披露工作。

**五、 存续至本期的优先股股票相关情况**

适用 不适用

**六、 存续至本期的债券融资情况**

适用 不适用

**七、 存续至本期的可转换债券情况**

适用 不适用

**八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况**

适用 不适用

## 九、 权益分派情况

### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
雷鹏	董事长	男	1969年4月	2020年3月27日	2023年9月20日
汪华	董事	男	1979年11月	2021年9月23日	2023年9月20日
张吉	董事	男	1982年7月	2017年9月21日	2023年9月20日
吴根方	董事、总经理	男	1968年10月	2020年3月11日	2023年9月20日
纪雪丽	董事	女	1988年11月	2018年4月13日	2023年9月20日
邱炳南	监事会主席	男	1979年11月	2018年4月13日	2023年9月20日
王刘洋	监事	男	1993年5月	2020年11月17日	2023年9月20日
俞晓玲	职工监事	女	1989年2月	2021年5月25日	2023年9月20日
刘阳	财务负责人	男	1994年5月	2021年4月2日	2022年2月9日
朱倍玉	副总经理、董事会秘书	女	1985年4月	2018年4月13日	2023年9月20日
董事会人数：					5
监事会人数：					3
高级管理人员人数：					3

原公司董事邓大虹、职工监事封顺、财务负责人徐淑英已在报告期内离任，同时在报告期内公司新任董事汪华、职工监事俞晓玲、财务负责人刘阳。报告期后财务负责人刘阳离任，新任财务负责人张祖琪。

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

董事长雷鹏、董事纪雪丽、汪华、张吉以及监事会主席邱炳南是由公司控股股东上海青浦发展集团有限公司提名任命。实际控制人青浦区国资委持有公司控股股东100%股份。

#### (二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量	期末被授予的限制性股票数量
雷鹏	董事长	0	0	0	0.00%	0	0
邓大虹	董事	0	0	0	0.00%	0	0
汪华	董事	0	0	0	0.00%	0	0
张吉	董事	0	0	0	0.00%	0	0
吴根方	董事、总经理	0	0	0	0.00%	0	0

纪雪丽	董事	0	0	0	0.00%	0	0
邱炳南	监事会主席	0	0	0	0.00%	0	0
王刘洋	监事	0	0	0	0.00%	0	0
封顺	职工监事	0	0	0	0.00%	0	0
俞晓玲	职工监事	0	0	0	0.00%	0	0
徐淑英	财务负责人	0	0	0	0.00%	0	0
刘阳	财务负责人	0	0	0	0.00%	0	0
朱倍玉	副总经理、董事会秘书	0	0	0	0.00%	0	0
<b>合计</b>	-	0	-	0	0.00%	0	0

## (三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## 报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
徐淑英	财务负责人	离任	-	工作调动
刘阳	-	新任	财务负责人	聘任
封顺	职工监事	离任	-	工作调动
俞晓玲	-	新任	职工监事	聘任
邓大虹	董事	离任	-	工作调动
汪华	-	新任	董事	聘任

## 报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

√适用 不适用

新任董事简要职业经历如下：

汪华，男，1979年11月出生，中国国籍，无境外永久居住权，上海财经大学经济学硕士。2001年9月至2004年5月任上海青雅实业有限公司总账会计；2004年5月至2005年8月任上海纳薇涂层有限公司总账会计；2005年8月至2021年8月任上海青浦工业园区发展（集团）有限公司计财部会计科科长、计财部会计科科长、计财部副部长、计财部部长、财务管理部部长；2021年8月至今任上海青浦发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

新任职工监事简要职业经历如下：

俞晓玲，女，1989年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，毕业于华东理工大学法学专业。2011年1月至2019年8月在上海西虹桥创业服务有限公司担任出纳；2019年9月至2021年4月在上海西虹桥创业服务有限公司担任行政专员；2021年4月至今在上海青浦资产经营股份有限公司担任文员。

新任财务负责人简要职业经理如下：

刘阳，男，1994年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2018年2月至2019年6月就职于江西金投置地有限公司任总账会计；2019年7月至2020年7月就职于天邦食品股份有限公司任财务分析；2020年8月至2021年3月就职于上海青浦发展（集团）有限公司任会计；2021年4月就职于上海青浦资产经营股份有限公司任会计至2022年2月。

#### （四） 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

## 二、 员工情况

### （一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	3	1	1	3
销售人员	1	0	0	1
财务人员	2	1	1	2
员工总计	6	2	2	6

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	5	5
专科	0	0
专科以下	0	0
员工总计	6	6

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1. 员工薪酬政策公司员工之薪酬包括工资、奖金、津贴等，同时根据相关法律法规，为员工缴纳社险和公积金以及代扣代缴个人所得税。

2. 培训计划公司一直以来十分重视员工的培训和发展工作，制定了一系列的培训计划，包括新员工入职培训、在职人员业务培训、管理者提升培训等，不断提高公司员工的整体

素质，实现公司与员工的双赢共进。

报告期内，没有需公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

报告期至本报告披露日，公司财务负责人发生变更。

公司原财务负责人刘阳因工作变动提出书面辞职报告，经第三届董事会第八次会议审议提名张祖琪为公司新任财务负责人。

## 第八节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第九节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

上年度公司根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关规定，修订《公司章程》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》、《公司股东大会议事规则》、《公司对外投资管理制度》、《公司关联交易管理制度》、《公司信息披露管理制度》。

本期公司严格履行公司各项治理制度，未建立新的治理制度。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司按照公众公司治理要求修订《公司章程》、《公司股东大会议事规则》等，争取给所有股东提供合适的保护与平等的权利。关于股东大会的投票权利，在《公司章程》中提出了累积投票制的投票方式，进一步健全股东权利保护机制。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。公司重大人事变动、关联交易、重大生产经营决策、投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

##### 4、 公司章程的修改情况

无。

## （二） 三会运作情况

### 1、 三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	2	4	2

### 2、 三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项均符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

## （三） 公司治理改进情况

公司邀请除控股股东及实际控制人以外的股东参加公司 2020 年年度股东大会，审议相关议案。

## （四） 投资者关系管理情况

公司与投资者保持密切的沟通，随时听取投资者的需求，同时，公司积极对接潜在投资者，确保公司股票的流动性。

## 二、 内部控制

### （一） 监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### （二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

#### （一）业务独立

公司主要业务包括：房屋租赁业务，通过出租企业自有产权房屋收取租金；股权投资业务，主要指对已经形成一定规模产生稳现金流的企业的长期投资行为，通过每年的股票分红获得收益。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所，在业务上具有独立性。

#### （二）资产独立

公司主要资产均合法拥有，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，公司资产具有独立性。

#### （三）人员独立

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

截至报告期日，公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。

#### （四）机构独立

公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门。公司下设办公室、财务部、投资发展部、资产管理部、综合管理部等五个职能部门。各职能部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。

#### （五）财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司财务人员独立；公司独立在银行开设账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况。

### （三）对重大内部管理制度的评价

#### 1. 关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

#### 2. 关于财务管理体系

报告期内，公司严格贯彻和落实各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，做到有序工作、严格管理，继续完善公司财务管理体系。

#### 3. 关于风险控制体系

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制体系。

### （四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司严格按照《年度报告重大差错责任追究制度》，健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况，执行情况良好。

## 三、投资者保护

### （一）公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况

适用 不适用

### （二）特别表决权股份

适用 不适用

## 第十节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	信会师报字[2022]第 ZA20862 号	
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	上海市南京东路 61 号 4 楼	
审计报告日期	2022 年 4 月 22 日	
签字注册会计师姓名及连续 签字年限	唐国骏 2 年	魏青 2 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	7 年	
会计师事务所审计报酬	23 万元	
<p>审计报告正文：</p> <p>上海青浦资产经营股份有限公司全体股东：</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了上海青浦资产经营股份有限公司（以下简称青浦资产）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了青浦资产 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于青浦资产，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。</p> <p>三、 关键审计事项</p> <p>关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。</p> <p>我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：</p>		

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>其他权益工具投资第二层次与第三层次公允价值计量项目的确认</p> <p>截止至 2021 年 12 月 31 日，青浦资产其他权益工具投资账面价值为人民币 1,029,692,323.00 元，其中，第二层次公允价值计量项目的其他权益工具投资账面价值为人民币 490,400,000.00 元，占青浦资产资产总额的 32.56%，第三层次公允价值计量项目的其他权益工具投资账面价值为人民币 91,475,000.00 元，占青浦资产资产总额的 6.07%。</p> <p>对第二层次与第三层次公允价值计量项目的其他权益工具投资，青浦资产管理层采用估值技术确定其公允价值，而估值技术中常包括依赖主观判断的假设和估计。采用不同的估值技术或假设，将可能导致对金融工具的公允价值估计存在较大差异。因此其他权益工具投资的公允价值评估被识别为审计关注的重点领域。</p> <p>有关其他权益工具投资第二层次与第三层次公允价值计量项目的详情请参阅财务报表附注五（五）和附注七（三）、（四）。</p>	<p>我们就管理层公允价值的确认执行的程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评估并测试了与金融工具估值相关的关键控制的设计和执行的有效性；</li> <li>2、评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；</li> <li>3、评估金融工具估值相关的方法；</li> <li>4、评价金融工具估值相关的关键假设的适当性；</li> <li>5、使用可观测的公开市场价格评价管理层对公允价值的判断是否合理，同时检查公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的正确性。</li> </ol>

#### 四、 其他信息

青浦资产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括青浦资产 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估青浦资产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督青浦资产的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对青浦资产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致青浦资产不能持续经营。

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

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：唐国骏  
(项目合伙人)

中国注册会计师：魏青

中国·上海

2022年4月22日

## 二、 财务报表

## (一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	273,511,321.98	238,470,845.97
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	1,466,626.32	283,925.75
应收款项融资			
预付款项	五（三）	5,000.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	10,476.16	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>274,993,424.46</b>	<b>238,754,771.72</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五（五）	1,029,692,323.00	1,203,391,288.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五（六）	200,369,042.35	201,337,781.82
固定资产	五（七）	882,212.21	1,415,576.99
在建工程	五（八）		7,699,464.60
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		1,230,943,577.56	1,413,844,111.41
<b>资产总计</b>		1,505,937,002.02	1,652,598,883.13
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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	五（九）	3,499,730.27	6,152,216.00
预收款项	五（十）	241,236.20	273,079.98
合同负债			
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	五（十一）	227,432.57	226,671.45
应交税费	五（十二）	1,019,896.58	962,681.62
其他应付款	五（十三）	7,191,614.99	15,667,509.75
其中：应付利息			
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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		12,179,910.61	23,282,158.80
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益	五（十四）	27,635,855.27	27,594,760.90
递延所得税负债	五（十五）	81,751,763.75	125,176,505.00
其他非流动负债	五（十六）		11,270,000.00
<b>非流动负债合计</b>		109,387,619.02	164,041,265.90
<b>负债合计</b>		121,567,529.63	187,323,424.70
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五（十七）	336,758,956.00	336,758,956.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（十八）	613,205,144.68	613,205,144.68
减：库存股			
其他综合收益	五（十九）	245,605,291.25	375,879,515.00
专项储备			
盈余公积	五（二十）	19,417,833.60	14,481,009.83
一般风险准备			
未分配利润	五（二十一）	169,382,246.86	124,950,832.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,384,369,472.39	1,465,275,458.43
少数股东权益			
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		1,384,369,472.39	1,465,275,458.43
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		1,505,937,002.02	1,652,598,883.13

法定代表人：雷鹏

主管会计工作负责人：张祖琪

会计机构负责人：张祖琪

## （二） 利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<b>一、营业总收入</b>			
其中：营业收入	五（二十二）	22,326,251.45	17,652,791.10
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>			
其中：营业成本	五（二十二）	20,428,774.12	17,998,717.67
利息支出			
手续费及佣金支出			

退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五(二十三)	2,754,214.80	2,568,467.11
销售费用			
管理费用	五(二十四)	2,335,511.54	2,583,969.13
研发费用			
财务费用	五(二十五)	-2,726,268.75	-2,409,220.53
其中：利息费用			-646,288.38
利息收入		2,729,817.35	1,767,909.23
加：其他收益	五(二十六)	1,669,881.89	1,324,318.87
投资收益（损失以“-”号填列）	五(二十七)	48,176,335.19	48,653,084.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(二十八)	-11,999.11	3,452.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		49,368,237.71	46,891,713.24
加：营业外收入	五(二十九)		31,222.30
减：营业外支出	五(三十)		18,615.62
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		49,368,237.71	46,904,319.92
减：所得税费用			
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		49,368,237.71	46,904,319.92
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		49,368,237.71	46,904,319.92
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏		49,368,237.71	46,904,319.92

损以“-”号填列)			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-130,274,223.75	-262,851,134.25
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-130,274,223.75	-262,851,134.25
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-130,274,223.75	-262,851,134.25
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		-80,905,986.04	-215,946,814.33
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	五(三十一)	0.15	0.14
（二）稀释每股收益（元/股）	五(三十一)	0.15	0.14

法定代表人：雷鹏      主管会计工作负责人：张祖琪      会计机构负责人：张祖琪

### （三）现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,354,448.78	19,060,585.90
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(三十二)	2,730,858.90	1,808,851.99
<b>经营活动现金流入小计</b>		25,085,307.68	20,869,437.89
购买商品、接受劳务支付的现金		3,868,303.76	2,965,252.23
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,399,999.55	1,675,736.28
支付的各项税费		3,985,236.43	4,177,045.39
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十二)	950,053.71	938,220.14
<b>经营活动现金流出小计</b>		10,203,593.45	9,756,254.04
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		14,881,714.23	11,113,183.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		48,255,362.58	48,739,353.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五(三十二)	120,000,000.00	120,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		168,255,362.58	168,743,353.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,350,234.04	11,981,324.60
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五(三十二)	120,000,000.00	120,005,800.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		128,350,234.04	131,987,124.60
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		39,905,128.54	36,756,228.59
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金		11,270,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,476,366.76	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		19,746,366.76	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-19,746,366.76	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		35,040,476.01	47,869,412.44
加：期初现金及现金等价物余额		238,470,845.97	190,601,433.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		273,511,321.98	238,470,845.97

法定代表人：雷鹏

主管会计工作负责人：张祖琪

会计机构负责人：张祖琪

## (四) 股东权益变动表

单位：元

项目	2021年										少数 股东 权益	所有者 权益 合计	
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工 具			资本 公积	减： 库存 股	其他综合收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备			未分配利润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	336,758,956.00				613,205,144.68		375,879,515.00		14,481,009.83		124,950,832.92		1,465,275,458.43
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合 并													
其他													
二、本年期初余额	336,758,956.00				613,205,144.68		375,879,515.00		14,481,009.83		124,950,832.92		1,465,275,458.43
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-130,274,223.75		4,936,823.77		44,431,413.94		-80,905,986.04
(一) 综合收益总额							-130,274,223.75				49,368,237.71		-80,905,986.04
(二) 所有者投入和减少 资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者													

投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								4,936,823.77		-4,936,823.77			
1. 提取盈余公积								4,936,823.77		-4,936,823.77			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													

(六) 其他											
<b>四、本年期末余额</b>	336,758,956.00			613,205,144.68		245,605,291.25		19,417,833.60		169,382,246.86	1,384,369,472.39

项目	2020年												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工 具			资本 公积	减： 库存 股	其他综合收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备			未分配利润
优 先 股		永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	336,758,956.00				613,205,144.68		638,730,649.25		9,790,577.84		82,736,944.99		1,681,222,272.76
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	336,758,956.00				613,205,144.68		638,730,649.25		9,790,577.84		82,736,944.99		1,681,222,272.76
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-262,851,134.25		4,690,431.99		42,213,887.93		-215,946,814.33
(一) 综合收益总额							-262,851,134.25				46,904,319.92		-215,946,814.33
(二) 所有者投入和减少 资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者													

投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								4,690,431.99	-4,690,431.99				
1. 提取盈余公积								4,690,431.99	-4,690,431.99				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													

(六) 其他												
四、本年期末余额	336,758,956.00			613,205,144.68		375,879,515.00		14,481,009.83		124,950,832.92		1,465,275,458.43

法定代表人：雷鹏

主管会计工作负责人：张祖琪

会计机构负责人：张祖琪

### 三、 财务报表附注

#### 一、 公司基本情况

上海青浦资产经营股份有限公司（以下简称“公司”）系在上海青浦资产经营有限责任公司基础上以整体变更方式设立的股份有限公司。公司于1999年4月25日由青浦县国有资产管理办公室出具《关于同意建立上海青浦资产经营有限责任公司的批复》（青国资[1999]10号）同意成立，投资人为青浦县国有资产管理办公室（注：后更名为上海青浦区国有资产监督管理委员会），注册资本为2,331万元。

2001年8月17日，公司召开董事会决议通过公司注册资本由2,331万元增加至11,331万元，增资9,000万元。

2013年9月22日，公司召开股东会，决议通过上海青浦区国有资产监督管理委员会将持有的公司100%股权全部无偿划转至上海青浦发展（集团）有限公司。2013年9月23日，上海市工商行政管理局核发变更后的《企业法人营业执照》，变更后公司类型为：一人有限责任公司（法人独资）。此次工商变更后，公司的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	占注册资本比例（%）
上海青浦发展（集团）有限公司	11,331	100.00

2014年6月15日，公司召开股东会决议通过将公司的注册资本由人民币11,331万元增加到11,500万元，新增注册资本人民币169万元，由上海青浦现代农业园区有限公司以现金出资。上述出资业经上海东洲政信会计师事务所审验，并出具了沪东洲政信会所验字[2014]第4044号《验资报告》。

2014年6月24日，公司召开股东会决议通过将公司的注册资本由人民币11,500万元增加到15,000万元，新增注册资本人民币3,500万元，由上海青浦发展（集团）有限公司以现金出资。上述出资业经上海东洲政信会计师事务所审验，并出具了沪东洲政信会所验字第4045号《验资报告》。

2014年6月30日，根据发起人协议及修改后章程约定，以2014年6月30日为基准日，将上海青浦资产经营有限公司整体变更设立为股份有限公司，并以经审计后的截止2014年6月30日的（净资产）人民币385,456,100.60元，折合股本150,000,000.00元，其余235,456,100.60元作为资本公积。上海青浦资产经营有限公司2014年6月30日的全体股东即为上海青浦资产经营股份有限公司的全体股东。各股东以其原持股比例认购公司股份。上述整体股改事宜业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证并出具信会师报字(2014)第123599号验资报告。

根据公司2016年第二次临时股东大会和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本

人民币 184,258,956.00 元，由原股东上海青浦发展（集团）有限公司认缴。本次股票发行价格每股人民币 3.00 元，本次发行数量为 184,258,956 股。截至 2017 年 1 月 23 日止，公司收到上海青浦发展（集团）有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 184,258,956.00 元，出资方式系以上海浦东发展银行股份有限公司流通股 35,163,923 股出资，扣除发行费用后计入资本公积（股本溢价）368,499,044.08 元，变更后累计实收资本（股本）为 334,258,956.00 元。上述增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2017 年 1 月 26 日出具信会师报字(2017)第 ZA10078 号验资报告。

根据公司第一届董事会第十五次会议和 2017 年第三次临时股东大会的规定，公司申请增加注册资本人民币 1,500,000.00 元，分别由华金证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、国泰君安证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司、华安证券股份有限公司于 2017 年 9 月 26 日之前缴足，变更后的注册资本为人民币 335,758,956.00 元。上述增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2017 年 10 月 26 日出具信会师报字(2017)第 ZA16230 号验资报告。

根据公司第二届董事会第二次会议和 2018 年第一次临时股东大会的规定，公司申请增加注册资本人民币 1,000,000.00 元，由上海青浦发展（集团）有限公司于 2018 年 1 月 30 日缴足，变更后的注册资本为人民币 336,758,956.00 元。上述增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2018 年 2 月 8 日出具信会师报字[2018]第 ZA10117 号。

经上述多次增资及股权转让，截至 2021 年 12 月 31 日止，公司的注册资本为人民币 336,758,956.00 元，公司股权结构如下：

股东	出资金额（元）	占注册资本比例（%）
上海青浦发展（集团）有限公司	333,568,956.00	99.05
上海青浦现代农业园区发展有限公司	1,690,000.00	0.50
其他流动股东	1,500,000.00	0.45
合计	336,758,956.00	100.00

本财务报表业经公司董事会于 2022 年 4 月 22 日批准报出。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

### (二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 三、 重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

### (二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。本财务报表以人民币列示。

### (五) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### (六) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

#### 1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变

动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；

不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

#### **5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### **6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法**

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

## (七) 投资性房地产

投资性房地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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有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—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

项 目	折旧年限（年）	残值率（%）
土地使用权	50	-
房屋、建筑物	20	4
机器设备	5	4
固定资产装修	5	-

## (八) 固定资产

### 1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

## 2、 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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	10	4	9.60
办公设备	年限平均法	5	4	19.20
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00

## 3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (九) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

### (十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小

资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

## (十一) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## (十二) 收入

### 1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

### (十三) 政府补助

#### 1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

#### 2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

#### 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

### (十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对于与联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该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。对于与联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

## (十五) 租赁

### 自 2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁

或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022 年 6 月 30 日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

## 1、 本公司作为承租人

### （1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

### （2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额

包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进

行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### （5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### （1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租

金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

## （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（六）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（六）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

## （3）新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

### 3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（十二）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（六）金融工具”。

#### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（六）金融工具”。

### 2021年1月1日前的会计政策

租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及

- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

## 1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

## 2、 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：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用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，计入当

期损益，并相应调整长期应付款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

## （十六）重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

- 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

- 本公司在首次执行日和报告期间，均不存在承租事宜。

- 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

- 执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## (2) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”)，自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

### ①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### ②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确

定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

（财会〔2020〕10号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

（4）执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、重要会计估计变更

本年度公司未发生会计估计变更的情况。

#### 四、 税项

##### 主要税种和税率

税种	计税依据	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%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

#### 五、 财务报表项目注释

##### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	273,511,321.98	238,470,845.97

##### (二) 应收账款

##### 1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	1,481,440.73	286,793.69
5年以上	183,000.00	183,000.00
小计	1,664,440.73	469,793.69
减：坏账准备	197,814.41	185,867.94
合计	1,466,626.32	283,925.75

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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 (%)	
按单项计提坏账准备	183,000.00	10.99	183,000.00	100.00		183,000.00	38.95	183,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	1,481,440.73	89.01	14,814.41	1.00	1,466,626.32	286,793.69	61.05	2,867.94	1.00	283,925.75
合计	1,664,440.73	100.00	197,814.41		1,466,626.32	469,793.69	100.00	185,867.94		283,925.75

## 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
陆小军	183,000.00	183,000.00	100.00	长期催讨,预计无法收回

## 按账龄——组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,481,440.73	14,814.41	1.00

公司对于应收账款按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。根据公司的历史经验，基于迁徙模型所测算出的历史损失率并在此基础上，结合历史数据收集期间和当前的经济状况与公司所认为的预计存续期内的经济状况进行前瞻性因素的调整得出预期信用损失。

## 3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	183,000.00				183,000.00
组合计提	2,867.94	11,946.47			14,814.41
合计	185,867.94	11,946.47			197,814.41

## 4、 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
上海青浦储备粮管理有限公司	1,415,958.81	85.07	14,159.59
陆小军	183,000.00	10.99	183,000.00
洪诗端	53,984.42	3.24	539.84
中国移动通信集团上海有限公司	11,497.50	0.69	114.98

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
合计	1,664,440.73	100.00	197,814.41

## (三) 预付款项

## 1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,000.00	100.00		

## 2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	5,000.00	100.00

## (四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	10,476.16	
合计	10,476.16	

## 其他应收款项

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	10,528.80	
5 年以上	1,073,206.88	1,073,206.88
小计	1,083,735.68	1,073,206.88
减：坏账准备	1,073,259.52	1,073,206.88
合计	10,476.16	

## (2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	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 (%)	
按单项计提坏账准备	1,073,206.88	99.03	1,073,206.88	100.00		1,073,206.88	100.00	1,073,206.88	100.00	
按组合计提坏账准备	10,528.80	0.97	52.64	0.50	10,476.16					
合计	1,083,735.68	100.00	1,073,259.52		10,476.16	1,073,206.88	100.00	1,073,206.88		

## 按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
华夏证券股份有限公司上海分公司	1,059,173.23	1,059,173.23	100.00	已破产清算
陆小军	12,533.65	12,533.65	100.00	长期催讨，预计无法收回
易众	1,500.00	1,500.00	100.00	长期催讨，预计无法收回
合计	1,073,206.88	1,073,206.88		

## 按款项性质——组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
代收代付款	10,528.80	52.64	0.50

公司对于其他应收款按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## (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 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
上年年末余额			1,073,206.88	1,073,206.88
上年年末余额在本期				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
--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	52.64			52.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	52.64		1,073,206.88	1,073,259.52

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
上年年末余额			1,073,206.88	1,073,206.88
上年年末余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	10,528.80			10,528.80
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	10,528.80		1,073,206.88	1,083,735.68

## (4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	1,073,206.88				1,073,206.88
组合计提		52.64			52.64
合计	1,073,206.88	52.64			1,073,259.52

## (5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金保证金	14,033.65	14,033.65
代收代付款	10,528.80	
委托理财款	1,059,173.23	1,059,173.23
合计	1,083,735.68	1,073,206.88

## (6) 按欠款方归集的期末余额的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
华夏证券股份有限公司上海分公司	委托理财款	1,059,173.23	3年以上	97.73	1,059,173.23
陆小军	押金保证金	12,533.65	3年以上	1.16	12,533.65
王佳怡	代收代付款	10,528.80	1年以内	0.97	52.64
易众	押金保证金	1,500.00	3年以上	0.14	1,500.00
合计		1,083,735.68		100.00	1,073,259.52

(7)截止2021年12月31日其他应收款余额中无应收持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(8)截止2021年12月31日其他应收款余额中无应收关联方款项。

## (五) 其他权益工具投资

## 1、其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
上海浦东发展银行股份有限公司	447,817,323.00	508,191,288.00
太平洋安信农业保险股份有限公司	91,230,000.00	53,600,000.00
上海农村商业银行股份有限公司	490,400,000.00	641,600,000.00
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	245,000.00	
合计	1,029,692,323.00	1,203,391,288.00

## 2、非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海浦东发展银行股份有限公司	25,199,568.00		187,017,945.00	拟长期持有
安信农业保险股份有限公司	859,685.00	73,730,000.00		拟长期持有
上海农村商业银行股份有限公司	20,800,000.00	440,400,000.00		拟长期持有

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
长江经济联合发展（集团）股份有限公司			105,000.00	拟长期持有
合计	46,859,253.00	514,130,000.00	187,122,945.00	

## （六）投资性房地产

### 1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	机器设备	固定资产装修	合计
1. 账面原值					
（1）上年年末余额	312,903,547.36	7,664,679.54			320,568,226.90
（2）本期增加金额	6,439,825.67		6,660,000.00	1,915,733.24	15,015,558.91
—外购	1,400,700.00			1,915,733.24	3,316,433.24
—在建工程转入	5,039,125.67		6,660,000.00		11,699,125.67
（3）本期减少金额					
（4）期末余额	319,343,373.03	7,664,679.54	6,660,000.00	1,915,733.24	335,583,785.81
2. 累计折旧和累计摊销					
（1）上年年末余额	116,716,429.98	2,514,015.10			119,230,445.08
（2）本期增加金额	15,186,863.18	147,161.88	639,360.00	10,913.32	15,984,298.38
—计提或摊销	15,186,863.18	147,161.88	639,360.00	10,913.32	15,984,298.38
（3）本期减少金额					

项目	房屋、建筑物	土地使用权	机器设备	固定资产装修	合计
(4) 期末余额	131,903,293.16	2,661,176.98	639,360.00	10,913.32	135,214,743.46
<b>3. 减值准备</b>					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
<b>4. 账面价值</b>					
(1) 期末账面价值	187,440,079.87	5,003,502.56	6,020,640.00	1,904,819.92	200,369,042.35
(2) 上年年末账面价值	196,187,117.38	5,150,664.44			201,337,781.82

**2、 截止 2021 年 12 月 31 日公司部分房屋土地产权为集体所有土地性质，具体明细如下：**

项目	原值	权证号	使用取得方式	性质
三元河菜场	33,403,073.45	沪房青字（2014）第 015929 号	划拨	集体所有土地
练塘粮管所	4,925,034.25	沪房青字（2011）第 000377 号； 沪房青字（2011）第 000378 号	划拨	集体所有土地
民防酒店	9,980,059.81	沪房青字（2014）第 015931 号； 沪房青字（2014）第 015925 号	划拨	集体所有土地

**(七) 固定资产**

**1、 固定资产及固定资产清理**

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	882,212.21	1,415,576.99
固定资产清理		
合计	882,212.21	1,415,576.99

## 2、 固定资产情况

项目	运输设备	办公设备	固定资产装修	合计
1. 账面原值				
（1）上年年末余额	339,217.09	706,456.99	2,216,709.64	3,262,383.72
（2）本期增加金额				
一在建工程转入				
（3）本期减少金额				
（4）期末余额	339,217.09	706,456.99	2,216,709.64	3,262,383.72
2. 累计折旧				
（1）上年年末余额	217,099.19	530,958.02	1,098,749.52	1,846,806.73
（2）本期增加金额	32,564.88	57,449.10	443,350.80	533,364.78
一计提	32,564.88	57,449.10	443,350.80	533,364.78
（3）本期减少金额				
（4）期末余额	249,664.07	588,407.12	1,542,100.32	2,380,171.51
3. 减值准备				
（1）上年年末余额				
（2）本期增加金额				
（3）本期减少金额				
（4）期末余额				
4. 账面价值				
（1）期末账面价值	89,553.02	118,049.87	674,609.32	882,212.21
（2）上年年末账面价值	122,117.90	175,498.97	1,117,960.12	1,415,576.99

3、 截止 2021 年 12 月 31 日公司无用于抵押或担保的固定资产。

4、 截止 2021 年 12 月 31 日公司无融资租入、经营租出、持有待售及暂时闲置的固定资产情况。

(八) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程		7,699,464.60
工程物资		
合计		7,699,464.60

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建设建交大楼智能停车库项目				7,699,464.60		7,699,464.60

## 3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入投资 性房地产金额	本期其他减 少金额	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
建设建交大 楼智能停车 库项目	12,669,400.00	7,699,464.60	3,999,661.07	11,699,125.67								募集资金、自 有资金

## (九) 应付账款

## 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
与长期资产构建有关的款项	3,412,485.27	6,152,216.00
与费用支出有关的款项	87,245.00	
合计	3,499,730.27	6,152,216.00

## (十) 预收款项

## 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	241,236.20	273,079.98

## (十一) 应付职工薪酬

## 1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	226,671.45	1,252,485.99	1,251,724.87	227,432.57
离职后福利- 设定提存计划		151,708.70	151,708.70	
合计	226,671.45	1,404,194.69	1,403,433.57	227,432.57

## 2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		1,020,306.17	1,020,306.17	
(2) 职工福利费		32,757.00	32,757.00	
(3) 社会保险费		107,288.70	107,288.70	
其中：医疗保险费		105,817.40	105,817.40	

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费		1,471.30	1,471.30	
(4)住房公积金		71,728.00	71,728.00	
(5)工会经费和职工教育经费	226,671.45	20,406.12	19,645.00	227,432.57
合计	226,671.45	1,252,485.99	1,251,724.87	227,432.57

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		147,110.80	147,110.80	
失业保险费		4,597.90	4,597.90	
合计		151,708.70	151,708.70	

### (十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	307,740.52	299,116.98
个人所得税	15,158.53	11,724.51
城市维护建设税	16,297.67	14,016.12
房产税	624,603.57	566,568.40
教育费附加	11,641.20	14,016.12
土地使用税	43,812.89	43,812.89
印花税	642.20	13,426.60
合计	1,019,896.58	962,681.62

### (十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	6,037,828.03	14,514,194.79
应付股利		

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付款项	1,153,786.96	1,153,314.96
合计	7,191,614.99	15,667,509.75

**1、 应付利息**

项目	期末余额	上年年末余额
青浦区财政局借款利息	6,037,828.03	14,514,194.79

**2、 其他应付款项**

## (1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
押金保证金	153,000.00	153,000.00
代扣个人款项	2,097.81	1,625.81
暂收款	876,874.05	876,874.05
其他	121,815.10	121,815.10
合计	1,153,786.96	1,153,314.96

(2) 截止 2021 年 12 月 31 日其他应付款余额中无应付持公司 5% 以上(含 5%) 表决权股份的股东款项。

(3) 截止 2021 年 12 月 31 日其他应付款余额中无应付关联方款项。

**(十四) 递延收益**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	27,594,760.90	1,705,591.00	1,664,496.63	27,635,855.27

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关 / 与收益相关
练塘粮食库改建补贴	14,794,135.06		924,633.48		13,869,501.58	与资产相关
练塘粮食加工产业链完善项目财政补贴	12,800,625.84	1,705,591.00	739,863.15		13,766,353.69	与资产相关
合计	27,594,760.90	1,705,591.00	1,664,496.63		27,635,855.27	

## (十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1、 递延所得税负债

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	327,007,055.00	81,751,763.75	500,706,020.00	125,176,505.00

## 2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	1,271,073.93	1,259,074.82
可抵扣亏损	15,354,455.01	20,307,673.52
合计	16,625,528.94	21,566,748.34

## 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	上年年末余额
前四年度	4,189,715.01	5,261,575.77
前三年度	5,648,325.75	4,189,715.01
前二年度	2,974,038.09	5,648,325.75
前一年度	2,234,018.90	2,974,038.09
本年度	308,357.26	2,234,018.90
合计	15,354,455.01	20,307,673.52

## (十六) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
青浦区财政局借款		11,270,000.00

## (十七) 股本

股东名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	--------	------	------	------

股东名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海青浦发展(集团)有限公司	333,568,956.00			333,568,956.00
上海青浦现代农业园区发展有限公司	1,690,000.00			1,690,000.00
其他	1,500,000.00			1,500,000.00
合计	336,758,956.00			336,758,956.00

## (十八) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	613,205,144.68			613,205,144.68

## (十九) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额			期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	375,879,515.00	-173,698,965.00			245,605,291.25
其中：其他权益工具投资公允价值变动	375,879,515.00	-173,698,965.00			245,605,291.25
2. 将重分类进损益的其他综合收益					
其他综合收益合计	375,879,515.00	-173,698,965.00			245,605,291.25

**(二十) 盈余公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	14,481,009.83	4,936,823.77		19,417,833.60

**(二十一) 未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
年初未分配利润	124,950,832.92	82,736,944.99
加：本期净利润	49,368,237.71	46,904,319.92
减：提取法定盈余公积	4,936,823.77	4,690,431.99
期末未分配利润	169,382,246.86	124,950,832.92

**(二十二) 营业收入和营业成本****营业收入和营业成本情况**

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,326,251.45	20,428,774.12	17,652,791.10	17,998,717.67

**营业收入明细：**

项目	本期金额	上期金额
租赁收入	22,326,251.45	17,652,791.10

**(二十三) 税金及附加**

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	74,493.14	56,415.70
教育费附加	61,434.04	56,333.56
土地使用税	175,251.56	175,251.51
印花税	12,895.70	13,532.73
车船使用税	660.00	660.00
房产税	2,429,480.36	2,266,273.61
合计	2,754,214.80	2,568,467.11

**(二十四) 管理费用**

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬及社保公积金等	1,404,194.69	1,675,736.28
中介服务费	761,800.49	770,283.01
业务招待费	29,404.00	15,115.20
办公费	71,571.29	70,873.18
折旧费	44,437.80	42,492.65
其他	24,103.27	9,468.81
合计	2,335,511.54	2,583,969.13

**(二十五) 财务费用**

项目	本期金额	上期金额
利息费用		-646,288.38
其中：租赁负债利息费用		
减：利息收入	2,729,817.35	1,767,909.23
其他	3,548.60	4,977.08
合计	-2,726,268.75	-2,409,220.53

**(二十六) 其他收益**

项目	本期金额	上期金额
政府补助	1,664,496.63	1,309,201.64
进项税加计抵减	4,343.71	5,116.77
代扣个人所得税手续费	1,041.55	4,084.46
直接减免的增值税		280.00
稳岗补贴		5,636.00
合计	1,669,881.89	1,324,318.87

## 计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关 /与收益相 关
青浦区练塘镇粮食烘干中心建设	924,633.48	924,633.48	与资产相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关 /与收益相 关
项目			
练塘粮食仓库修缮工程	739,863.15	384,568.16	与资产相关
合计	1,664,496.63	1,309,201.64	

**(二十七) 投资收益**

项目	本期金额	上期金额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	46,859,253.00	47,215,271.00
理财产品收益	1,317,082.19	1,437,813.39
合计	48,176,335.19	48,653,084.39

**(二十八) 信用减值损失**

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	11,946.47	-3,452.26
其他应收款坏账损失	52.64	
合计	11,999.11	-3,452.26

**(二十九) 营业外收入**

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常 性损益的金额
其他		31,222.30	

**(三十) 营业外支出**

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常 性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		18,615.62	

**(三十一) 每股收益****1、 基本每股收益**

基本每股收益以归属于普通股股东的当期净利润除以当期发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
归属于普通股股东的当期净利润	49,368,237.71	46,904,319.92
当期发行在外普通股的加权平均数	336,758,956.00	336,758,956.00
基本每股收益		
其中：持续经营基本每股收益	0.15	0.14
终止经营基本每股收益		

## 2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于普通股股东的当期净利润（稀释）除以当期发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于普通股股东的当期净利润（稀释）	49,368,237.71	46,904,319.92
当期发行在外普通股的加权平均数（稀释）	336,758,956.00	336,758,956.00
稀释每股收益		
其中：持续经营稀释每股收益	0.15	0.14
终止经营稀释每股收益		

## (三十二) 现金流量表项目

### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	2,729,817.35	1,767,909.23
与其他单位往来		9,720.46
政府补助收入	1,041.55	31,222.30
合计	2,730,858.90	1,808,851.99

### 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
管理费用支出	935,976.31	865,740.20
与其他单位往来	10,528.80	67,502.86
其他	3,548.60	4,977.08
合计	950,053.71	938,220.14

### 3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回理财产品本金	120,000,000.00	120,000,000.00

#### 4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付理财产品本金	120,000,000.00	120,000,000.00
处置固定资产支付的费用		5,800.00
合计	120,000,000.00	120,005,800.00

### (三十三) 现金流量表补充资料

#### 1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	49,368,237.71	46,904,319.92
加：信用减值损失	11,999.11	-3,452.26
资产减值准备		
固定资产折旧	16,517,663.16	15,075,958.09
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		18,615.62
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		-646,288.38
投资损失（收益以“-”号填列）	-48,176,335.19	-48,653,084.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填		

补充资料	本期金额	上期金额
列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-2,874,672.47	401,879.70
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	34,821.91	-1,984,764.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,881,714.23	11,113,183.85
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	273,511,321.98	238,470,845.97
减：现金的期初余额	238,470,845.97	190,601,433.53
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	35,040,476.01	47,869,412.44

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	273,511,321.98	238,470,845.97
其中：可随时用于支付的银行存款	273,511,321.98	238,470,845.97
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	273,511,321.98	238,470,845.97

### (三十四) 政府补助

#### 与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债 表列	计入当期损益或冲减相 关成本费用损失的金额	计入当期损 益或冲减相

		报项目	本期金额	上期金额	关成本费用 损失的项目
练塘粮食库改 建补贴	18,230,207.00	递延收 益	924,633.48	924,633.48	其他收益
练塘粮食加工 产业链完善项 目财政补贴	14,890,785.00	递延收 益	739,863.15	384,568.16	其他收益

**(三十五) 租赁****1、 作为出租人**

## 经营租赁

	本期金额
经营租赁收入	22,326,251.45
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	未折现租赁收款额
1年以内	21,804,684.68
1至2年	4,352,172.08
2至3年	2,178,398.28
3至4年	1,452,265.52
4至5年	
5年以上	
合计	29,787,520.56

**六、 与金融工具相关的风险**

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险。

公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

**(一) 信用风险**

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。公司执行监控程序，对于信用记录不良的客户，公司会

采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保公司的整体信用风险在可控的范围内。

## (二) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
应付账款	2,012,992.27	907,422.00	579,316.00		3,499,730.27
其他应付	2,097.81		70,250.00	7,119,267.18	7,189,517.18
合计	2,015,090.08	907,422.00	649,566.00	7,119,267.18	10,691,345.26

项目	上年年末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
应付账款	3,741,559.00	2,410,657.00			6,152,216.00
其他应付	1,625.81	159,146.66	3,298,994.27	23,477,743.01	26,937,509.75
合计	3,743,184.81	2,569,803.66	3,298,994.27	23,477,743.01	33,089,725.75

## 七、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

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。

#### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资	447,817,323.00	490,400,000.00	91,475,000.00	1,029,692,323.00

#### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次公允价值计量的其他权益工具投资系公司持有的上海浦东发展银行股份有限公司股票，公司以相关股票活跃市场 2021 年 12 月 31 日收盘价格作为市价的确定依据。

#### (三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次公允价值计量的其他权益工具投资系上海农村商业银行股份有限公司流通受限上市公司股票，公司估值时采用《证券投资基金投资流通受限股票估值业务指引（试行）》中规定的方法。公司聘请的银信资产评估有限公司于 2022 年 3 月 1 日出具银信评报字（2022）沪第 0175 号资产评估报告，对公司持有的上海农村商业银行股份有限公司 0.92% 股东权益作出了评估。

#### (四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第三层次公允价值计量的其他权益工具投资与其他非流动金融资产系公司持有的未上市股权投资，即太平洋安信农业保险股份有限公司和长江经济联合发展（集团）股份有限公司股权。公司聘请的银信资产评估有限公司于 2022 年 3 月 1 日分别出具银信评报字（2022）沪第 0176 号和银信评报字（2022）沪第 0174 号资产评估报告，对公司持有的太平洋安信农业保险股份有限公司 0.92% 股权和长江经济联合发展（集团）股份有限公司 0.0303% 股东权益作出了评估。

## 八、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
上海青浦发展（集团）有限公司	上海市青浦区	有限责任公司	2,500,000,000.00	99.05	99.05

本公司最终控制方是：上海青浦区国有资产监督管理委员会。

## (二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海青浦市场开发管理有限公司	受同一母公司控制
上海美都环卫服务有限公司	受同一母公司控制
上海蕴湖实业有限公司	受同一母公司控制
上海众贤建设工程检测有限公司	受同一母公司控制

## (三) 关联交易情况

### 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海青浦市场开发管理有限公司	办公用房	1,857,142.86	1,857,142.80
上海美都环卫服务有限公司	办公用房	493,464.22	479,091.73
上海蕴湖实业有限公司	办公用房	411,561.70	
上海众贤建设工程检测有限公司	办公用房	18,348.65	18,348.79

## (四) 关联方应收应付款项

### 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
------	-----	--------	----------

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收款项	上海众贤建设工程检测有限公司	1,666.67	1,666.67

## 九、 承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

公司在资产负债表日无重要承诺事项。

### (二) 或有事项

公司在资产负债表日无重大或有事项。

## 十、 资产负债表日后事项

公司于2022年4月22日召开的第三届董事会第九次会议决议，审议通过了《2021年度利润分配方案》，公司决定暂不进行利润分配。

## 十一、 其他重要事项

公司无其他重要事项需要披露。

## 十二、 补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,664,496.63
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	1,317,082.19

项目	金额
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,385.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小计	2,986,964.08
所得税影响额	
少数股东权益影响额（税后）	
合计	2,986,964.08

**(二) 净资产收益率及每股收益**

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收 益	稀释每股收 益
净利润	3.4649	0.15	0.15
扣除非经常性损益后的净利润	3.2552	0.14	0.14

上海青浦资产经营股份有限公司

二〇二二年四月二十六日

附：

### 第十一节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

上海市青浦区公园路 99 号 709 室