

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
审计报告
天职业字[2022]1588号

目 录

审计报告	1
2021年度合并财务报表	4
2021年度合并财务报表附注	10

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110101502022792002964
报告名称：	2021年度财务报表审计报告
报告文号：	天职业字[2022]1588号
被审（验）单位名称：	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
会计师事务所名称：	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022年02月28日
报备日期：	2022年03月16日
签字注册会计师：	王兴华(310000422265)， 付文靖(110101500267)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海市浦东新区房地产（集团）有限公司及其子公司（以下简称“贵集团”）合并财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2021 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵集团 2021 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2021 年度的合并经营成果和合并现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制合并财务报表时，管理层负责评估贵集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵集团、终止运营或别无其他现实的选择。

贵集团治理层（以下简称“治理层”）负责监督贵集团的财务报告过程。

四、 注册会计师对合并财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就贵集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2022]1588号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：上海浦东新区房地产(集团)有限公司

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	7,496,124,265.43	5,528,487,660.13
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5		
合同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	959,328,388.97	413,071,675.21
应收款项融资	10		
预付款项	11	534,603.29	89,627,772.97
△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	1,958,490,771.54	2,075,134,805.06
其中：应收股利	16	39,328,512.07	39,328,512.07
△买入返售金融资产	17		
存货	18	29,562,697,667.73	22,236,277,798.25
其中：原材料	19		
库存商品(产成品)	20	619,306,232.00	610,441,883.24
合同资产	21		910,608,358.40
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	1,163,675,495.13	300,435,555.93
流动资产合计	25	11,140,851,192.09	31,553,611,625.95
非流动资产：	26		
△发放贷款和垫款	27		
债权投资	28	1,000,000,000.00	
☆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	12,937,487,914.86	12,156,913,889.75
长期股权投资	33	85,005,000.00	85,005,000.00
其他权益工具投资	34	7,423,051,743.06	12,343,673.25
其他非流动金融资产	35	7,479,134.07	9,162,918.18
投资性房地产	36	2,365,828,387.64	2,332,209,725.54
固定资产	37	6,677,238,883.48	6,703,674,577.87
其中：固定资产原价	38	6,709,031,911.43	6,739,651,647.60
累计折旧	39	31,793,027.95	35,980,069.73
固定资产减值准备	40		
在建工程	41	55,217,044.76	195,310,041.63
生产性生物资产	42		
油气资产	43		
使用权资产	44	1,677,373.37	3,321,226.40
无形资产	45	1,579,549.41	1,455,490.29
开发支出	46		
商誉	47		
长期待摊费用	48	1,417,164.64	1,735,890.61
递延所得税资产	49	362,133,665.99	378,677,906.94
其他非流动资产	50	11,600,000.00	2,600,000.00
其中：特准储备物资	51		
非流动资产合计	52	30,929,715,861.28	21,882,410,340.16
	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	42,070,567,053.37	53,436,051,966.11

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



合并资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位:上海市浦东新区房地产(集团)有限公司

金额单位:元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	75		
短期借款	76		1,358,000,000.00
△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	1,078,478,662.95	1,231,576,653.79
预收款项	84	18,902,363.67	16,832,278.87
合同负债	85	15,483,669,264.29	7,602,578,253.25
△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	82,425,670.05	41,507,669.08
其中:应付工资	91	79,580,732.41	39,094,489.47
应付福利费	92	24,000.69	171,574.89
#其中:职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	361,237,223.04	221,384,423.32
其中:应交税金	95	361,098,471.06	221,045,515.40
其他应付款	96	5,374,369,920.60	5,014,047,843.43
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	2,873,757,744.76	2,205,094,821.45
其他流动负债	102	1,039,160,645.80	201,963,015.76
流动负债合计	103	26,312,001,495.16	17,892,984,958.95
非流动负债:	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106	12,207,968,393.47	10,529,504,698.33
应付债券	107	3,400,000,000.00	1,600,000,000.00
其中:优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110	1,310,031.99	3,321,226.40
长期应付款	111	3,612,850,314.36	6,453,379,058.31
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113	1,147,437,401.23	852,312,737.70
递延收益	114		
递延所得税负债	115	4,287,198.31	4,611,017.35
其他非流动负债	116	233,540,200.39	677,744.24
其中:特准储备基金	117		
非流动负债合计	118	20,607,393,539.75	19,443,806,482.33
负债合计	119	46,919,395,034.91	37,336,791,441.28
所有者权益:	120		
实收资本	121	1,500,000,000.00	200,000,000.00
国家资本	122		
国有法人资本	123	1,500,000,000.00	200,000,000.00
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减:已归还投资	127		
实收资本净额	128	1,500,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具	129		
其中:优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	14,762,443,074.26	7,450,814,313.80
减:库存股	133		
其他综合收益	134	9,385,385.91	9,074,004.94
其中:外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137	280,233,466.12	181,463,014.22
其中:法定公积金	138	198,770,451.90	100,000,000.00
任意公积金	139	81,463,014.22	81,463,014.22
#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	4,549,318,756.50	4,252,897,309.95
归属于母公司所有者权益合计	145	21,101,360,682.79	12,094,248,642.91
*少数股东权益	146	4,019,811,335.67	4,005,011,882.22
所有者权益合计	147	25,151,172,018.46	16,099,260,525.13
负债和所有者权益总计	148	72,070,567,053.37	53,436,051,966.41

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2021年度

金额单位：元

编制单位：上海市浦东新区房地产(集团)有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	3,867,992,576.35	3,308,677,473.45
其中：营业收入	2	3,867,992,576.35	3,308,677,473.45
△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	3,182,317,861.82	2,527,206,853.91
其中：营业成本	7	2,527,932,243.89	2,335,934,519.34
△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	451,412,993.74	-11,138,763.89
销售费用	16	52,264,887.10	34,624,848.86
管理费用	17	94,396,165.36	75,096,926.21
研发费用	18		
财务费用	19	56,311,574.73	92,689,323.39
其中：利息费用	20	86,673,750.55	108,328,674.67
利息收入	21	32,432,339.63	17,999,759.01
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22		
其他	23		
加：其他收益	24	27,453,103.93	260,984.85
投资收益(损失以“-”号填列)	25	100,480,182.73	8,440,198.65
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	-1,262,838.08	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	106,480,081.92	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	40,676,425.83	10,640,782.34
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	-4,136.11	-21,858.69
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	959,497,531.75	800,790,726.69
加：营业外收入	35	12,012,429.61	14,973,518.78
其中：政府补助	36		
减：营业外支出	37	379,232.18	543,702.97
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	971,130,729.18	818,220,542.50
减：所得税费用	39	293,042,377.28	285,647,056.28
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	678,088,351.90	529,573,486.22
(一)按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	639,288,898.45	516,212,134.39
*少数股东损益	43	38,799,453.45	13,361,351.83
(二)按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	678,088,351.90	529,573,486.22
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	291,380.97	-7,517,517.35
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	291,380.97	-7,517,517.35
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49	291,380.97	
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	291,380.97	
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		-7,517,517.35
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		-7,517,517.35
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	678,379,732.87	522,055,968.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	639,580,279.42	508,694,617.04
*归属于少数股东的综合收益总额	68	38,799,453.45	13,361,351.83
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

主管会计工作负责人

会计机构负责人

合并现金流量表

2021年度

编制单位:上海市浦东新区房地产(集团)有限公司

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	11,388,907,641.65	8,093,325,873.62
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14	19,923,835.74	55,905,980.55
收到其他与经营活动有关的现金	15	4,575,099,505.57	2,431,311,359.73
经营活动现金流入小计	16	15,983,930,982.96	10,580,543,213.90
购买商品、接受劳务支付的现金	17	9,510,327,720.33	9,098,030,289.35
△客户贷款及垫款净增加额	18		
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		
△支付利息、手续费及佣金的现金	22		
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24	112,516,040.55	87,368,320.20
支付的各项税费	25	1,073,009,425.86	640,518,033.96
支付其他与经营活动有关的现金	26	3,551,306,323.15	947,862,712.47
经营活动现金流出小计	27	14,247,159,509.89	10,773,779,355.98
经营活动产生的现金流量净额	28	1,736,771,473.07	-193,236,142.08
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	14,040,088.10	62,733,213.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	26,715.84	3,174,679.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	1,414,595,739.60	111,680,090.73
投资活动现金流入小计	35	1,428,662,543.54	177,587,983.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	9,384,687.94	13,828,980.14
投资支付的现金	37	3,400,000,000.00	339,344,037.25
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	386,947,955.36	449,162,177.47
投资活动现金流出小计	41	3,796,332,643.30	802,335,194.86
投资活动产生的现金流量净额	42	-2,367,670,099.76	-624,747,211.23
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44	3,700,000,000.00	490,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		490,000,000.00
取得借款收到的现金	46	4,613,379,202.10	11,745,552,799.80
收到其他与筹资活动有关的现金	47	2,818,995,000.00	85,600,000.00
筹资活动现金流入小计	48	11,132,374,202.10	12,321,152,799.80
偿还债务支付的现金	49	4,306,949,746.98	9,108,956,592.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	1,242,144,850.66	1,265,609,766.31
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	51		1,670,241.85
支付其他与筹资活动有关的现金	52	2,948,386,534.25	2,300,000.00
筹资活动现金流出小计	53	8,497,481,131.89	10,376,866,358.31
筹资活动产生的现金流量净额	54	2,634,893,070.21	1,944,286,441.49
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	2,003,994,443.52	1,126,303,088.18
加:期初现金及现金等价物余额	57	5,128,552,217.65	4,002,249,129.47
六、期末现金及现金等价物余额	58	7,132,546,661.17	5,128,552,217.65

法定代表人:

主管会计工作负责人:马春芳

会计机构负责人:华

合并所有者权益变动表

2021年度

金额单位：元

项目	归属于母公司所有者权益											所有者权益合计		
	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计	少数股东权益
	1	2	3	4	5									
一、上年年末余额	200,000,000.00				7,482,814,312.80			13,833,602.06		181,483,014.22	4,374,138,252.81	12,094,248,642.91	4,005,011,802.22	16,099,260,525.13
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	200,000,000.00				7,482,814,312.80			13,833,602.06		181,483,014.22	4,374,138,252.81	12,094,248,642.91	4,005,011,802.22	16,099,260,525.13
三、本年年末余额	1,300,000,000.00				7,311,628,760.46			291,386.97		98,770,651.90	630,298,898.45	839,863,278.42	8,799,453.45	9,381,911,493.33
(一) 综合收益总额								291,386.97		630,298,898.45		839,863,278.42	8,799,453.45	878,379,732.87
(二) 所有者投入和减少资本	1,300,000,000.00				7,311,628,760.46							8,611,628,760.46	8,000,000.00	8,617,628,760.46
1. 所有者投入的普通股	1,300,000,000.00											1,300,000,000.00	8,000,000.00	1,308,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 其他权益工具持有者投入资本														
4. 股份支付计入所有者权益的金额														
5. 其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者的分配														
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本														
2. 盈余公积转增资本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 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														
四、本年年末余额	1,300,000,000.00				14,782,443,074.26			9,383,388.91		280,233,466.12	4,549,318,756.60	21,101,300,662.79	4,648,811,335.67	25,151,172,616.46

会计机构负责人：郭华

财务负责人：马素芳

法定代表人：[Signature]

日期：2022年3月31日

合并所有者权益变动表(续)

2021年度

金额单位:元

项目	恒通子公司所有者权益											所有者权益合计			
	实收资本			其他权益工具			资本公积	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	小计	少数股东权益
	股本	资本公积	其他	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	200,000,000.00	15	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	200,000,000.00														
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)															
(一)综合收益总额															
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)专项储备提取和使用															
1.提取专项储备															
2.使用专项储备															
(四)利润分配															
1.提取盈余公积															
其中:法定公积金															
任意公积金															
■储备基金															
■企业发展基金															
■购回专户投资															
六.提取一般风险准备															
七.所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本															
2.盈余公积转增资本															
3.盈余公积弥补亏损															
4.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															
四、本年年末余额	300,000,000.00			7,480,914,313.90		13,833,062.08		181,483,014.22		4,248,138,252.83	12,094,248,812.91	4,005,011,882.27	18,094,290,526.13		

总账会计:马春芳

会计机构负责人:孙华



马春芳

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2021 年度合并财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

1. 企业的基本情况

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

2021 年 8 月 30 日，根据《上海浦东发展（集团）有限公司总经理办公会会议纪要（2021-25）》，上海浦东发展（集团）有限公司向本公司增资 130,000 万元，变更后上海浦东发展（集团）有限公司出资 150,000 万元（占比 100%）。2021 年 12 月 13 日本公司换取了上海市浦东新区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913100006306161250 的《营业执照》。

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

本公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

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

本公司 2021 年度合并财务报表和合并财务报表有关附注，已经由公司管理当局于 2022 年 2 月 28 日批准。

2. 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。

3. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真

实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

4. 重要会计政策和会计估计

4.1 会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

4.2 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4.3 记账基础和计价原则

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

4.4 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

4.4.1 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

4.4.2 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

4.5 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一

般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4.6 外币业务和外币报表折算

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

4.7 金融工具

4.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

4.7.2 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，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权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

4.7.3 金融负债分类和计量

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

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集团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，并在集团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。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 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(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认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。

4.7.4 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4.7.5 金融资产减值

本公司对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产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（债务工具）的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

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。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

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。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

4.7.6 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

4.8 应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整

个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

(1) 对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据，本公司单独进行减值测试，计算预期信用损失。

(2) 对于不存在减值客观证据的应收票据或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票组合	承兑票据出票人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，对于承兑行信用等级较高的银行承兑汇票一般不计算预期信用损失。
商业承兑汇票组合	承兑票据出票人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

4.9 应收款项

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

4.9.1 预期信用损失的计量模型：

始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

(1) 对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收款项，本公司单独进行减值测试，计算预期信用损失。

(2) 对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款等或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

1) 应收账款—确定组合的依据及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—简化模型组合	外部单位	始终按照整个续存期内预期信用损失的金额计量其减值准备。
应收账款—关联方组合	关联方	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
应收账款-政府性暂收及往来款	政府性暂收及往来	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。

2) 其他应收款—确定组合的依据及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—一般模型组合	外部单位	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对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。
其他应收款—关联方组合	关联方	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
其他应收款-政府性暂收及往来款	政府性暂收及往来	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
其他应收款—备用金、押金和保证金组合	备用金、押金和保证金组合	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。

4.9.2 采用预期信用损失的一般模型详见“4.7 金融工具”进行处理。

4.10 存货

4.10.1 存货的分类

存货分类为:开发成本、开发产品、库存商品、原材料、在产品、周转材料、工程施工、消耗性生物资产等。

4.10.2 取得存货的计价方法

本公司外购存货取得时按实际成本计价;

通过债务重组取得债务人用以抵债的存货,以该存货的公允价值为基础确定入账价值;

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

通过同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货,按被合并方的账面价值确定入账价值;通过

非同一控制下企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定入账价值。

4.10.3 发出存货的计价方法

一般存货发出采用月末一次加权平均法计价，工程施工发出采用个别计价法。

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

4.10.4 工程施工计量方法

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

4.10.5 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

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

4.10.6 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4.10.7 周转材料（包括低值易耗品和包装物等）的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

4.11 合同资产

4.11.1 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

4.11.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即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，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。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即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，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。

4.12 债权投资

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。对于债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

4.13 其他债权投资

本公司对其他债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。对于其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

4.14 长期股权投资

4.14.1 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

4.14.2 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

4.14.3 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4.14.4 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资

产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

4.14.5 减值测试方法及减值准备计提方法

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

4.15 投资性房地产

4.15.1 投资性房地产的界定标准、依据

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

4.15.2 投资性房地产确认和初始计量

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

投资性房地产应当按照成本进行初始计量：

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

4.15.3 投资性房地产的后续计量

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

4.15.4 投资性房地产的后续计量变更

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不再随意变更。

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

4.16 固定资产

4.16.1 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度

的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

4.16.2 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

注1：市政资产按上海市浦东新区财政局财务会计处的有关文件精神不计提折旧。

注2：国有授权房产按上海市房屋土地管理局的有关文件精神不计提折旧。

4.16.3 固定资产后续支出的处理

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

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

4.16.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4.16.5 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

4.17 在建工程

4.17.1 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

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

4.17.2 在建工程结转为固定资产的标准

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

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

- (1) 固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；
- (2) 已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产

品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

(3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

(4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

4.17.3 在建工程减值准备的确认标准和计提方法

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

4.18 借款费用

4.18.1 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

4.18.2 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

4.18.3 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4.18.4 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

4.19 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）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；
- （3）发生的初始直接费用；
- （4）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。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》对上述第4项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并

对已识别的减值损失进行会计处理。

4.20 无形资产

4.20.1 无形资产标准

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

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

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

4.20.2 无形资产确认条件

当同时满足(1)与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；(2)该无形资产的成本能够可靠地计量这二项条件时，确认为无形资产。

4.20.3 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

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

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

4.20.4 无形资产使用寿命及摊销

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

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

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

4.20.5 无形资产减值

本公司在资产负债表日对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

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

4.20.6 无形资产转销

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

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

4.20.7 研究开发费用

(1) 研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准

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

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

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等所发生的支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

(2) 开发阶段支出符合资本化的确认条件

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4.21 长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费

用。包括预付经营租入固定资产的租金、经营租赁方式租入的固定资产改良支出、融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用等。

4.21.1 摊销方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在费用项目的受益期内分期平均摊销。

4.21.2 摊销年限

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

长期待摊费用如果不能使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。

4.22 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

4.23 职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

4.23.1 短期薪酬

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

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- (1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

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

4.23.2 离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(2) 设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

4.23.3 辞退福利

辞退福利主要包括：

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

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

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4.23.4 其他长期职工福利

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

4.24 股份支付

4.24.1 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

4.24.2 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

4.24.3 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4.24.4 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

（3）修改、终止股份支付计划

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

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

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

4.25 应付债券

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

4.26 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- （1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- （3）购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- （4）行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

4.27 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产

或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

4.27.1 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

4.27.2 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

4.28 收入

4.28.1 收入的确认

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

4.28.2 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，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。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属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控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

① 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 客户已接受该商品。

⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

4.28.3 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、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。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

4.28.4 对收入确认具有重大影响的判断

本公司无对收入确认的时点和金额具有重大影响的判断。

4.29 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

4.30 政府补助

（1）政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（2）政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按

照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 政府补助采用总额法：

①与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

(4) 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

(5) 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(6) 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

4.31 递延所得税资产和递延所得税负债

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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

4.32 租赁

4.33.1 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当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《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4.33.2 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

4.33 持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

4.34 公允价值计量

(1) 公司以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公司使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

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

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

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

公司变更估值技术或其应用的，应当作为会计估计变更。

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

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。公司应当在考虑相关资产或负债特征的基础上判断所使用的输入值是否重要。公允价值计量结果所属的层次，取决于估值技术的输入值，而不是估值技术本身。

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

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

4.35 终止经营

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

5. 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

5.1 会计政策变更情况

5.1.1 本公司自 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，调整期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：

(1) 利润表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	本期金额
首次执行新金融工具准则，将“资产减值损失”拆分为“信用减值损失”和“资产减值损失”列示。	合并利润表	信用减值损失 资产减值损失	106,480,081.92 40,676,425.83

(2) 资产负债表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	报表项目	期初影响金额
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”科目中核算的非交易性股权投资重分类至“其他权益工具投资”。	合并资产负债表	可供出售金融资产	-12,343,673.25
		其他权益工具投资	12,343,673.25
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”科目中核算的预计持有期限超过1年交易性金融资产重分类至“其他非流动金融资产”，并将原计入“其他综合收益”的累计公允价值变动重分类至“期初未分配利润”。	合并资产负债表	可供出售金融资产	-9,162,918.18
		其他非流动金融资产	9,162,918.18
		其他综合收益	-4,759,057.14
		期初未分配利润	4,759,057.14

5.1.2 本公司自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，调整期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	报表	报表项目	期初影响金额
首次执行新收入准则，将原“应收账款”科目中核算的已确认收入但尚未达到结算时点的销售款重分类至“合同资产”核算。	合并资产负债表	应收账款	-910,606,358.40
		合同资产	910,606,358.40
		预收款项	-7,805,219,013.25
首次执行新收入准则，将原“预收款项”科目中核算的销售预收款重分类至“合同负债”和“其他流动负债”核算。	合并资产负债表	合同负债	7,602,578,253.25
		其他流动负债	201,963,015.76
		其他非流动负债	677,744.24

5.1.3 本公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期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	报表	科目	期初影响金额
首次执行新租赁准则，调整期初“使用权资产”和“租赁负债”。	合并资产负债表	使用权资产	3,321,226.40
		租赁负债	3,321,226.40

5.1.4 本公司自2021年1月1日起采用《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号）相关规定，根据累积影响数，调整期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。

上述会计政策变更对本公司无影响。

5.1.5 本公司自 2021 年 12 月 31 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。首次执行关于资金集中管理相关列报，将原“货币资金”科目下“银行存款”内存放财务公司款项重分类调整至“货币资金”科目下的“存放财务公司款项”。

上述会计政策变更对本公司报表项目无影响。

5.2 会计估计变更情况

无。

5.3 前期重大会计差错更正情况

无。

6. 税项

6.1 主要税种及税率

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

6.2 税收优惠及批文

《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据相关法规规定，本公司为小微企业，其所得减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税〔2021〕12 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，小规模纳税人发生增值税应税销售行为，月销售额未超过10万元（以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过30万元）的，免征增值税。《关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财税〔2021〕11号）规定，自2021年4月1日至2022年12月31日，对月销售额15万元以下的增值税小规模纳税人，免征增值税。

注：合并范围内部分公司是小微企业。

7. 企业合并及合并财务报表

7.1 子企业情况

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

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（元）	取得方式
1	上海宝邸置业有限公司	2	1	上海宝山	上海宝山	房地产	8,000,000.00	100.00	100.00	8,000,000.00	1
2	上海朝路投资发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	实业投资	52,500,000.00	40.00	70.00	21,000,000.00	1
3	上海东鉴房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00	1
4	上海市浦东新区公房资产经营管理有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	公房产业管理	10,000,000.00	100.00	100.00	9,584,398.62	1
5	上海南苑房地产有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	8,000,000.00	100.00	100.00	8,000,000.00	1
6	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	1,860,000,000.00	51.00	51.00	948,600,000.00	1
7	上海盛世申金投资发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	实业投资	1,207,275,000.00	50.00	50.00	603,637,500.00	1
8	上海新联奔房地产发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	56,000,000.00	100.00	100.00	56,000,000.00	1
9	上海心圆房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	500,000,000.00	100.00	100.00	500,000,000.00	1
10	上海鉴韵置业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	40,000,000.00	100.00	100.00	487,737,666.91	2
11	上海浦房置业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	31,000,000.00	100.00	100.00	31,000,000.00	1
12	上海浦房盛宏房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	10,000,000.00	70.00	70.00	177,800,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(元)	取得方式
13	上海浦发御湾房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	1,440,000,000.00	70.00	70.00	1,408,000,000.00	1
14	上海浦东发展置业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	1,000,000,000.00	100.00	100.00	747,905,759.32	2
15	南通东筑实业有限公司	3	1	如东县	如东县	房地产	83,843,712.00	52.00	52.00	40,519,575.32	2
16	上海浦迪房地产开发经营有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	8,000,000.00	100.00	100.00	8,000,000.00	2
17	上海东波房地产开发经营有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	10,000,000.00	55.00	55.00	13,158,575.50	2
18	上海浦发澳丽房地产有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	117,306,933.00	100.00	100.00	96,178,252.19	2
19	上海浦东新区东集房地产实业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	50,000,000.00	100.00	100.00	46,790,991.60	1
20	上海三味劳动服务有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	商业贸易	500,000.00	100.00	100.00	415,601.38	2
21	上海龙江房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	8,000,000.00	70.00	70.00	5,600,000.00	1
22	上海浦发升荣房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	30,000,000.00	100.00	100.00	31,449,400.00	1
23	上海迎博房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	47,000,000.00	100.00	100.00	47,000,000.00	2
24	上海庆发房地产开发有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	20,000,000.00	100.00	100.00	20,024,285.67	2
25	上海周房置业有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	124,000,000.00	100.00	100.00	120,000,000.00	2
26	上海浦发振丰房地产发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	房地产	140,000,000.00	100.00	100.00	189,995,717.16	2
27	上海浦迪投资发展有限公司	2	1	浦东新区	浦东新区	实业投资	6,397,717,914.97	69.75	69.75	4,440,305,866.20	2

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

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

注 3: 上海浦东发展(集团)有限公司将持有的上海朝路投资发展有限公司 30.00%股份授权给本公司管理, 所以本公司对上海朝路投资发展有限公司的表决权比例为 70.00%。上海朝路投资发展有限公司最终控制方为上海浦东发展(集团)有限公司。

7.2 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

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

无。

7.4 重要非全资子公司情况

7.4.1 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例(%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	上海盛世申金投资发展有限公司	50.00%	1,709.50		603,624,038.91
2	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	49.00%	-200,030.50		911,199,969.50
3	上海朝路投资发展有限公司	60.00%	-40,200,191.53		-18,558,138.43
4	上海浦房盛宏房地产开发有限公司	30.00%	-7,690,327.43		68,514,245.65
5	上海浦发御湾房地产开发有限公司	30.00%	-12,331.69		551,976,317.41

7.4.2 主要财务信息

项目	本期数					上期数				
	上海盛世申金 投资发展有限 公司	上海浦发虹湾房 地产开发有限 公司	上海朝路投资 发展有限公司	上海浦发盛宏房 地产开发有限 公司	上海浦发御湾房 地产开发有限 公司	上海盛世申金投 资发展有限公司	上海浦发虹湾房 地产开发有限 公司	上海朝路投资发 展有限公司	上海浦发盛宏房 地产开发有限 公司	上海浦发御湾房 地产开发有限 公司
流动资产	5,225,143,651.50	3,667,047,500.87	20,324,879.45	1,176,813,118.69	5,019,410,601.75	4,222,359,240.82	3,250,755,692.41	14,118,015.28	1,336,891,094.63	2,283,410,131.4
非流动资产	108,336.64	3,784,620,431.06	71,507,808.13	18,883.96	9,031,120,946.34	141,970.31	3,617,226,672.77	382,594,635.70	33,652.60	8,351,992,113.7
资产合计	<u>5,225,251,988.14</u>	<u>7,451,667,931.93</u>	<u>91,832,687.58</u>	<u>1,176,832,002.65</u>	<u>14,050,531,548.09</u>	<u>4,222,501,211.13</u>	<u>6,867,982,365.18</u>	<u>396,712,650.98</u>	<u>1,336,924,747.23</u>	<u>10,635,402,245.1</u>
流动负债	2,395,307,890.71	2,098,819,917.78	122,762,918.28	760,375,699.53	5,410,204,870.85	1,236,432,024.31	2,158,982,365.18	360,642,562.47	939,909,503.64	3,288,079,518.4
非流动负债	1,622,696,019.62	3,493,256,239.65		188,075,484.28	6,800,405,619.21	1,778,824,528.00	2,849,000,000.00		193,000,000.00	5,507,360,563.4
负债合计	<u>4,018,003,910.33</u>	<u>5,592,076,157.43</u>	<u>122,762,918.28</u>	<u>948,451,183.81</u>	<u>12,210,610,490.06</u>	<u>3,015,256,552.31</u>	<u>5,007,982,365.18</u>	<u>360,642,562.47</u>	<u>1,132,909,503.64</u>	<u>8,795,440,081.8</u>
营业收入				898,312,811.01						
净利润	3,418.99	-408,225.50	-67,000,319.21	-25,634,424.75	-41,105.64	17,027.57		-430,612.47	-219,898.40	-37,836.4
综合收益总额	3,418.99	-408,225.50	-67,000,319.21	-25,634,424.75	-41,105.64	17,027.57		-430,612.47	-219,898.40	-37,836.4
经营活动现金 流量	1,580,685,831.30	-264,420,067.33	68,085,782.86	165,981,691.05	-1,279,942,144.25	-277,546,371.67	-3,057,335,410.78	179,904,200.85	-63,530,878.62	-1,683,774,542.4

7.5 子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法。

无。

7.6 本期不再纳入合并范围的原子公司。

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	上海浦波房地产开发有限公司	浦东新区	2,000,000.00	房地产	86.50	86.50	注销

已处置的子公司情况：无。

7.7 本期新纳入合并范围的主体均来自同一控制下企业合并，详见七（八）。

7.8 本期发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	交易对价
上海浦迪投资发展有限公司	2021.12.17	6,479,500,364.21	0.00

续上表：

实际控制人	本期初至合并日的相关情况			
	收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
上海浦东发展(集团)有限公司		138,655.21	-11,827,511.21	172,488.79

7.9 本期发生的非同一控制下企业合并情况

无。

7.10 本期发生的反向购买。

无。

7.11 本期发生的吸收合并

无。

7.12 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

无。

7.13 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息。

无。

7.14 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况。

无。

7.15 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况。

无。

8. 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2021 年 1 月 1 日，“期末”指 2021 年 12 月 31 日，“上期”指 2020 年度，“本期”指 2021 年度。

8.1 货币资金

8.1.1 货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
库存现金	16,939.31	32,027.23
银行存款	3,362,337,238.98	419,647,424.23
其他货币资金	158,834.68	718,710.98
存放财务公司款项	4,133,611,252.46	5,108,089,497.69
合计	<u>7,496,124,265.43</u>	<u>5,528,487,660.13</u>

8.1.2 受限制的货币资金情况

项目	期末余额	期初余额
直管公房净房款	40,315,502.81	69,853,086.18
代建项目监管资金	323,262,101.45	330,082,356.30
合计	<u>363,577,604.26</u>	<u>399,935,442.48</u>

8.2 应收账款

8.2.1 应收账款明细

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	8,667,963.34	0.90	8,667,963.34	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	959,414,969.79	99.10	86,580.82		959,328,388.97
其中：简化模型组合	97,617,945.10	10.08	86,580.82	0.09	97,531,364.28
合并范围内关联方组合	55,915,010.09	5.78			55,915,010.09
政府性暂收及往来款	805,882,014.60	83.24			805,882,014.60
合计	<u>968,082,933.13</u>	<u>100</u>	<u>8,754,544.16</u>		<u>959,328,388.97</u>

(续)

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用	
				损失率 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	76,905,035.84	18.23	8,667,963.34	11.27	68,237,072.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>344,919,097.06</u>	<u>81.77</u>	<u>84,494.35</u>		<u>344,834,602.71</u>
其中：简化模型组合	1,645,949.26	0.39	84,494.35	5.13	1,561,454.91
合并范围内关联方组合	988,350.00	0.23			988,350.00
政府性暂收及往来款	342,284,797.80	81.15			342,284,797.80
合计	<u>421,824,132.90</u>	<u>100</u>	<u>8,752,457.69</u>		<u>413,071,675.21</u>

8.2.2 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	864,177,003.23	29,158,014.82
1-2年(含2年)	26,784,831.82	130,000.00
2-3年(含3年)	130,000.00	
3年以上	76,991,098.08	392,536,118.08
小计	<u>968,082,933.13</u>	<u>421,824,132.90</u>
减：坏账准备	8,754,544.16	8,752,457.69
合计	<u>959,328,388.97</u>	<u>413,071,675.21</u>

8.2.3 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海永达房地产发展有限公司	3,497,500.00	3,497,500.00	100.00	预计不可收回
上海世纪物资公司	5,141,789.50	5,141,789.50	100.00	预计不可收回
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	22,608.25	22,608.25	100.00	预计不可收回
污水二期	6,065.59	6,065.59	100.00	预计不可收回
合计	<u>8,667,963.34</u>	<u>8,667,963.34</u>		

8.2.4 收回或转回的坏账准备情况

无

8.2.5 本报告期实际核销的应收账款情况

无

8.2.6 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	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
上海市浦东新区川沙新镇人民政府	779,142,236.80	80.48	
上海市浦东新区高桥镇人民政府	26,739,777.80	2.76	
上海南汇生态建设发展有限公司	48,960,700.00	5.06	
上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75	4.29	
上海浦东新区康桥镇集体资产管理有限公司	27,868,248.00	2.88	
合计	<u>924,275,312.35</u>	<u>95.47</u>	

8.2.7 由金融资产转移而终止确认的应收账款

无

8.2.8 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无

8.3 预付款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	499,269.91	93.39		88,893,981.85	99.18	
1至2年 (含2年)				698,685.74	0.78	
2至3年 (含3年)	228.00	0.04				
3年以上	35,105.38	6.57		35,105.38	0.04	
合计	<u>534,603.29</u>	<u>100</u>		<u>89,627,772.97</u>	<u>100</u>	

8.3.1 账龄超过一年的大额预付款项情况

无

8.3.2 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
国家电网上海市电力公司	436,614.17	81.67	
上海屿韬家具有限公司	51,544.24	9.64	
上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司	10,611.50	1.98	
中国石油天然气股份有限公司上海销售分公司	31,800.00	5.95	
上海浦东东道园综合养护有限公司	2,000.00	0.38	
合计	<u>532,569.91</u>	<u>99.62</u>	

8.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
其他应收款	1,919,162,259.47	2,035,806,292.99
合计	<u>1,958,490,771.54</u>	<u>2,075,134,805.06</u>

8.4.1 应收利息

无

8.4.2 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	<u>39,328,512.07</u>	<u>39,328,512.07</u>		
其中：上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	39,328,512.07	39,328,512.07	约定暂缓支付	否
合计	<u>39,328,512.07</u>	<u>39,328,512.07</u>		

8.4.3 其他应收款

8.4.2.1 其他应收款按种类列示

种类	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	71,025,988.92	3.57	71,025,988.92	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	<u>1,919,798,393.79</u>	<u>96.43</u>	<u>636,134.32</u>		<u>1,919,162,259.47</u>
其中：政府性暂收及往来款	9,336,652.79	0.47			9,336,652.79
关联方组合	1,886,401,867.72	94.75			1,886,401,867.72
备用金、押金和保证金组合	19,942,774.70	1.00			19,942,774.70
一般模型组合	4,117,098.58	0.21	636,134.32	15.45	3,480,964.26
合计	<u>1,990,824,382.71</u>	<u>100.00</u>	<u>71,662,123.24</u>		<u>1,919,162,259.47</u>

(续)

种类	期末余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	81,019,955.21	3.83	81,019,955.21	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	<u>2,036,774,435.85</u>	96.17	<u>968,142.86</u>		<u>2,035,806,292.99</u>
其中：政府性暂收及往来款	171,289,728.77	8.09			171,289,728.77
关联方组合	1,837,388,341.22	86.75			1,837,388,341.22
备用金、押金和保证金组合	18,955,068.76	0.90			18,955,068.76
一般模型组合	9,141,297.10	0.43	968,142.86	10.59	8,173,154.24
合计	<u>2,117,794,391.06</u>	<u>100</u>	<u>81,988,098.07</u>		<u>2,035,806,292.99</u>

8.4.2.2 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	139,020,744.35	311,451,669.94
1-2年(含2年)	85,739,196.32	2,739,293.00
2-3年(含3年)	764,937.76	26,693,301.39
3年以上	1,765,299,504.28	1,776,910,126.73
小计	<u>1,990,824,382.71</u>	<u>2,117,794,391.06</u>
减：坏账准备	71,662,123.24	81,988,098.07
合计	<u>1,919,162,259.47</u>	<u>2,035,806,292.99</u>

8.4.2.3 期末单项计提坏账准备的其他应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
张桥指挥部	58,812,984.33	58,812,984.33	3年以上	100.00	预计不能收回
金港装饰有限公司	3,791,671.88	3,791,671.88	3年以上	100.00	预计不能收回
市商品房基金会	100,000.00	100,000.00	3年以上	100.00	预计不能收回
住房周转金	6,301,438.82	6,301,438.82	3年以上	100.00	预计不能收回
南汇区土地储备中心	50,000.00	50,000.00	3年以上	100.00	预计不能收回
广成	511,831.00	511,831.00	3年以上	100.00	预计不能收回
三林世博转入其他	389,282.25	389,282.25	3年以上	100.00	预计不能收回
众欣应收私房维修费	305,001.57	305,001.57	3年以上	100.00	预计不能收回
浦东新区财政局	100,913.20	100,913.20	3年以上	100.00	预计不能收回
海南兴隆工程	91,106.00	91,106.00	3年以上	100.00	预计不能收回
第一房产办事处	50,000.00	50,000.00	3年以上	100.00	预计不能收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
工会技协	25,000.00	25,000.00	3年以上	100.00	预计不能收回
其他	496,759.87	496,759.87	3年以上	100.00	预计不能收回
合计	<u>71,025,988.92</u>	<u>71,025,988.92</u>			

8.4.2.4 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额		968,142.86	81,019,955.21	<u>81,988,098.07</u>
期初账面余额在:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
计提				
转回		332,008.54	9,993,966.29	<u>10,325,974.83</u>
转销				
核销				
其他变动				
期末余额		<u>636,134.32</u>	<u>71,025,988.92</u>	<u>71,662,123.24</u>

其他应收款账面余额变动如下:

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)	
期初余额	2,027,633,138.75	9,141,297.10	81,019,955.21	<u>2,117,794,391.06</u>
期初账面余额在:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
新增	139,020,744.35			<u>139,020,744.35</u>
终止确认	250,972,587.89	5,024,198.52	9,993,966.29	<u>265,990,752.70</u>
其他变动				
期末余额	<u>1,915,681,295.21</u>	<u>4,117,098.58</u>	<u>71,025,988.92</u>	<u>1,990,824,382.71</u>

8.4.2.5 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
张桥指挥部	9,993,966.29	69,188,829.67	收回款项
合计	<u>9,993,966.29</u>	<u>69,188,829.67</u>	

8.4.2.6 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

8.4.2.7 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海浦东发展(集团)有限公司	关联方往来	1,753,799,463.50	3年以上	88.09	
上海方地实业有限公司	往来款	62,277,000.00	3年以上	3.13	
张桥指挥部	历史遗留项目欠款	58,812,984.33	3年以上	2.95	58,812,984.33
上海浦东工程建设管理有限公司	关联方往来	38,388,053.32	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	1.93	
代垫浦发新杨思项目前期工程款	往来款	18,035,994.38	1年以内	0.91	
合计		<u>1,931,313,495.53</u>		<u>97.01</u>	<u>58,812,984.33</u>

8.4.2.8 由金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8.4.2.9 其他应收款转移,如证券化、保理等,继续涉入形成的资产、负债的金额

无

8.4.2.10 企业应披露涉及政府补助的应收款项

无

8.5 存货

8.5.1 存货的分类

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	跌价准备	
原材料	620,000.00	620,000.00	
自制半成品及在产品	<u>27,676,278,357.44</u>	<u>4,748,921.71</u>	<u>27,671,529,435.73</u>
其中:开发成本	27,676,278,357.44	4,748,921.71	27,671,529,435.73
库存商品	<u>651,131,390.53</u>	<u>31,825,158.53</u>	<u>619,306,232.00</u>
其中:开发产品	651,092,789.82	31,825,158.53	619,267,631.29

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其他	1,271,862,000.00		1,271,862,000.00
其中：尚未开发的土地储备	1,271,862,000.00		1,271,862,000.00
合计	<u>29,599,891,747.97</u>	<u>37,194,080.24</u>	<u>29,562,697,667.73</u>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	620,000.00	620,000.00	
自制半成品及在产品	<u>21,612,370,115.06</u>	<u>1,061,960.33</u>	<u>21,611,308,154.73</u>
其中：开发成本	21,612,370,115.06	1,061,960.33	21,611,308,154.73
库存商品	<u>686,630,428.98</u>	<u>76,188,545.74</u>	<u>610,441,883.24</u>
其中：开发产品	686,630,428.98	76,188,545.74	610,441,883.24
其他	<u>14,527,760.28</u>		<u>14,527,760.28</u>
其中：尚未开发的土地储备	14,527,760.28		14,527,760.28
合计	<u>22,314,148,304.32</u>	<u>77,870,506.07</u>	<u>22,236,277,798.25</u>

注：存货期末余额中含有借款费用资本化金额 1,654,341,766.73 元，其中本期发生的借款费用资本化金额为 493,485,138.39 元。

8.6 合同资产

8.6.1 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
房地产项目				910,606,358.40		910,606,358.40
合计				<u>910,606,358.40</u>		<u>910,606,358.40</u>

8.6.2 合同资产减值准备

无

8.7 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	357,497,416.18	165,159,939.86
预缴增值税	311,302,233.48	91,431,421.81
预缴附加税及其他	26,471,490.55	14,550,903.04
预交企业所得税	167,902,705.50	19,855,580.96
预缴个人所得税		26,763.93

项目	期末余额	期初余额
预缴土地增值税	250,958,201.89	410,946.33
一年内到期的委托借款	9,595,000.00	9,000,000.00
合同取得成本	39,945,740.53	
预缴社保	2,707.00	
合计	<u>1,163,675,495.13</u>	<u>300,435,555.93</u>

8.8 债权投资

8.8.1 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中保基金	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00			
合计	<u>1,000,000,000.00</u>		<u>1,000,000,000.00</u>			

8.8.2 期末重要的债权投资情况

债券项目	面值	票面利率(%)	实际利率(%)	到期日
中保基金	1,000,000,000.00	6.347	6.347	
合计	1,000,000,000.00			

8.9 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
代建项目	13,005,080,966.59	67,593,051.73	12,937,487,914.86	12,320,663,135.04	163,749,245.29	12,156,913,889.75	
合计	<u>13,005,080,966.59</u>	<u>67,593,051.73</u>	<u>12,937,487,914.86</u>	<u>12,320,663,135.04</u>	<u>163,749,245.29</u>	<u>12,156,913,889.75</u>	

8.10 长期股权投资

8.10.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	85,005,000.00			85,005,000.00
小计	<u>85,005,000.00</u>			<u>85,005,000.00</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>85,005,000.00</u>			<u>85,005,000.00</u>

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

8.10.2 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	85,005,000.00	85,005,000.00				
一、联营企业	85,005,000.00	85,005,000.00				
上海浦东发展集团财务有限责任公司	85,005,000.00	85,005,000.00				

续上表：

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

8.10.3 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数	上期数
	上海浦东发展集团财务有限责任公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司
流动资产	13,401,596,408.17	15,151,583,337.53
非流动资产	8,339,565,804.69	9,535,147,040.66
资产合计	<u>21,741,162,212.86</u>	<u>24,686,730,378.19</u>
流动负债	19,097,537,471.66	22,083,001,061.20
非流动负债	12,935,218.67	12,539,014.14
负债合计	<u>19,110,472,690.33</u>	<u>22,095,540,075.34</u>
净资产	2,630,689,522.53	2,591,190,302.85
按持股比例计算的净资产份额	184,148,266.58	181,383,321.20
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	85,005,000.00	85,005,000.00
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,018,545.05	17,753,873.33
净利润	232,663,972.06	260,379,210.92
其他综合收益	4,905,757.26	-9,166,124.99
综合收益总额	237,569,729.32	251,213,085.93
企业本期收到的来自联营企业的股利	12,586,787.21	6,390,742.33

8.11 其他权益工具投资

8.11.1 其他权益工具投资明细情况

项目	期末余额	期初余额
非交易性股权投资	7,423,051,743.06	12,343,673.25
合计	<u>7,423,051,743.06</u>	<u>12,343,673.25</u>

8.11.2 期末重要的其他权益工具情况

项目	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
上海浦惠投资有限公司					不以出售为目的	
上海石油集团浦城加油站	1,040,162.12	12,487,181.21			不以出售为目的	
合计	<u>1,040,162.12</u>	<u>12,487,181.21</u>				

8.12 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>7,479,134.07</u>	<u>9,162,918.18</u>
其中：权益工具投资	7,479,134.07	9,162,918.18
合计	<u>7,479,134.07</u>	<u>9,162,918.18</u>

8.13 投资性房地产

8.13.1 按成本模式进行后续计量的投资性房地产

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>2,682,836,166.19</u>	<u>201,914,637.97</u>	<u>120,360,279.19</u>	<u>2,764,390,524.97</u>
其中：房屋、建筑物	2,682,836,166.19	201,914,637.97	120,360,279.19	2,764,390,524.97
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>350,626,440.65</u>	<u>57,929,610.86</u>	<u>9,993,914.18</u>	<u>398,562,137.33</u>
其中：房屋、建筑物	350,626,440.65	57,929,610.86	9,993,914.18	398,562,137.33
三、投资性房地产账面净值合计	<u>2,332,209,725.54</u>			<u>2,365,828,387.64</u>
其中：房屋、建筑物	2,332,209,725.54			2,365,828,387.64
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>2,332,209,725.54</u>			<u>2,365,828,387.64</u>
其中：房屋、建筑物	2,332,209,725.54			2,365,828,387.64

8.14 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	6,677,238,883.48	6,703,674,577.87
合计	<u>6,677,238,883.48</u>	<u>6,703,674,577.87</u>

8.14.1 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>6,739,654,647.60</u>	<u>1,718,381.84</u>	<u>32,341,118.01</u>	<u>6,709,031,911.43</u>
其中：房屋及建筑物	37,855,382.01		6,144,167.29	31,711,214.72
运输工具	4,540,525.71	309,881.42	246,700.00	4,603,707.13
办公设备	7,229,784.45	377,208.60	718,799.00	6,888,194.05
国有授权房产	775,879,047.14	119,990.35	22,828,291.74	753,170,745.75
其他设备	3,848,273.97	9,496.49	2,400,447.59	1,457,322.87
机器设备	3,431,634.32	901,804.98	2,712.39	4,330,726.91
市政资产	5,906,870,000.00			5,906,870,000.00
二、累计折旧合计	<u>35,980,069.73</u>	<u>2,675,658.01</u>	<u>6,862,699.79</u>	<u>31,793,027.95</u>
其中：房屋及建筑物	23,544,759.10	1,063,644.24	5,353,062.41	19,255,340.93
运输工具	4,099,113.99	185,466.80	234,365.00	4,050,215.79
办公设备	5,203,736.14	635,810.57	668,837.38	5,170,709.33
国有授权房产				
其他设备	1,583,764.36	111,182.15	604,614.66	1,090,331.85
机器设备	1,548,696.14	679,554.25	1,820.34	2,226,430.05
市政资产				
三、固定资产账面净值合计	<u>6,703,674,577.87</u>			<u>6,677,238,883.48</u>
其中：房屋及建筑物	14,310,622.91			12,455,873.79
运输工具	441,411.72			553,491.34
办公设备	2,026,048.31			1,717,484.72
国有授权房产	775,879,047.14			753,170,745.75
其他设备	2,264,509.61			366,991.02
机器设备	1,882,938.18			2,104,296.86
市政资产	5,906,870,000.00			5,906,870,000.00
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
国有授权房产				
其他设备				
机器设备				
市政资产				
五、固定资产账面价值合计	<u>6,703,674,577.87</u>			<u>6,677,238,883.48</u>
其中：房屋及建筑物	14,310,622.91			12,455,873.79
运输工具	441,411.72			553,491.34
办公设备	2,026,048.31			1,717,484.72
国有授权房产	775,879,047.14			753,170,745.75
其他设备	2,264,509.61			366,991.02
机器设备	1,882,938.18			2,104,296.86
市政资产	5,906,870,000.00			5,906,870,000.00

8.14.2 暂时闲置的固定资产情况

无

8.14.3 应披露未办妥产权证书的固定资产情况

无

8.14.4 固定资产清理情况

无

8.15 在建工程

8.15.1 在建工程基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
悦天地大修理工程				4,635,448.00		4,635,448.00
龙耀路隧道				135,457,548.87		135,457,548.87
浦三路	55,217,044.76		55,217,044.76	55,217,044.76		55,217,044.76
合计	<u>55,217,044.76</u>		<u>55,217,044.76</u>	<u>195,310,041.63</u>		<u>195,310,041.63</u>

8.15.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
悦天地大修理工程	6,450,000.00	4,635,448.00	1,736,676.80	6,372,124.80		
龙耀路隧道	477,592,650.00	135,457,548.87	5,500,542.21	140,958,091.08		
浦三路	55,290,657.00	55,217,044.76				55,217,044.76
合计	<u>539,333,307.00</u>	<u>195,310,041.63</u>	<u>7,237,219.01</u>	<u>147,330,215.88</u>		<u>55,217,044.76</u>

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
悦天地大修理工程	98.79	已完工				关联方借款
龙耀路隧道	29.51	已完工	9,375,963.80			关联方借款
浦三路	99.87	未完工				自有资金
合计			<u>9,375,963.80</u>			

8.16 使用权资产

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>3,321,226.40</u>	<u>2,029,969.34</u>	<u>97,913.15</u>	<u>5,253,282.59</u>
其中：房屋及建筑物	3,321,226.40	2,029,969.34	97,913.15	5,253,282.59
二、累计折旧合计：		<u>3,575,909.22</u>		<u>3,575,909.22</u>
其中：房屋及建筑物		3,575,909.22		3,575,909.22
三、使用权资产账面净值合计	<u>3,321,226.40</u>			<u>1,677,373.37</u>
其中：房屋及建筑物	3,321,226.40			1,677,373.37
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	<u>3,321,226.40</u>			<u>1,677,373.37</u>
其中：房屋及建筑物	3,321,226.40			1,677,373.37

8.17 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<u>2,130,889.55</u>	<u>436,158.84</u>		<u>2,567,048.39</u>
其中：软件	2,130,889.55	436,158.84		2,567,048.39
二、累计摊销额合计	<u>675,399.26</u>	<u>312,099.72</u>		<u>987,498.98</u>
其中：软件	675,399.26	312,099.72		987,498.98
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	<u>1,455,490.29</u>			<u>1,579,549.41</u>
其中：软件	1,455,490.29			1,579,549.41

8.18 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	1,735,890.61	148,078.91	466,804.88		1,417,164.64	
合计	<u>1,735,890.61</u>	<u>148,078.91</u>	<u>466,804.88</u>		<u>1,417,164.64</u>	

8.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.19.1 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	<u>362,133,665.99</u>	<u>1,448,534,663.92</u>	<u>378,677,906.94</u>	<u>1,514,711,627.81</u>
资产减值准备	1,342,191.35	5,368,765.37	-1,737,621.34	-6,950,485.35
预计负债	286,859,350.31	1,147,437,401.23	221,189,621.04	884,758,484.22
可抵扣亏损	32,882,279.71	131,529,118.82	39,975,724.41	159,902,897.62
合并范围内未实现的损益	41,049,844.62	164,199,378.50	119,250,182.83	477,000,731.32
二、递延所得税负债	<u>4,287,198.31</u>	<u>17,148,803.28</u>	<u>4,611,017.35</u>	<u>18,444,079.43</u>
其他权益工具投资公允价值变动	3,121,792.79	12,487,181.21	3,024,665.80	12,098,673.25
其他非流动金融资产公允价值变动	1,165,405.52	4,661,622.07	1,586,351.55	6,345,406.18

8.19.2 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

无

8.19.3 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	179,835,034.00	143,650,001.82
可抵扣亏损	630,827,854.51	458,813,180.95
合计	<u>810,662,888.51</u>	<u>602,463,182.77</u>

8.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2021			
2022	54,448,654.56	54,448,654.56	
2023	74,789,780.13	74,789,780.13	
2024	147,898,141.42	167,869,853.45	
2025	156,379,387.38	161,704,892.81	
2026	197,311,891.02		
合计	<u>630,827,854.51</u>	<u>458,813,180.95</u>	

8.20 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
借出资金	11,600,000.00	2,600,000.00
合计	<u>11,600,000.00</u>	<u>2,600,000.00</u>

8.21 短期借款

8.21.1 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		58,000,000.00
信用借款		1,300,000,000.00
合计		<u>1,358,000,000.00</u>

8.21.2 已逾期未偿还的短期借款情况

无

8.22 应付账款

8.22.1 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	319,770,224.79	272,005,927.93
1-2年(含2年)	201,366,238.40	337,171,388.99
2-3年(含3年)	99,183,075.64	4,107,812.66
3年以上	458,159,124.12	618,291,524.21
合计	<u>1,078,478,662.95</u>	<u>1,231,576,653.79</u>

8.22.2 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海南汇建工建设(集团)有限公司	183,362,608.74	工程款未结算
上海浦东高江建筑装璜有限公司	89,860,287.00	已办理竣工结算暂缓支付
上海市住宅建设发展中心	85,080,000.00	未到结算期
浦东新区土地储备中心	68,237,072.50	未到结算期
不可预计费	45,748,327.73	工程款未结算
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	45,656,149.80	尚未满足结算条件
上海由由物业管理有限公司	13,266,000.00	历史遗留应付账款
房产管理署	13,225,700.00	未到结算期
合计	<u>544,436,145.77</u>	

8.23 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	11,932,128.45	10,030,553.65
1年以上	6,970,235.22	6,801,725.22
合计	<u>18,902,363.67</u>	<u>16,832,278.87</u>

账龄超过 1 年的重要预收款项:

债权单位名称	期末余额	未结转原因
鸿基公寓前开发商遗留尾款	6,801,725.22	未到结算期
合计	<u>6,801,725.22</u>	

8.24 合同负债

项目	期末余额	期初余额
房地产项目	15,470,114,379.45	7,589,023,368.41
动迁基地项目	13,554,884.84	13,554,884.84
合计	<u>15,483,669,264.29</u>	<u>7,602,578,253.25</u>

8.25 应付职工薪酬

8.25.1 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	41,507,669.08	143,435,836.93	102,525,512.36	82,417,993.65
二、离职后福利-设定提存计划		13,509,806.02	13,502,129.62	7,676.40
合计	<u>41,507,669.08</u>	<u>156,945,642.95</u>	<u>116,027,641.98</u>	<u>82,425,670.05</u>

8.25.2 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	39,094,489.47	123,333,525.98	82,847,283.04	79,580,732.41
二、职工福利费	171,574.89	4,123,142.87	4,270,717.07	24,000.69
三、社会保险费		<u>6,202,405.54</u>	<u>6,197,446.04</u>	<u>4,959.50</u>
其中：1. 医疗保险费		6,031,852.34	6,026,967.34	4,885.00
2. 工伤保险费		131,460.40	131,385.90	74.50
3. 生育保险费		33,357.52	33,357.52	
4. 其他		5,735.28	5,735.28	
四、住房公积金		6,865,781.00	6,865,781.00	
五、工会经费	1,134,438.26	2,194,236.16	1,634,719.94	1,693,954.48
六、职工教育经费	1,107,166.46	145,142.05	137,961.94	1,114,346.57
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬		571,603.33	571,603.33	
合计	<u>41,507,669.08</u>	<u>143,435,836.93</u>	<u>102,525,512.36</u>	<u>82,417,993.65</u>

8.25.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费		8,566,929.62	8,559,485.92	7,443.70
二、失业保险费		267,722.36	267,489.66	232.70
三、企业年金缴费		4,675,154.04	4,675,154.04	
合计		<u>13,509,806.02</u>	<u>13,502,129.62</u>	<u>7,676.40</u>

8.26 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	165,606,451.74	373,947,866.68	278,514,923.34	261,039,395.08
个人所得税	123,189.66	3,274,025.57	2,485,859.43	911,355.80
增值税	11,572,473.41	193,800,377.99	194,227,681.90	11,145,169.50
房产税	1,974,257.98	11,648,230.88	10,964,430.50	2,658,058.36
土地增值税	40,805,397.00	124,567,402.29	81,175,180.31	84,197,618.98
土地使用税	224,995.50	1,600,133.83	1,553,617.65	271,511.68
印花税	694,600.97	6,844,837.14	6,747,412.00	792,026.11
教育费附加	338,907.92	9,029,469.49	9,229,625.43	138,751.98
城市维护建设税	24,304.03	12,531,624.46	12,472,592.94	83,335.55
其他税费	19,845.11	88,952,594.89	88,972,440.00	
合计	<u>221,384,423.32</u>	<u>826,196,563.22</u>	<u>686,343,763.50</u>	<u>361,237,223.04</u>

8.27 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	124,332,509.60	129,710,489.41
应付股利		
其他应付款	5,250,037,411.00	4,884,337,354.02
合计	<u>5,374,369,920.60</u>	<u>5,014,047,843.43</u>

8.27.1 应付利息

项目	期末余额	期初余额
借入资金利息	33,107,852.06	129,710,489.41
应付债券利息	91,224,657.54	
合计	<u>124,332,509.60</u>	<u>129,710,489.41</u>

8.27.2 应付股利

无

8.27.3 其他应付款

8.27.2.1 其他应付款按项目列示

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	3,085,725,544.42	3,430,582,096.80
政府性暂收及往来款	1,627,890,719.69	225,175,078.54
非政府性暂收及往来款	95,978,549.99	286,407,576.29
费用计提	123,500,969.08	122,848,582.43
收到押金、保证金	299,915,152.35	798,053,831.53
代扣代缴款项	8,259,448.29	8,898,521.35
代收代付款项	8,038,845.22	9,673,281.22
购房意向金		2,673,727.64
其他	728,181.96	24,658.22
合计	<u>5,250,037,411.00</u>	<u>4,884,337,354.02</u>

8.27.3.2 账龄超过1年的大额其他应付款情况

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	11,030,654.94	关联方往来
征地养老费	114,641,923.11	未到结算期
兰园差价	34,369,654.35	未到结算期
原下属各物业公司改制职工安置款	20,777,420.24	未到结算期
售房手续费	8,130,531.63	未到结算期
罗山净房款	12,560,683.41	历史遗留其他应付款
张桥基地	8,917,200.00	历史遗留其他应付款
罗山地区地价	4,597,218.00	历史遗留其他应付款
黄浦商办	2,945,658.25	历史遗留其他应付款
浦东新区规划土地局	2,500,000.00	历史遗留其他应付款
上海南汇建工建设(集团)有限公司	35,010,230.70	保证金尚未满足结算条件
浙江舜杰建筑集团股份有限公司上海川沙分公司	33,686,659.50	保证金尚未满足结算条件
上海辽申幕墙工程有限公司	350,000.00	保证金尚未满足结算条件
上海浦东城市建设投资有限责任公司	800,000,000.00	关联方往来尚未结算
上海香实电力工程有限公司	2,737,731.40	往来款
上海乐竞商业管理有限公司	1,600,000.00	保证金

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海联裕城建投资开发有限公司	3,266,700.00	定金
万华	76,572.00	已到结算期但对方尚未要求支付
威康健身管理咨询(上海)有限公司	84,000.00	尚未结算
上海浦东发展(集团)有限公司	690,630,000.00	关联方资金支持,约定暂缓支付
上海道畅交通工程有限公司	90,000.00	已到结算期但对方尚未要求支付
魔方(上海)公寓管理有限公司	1,000,000.00	保证金尚未满足结算条件
上海方地实业有限公司	115,284,000.00	股东关联往来
上海方天建设(集团)有限公司	52,070,230.60	项目未结清
上海三林房地产开发经营有限公司	135,000,000.00	往来款
上海北蔡资产管理有限公司	19,900,000.00	关联方往来款
合计	<u>2,111,257,068.13</u>	

8.28 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	913,474,528.00	2,205,094,821.45
一年内到期的长期应付款	1,960,000,000.00	
一年内到期的租赁负债	283,216.76	
合计	<u>2,873,757,744.76</u>	<u>2,205,094,821.45</u>

8.29 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	1,039,160,645.80	201,963,015.76
合计	<u>1,039,160,645.80</u>	<u>201,963,015.76</u>

8.30 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间
抵押借款	3,269,866,070.26	381,090,000.00	4.125-4.75
保证借款	8,923,406,537.23	9,634,004,698.33	4.410-4.900
信用借款	14,410,000.00	514,410,000.00	3.85-6.57
长期借款应付利息	285,785.98		
合计	<u>12,207,968,393.47</u>	<u>10,529,504,698.33</u>	

8.31 应付债券

8.31.1 应付债券明细情况

项目	期末余额	期初余额
住房租赁专项公司债券	3,400,000,000.00	1,600,000,000.00
小计	<u>3,400,000,000.00</u>	<u>1,600,000,000.00</u>
减：一年内到期部分		
合计	<u>3,400,000,000.00</u>	<u>1,600,000,000.00</u>

8.31.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
住房租赁专项公司债券	1,600,000,000.00	2020-4-2	5年	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
住房租赁专项公司债券	1,800,000,000.00	2021-3-3	5年	1,800,000,000.00	
合计	<u>3,400,000,000.00</u>			<u>3,400,000,000.00</u>	<u>1,600,000,000.00</u>

续上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
住房租赁专项公司债券					1,600,000,000.00
住房租赁专项公司债券	1,800,000,000.00				1,800,000,000.00
合计	<u>1,800,000,000.00</u>				<u>3,400,000,000.00</u>

8.32 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,638,803.61	3,321,226.40
减：未确认的融资费用	45,554.86	
小计	<u>1,593,248.75</u>	<u>3,321,226.40</u>
减：重分类至一年内到期的非流动负债	283,216.76	
租赁负债净额	<u>1,310,031.99</u>	<u>3,321,226.40</u>

8.33 长期应付款

8.33.1 长期应付款分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	5,349,471,164.26	2,363,046,423.36	5,174,026,002.37	2,538,491,585.25
专项应付款	1,103,907,894.05	6,928,764.09	36,477,929.03	1,074,358,729.11
合计	<u>6,453,379,058.31</u>	<u>2,369,975,187.45</u>	<u>5,210,503,931.40</u>	<u>3,612,850,314.36</u>

8.33.2 长期应付款项期末余额最大的前5项

单位名称	期末余额	期初余额
上海浦东新区发展（集团）有限公司	1,985,000,000.00	4,330,000,000.00
唐镇 W03-03 地块	199,273,838.04	198,360,661.54
浦三路 S6 东侧地块	62,375,505.32	
唐镇 W17-03 地块	59,432,711.36	59,164,699.19
宣桥老港农民集中安置 1 号地块代建项目	26,386,366.39	32,234,510.99
上海唐镇投资发展（集团）有限公司		510,000,000.00
合计	<u>2,332,468,421.11</u>	<u>5,129,759,871.72</u>

8.33.3 专项应付款项期末余额最大的前5项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
迪士尼（A1 配套）	491,648,826.93			491,648,826.93
骨干项目	227,589,371.35			227,589,371.35
集团本部维修基金	226,384,415.79	792,345.46		227,176,761.25
大居配套	56,611,125.12			56,611,125.12
系统改造净售房款	25,111,329.49	90,804.21		25,202,133.70
合计	<u>1,027,345,068.68</u>	<u>883,149.67</u>		<u>1,028,228,218.35</u>

8.34 预计负债

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	793,451,623.16	500,111,977.84
物业保修金	353,985,778.07	352,200,759.86
合计	<u>1,147,437,401.23</u>	<u>852,312,737.70</u>

8.35 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	233,540,200.39	677,744.24
合计	<u>233,540,200.39</u>	<u>677,744.24</u>

8.36 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
上海浦东发展（集团）有限公司	200,000,000.00	100.00	1,300,000,000.00		1,500,000,000.00	100.00
合计	<u>200,000,000.00</u>	<u>100</u>	<u>1,300,000,000.00</u>		<u>1,500,000,000.00</u>	<u>100</u>

注：本公司实收资本增加系本期根据上海浦东发展（集团）有限公司《总经理办公会会议纪要》和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会《关于改善浦房集团财务状况方案的意见》（浦国资联【2021】184号），同意本公司注册资本由20,000.00万元增加至150,000.00万元

8.37 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、其他资本公积	7,450,814,313.80	7,414,002,777.41	102,374,016.95	14,762,443,074.26
重置资金	430,290,104.88	3,563,225.21	2,400,146.00	431,453,184.09
授权房产增减	774,768,188.53	119,990.35	22,828,291.74	752,059,887.14
接受捐赠非现金资产 准备	329,561.85			329,561.85
其他	6,245,426,458.54	7,410,319,561.85	77,145,579.21	13,578,600,441.18
合计	<u>7,450,814,313.80</u>	<u>7,414,002,777.41</u>	<u>102,374,016.95</u>	<u>14,762,443,074.26</u>

注：本期资本公积增加系国有授权房产拆迁补偿款增加 3,563,225.21 元；本期存在拨入授权房产增加 119,990.35 元；上海浦惠投资有限公司股权划转至本公司增加 5,010,319,561.85 元，上海浦东发展（集团）有限公司拨入财力资金 2,400,000,000 元增加本公司资本公积，再由本公司按照资本金注入方式拨付至上海浦惠投资有限公司；上海浦迪投资发展有限公司股权划转至本公司增加期初资本公积 4,440,305,866.20 元。

本期资本公积减少系缴纳补偿款应纳所得税税额减少 2,400,146.00 元；授权房产减少 22,828,291.74 元；无偿调拨固定资产减少 77,145,579.21 元。

8.38 其他综合收益

项目	可供出售金融资产公允	其他权益工具投资公允	小计
	价值变动损益	价值变动	
一、上期期初余额	21,350,579.43		<u>21,350,579.43</u>
二、上期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-7,517,517.35		<u>-7,517,517.35</u>
三、上期期末余额	13,833,062.08		<u>13,833,062.08</u>
四、期初调整金额	-13,833,062.08	9,074,004.94	<u>-4,759,057.14</u>
五、本期期初金额		9,074,004.94	<u>9,074,004.94</u>
六、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		291,380.97	<u>291,380.97</u>
七、本期期末余额		9,365,385.91	<u>9,365,385.91</u>

8.39 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	100,000,000.00	98,770,451.90		198,770,451.90
任意盈余公积	81,463,014.22			81,463,014.22
合计	<u>181,463,014.22</u>	<u>98,770,451.90</u>		<u>280,233,466.12</u>

注：盈余公积本期变动系按净利润 10%计提法定盈余公积所致。

8.40 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末余额	4,248,138,252.81	3,941,521,078.40
期初调整金额	4,759,057.14	51,630,740.02
本期期初余额	4,252,897,309.95	3,993,151,818.42
本期增加额	<u>639,288,898.45</u>	<u>516,212,134.39</u>
其中：本期净利润转入	639,288,898.45	516,212,134.39
其他调整因素		
本期减少额	<u>342,867,451.90</u>	<u>261,225,700.00</u>
其中：本期提取盈余公积数	98,770,451.90	
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	244,097,000.00	261,225,700.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	<u>4,549,318,756.50</u>	<u>4,248,138,252.81</u>

8.41 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务小计	<u>3,824,194,492.93</u>	<u>2,471,832,933.21</u>	<u>3,296,752,982.48</u>	<u>2,331,665,821.50</u>
其中：房地产开发业务	3,715,507,299.87	2,375,594,300.87	3,215,307,224.68	2,243,010,636.35
租赁业务	101,192,409.94	85,142,030.98	78,289,593.74	68,213,440.11
物业经营业务	1,229,430.36	5,163,622.91	2,964,562.26	19,485,744.36
贸易业务	239,259.21	208,189.47	159,758.73	142,563.19
基础设施建设	6,026,093.55	5,724,788.98		
其他			31,843.07	813,437.49
其他业务小计	<u>43,798,083.42</u>	<u>56,099,310.68</u>	<u>11,924,490.97</u>	<u>4,268,697.84</u>
其中：投资性房地产销售业务	2,803,714.28	2,496,691.61	7,098,708.69	2,415,150.56
项目管理费			2,096,885.86	200,000.00
租赁业务	238,095.24	188,442.84	214,285.72	138,419.28
咨询服务			1,139,010.03	234,692.42
土地出售业务	25,327,600.00	29,659,351.60		
工程施工	12,192,348.25	22,598,743.85		
代收水电费	1,012,380.17	1,012,380.17	1,280,435.58	1,280,435.58
其他	2,223,945.48	143,700.61	95,165.09	
合计	<u>3,867,992,576.35</u>	<u>2,527,932,243.89</u>	<u>3,308,677,473.45</u>	<u>2,335,934,519.34</u>

8.42 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	41,791,506.07	17,634,224.95
广告宣传费	10,154,586.34	14,121,108.82
工资	122,015.00	537,572.50
社会统筹保险费	112,417.40	170,423.35
销售代理费	49,941.74	
包装整理费	30,000.00	
工资附加费	4,420.55	29,105.07
开盘公证费		110,141.51
其他		2,022,272.66
合计	<u>52,264,887.10</u>	<u>34,624,848.86</u>

8.43 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	57,248,240.41	47,869,479.14
社会统筹保险费	12,251,334.47	7,439,918.67
物业费用	6,774,277.42	5,323,977.23
中介机构费用	6,171,318.01	3,983,108.40
工资附加	3,123,613.34	3,636,867.11
办公费	2,690,666.94	2,505,909.51
劳务工费用	2,609,870.08	572,273.10
非付现费用	1,801,520.50	2,330,496.81
装修费	375,015.57	
业务招待费	233,150.80	180,386.12
宣传广告费	257,967.32	298,241.72
党建工作费	229,403.03	138,184.64
修理费	195,969.07	141,028.90
车辆使用费	166,372.28	45,862.21
劳动保险费	162,198.35	401,721.99
劳动保护费	57,515.91	132,331.96
协会会费	29,000.00	81,000.00
差旅费	9,133.69	8,575.29
人资服务成本	2,865.97	
其他	6,732.20	7,563.41
合计	<u>94,396,165.36</u>	<u>75,096,926.21</u>

8.44 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	86,673,750.55	108,328,674.67
减：利息收入	32,432,339.63	17,999,759.01
银行手续费	2,070,163.81	2,360,407.73
合计	<u>56,311,574.73</u>	<u>92,689,323.39</u>

8.45 其他收益

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
政府开发补偿	27,383,800.00		27,383,800.00
个税手续费返还	36,441.50	71,648.60	36,441.50
增值税减免	24,273.31	20,716.25	24,273.31
稳岗补贴	4,847.00	168,620.00	4,847.00
工会经费返还	3,742.12		3,742.12
合计	<u>27,453,103.93</u>	<u>260,984.85</u>	<u>27,453,103.93</u>

8.46 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	12,586,787.21	6,390,742.34
处置交易性金融资产取得的投资收益	256,507.69	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,040,162.12	
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	156,631.08	
委贷利息收益	86,440,094.63	
可供出售金融资产等取得的投资收益		2,049,456.31
合计	<u>100,480,182.73</u>	<u>8,440,198.65</u>

8.47 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-1,262,838.08	
合计	<u>-1,262,838.08</u>	

8.48 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	106,480,081.92	
合计	<u>106,480,081.92</u>	

8.49 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	40,676,425.83	1,130.00
坏账损失		10,639,652.34
合计	<u>40,676,425.83</u>	<u>10,640,782.34</u>

8.50 资产处置收益

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
处置非流动资产的利得	-4,136.11	-21,858.69	-4,136.11
合计	<u>-4,136.11</u>	<u>-21,858.69</u>	<u>-4,136.11</u>

8.51 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	1,619,846.01	12,264,471.68	1,619,846.01
动迁补偿款	9,926,628.57		9,926,628.57
无需支付的款项	465,955.03	2,585,085.60	465,955.03
其他		123,961.50	
合计	<u>12,012,429.61</u>	<u>14,973,518.78</u>	<u>12,012,429.61</u>

8.52 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	28,954.24	36,565.77	28,954.24
对外捐赠支出	350,000.00	500,000.00	350,000.00
无法收回的款项		-53,735.38	
滞纳金支出	277.94		277.94
赔偿及罚款支出		368.58	
其他		60,504.00	
合计	<u>379,232.18</u>	<u>543,702.97</u>	<u>379,232.18</u>

8.53 所得税费用

8.53.1 所得税费用明细表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	276,498,136.33	247,879,675.43
递延所得税费用	16,544,240.95	37,767,380.85
合计	<u>293,042,377.28</u>	<u>285,647,056.28</u>

8.53.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	971,130,729.18
按适用税率计算的所得税费用	242,782,682.30
子公司适用不同税率的影响	-650.59
调整以前期间所得税的影响	1,599,173.18
非应税收入的影响	-3,445,895.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	57,141.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	16,040,557.58
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	36,009,368.86
其他	
所得税费用合计	<u>293,042,377.28</u>

8.54 其他综合收益

8.54.1 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	<u>388,507.96</u>	<u>97,126.99</u>	<u>291,380.97</u>			
1. 其他权益工具投资公允价值变动	388,507.96	97,126.99	291,380.97			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益				<u>-6,355,374.80</u>	<u>1,162,142.55</u>	<u>-7,517,517.35</u>
1. 可供出售金融资产公允价值变动损益				4,648,570.20	1,162,142.55	3,486,427.65
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
其他				-11,003,945.00		-11,003,945.00
小计				<u>-6,355,374.80</u>	<u>1,162,142.55</u>	<u>-7,517,517.35</u>
三、其他综合收益合计	<u>388,507.96</u>	<u>97,126.99</u>	<u>291,380.97</u>	<u>-6,355,374.80</u>	<u>1,162,142.55</u>	<u>-7,517,517.35</u>

8.55 借款费用

8.55.1 当期资本化的借款费用金额为 493,485,138.39 元。

8.55.2 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率

项目	资本化率	资本化金额
金桥地铁上盖一期保障房项目	4.9875%	50,156,545.36
金桥停车场地块综合开发项目	4.4100-6.3843%	101,670,654.42
E23-4/E24-1 地块	4.75-8.00%	43,434,830.97
黄浦江沿岸 E8E10 单元 E19-1 地块工程	4.18%	1,247,323.49
川沙新镇六灶 02-01 地块征收安置房项目	4.13%	4,224,762.52
川沙新镇六灶 07-01 地块征收安置房项目	4.13%	3,013,213.34
唐镇“城中村”改造项目	4.41%	3,042.90
唐镇“城中村”虹昌路等 5 条道路新建工程	4.41%	3,977,543.51
唐镇 PDPO-0403 单元 W09-06 地块普通商品房项目	4.41%	89,632,635.60
唐镇 PDPO-0403 单元 W15-01 地块普通商品房项目	4.41%	66,292,518.62
唐镇 PDPO-0403 单元 W19-01 地块配套初中	4.41%	20,776.00
惠南镇东南社区 06-01 地块动迁安置房项目	4.41%	3,047,918.84
宣桥镇老港征收安置房项目	3.08%	3,080,288.77
周浦 04-04 地块项目	3.18%-5.89%	112,399,182.76
YQ7L-002 六灶 01-02 地块:	4.75%	1,243,768.92
东明村、同福村 C02-3 地块	4.41%	3,700,507.29
三林东明村 B02A-2 地块	4.42%	1,320,999.93
三林东明村 B02B-5 地块	4.43%	5,018,625.15

8.56 外币折算

无

8.57 租赁

8.57.1 经营租赁出租

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	101,192,409.94
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第 1 年	68,129,977.99
第 2 年	34,206,526.80
第 3 年	19,467,518.12
第 4 年	16,379,753.34
第 5 年	16,475,836.20

8.57.2 承租人信息披露

项目	金额
租赁负债的利息费用	45,554.86
与租赁相关的总现金流出	1,682,422.79

8.58 现金流量表补充资料

8.58.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	678,088,351.90	529,573,486.22
加: 资产减值损失	-40,676,425.83	-10,640,782.34
信用资产减值损失(新金融工具准则适用)	-106,480,081.92	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	60,605,268.87	55,651,528.44
使用权资产折旧(新租赁准则适用)	3,575,909.22	
无形资产摊销	312,099.72	262,862.04
长期待摊费用摊销	466,804.88	700,731.70
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)	4,136.11	-2,993,798.58
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	28,954.24	36,565.77
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,262,838.08	
财务费用(收益以“-”号填列)	86,673,750.55	109,122,920.83
投资损失(收益以“-”号填列)	-100,480,182.73	-8,440,198.65
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	16,544,240.95	35,985,669.02
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-6,846,849,799.10	-6,174,896,036.27
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-245,876,364.78	-396,041,073.54
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	8,229,571,972.91	5,668,441,983.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,736,771,473.07	-193,236,142.08
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	7,132,546,661.17	5,128,552,217.65
减: 现金的期初余额	5,128,552,217.65	4,002,249,129.47

补充资料	本期金额	上期金额
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	2,003,994,443.52	1,126,303,088.18

8.58.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
1. 现金	7,132,546,661.17	5,128,552,217.65
其中：库存现金	16,939.31	32,027.23
可随时用于支付的银行存款	3,322,021,736.17	349,794,338.05
可随时用于支付的其他货币资金	158,834.68	718,710.98
可用于支付的存放财务公司款项	3,810,349,151.01	4,778,007,141.39
存放同业款项		
拆放同业款项		
2. 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3. 期末现金及现金等价物余额	7,132,546,661.17	5,128,552,217.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

8.59 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	363,577,604.26	受限净房款
存货	6,399,284,508.33	抵押借款

9. 或有事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的或有事项。

10. 资产负债表日后事项

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

11. 关联方关系及其交易

11.1 本公司的母公司的有关信息

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

11.2 本企业的子公司

详见附注 7.1。

11.3 本企业的合营企业、联营企业有关信息。

详见 8. 合并财务报表重要项目的说明“8.10 长期股权投资”。

11.4 其他关联方情况

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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海唐镇投资发展（集团）有限公司	子公司股东
上海三林房地产开发经营有限公司	子公司股东
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	受最终控制方同一控制
上海浦东新区高桥物业发展公司	受最终控制方同一控制
上海上钢物业公司	受最终控制方同一控制
上海浦东新区潍坊物业公司	受最终控制方同一控制
上海振南物业公司	受最终控制方同一控制
上海洋泾物业有限公司	受最终控制方同一控制
上海南汇生态建设发展有限公司	受最终控制方同一控制
上海浦东新区新川物业有限公司	受最终控制方同一控制
上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	受最终控制方同一控制
上海浦东城市建设投资有限责任公司	受最终控制方同一控制
上海浦惠投资有限公司	受最终控制方同一控制
上海浦东新区高桥物业发展有限公司	受最终控制方同一控制
上海浦东新区潍坊物业有限公司	受最终控制方同一控制

11.5 关联方

11.5.1 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
广告服务	上海浦东房地产集团物业管理有限公司	受最终控制方同一控制	2,079,797.56	20.48			协议定价
工程施工	上海申通地铁资产经营管理有限公司	子公司股东	5,000,000.00	0.02			协议定价
工程施工	上海南汇建工建设（集团）有限公司	受最终控制方同一控制	217,823,824.95	0.79	183,362,608.74		协议定价
工程施工	上海市浦东新区建设（集团）有限公司	受最终控制方同一控制	440,431,586.76	1.59	108,156,160.70		协议定价
二、其他交易							
支付资金利息	上海浦东发展（集团）有限公司	本公司的最终控制方	156,560,889.07	31.73	36,879,797.27		协议定价
支付资金利息	上海南汇发展（集团）有限公司	受最终控制方同一控制	10,000,000.00	2.03			协议定价
支付资金利息	上海申通地铁资产经营管理有限公司	子公司股东	7,196,702.19	1.46			协议定价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目 金额坏账准 备金额	定价政策
支付资金利息	上海浦东房地产集团物业管理有限公司	受最终控制方同一控制	1,925,960.72	2.22			协议定价
支付资金利息	上海浦东新区高桥物业发展公司	受最终控制方同一控制	1,609,736.73	1.86			协议定价
支付资金利息	上海上钢物业公司	受最终控制方同一控制	852,853.06	0.98			协议定价
支付资金利息	上海浦东新区潍坊物业公司	受最终控制方同一控制	770,000.00	0.89			协议定价
支付资金利息	上海浦东新区新川物业公司	受最终控制方同一控制	598,325.46	0.69			协议定价
支付资金利息	上海振南物业公司	受最终控制方同一控制	577,500.00	0.67			协议定价
支付资金利息	上海洋泾物业有限公司	受最终控制方同一控制	341,606.04	0.39			协议定价

11.5.2 应收、应付关联方款项情况

11.5.2.1 应收项目

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备 余额
上海浦发租赁住房建设发展有限公司	应收账款	6,954,310.09	
上海南汇生态建设发展有限公司	应收账款	48,960,700.00	
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	应收股利	39,328,512.07	
上海浦东发展(集团)有限公司	其他应收款	1,753,799,463.50	
上海南发物业管理有限公司	其他应收款	12,347,160.77	
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	其他应收款	3,005,610.41	
上海浦东房地产集团物业管理有限公司	其他应收款	84,579.72	
上海方地实业有限公司	其他应收款	62,277,000.00	
金新控股集团有限公司	其他应收款	16,500,000.00	
上海浦东工程建设管理有限公司	其他应收款	38,388,053.32	
上海市东大楼设备工程有限公司	其他非流动资产	2,600,000.00	
上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	其他非流动资产	9,000,000.00	

11.5.2.2 应付项目

关联方名称	应付项目	期末余额
上海南发物业管理有限公司	应付账款	526,735.38
上海南汇建工建设(集团)有限公司	应付账款	183,362,608.74
上海浦东城市建设实业发展有限公司	应付账款	6,124,806.96
上海浦东东道园综合养护有限公司	应付账款	5,181,286.24

关联方名称	应付项目	期末余额
上海浦东新区新川物业有限公司	应付账款	1,879,937.14
上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	应付账款	689,353.21
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	应付账款	108,156,160.70
上海浦东发展(集团)有限公司	应付利息	33,107,852.06
上海方地实业有限公司	其他应付款	138,717,247.50
上海南汇建工建设(集团)有限公司	其他应付款	91,738,650.50
上海浦东城市建设投资有限责任公司	其他应付款	800,000,000.00
上海浦东发展(集团)有限公司	其他应付款	1,165,725,920.58
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	其他应付款	11,030,654.94
上海浦东新区水利航运开发公司	其他应付款	1,873,218.00
上海浦惠投资有限公司	其他应付款	370,303,036.00
上海申通地铁资产经营管理有限公司	其他应付款	121,000,000.00
上海市浦东新区建设(集团)有限公司	其他应付款	385,336,816.90
上海浦东发展(集团)有限公司	一年内到期的非流动负债	1,450,000,000.00
上海唐镇投资发展(集团)有限公司	一年内到期的非流动负债	510,000,000.00
上海浦东发展(集团)有限公司	长期应付款	1,985,000,000.00
上海浦东房地产集团物业管理有限公司	长期应付款	50,024,953.74
上海浦东新区高桥物业发展有限公司	长期应付款	40,605,864.07
上海浦东新区潍坊物业有限公司	长期应付款	20,000,000.00
上海浦东新区新川物业有限公司	长期应付款	15,000,000.00
上海上钢物业公司	长期应付款	22,152,027.58
上海洋泾物业有限公司	长期应付款	8,872,884.16
上海振南物业公司	长期应付款	15,000,000.00

12. 有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

13. 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

14. 财务报表的批准

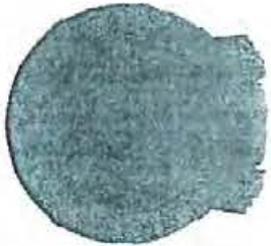
上述二〇二一年度本公司合并财务报表和合并财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。

公司名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

日期：2022年2月28日



证书序号:0000175



说明

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

会计师事务所
执业证书
 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010150

批准执业文号: 京财会许可[2011]0105号

批准执业日期: 2011年11月14日



发证机关:
 二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XX)



姓名 付文婧
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-10-22
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 420922199010220063
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

付文婧(110101500267)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日
/y /m /d



姓名: 王兴华
 Full name: 王兴华
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1976-01-30
 Date of birth: 1976-01-30
 工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合
 Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合
 伙)上海分所
 身份证号码: 320106760130321
 Identity card No. 320106760130321

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 与原件核对一致
 (XX)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王兴华(310000422265)
 您已通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日



王兴华(310000422265)
 您已通过2021年年检
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
 /y /m /d

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
审计报告
天职业字[2022]1587号

目 录

审计报告	1
2021年度财务报表	4
2021年度财务报表附注	10

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101502022193002963
报告名称:	2021年度财务报表审计报告
报告文号:	天职业字[2022]1587号
被审(验)单位名称:	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
会计师事务所名称:	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022年02月28日
报备日期:	2022年03月16日
签字注册会计师:	王兴华(310000422265), 付文靖(110101500267)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称贵公司）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。

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，公允反映了贵公司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、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2022]1587号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位: 上海浦东发展银行股份有限公司		2021年12月31日		金额单位: 元
项 目	行次	期末余额	期初余额	
流动资产:	1			
货币资金	2	1,020,258,197.39	2,895,186,340.08	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
合同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			
应收账款	8			
应收票据	9	68,277,011.90	68,614,863.75	
应收款项融资	10			
预付款项	11			
△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	5,648,055,632.80	2,905,083,252.42	
其中: 应收股利	16	39,328,512.07	39,328,512.07	
△买入返售金融资产	17			
存货	18	212,508,672.63	261,688,610.96	
其中: 原材料	19			
库存商品(产成品)	20	205,762,742.44	254,942,680.47	
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	175,600,000.00	2,302,110,946.33	
流动资产合计	25	10,124,699,544.72	8,432,984,013.54	
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			
长期股权投资	33	10,120,226,198.46	5,637,320,332.26	
其他权益工具投资	34	7,423,051,743.06	12,343,673.25	
其他非流动金融资产	35	7,479,134.07	9,162,918.48	
投资性房地产	36	211,741,190.12	363,112,329.33	
固定资产	37	783,682,127.10	789,851,555.72	
其中: 固定资产原价	38	783,767,291.57	814,814,749.43	
累计折旧	39	20,085,164.47	24,993,193.71	
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	395,284.95		
无形资产	45	1,110,300.66	1,063,178.20	
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48			
递延所得税资产	49	203,358,873.76	132,171,373.76	
其他非流动资产	50	3,742,100,000.00	958,600,000.00	
其中: 特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	22,606,144,852.18	7,923,925,360.70	
	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	32,630,844,396.90	16,356,909,374.24	

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



资产负债表(续)

编制单位:上海市浦东新区房地产(集团)有限公司

2021年12月31日

金额单位:元

项目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	75		
短期借款	76		
△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	110,972,323.70	103,535,002.79
预收款项	84	13,251,270.57	11,869,438.58
合同负债	85	66,868,148.58	
△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	44,263,842.00	25,139,783.07
其中:应付工资	91	43,618,718.31	24,647,612.86
应付福利费	92		
#其中:职工奖励及福利基金	93		
应交税费	94	122,851,911.69	3,684,226.61
其中:应交税金	95	122,851,911.69	3,684,226.61
其他应付款	96	6,469,027,530.57	6,315,823,931.89
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		
其他流动负债	102		
流动负债合计	103	6,827,235,027.11	6,460,052,382.94
非流动负债:	104		
△保险合同准备金	105		
长期借款	106		
应付债券	107	3,400,000,000.00	1,600,000,000.00
其中:优先股	108		
永续债	109		
租赁负债	110	417,487.79	
长期应付款	111	2,055,415,604.12	2,040,140,421.04
长期应付职工薪酬	112		
预计负债	113	783,661,977.84	500,111,977.84
递延收益	114		
递延所得税负债	115	4,287,198.31	4,611,017.35
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	6,243,782,268.06	4,144,863,416.23
负债合计	119	13,071,017,295.17	10,604,915,799.17
所有者权益:	120		
实收资本	121	1,500,000,000.00	200,000,000.00
国家资本	122		
国有法人资本	123	1,500,000,000.00	200,000,000.00
集体资本	124		
民营资本	125		
外商资本	126		
#减:已归还投资	127		
实收资本净额	128	1,500,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具	129		
其中:优先股	130		
永续债	131		
资本公积	132	14,508,969,357.27	2,757,034,730.61
减:库存股	133		
其他综合收益	134	9,365,385.91	9,074,004.94
其中:外币报表折算差额	135		
专项储备	136		
盈余公积	137	280,233,466.12	181,463,014.22
其中:法定公积金	138	198,770,451.90	100,000,000.00
任意公积金	139	81,463,014.22	81,463,014.22
#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	3,261,258,892.43	2,604,421,825.30
归属于母公司所有者权益合计	145		
*少数股东权益	146		
所有者权益合计	147	19,559,827,101.73	5,751,993,575.07
负债和所有者权益总计	148	32,630,844,396.90	16,356,909,374.24

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位: 上海浦东新区房地产(集团)有限公司		2021年度		金额单位: 元	
项目	行次	本期金额	上期金额		
一、营业总收入	1	750,372,548.96	39,768,240.31		
其中: 营业收入	2	750,372,548.96	39,768,240.31		
△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	682,941,957.08	254,122,242.48		
其中: 营业成本	7	128,744,037.01	47,379,654.63		
△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	318,212,692.56	5,897,926.47		
销售费用	16	4,968,952.83			
管理费用	17	71,582,717.75	57,507,231.09		
研发费用	18				
财务费用	19	159,433,556.93	143,347,430.29		
其中: 利息费用	20	177,830,937.99	148,093,794.38		
利息收入	21	20,306,948.11	6,922,048.66		
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22				
其他	23				
加: 其他收益	24	20,871.11	133,492.66		
投资收益(损失以“-”号填列)	25	933,950,954.54	491,790,955.61		
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	-1,262,838.08			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	16,094.41			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	20,000,000.00	-19,550.32		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	-2,867.90	-21,858.69		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	1,020,152,805.96	277,529,037.09		
加: 营业外收入	35	11,384,949.79	12,342,026.78		
其中: 政府补助	36				
减: 营业外支出	37	200,000.00	260,504.00		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	1,031,337,755.75	289,610,559.87		
减: 所得税费用	39	43,633,236.72	10,480,582.19		
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	987,704,519.03	279,149,977.68		
(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	987,704,519.03	279,149,977.68		
终止经营净利润	46				
六、其他综合收益的税后净额	47	291,380.97	3,486,427.65		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49	291,380.97			
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	291,380.97			
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		3,486,427.65		
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		3,486,427.65		
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	987,995,900.00	282,636,405.33		
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:

6

主管会计工作负责人: 冯春芳

会计机构负责人: 孙华

现金流量表

编制单位: 上海浦东新区房地产(集团)有限公司

2021年度

金额单位: 元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	919,703,065.61	43,210,421.43
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14		
收到其他与经营活动有关的现金	15	2,109,793,001.58	721,813,242.01
经营活动现金流入小计	16	3,029,496,067.19	765,023,663.44
购买商品、接受劳务支付的现金	17	2,621,552,973.15	1,796,536,151.68
△客户贷款及垫款净增加额	18		
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		
△支付利息、手续费及佣金的现金	22		
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24	42,587,856.25	33,665,851.07
支付的各项税费	25	80,228,996.62	12,831,964.03
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,909,257,509.14	639,793,239.75
经营活动现金流出小计	27	4,653,627,335.16	2,482,827,206.53
经营活动产生的现金流量净额	28	-1,624,131,267.97	-1,717,803,543.09
二、投资活动产生的现金流量:	29		
收回投资收到的现金	30	12,400,000.00	
取得投资收益收到的现金	31	902,484,121.17	523,095,141.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	2,475.00	2,344.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		
收到其他与投资活动有关的现金	34	1,214,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	35	2,128,886,596.17	533,097,486.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	312,220.00	5,938,384.97
投资支付的现金	37	2,400,000,000.00	680,000,000.00
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	1,871,100,000.00	1,023,600,000.00
投资活动现金流出小计	41	4,271,412,220.00	1,709,538,384.97
投资活动产生的现金流量净额	42	-2,142,525,623.83	-1,176,440,898.56
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44	3,700,000,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款收到的现金	46	1,800,000,000.00	7,474,340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	47	9,644,595,000.00	9,124,017,011.70
筹资活动现金流入小计	48	15,144,595,000.00	16,598,357,011.70
偿还债务支付的现金	49		5,450,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	355,142,772.10	363,738,987.76
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	9,861,365,640.57	6,452,501,095.00
筹资活动现金流出小计	53	10,216,508,412.67	12,266,240,082.76
筹资活动产生的现金流量净额	54	4,928,086,587.33	4,332,116,928.94
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	1,161,429,695.53	1,437,872,487.29
加: 期初现金及现金等价物余额	57	2,495,250,897.60	1,057,378,410.31
六、期末现金及现金等价物余额	58	3,656,680,593.13	2,495,250,897.60

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



马春芳

孙华

所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：上海浦东康桥房地产（集团）有限公司	2021年度												
	归属于母公司所有者权益												
	行次	项目	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	小计	少数股东权益
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	260,000,000.00			2,757,034,730.81		13,833,062.06		181,463,014.22		2,599,452,768.16			
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他						-1,759,057.14				4,759,057.14			
二、本年年初余额	260,000,000.00			2,757,034,730.81		9,074,004.94		181,463,014.22		2,604,421,825.30			5,751,903,575.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,300,000,000.00			11,751,934,628.06		291,380.97		98,770,451.90		656,837,987.13			13,807,833,526.06
（一）综合收益总额						291,380.97				987,704,519.03			987,995,900.00
（二）所有者投入和减少资本	1,300,000,000.00			11,751,934,628.06									13,051,934,628.06
1.所有者投入的普通股	1,300,000,000.00												1,300,000,000.00
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）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2.储备基金													
3.企业发展基金													
4.专项投资													
5.对股东的分配													
6.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.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													
四、本年年末余额	1,560,000,000.00			14,508,969,358.87		9,365,385.91		280,233,466.12		3,261,258,892.43			19,159,827,101.33

会计机构负责人：马春芳

主管会计工作负责人：马春芳

所有者权益变动表（续）

金额单位：元

项目	归属于母公司所有者权益											所有者权益合计			
	实收资本			资本公积			其他综合收益			专项储备	盈余公积		未分配利润	小计	少数股东权益
	股本	资本溢价	其他	股本溢价	其他	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
一、上年年末余额	200,000,000.00			2,662,997,886.97	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
加：会计政策变更							16,346,031.13				2,584,238,490.08				
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	200,000,000.00			2,662,997,886.97	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
三、本年年末余额	200,000,000.00			2,662,997,886.97	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
四、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
1.所有者投入的普通股							3,486,427.65				17,934,277.63				
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）专项储备提取和使用															
1.提取专项储备															
2.使用专项储备															
（四）利润分配															
1.提取盈余公积															
其中：法定公积金															
任意公积金															
2.盈余公积															
3.提取法定盈余公积															
4.提取任意盈余公积															
5.提取一般风险准备															
6.其他															
（五）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本															
2.盈余公积转增资本															
3.盈余公积弥补亏损															
4.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、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
六、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
七、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
八、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
九、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
十、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
十一、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
十二、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
十三、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
十四、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
十五、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
十六、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
十七、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
十八、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
十九、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
二十、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
二十一、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
二十二、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
二十三、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
二十四、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用															
（四）利润分配															
（五）所有者权益内部结转															
（六）其他															
二十五、本年年末余额	200,000,000.00			2,757,034,730.61	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
二十六、所有者权益变动额															
（一）综合收益总额							10,546,034.13				2,584,238,490.08				
（二）所有者投入和减少资本							3,486,427.65				17,934,277.63				
（三）专项储备提取和使用	</														

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

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

2021年8月30日，根据《上海浦东发展（集团）有限公司总经理办公会会议纪要（2021-25）》，上海浦东发展（集团）有限公司向本公司增资130,000万元，变更后上海浦东发展（集团）有限公司出资150,000万元（占比100%）。2021年12月13日本公司换取了上海市浦东新区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为913100006306161250的《营业执照》。

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

本公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

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

本公司财务报告于2022年2月28日经公司管理当局批准报出。

2 财务报表编制基础

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。

3 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

4 重要会计政策和会计估计

4.1 会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

4.2 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4.3 记账基础和计价原则

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

4.4 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

4.4.1 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

4.4.2 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

4.5 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4.6 外币业务和外币报表折算

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

4.7 金融工具

4.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

4.7.2 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：

本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，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权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产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之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

4.7.3 金融负债分类和计量

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

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集团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，并在集团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。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 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(含属于金融负债的衍

生工具)和初始确认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。

4.7.4 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

4.7.5 金融资产减值

本公司对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产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（债务工具）的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

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。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

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。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当

按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

4.7.6 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

4.8 应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

(1) 对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据，本公司单独进行减值测试，计算预期信用损失。

(2) 对于不存在减值客观证据的应收票据或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票组合	承兑票据出票人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，对于承兑行信用等级较高的银行承兑汇票一般不计算预期信用损失。
商业承兑汇票组合	承兑票据出票人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

4.9 应收款项

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

4.9.1 预期信用损失的计量模型：

始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

(1) 对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收款项，本公司单独进行减值测试，计算预期信用损失。

(2) 对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款等或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

1) 应收账款—确定组合的依据及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—简化模型组合	外部单位	始终按照整个续存期内预期信用损失的金额计量其减值准备。
应收账款—合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
应收账款-政府性暂收及往来	政府性暂收及往来款	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。

2) 其他应收款—确定组合的依据及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—一般模型组合	外部单位	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对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。
其他应收款—合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
其他应收款-政府性暂收及往来	政府性暂收及往来款	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。
其他应收款—备用金、押金和保证金组合	备用金、押金和保证金组合	一般不计算预期信用损失,除非有确凿证据证明该应收款项不能收回或收回可能性极小。

4.10 存货

4.10.1 存货的分类

存货分类为:开发成本、开发产品、库存商品、原材料、在产品、周转材料、工程施工、消耗性生物资产等。

4.10.2 取得存货的计价方法

本公司外购存货取得时按实际成本计价;

通过债务重组取得债务人用以抵债的存货,以该存货的公允价值为基础确定入账价值;

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

通过同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货,按被合并方的账面价值确定入账价值;通过非同一控制下企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定入账价值。

4.10.3 发出存货的计价方法

一般存货发出采用月末一次加权平均法计价，工程施工发出采用个别计价法。

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

4.10.4 工程施工计量方法

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

4.10.5 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

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

4.10.6 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4.10.7 周转材料（包括低值易耗品和包装物等）的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

4.11 合同资产

4.11.1 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

4.11.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即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，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。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即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，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。

4.12 债权投资

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。对于债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

4.13 其他债权投资

本公司对其他债权投资采用预期信用损失的一般模型进行处理。对于其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

4.14 长期股权投资

4.14.1 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

4.14.2 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

4.14.3 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4.14.4 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产

产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

4.14.5 减值测试方法及减值准备计提方法

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

4.15 投资性房地产

4.15.1 投资性房地产的界定标准、依据

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

4.15.2 投资性房地产确认和初始计量

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

投资性房地产应当按照成本进行初始计量：

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

4.15.3 投资性房地产的后续计量

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

4.15.4 投资性房地产的后续计量变更

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不再随意变更。

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

4.16 固定资产

4.16.1 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度

的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

4.16.2 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5—30	3—5	3.17—19.40
运输工具	4—11	3—5	8.64—24.25
国有授权房产			注1
投房家电及家具	3—15	3—5	6.33—32.33
办公设备	3—15	3—5	6.33—32.33

4.16.3 固定资产后续支出的处理

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

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

4.16.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4.16.5 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

4.17 在建工程

4.17.1 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

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

4.17.2 在建工程结转为固定资产的标准

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

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

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

4.17.3 在建工程减值准备的确认标准和计提方法

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

4.18 借款费用

4.18.1 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

4.18.2 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

4.18.3 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，

直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4.18.4 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

4.19 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）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；
- （3）发生的初始直接费用；
- （4）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。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》对上述第4项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

4.20 无形资产

4.20.1 无形资产标准

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

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

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

4.20.2 无形资产确认条件

当同时满足(1)与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；(2)该无形资产的成本能够可靠地计量这二项条件时，确认为无形资产。

4.20.3 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

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

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

4.20.4 无形资产使用寿命及摊销

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

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

4.20.5 无形资产减值

本公司在资产负债表日对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

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

4.20.6 无形资产转销

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

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

4.20.7 研究开发费用

(1) 研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准

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

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

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等所发生的支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

(2) 开发阶段支出符合资本化的确认条件

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4.21 长期待摊费用

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

4.21.1 摊销方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在费用项目的受益期内分期平均摊销。

4.21.2 摊销年限

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

长期待摊费用如果不能使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。

4.22 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

4.23 职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

4.23.1 短期薪酬

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

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- (1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

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

4.23.2 离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

4.23.3 辞退福利

辞退福利主要包括：

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

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

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4.23.4 其他长期职工福利

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

4.24 股份支付

4.24.1 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

4.24.2 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

4.24.3 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4.24.4 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基

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

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

4.25 应付债券

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

4.26 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (3) 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- (4) 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

4.27 预计负债

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

4.27.1 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

4.27.2 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

4.28 收入

4.28.1 收入的确认

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

4.28.2 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，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。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属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控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②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。

③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。

④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。

⑤ 客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

4.28.3 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、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。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

4.28.4 对收入确认具有重大影响的判断

本公司无对收入确认的时点和金额具有重大影响的判断。

4.29 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

4.30 BT 业务的会计核算方法

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

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

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

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

4.31 政府补助

(1) 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

(3) 政府补助采用总额法：

①与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

(4) 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

(5) 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(6) 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

4.32 递延所得税资产和递延所得税负债

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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

4.33 租赁

4.33.1 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当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《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4.33.2 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

4.34 持有待售

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该

项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

4.35 公允价值计量

（1）公司以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公司使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

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

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

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

公司变更估值技术或其应用的，应当作为会计估计变更。

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

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。公司应当在考虑相关资产或负债特征的基础上判断所使用的输入值是否重要。公允价值计量结果所属的层次，取决于估值技术的输入值，而不是估值技术本身。

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

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

4.36 终止经营

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

5.1 会计政策变更情况

5.1.1 本公司自 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，调整期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：

(1) 利润表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	本期金额
首次执行新金融工具准则，将“资产减值损失”拆分为“信用减值损失”和“资产减值损失”列示。	利润表	信用减值损失	16,094.41
		资产减值损失	20,000,000.00

(2) 资产负债表项目

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初影响金额
首次执行新金融工具准则，将原“可供出售金融资产”拆分为“其他权益工具投资”和“其他非流动金融资产”核算；同时调整期初其他综合收益和留存收益。	资产负债表	可供出售金融资产	-21,506,591.43
		其他权益工具投资	12,343,673.25
		其他非流动金融资产	9,162,918.18
		其他综合收益	-4,759,057.14
		未分配利润	4,759,057.14

5.1.2 本公司自 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，调整期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。

上述会计政策变更对本公司无影响。

5.1.3 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期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。

上述会计政策变更对本公司无影响。

5.1.4 本公司自 2021 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累计影响数，调整期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。

上述会计政策变更对本公司无影响。

5.1.5 本公司自 2021 年 12 月 31 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。首次执行关于资金集中管理相关列报，将原“货币资金”科目下“银行存款”内存放财务公司款项重分类调整至“货币资金”科目下的“存放财务公司款项”。

上述会计政策变更对本公司报表项目无影响。

5.2 会计估计变更情况

无。

5.3 前期重大会计差错更正情况

无。

6 税项

6.1 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
房产税	租金收入、房屋的计税余值	12%、1.2%

7 财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指2021年1月1日，“期末”指2021年12月31日，“上期”指2020年度，“本期”指2021年度。

7.1 货币资金

7.1.1 货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,072.63	5,072.63
银行存款	2,400,658,842.02	93,787,430.07
其他货币资金	158,834.68	718,710.98
存放财务公司款项	1,619,435,448.06	2,800,675,126.40
合计	<u>4,020,258,197.39</u>	<u>2,895,186,340.08</u>

7.1.2 受限制的货币资金情况

项目	期末余额	期初余额
直管公房净房款	40,315,502.81	69,853,086.18
代建项目监管资金	323,262,101.45	330,082,356.30
合计	<u>363,577,604.26</u>	<u>399,935,442.48</u>

7.2 应收账款

7.2.1 应收账款明细

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	68,265,746.34	99.94	28,673.84	0.04	68,237,072.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>43,758.74</u>	<u>0.06</u>	<u>3,789.34</u>		<u>39,969.40</u>
其中：简化模型组合	43,758.74	0.06	3,789.34	8.66	39,969.40
合计	<u>68,309,505.08</u>	<u>100</u>	<u>32,463.18</u>		<u>68,277,041.90</u>

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	68,265,746.34	99.42	28,673.84	0.04	68,237,072.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>397,675.00</u>	<u>0.58</u>	<u>19,883.75</u>		<u>377,791.25</u>
其中：简化模型组合	397,675.00	0.58	19,883.75	5.00	377,791.25
合计	<u>68,663,421.34</u>	<u>100</u>	<u>48,557.59</u>		<u>68,614,863.75</u>

7.2.2 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	11,730.74	397,675.00
1-2年(含2年)	32,028.00	
2-3年(含3年)		
3年以上	68,265,746.34	68,265,746.34
小计	<u>68,309,505.08</u>	<u>68,663,421.34</u>
减：坏账准备	32,463.18	48,557.59
合计	<u>68,277,041.90</u>	<u>68,614,863.75</u>

7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	22,608.25	22,608.25	100.00	预计不可收回
污水二期	6,065.59	6,065.59	100.00	预计不可收回
上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75			预计可收回
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	26,672,722.75			预计可收回
合计	<u>68,265,746.34</u>	<u>28,673.84</u>		

7.2.4 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	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备
上海浦东商业发展有限公司	41,564,349.75	60.85	
上海三林镇集体资产经营管理有限公司	26,695,331.00	39.08	22,608.25
上海侨泰房地产经纪有限公司	32,028.00	0.04	3,202.80
上海市浦东新区三林镇人民政府	11,730.74	0.02	586.54
污水二期	6,065.59	0.01	6,065.59
合计	<u>68,309,505.08</u>	<u>100.00</u>	<u>32,463.18</u>

7.3 其他应收款

7.3.1 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	97,990,159.68	61,596,365.83
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
其他应收款	5,510,736,961.05	2,804,158,374.52
合计	<u>5,648,055,632.80</u>	<u>2,905,083,252.42</u>

7.3.2 应收利息

7.3.2.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
债权投资利息	97,990,159.68	61,596,365.83
合计	<u>97,990,159.68</u>	<u>61,596,365.83</u>

7.3.3 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	<u>39,328,512.07</u>	<u>39,328,512.07</u>		
其中：上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	39,328,512.07	39,328,512.07	约定暂缓支付	否
合计	<u>39,328,512.07</u>	<u>39,328,512.07</u>		

7.3.4 其他应收款

7.3.4.1 其他应收款按种类列示

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	4,999,654.83	0.09	4,999,654.83	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	<u>5,510,781,985.35</u>	<u>99.91</u>	<u>45,024.30</u>		<u>5,510,736,961.05</u>
其中：政府性暂收及往来	3,261,970.76	0.06			3,261,970.76
合并内关联方往来	5,507,294,893.09	99.85			5,507,294,893.09
一般模型组合	225,121.50	微小	45,024.30	20.00	180,097.20
合计	<u>5,515,781,640.18</u>	<u>100</u>	<u>5,044,679.13</u>		<u>5,510,736,961.05</u>

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预计信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	4,999,654.83	0.18	4,999,654.83	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	<u>2,804,203,398.82</u>	<u>99.82</u>	<u>45,024.30</u>		<u>2,804,158,374.52</u>
其中：政府性暂收及往来	99,927,816.73	3.56			99,927,816.73
合并内关联方往来	2,704,050,460.59	96.26			2,704,050,460.59
一般模型组合	225,121.50	0.01	45,024.30	20.00	180,097.20
合计	<u>2,809,203,053.65</u>	<u>100</u>	<u>5,044,679.13</u>		<u>2,804,158,374.52</u>

7.3.4.2 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	3,386,691,444.47	2,127,597,711.07
1-2年(含2年)	1,701,787,874.48	37,765,287.53
2-3年(含3年)	21,265,287.53	181,000,000.00
3年以上	406,037,033.70	462,840,055.05
小计	<u>5,515,781,640.18</u>	<u>2,809,203,053.65</u>
减：坏账准备	5,044,679.13	5,044,679.13
合计	<u>5,510,736,961.05</u>	<u>2,804,158,374.52</u>

7.3.4.3 期末单项计提坏账准备的其他应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
住房周转金	3,416,791.81	3,416,791.81	3年以上	100.00	预计不可收回
广成	511,831.00	511,831.00	3年以上	100.00	预计不可收回
三林世博转入其他	389,282.25	389,282.25	3年以上	100.00	预计不可收回
众欣应收私房维修费	305,001.57	305,001.57	3年以上	100.00	预计不可收回
其他	108,399.00	108,399.00	3年以上	100.00	预计不可收回
浦东新区财政局	100,913.20	100,913.20	3年以上	100.00	预计不可收回
海南兴隆工程	91,106.00	91,106.00	3年以上	100.00	预计不可收回
第一房产办事处	50,000.00	50,000.00	3年以上	100.00	预计不可收回
工会技协	25,000.00	25,000.00	3年以上	100.00	预计不可收回
期货物业	1,080.00	1,080.00	3年以上	100.00	预计不可收回
誉辉制水有限公司	250.00	250.00	3年以上	100.00	预计不可收回
合计	<u>4,999,654.83</u>	<u>4,999,654.83</u>			

7.3.4.4 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额		45,024.30	4,999,654.83	<u>5,044,679.13</u>
期初账面余额在:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
计提				
转回				
转销				
核销				
其他变动				
期末余额		<u>45,024.30</u>	<u>4,999,654.83</u>	<u>5,044,679.13</u>

其他应收款账面余额变动情况

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)	
期初余额	2,803,978,277.32	225,121.50	4,999,654.83	<u>2,809,203,053.65</u>
期初账面余额在:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
新增	3,386,691,444.47			<u>3,386,691,444.47</u>
终止确认	680,112,857.94			<u>680,112,857.94</u>
其他变动				
期末余额	<u>5,510,556,863.85</u>	<u>225,121.50</u>	<u>4,999,654.83</u>	<u>5,515,781,640.18</u>

7.3.4.5 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海心圆房地产开发有限公司	关联方往来	1,740,620,369.59	1年以内	31.56	
上海浦房置业有限公司	关联方往来	1,416,750,355.43	1年以内、1-2年、3年以上	25.69	
上海庆发房地产开发有限公司	关联方往来	637,500,000.00	1年以内	11.56	
上海浦迪房地产开发经营有限公司	关联方往来	501,838,000.00	1年以内	9.10	
上海南苑房地产有限公司	关联方往来	422,029,497.73	1年以内、1-2年	7.65	
合计		<u>4,718,738,222.75</u>		<u>85.56</u>	

7.4 存货

7.4.1 存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	<u>6,745,930.49</u>		<u>6,745,930.49</u>
其中:开发成本	6,745,930.49		6,745,930.49
库存商品	<u>225,048,245.93</u>	<u>19,285,503.79</u>	<u>205,762,742.14</u>
其中:开发产品	225,048,245.93	19,285,503.79	205,762,742.14
合计	<u>231,794,176.42</u>	<u>19,285,503.79</u>	<u>212,508,672.63</u>

(续)

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	跌价准备	
自制半成品及在产品	<u>6,745,930.49</u>		<u>6,745,930.49</u>
其中：开发成本	6,745,930.49		6,745,930.49
库存商品	<u>294,228,184.26</u>	<u>39,285,503.79</u>	<u>254,942,680.47</u>
其中：开发产品	294,228,184.26	39,285,503.79	254,942,680.47
合计	<u>300,974,114.75</u>	<u>39,285,503.79</u>	<u>261,688,610.96</u>

7.5 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额	说明
预缴税费		410,946.33	
借出资金	175,600,000.00	2,302,000,000.00	
合计	<u>175,600,000.00</u>	<u>2,302,410,946.33</u>	

7.6 长期股权投资

7.6.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	5,658,283,208.35	4,475,305,866.20	12,400,000.00	10,121,189,074.55
对联营企业投资	45,828,115.51			45,828,115.51
小计	<u>5,704,111,323.86</u>	<u>4,475,305,866.20</u>	<u>12,400,000.00</u>	<u>10,167,017,190.06</u>
减：长期股权投资减值准备	46,790,991.60			46,790,991.60
合计	<u>5,657,320,332.26</u>	<u>4,475,305,866.20</u>	<u>12,400,000.00</u>	<u>10,120,226,198.46</u>

7.6.2 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益 法下 其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润		
子公司									
其中：1. 上海盛世申金投资 发展有限公司	603,637,500.00	603,637,500.00						603,637,500.00	
2. 上海鉴韵置业有限公司	487,737,666.91	487,737,666.91						487,737,666.91	
3. 上海龙江房地产开发有限公司	5,600,000.00	5,600,000.00						5,600,000.00	
4. 上海浦发升荣房地产开发 有限公司	31,449,400.00	31,449,400.00						31,449,400.00	
5. 上海浦东新区东集房地产 实业有限公司	46,790,991.60	46,790,991.60						46,790,991.60	
6. 上海东波房地产开发经营 有限公司	13,158,575.50	24,158,575.50		11,000,000.00				13,158,575.50	
7. 上海市浦东新区公房资产 经营管理公司	9,584,398.62	9,584,398.62						9,584,398.62	
8. 上海浦发虹湾房地产开发 有限公司	948,600,000.00	948,600,000.00						948,600,000.00	

本期增减变动

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
					权益 法下 确认 的投 资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润		
9. 上海东鉴房地产开发有 限公司	10,000,000.00	10,000,000.00							10,000,000.00	
10. 上海心圆房地产开发有 限公司	500,000,000.00	500,000,000.00							500,000,000.00	
11. 上海浦迪房地产开发经 营有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00							8,000,000.00	
12. 上海浦迪投资发展有限 公司	4,440,305,866.20		4,440,305,866.20						4,440,305,866.20	
13. 上海宝邸置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00							8,000,000.00	
14. 上海朝路投资发展有限 公司	21,000,000.00	21,000,000.00							21,000,000.00	
15. 上海浦波房地产开发有 限公司		1,400,000.00		1,400,000.00						
16. 上海南苑房地产有限公 司	8,000,000.00	8,000,000.00							8,000,000.00	
17. 上海迎博房地产开发有 限公司	47,000,000.00	47,000,000.00							47,000,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益 法下 确认 的投 资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动		
18. 上海三味劳动服务有限 公司	415,601.38	415,601.38						415,601.38	
19. 上海周周置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00						120,000,000.00	
20. 上海浦东发展置业有限 公司	747,905,759.32	747,905,759.32						747,905,759.32	
21. 上海浦发振丰房地产发 展有限公司	189,995,777.16	189,995,777.16						189,995,777.16	
22. 上海浦发澳丽房地产有 限公司	96,178,252.19	96,178,252.19						96,178,252.19	
23. 上海新联奕房地产发展 有限公司	56,000,000.00	56,000,000.00						56,000,000.00	
24. 上海浦房置业有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00						31,000,000.00	
25. 上海浦房盛宏房地产开 发有限公司	177,800,000.00	142,800,000.00	35,000,000.00					177,800,000.00	
26. 上海浦发御湾房地产开 发有限公司	1,408,000,000.00	1,408,000,000.00						1,408,000,000.00	
27. 上海庆发房地产开发有 限公司	20,024,285.67	20,024,285.67						20,024,285.67	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					其他	期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的损益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润			
28. 上海浦东发展集团财务 有限责任公司	85,005,000.00	85,005,000.00						85,005,000.00		
小计	10,121,189,074.55	5,658,283,208.35	4,475,305,866.20	12,400,000.00				10,121,189,074.55	46,790,991.60	
联营企业										
其中：南通东筑实业有限公 司	45,828,115.51	45,828,115.51						45,828,115.51		
小计	45,828,115.51	45,828,115.51						45,828,115.51		
合计	10,167,017,190.06	5,704,111,323.86	4,475,305,866.20	12,400,000.00				10,167,017,190.06	46,790,991.60	

7.7 其他权益工具投资

7.7.1 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
非交易性股权投资	7,423,051,743.06	12,343,673.25
合计	<u>7,423,051,743.06</u>	<u>12,343,673.25</u>

7.7.2 期末重要的其他权益工具情况

项目	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
上海浦惠投资有限公司					不以出售为目的	
上海石油集团浦城加油站	1,040,162.12	12,487,181.21			不以出售为目的	
合计	<u>1,040,162.12</u>	<u>12,487,181.21</u>				

7.8 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,479,134.07	9,162,918.18
合计	<u>7,479,134.07</u>	<u>9,162,918.18</u>

7.9 投资性房地产

7.9.1 按成本模式进行后续计量的投资性房地产

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
一、账面原值合计	<u>514,091,921.23</u>	<u>980,568.34</u>	<u>116,367,735.50</u>	<u>398,704,754.07</u>
其中：出租建筑物	514,091,921.23	980,568.34	116,367,735.50	398,704,754.07
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>150,979,591.90</u>	<u>12,624,759.00</u>	<u>9,640,786.95</u>	<u>153,963,563.95</u>
其中：出租建筑物	150,979,591.90	12,624,759.00	9,640,786.95	153,963,563.95
三、投资性房地产账面净值合计	<u>363,112,329.33</u>			<u>244,741,190.12</u>
其中：出租建筑物	363,112,329.33			244,741,190.12
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：出租建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>363,112,329.33</u>			<u>244,741,190.12</u>
其中：出租建筑物	363,112,329.33			244,741,190.12

7.10 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	763,682,127.10	789,851,555.72
合计	<u>763,682,127.10</u>	<u>789,851,555.72</u>

7.10.1 固定资产情况

项 目	期初	本期增加	本期减少	期末
一、账面原值合计	<u>814,844,749.43</u>	<u>401,348.76</u>	<u>31,478,806.62</u>	<u>783,767,291.57</u>
其中：房屋及建筑物	33,431,960.50		6,144,167.29	27,287,793.21
运输工具	503,400.00	144,881.42	105,900.00	542,381.42
办公设备	2,367,670.52	136,476.99		2,504,147.51
国有授权房产	775,879,047.14	119,990.35	22,828,291.74	753,170,745.75
投房家电及家具	2,662,671.27		2,400,447.59	262,223.68
二、累计折旧合计	<u>24,993,193.71</u>	<u>1,150,252.83</u>	<u>6,058,282.07</u>	<u>20,085,164.47</u>
其中：房屋及建筑物	22,185,423.70	864,105.00	5,353,062.41	17,696,466.29
运输工具	478,230.00		100,605.00	377,625.00
办公设备	1,671,502.19	231,790.20		1,903,292.39
国有授权房产				
投房家电及家具	658,037.82	54,357.63	604,614.66	107,780.79
三、固定资产账面净值合计	<u>789,851,555.72</u>			<u>763,682,127.10</u>
其中：房屋及建筑物	11,246,536.80			9,591,326.92
运输工具	25,170.00			164,756.42
办公设备	696,168.33			600,855.12
国有授权房产	775,879,047.14			753,170,745.75
投房家电及家具	2,004,633.45			154,442.89
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
国有授权房产				
投房家电及家具				
五、固定资产账面价值合计	<u>789,851,555.72</u>			<u>763,682,127.10</u>
其中：房屋及建筑物	11,246,536.80			9,591,326.92
运输工具	25,170.00			164,756.42
办公设备	696,168.33			600,855.12
国有授权房产	775,879,047.14			753,170,745.75
投房家电及家具	2,004,633.45			154,442.89

7.11 使用权资产

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
一、账面原值合计		<u>558,049.30</u>		<u>558,049.30</u>
其中：房屋及建筑物		558,049.30		558,049.30
二、累计折旧合计：		<u>162,764.35</u>		<u>162,764.35</u>
其中：房屋及建筑物		162,764.35		162,764.35
三、使用权资产账面净值合计				395,284.95
其中：房屋及建筑物				395,284.95
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计				<u>395,284.95</u>
其中：房屋及建筑物				395,284.95

7.12 无形资产

7.12.1 无形资产分类

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
一、原价合计	<u>1,463,410.00</u>	<u>249,366.38</u>		<u>1,712,776.38</u>
其中：软件	1,463,410.00	249,366.38		1,712,776.38
二、累计摊销额合计	<u>400,231.80</u>	<u>202,243.92</u>		<u>602,475.72</u>
其中：软件	400,231.80	202,243.92		602,475.72
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	<u>1,063,178.20</u>			<u>1,110,300.66</u>
其中：软件	1,063,178.20			1,110,300.66

7.13 递延所得税资产和递延所得税负债

7.13.1 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	376,581.67	1,506,326.68	376,581.67	1,506,326.68
预计负债	195,915,494.46	783,661,977.84	125,027,994.46	500,111,977.84
可抵扣亏损	7,066,797.63	28,267,190.52	7,066,797.63	28,267,190.52
合计	<u>203,358,873.76</u>	<u>813,435,495.04</u>	<u>132,471,373.76</u>	<u>529,885,495.04</u>

7.13.2 已确认的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
其他权益工具投资公允价值变动	3,121,792.79	12,487,181.21	3,024,665.80	12,098,673.25
其他非流动金融资产公允价值变动	1,165,405.52	4,661,622.07	1,586,351.55	6,345,406.18
合计	<u>4,287,198.31</u>	<u>17,148,803.28</u>	<u>4,611,017.35</u>	<u>18,444,079.43</u>

7.13.3 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	38,843,845.82	58,859,940.23
可抵扣亏损		19,970,567.87
合计	<u>38,843,845.82</u>	<u>78,830,508.10</u>

7.13.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024		19,970,567.87	
合计		<u>19,970,567.87</u>	

7.14 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
借出资金	3,742,100,000.00	958,600,000.00
合计	<u>3,742,100,000.00</u>	<u>958,600,000.00</u>

7.15 应付账款

7.15.1 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	8,587,269.60	1,712,556.01
1-2年(含2年)	689,353.21	126,745.89
3年以上	101,695,700.89	101,695,700.89
合计	<u>110,972,323.70</u>	<u>103,535,002.79</u>

7.15.2 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
浦东新区土地储备中心	68,237,072.50	未到结算期
房产管理署	13,225,700.00	未到结算期
嘉力思公司	11,240,115.00	未到结算期
陆家嘴街道	3,000,000.00	未到结算期
上海绿色园艺工程有限公司	1,504,000.00	未到结算期
合计	<u>97,206,887.50</u>	

7.16 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	6,449,545.35	5,067,713.36
1年以上	6,801,725.22	6,801,725.22
合计	<u>13,251,270.57</u>	<u>11,869,438.58</u>

账龄超过1年的重要预收款项:

债权单位名称	期末余额	未结转原因
鸿基公寓前开发商遗留尾款	6,801,725.22	未到结算期
合计	<u>6,801,725.22</u>	

7.17 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	66,868,148.58	
合计	<u>66,868,148.58</u>	

7.18 应付职工薪酬

7.18.1 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,139,783.07	57,361,719.05	38,237,660.12	44,263,842.00
二、离职后福利-设定提存计划		4,881,535.40	4,881,535.40	
合计	<u>25,139,783.07</u>	<u>62,243,254.45</u>	<u>43,119,195.52</u>	<u>44,263,842.00</u>

7.18.2 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	24,647,612.86	50,187,900.00	31,216,794.55	43,618,718.31
二、职工福利费		1,329,606.69	1,329,606.69	
三、社会保险费		<u>2,269,052.10</u>	<u>2,269,052.10</u>	
其中: 1. 医疗保险费		2,213,351.70	2,213,351.70	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2. 工伤保险费		55,700.40	55,700.40	
3. 生育保险费				
四、住房公积金		2,486,870.00	2,486,870.00	
五、工会经费	492,170.21	1,003,758.01	850,804.53	645,123.69
六、职工教育经费		84,532.25	84,532.25	
合计	<u>25,139,783.07</u>	<u>57,361,719.05</u>	<u>38,237,660.12</u>	<u>44,263,842.00</u>

7.18.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费		3,115,204.10	3,115,204.10	
二、失业保险费		97,350.30	97,350.30	
三、企业年金缴费		1,668,981.00	1,668,981.00	
合计		<u>4,881,535.40</u>	<u>4,881,535.40</u>	

7.19 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税		114,520,736.72	7,192,051.56	107,328,685.16
个人所得税	32,199.11	1,759,329.54	1,227,990.27	563,538.38
增值税	2,261,136.79	50,092,859.48	43,825,446.23	8,528,550.04
房产税	1,390,890.71	5,509,319.23	5,556,791.67	1,343,418.27
土地增值税		23,098,992.20	18,011,272.36	5,087,719.84
土地使用税		185,489.65	185,489.65	
印花税		198,992.40	198,992.40	
教育费附加		2,191,230.32	2,191,230.32	
城市维护建设税		3,067,722.43	3,067,722.43	
合计	<u>3,684,226.61</u>	<u>200,624,671.97</u>	<u>81,456,986.89</u>	<u>122,851,911.69</u>

7.20 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	124,332,509.60	70,339,689.17
其他应付款	6,344,695,020.97	6,245,484,242.72
合计	<u>6,469,027,530.57</u>	<u>6,315,823,931.89</u>

7.20.1 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
借入资金利息	33,107,852.06	70,339,689.17
应付债券利息	91,224,657.54	
合计	<u>124,332,509.60</u>	<u>70,339,689.17</u>

7.20.2 其他应付款

7.20.2.1 其他应付款按项目列示

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	5,889,357,654.94	5,854,641,520.51
政府性暂收及往来款	37,909,334.84	35,509,188.84
非政府性暂收及往来款	291,694,382.76	226,461,140.82
费用计提	114,641,923.11	119,041,614.03
收到押金、保证金	10,979,187.72	9,766,025.72
代扣代缴款项	112,537.60	64,752.80
合计	<u>6,344,695,020.97</u>	<u>6,245,484,242.72</u>

7.20.2.2 账龄超过1年的大额其他应付款情况

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海龙江房地产开发有限公司	38,500,000.00	关联方
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	11,030,654.94	关联方
征地养老费	114,641,923.11	未到结算期
兰园差价	34,369,654.35	未到结算期
原下属各物业公司改制职工安置款	20,777,420.24	未到结算期
售房手续费	8,130,531.63	未到结算期
合计	<u>227,450,184.27</u>	

7.21 应付债券

7.21.1 应付债券明细情况

项目	期末余额	期初余额
住房租赁专项公司债券	3,400,000,000.00	1,600,000,000.00
小计	<u>3,400,000,000.00</u>	<u>1,600,000,000.00</u>
减：一年内到期部分		
合计	<u>3,400,000,000.00</u>	<u>1,600,000,000.00</u>

7.21.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
住房租赁专项公司债券	1,600,000,000.00	2020-4-2	5年	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00
住房租赁专项公司债券	1,800,000,000.00	2021-3-3	5年	<u>1,800,000,000.00</u>	
合计	<u>3,400,000,000.00</u>			<u>3,400,000,000.00</u>	<u>1,600,000,000.00</u>

续上表:

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
住房租赁专项公司债券					1,600,000,000.00
住房租赁专项公司债券	1,800,000,000.00				1,800,000,000.00
合计	<u>1,800,000,000.00</u>				<u>3,400,000,000.00</u>

7.22 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	446,674.32	
减: 未确认的融资费用	29,186.53	
小计	<u>417,487.79</u>	
减: 重分类至一年内到期的非流动负债		
租赁负债净额	<u>417,487.79</u>	

7.23 长期应付款

7.23.1 长期应付款分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	1,739,471,164.26	1,063,046,423.36	1,019,026,002.37	1,783,491,585.25
专项应付款	300,669,256.78	6,811,062.09	35,556,300.00	271,924,018.87
合计	<u>2,040,140,421.04</u>	<u>1,069,857,485.45</u>	<u>1,054,582,302.37</u>	<u>2,055,415,604.12</u>

7.23.2 长期应付款项期末余额最大的前5项

项目	期末余额	期初余额
借入资金	1,401,655,729.55	1,401,655,729.55
唐镇 W03-03 地块	199,273,838.04	198,360,661.54
浦三路 S6 东侧地块	62,375,505.32	
唐镇 W17-03 地块	59,432,711.36	59,164,699.19
宣桥老港农民集中安置 1 号地块代建项目	26,386,366.39	32,234,510.99
唐镇 W12-11 地块		31,601,240.07
合计	<u>1,749,124,150.66</u>	<u>1,723,016,841.34</u>

7.23.3 专项应付款期末余额最大的前5项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
集团本部维修基金	226,384,415.79	792,345.46		227,176,761.25
公房净售房款	46,460,471.36	5,908,865.35	35,556,300.00	16,813,036.71
系统改造净售房款	25,111,329.49	90,804.21		25,202,133.70
代收业委会成立前维修基金	1,443,466.54			1,443,466.54
外系统公房净房款	809,670.05	2,121.94		811,791.99
合计	<u>300,209,353.23</u>	<u>6,794,136.96</u>	<u>35,556,300.00</u>	<u>271,447,190.19</u>

7.24 预计负债

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	783,661,977.84	500,111,977.84
合计	<u>783,661,977.84</u>	<u>500,111,977.84</u>

7.25 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
上海浦东发展(集团)有限公司	200,000,000.00	100.00	1,300,000,000.00		1,500,000,000.00	100.00
合计	<u>200,000,000.00</u>	<u>100</u>	<u>1,300,000,000.00</u>		<u>1,500,000,000.00</u>	<u>100</u>

注：本公司实收资本增加系本期根据上海浦东发展（集团）有限公司《总经理办公会会议纪要》和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会《关于改善浦房集团财务状况方案的意见》（浦国资联【2021】184号），同意本公司注册资本由20,000.00万元增加至150,000.00万元。

7.26 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	2,757,034,730.61	11,854,308,643.61	102,374,016.95	14,508,969,357.27
合计	<u>2,757,034,730.61</u>	<u>11,854,308,643.61</u>	<u>102,374,016.95</u>	<u>14,508,969,357.27</u>

其中：国有独享资本公积

注：本期资本公积增加系国有授权房产拆迁补偿款增加3,563,225.21元；本期存在拨入授权房产增加119,990.35元；上海浦惠投资有限公司股权划转至本公司增加5,010,319,561.85元，上海浦东发展（集团）有限公司拨入财力资金2,400,000,000元增加本公司资本公积，再由本公司按照资本金注入方式拨付至上海浦惠投资有限公司；上海浦迪投资发展有限公司股权划转至本公司增加4,440,305,866.20元。本期资本公积减少系缴纳补偿款应纳所得税税额减少2,400,146.00元；授权房产减少22,828,291.74元；无偿调拨固定资产减少77,145,579.21元。

7.27 其他综合收益

项目	可供出售金融资产公允	其他权益工具投资公允	小计
	价值变动损益	价值变动	
一、上期期初余额	10,346,634.43		<u>10,346,634.43</u>
二、上期增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,486,427.65		<u>3,486,427.65</u>
三、上期期末余额	13,833,062.08		<u>13,833,062.08</u>
四、期初调整金额	-13,833,062.08	9,074,004.94	<u>-4,759,057.14</u>
五、本期期初金额		9,074,004.94	<u>9,074,004.94</u>
六、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		291,380.97	<u>291,380.97</u>
七、本期期末余额		9,365,385.91	<u>9,365,385.91</u>

7.28 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	100,000,000.00	98,770,451.90		198,770,451.90
任意盈余公积	81,463,014.22			81,463,014.22
合计	<u>181,463,014.22</u>	<u>98,770,451.90</u>		<u>280,233,466.12</u>

注：盈余公积本期变动系按净利润 10%计提法定盈余公积所致。

7.29 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	2,599,662,768.16	2,581,738,490.48
调整上期期末未分配利润合计数(调增+, 调减-)	4,759,057.14	
调整后期初未分配利润	2,604,421,825.30	2,581,738,490.48
加：本期净利润	987,704,519.03	279,149,977.68
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
减：提取法定盈余公积	98,770,451.90	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	232,097,000.00	261,225,700.00
转作股本的普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	<u>3,261,258,892.43</u>	<u>2,599,662,768.16</u>

7.30 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务小计	<u>750,277,383.87</u>	<u>128,744,037.01</u>	<u>39,673,075.22</u>	<u>47,379,654.63</u>
其中：房地产开发业务	706,605,476.52	100,641,157.15		1,383,520.37
租赁业务	42,442,476.99	22,939,256.95	36,708,512.96	26,510,389.90
物业经营业务	1,229,430.36	5,163,622.91	2,964,562.26	19,485,744.36
其他业务小计	<u>95,165.09</u>		<u>95,165.09</u>	
其中：其他	95,165.09		95,165.09	
合计	<u>750,372,548.96</u>	<u>128,744,037.01</u>	<u>39,768,240.31</u>	<u>47,379,654.63</u>

7.31 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	4,968,952.83	
合计	<u>4,968,952.83</u>	

7.32 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	50,187,900.00	41,934,034.80
社会统筹保险费	9,859,907.50	6,479,550.60
中介机构费用	3,294,090.86	1,940,908.31
物业费用	1,935,222.49	860,755.32
办公费	1,444,086.04	1,909,893.44
职工福利费	1,329,606.69	1,166,458.12
固定资产折旧	1,095,895.20	1,174,272.34
工会经费	1,003,758.01	838,680.68
装修费	375,015.57	
宣传广告费	250,420.15	268,772.26
党建工作经费	228,958.39	136,528.64
无形资产摊销	202,243.92	153,006.24
劳动保险费	132,234.35	141,072.89
职工教育经费	84,322.25	92,293.21
车辆使用费	71,427.57	34,597.10
业务招待费	42,000.00	26,800.00
协会会费	24,000.00	76,000.00
劳务工费用	8,756.00	223,892.20

项目	本期发生额	上期发生额
劳动保护费	8,590.20	24,679.82
差旅费	4,282.56	8,575.29
修理费		16,459.83
合计	<u>71,582,717.75</u>	<u>57,507,231.09</u>

7.33 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	177,830,937.99	148,093,794.38
减：利息收入	20,306,948.11	6,922,048.66
银行手续费	1,909,567.05	2,175,684.57
合计	<u>159,433,556.93</u>	<u>143,347,430.29</u>

7.34 其他收益

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
个税返还	20,871.11	35,293.66	20,871.11
稳岗补贴		98,199.00	
合计	<u>20,871.11</u>	<u>133,492.66</u>	<u>20,871.11</u>

7.35 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	815,638,153.38	381,390,742.33
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,040,162.12	
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	156,631.08	
持有至到期投资在持有期间的投资收益（旧准则适用）		108,129,039.20
可供出售金融资产等取得的投资收益（旧准则适用）		2,049,456.31
债权投资持有期间的投资收益	117,116,007.96	
委贷利息收益		221,717.77
合计	<u>933,950,954.54</u>	<u>491,790,955.61</u>

7.36 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产持有期间公允价值变动	-1,262,838.08	
合计	<u>-1,262,838.08</u>	

7.37 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	16,094.41	
合计	<u>16,094.41</u>	

7.38 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	20,000,000.00	1,130.00
坏账损失		-20,680.32
合计	<u>20,000,000.00</u>	<u>-19,550.32</u>

7.39 资产处置收益

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
处置非流动资产的利得	-2,867.90	-21,858.69	-2,867.90
合计	<u>-2,867.90</u>	<u>-21,858.69</u>	<u>-2,867.90</u>

7.40 营业外收入

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
其他		12,342,026.78	
动迁补偿款	9,926,628.57		9,926,628.57
不用支付的款项	1,458,321.22		1,458,321.22
合计	<u>11,384,949.79</u>	<u>12,342,026.78</u>	<u>11,384,949.79</u>

7.41 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
其他		60,504.00	
公益性捐赠支出	200,000.00	200,000.00	200,000.00
合计	<u>200,000.00</u>	<u>260,504.00</u>	<u>200,000.00</u>

7.42 所得税费用

7.42.1 所得税费用明细表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	114,520,736.72	
递延所得税费用	-70,887,500.00	10,460,582.19
合计	<u>43,633,236.72</u>	<u>10,460,582.19</u>

7.42.2 本期会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,031,337,755.75
按适用税率计算的所得税费用	257,834,438.94
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-204,208,736.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,200.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,996,665.57
本期末未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	
所得税费用合计	43,633,236.72

7.43 其他综合收益

7.43.1 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	388,507.96	97,126.99	291,380.97			
其他权益工具投资公允价值变动	388,507.96	97,126.99	291,380.97			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益				4,648,570.20	1,162,142.55	3,486,427.65
可供出售金融资产公允价值变动损益				4,648,570.20	1,162,142.55	3,486,427.65
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计				4,648,570.20	1,162,142.55	3,486,427.65
三、其他综合收益合计	388,507.96	97,126.99	291,380.97	4,648,570.20	1,162,142.55	3,486,427.65

7.44 租赁

7.44.1 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	42,442,476.99
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	

第1年	33,285,797.82
第2年	19,585,371.49
第3年	5,293,087.32
第4年	2,167,282.81
第5年	1,204,290.00

7.45 现金流量表补充资料

7.45.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	987,704,519.03	279,149,977.68
加: 资产减值损失	-20,000,000.00	19,550.32
信用资产减值损失(新金融工具准则适用)	-16,094.41	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,775,011.83	16,731,100.84
使用权资产折旧(新租赁准则适用)	162,764.35	
无形资产摊销	202,243.92	153,006.24
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)	2,867.90	21,858.69
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,262,838.08	
财务费用(收益以“-”号填列)	177,830,937.99	148,888,040.54
投资损失(收益以“-”号填列)	-933,950,954.54	-491,790,955.61
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-70,887,500.00	10,460,582.19
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)	114,228,615.63	-7,800.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,859,120,352.10	-876,788,092.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-35,326,165.65	-804,640,811.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,624,131,267.97</u>	<u>-1,717,803,543.09</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	<u>3,656,680,593.13</u>	<u>2,495,250,897.60</u>
减: 现金的期初余额	2,495,250,897.60	1,057,378,410.31

补充资料	本期金额	上期金额
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,161,429,695.53	1,437,872,487.29

7.45.2 现金及现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
1. 现金	3,656,680,593.13	2,495,250,897.60
其中：库存现金	5,072.63	5,072.63
可随时用于支付的银行存款	2,360,343,339.21	23,934,343.89
可随时用于支付的其他货币资金	158,834.68	500,718,710.98
可随时用于支付的存放财务公司款项	1,296,173,346.61	1,970,592,770.10
2. 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3. 期末现金及现金等价物余额	3,656,680,593.13	2,495,250,897.60
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

7.46 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	363,577,604.26	直管公房净房款、代建项目监管资金

8 或有事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

9 资产负债表日后事项

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

10 关联方关系及其交易

10.1 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公 司持股比例（%）	母公司对本公司的 表决权比例（%）
上海浦东发展（集团） 有限公司	上海浦东	房地产	399,881.00	100.00	100.00

10.2 本企业的子公司

详见附注 7.6。

10.3 本企业的合营企业、联营企业有关信息。

详见附注 7.6。

10.4 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东新区高桥物业发展公司	同一最终控制方
上海浦东新区新川物业公司	同一最终控制方
上海洋泾物业公司	同一最终控制方
上海振南物业公司	同一最终控制方
上海上钢物业公司	同一最终控制方
上海浦东新区潍坊物业公司	同一最终控制方
上海浦东房地产集团物业管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	同一最终控制方
上海市东大楼设备工程有限公司	同一最终控制方
上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	同一最终控制方

10.5 关联方

10.5.1 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例(%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
委托管理资产	上海浦房置业有限公司	子公司	8,262,258.67	33.91	680,606.78		协议定价
二、其他交易							
收取资金利息	上海盛世申金投资发展有限公司	子公司	7,280,052.76	5.86	220,790.36		协议定价
收取资金利息	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	子公司	42,400,000.01	34.15	69,222,575.36		协议定价
收取资金利息	上海心圆房地产开发有限公司	子公司	8,736,000.00	7.04			协议定价
收取资金利息	上海迎博房地产开发有限公司	子公司	1,018,452.06	0.82			协议定价
收取资金利息	上海新联弈房地产发展有限公司	子公司	63,855,111.11	51.44	28,469,216.46		协议定价

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例(%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
收取资金利息	上海浦房盛宏房地产开发有限公司	子公司	853,352.50	0.69	77,577.50		协议定价
支付资金利息	上海浦东发展(集团)有限公司	最终控制方	66,513,295.45	37.57	33,107,852.06		协议定价
支付资金利息	上海浦东新区高桥物业发展有限公司	同一最终控制方	1,609,736.73	0.91			协议定价
支付资金利息	上海浦东新区新川物业公司	同一最终控制方	598,325.46	0.34			协议定价
支付资金利息	上海洋泾物业公司	同一最终控制方	341,606.04	0.19			协议定价
支付资金利息	上海振南物业公司	同一最终控制方	577,500.00	0.33			协议定价
支付资金利息	上海上钢物业公司	同一最终控制方	852,853.06	0.48			协议定价
支付资金利息	上海浦东新区潍坊物业公司	同一最终控制方	770,000.00	0.43			协议定价
支付资金利息	上海浦东房地产集团物业管理有限公司	同一最终控制方	1,925,960.72	1.09			协议定价

10.5.2 关联方担保

性质	担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保期限	担保是否已经履行完毕
关联方担保	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	上海盛世申金投资发展有限公司	97,591.50	10年	否
关联方担保	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	153,353.43	10年	否
关联方担保	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	上海浦发御湾房地产开发有限公司	645,078.75	8年	否

10.5.3 应收、应付关联方款项情况

10.5.3.1 应收项目

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海盛世申金投资发展有限公司	应收利息	220,790.36	
上海浦发虹湾房地产开发有限公司	应收利息	69,222,575.36	
上海新联弈房地产发展有限公司	应收利息	28,469,216.46	
上海浦房盛宏房地产开发有限公司	应收利息	77,577.50	
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	应收股利	39,328,512.07	
上海宝邸置业有限公司	其他应收款	136,700,000.00	
上海市浦东新区公房资产经营管理公司	其他应收款	21,801,692.39	
上海东鉴房地产开发有限公司	其他应收款	386,216,875.00	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海心圆房地产开发有限公司	其他应收款	1,740,620,369.59	
上海朝路投资发展有限公司	其他应收款	120,153,902.95	
上海南苑房地产有限公司	其他应收款	422,029,497.73	
上海浦迪房地产开发经营有限公司	其他应收款	501,838,000.00	
上海浦房置业有限公司	其他应收款	1,416,750,355.43	
上海浦房盛宏房地产开发有限公司	其他应收款	123,684,200.00	
上海庆发房地产开发有限公司	其他应收款	637,500,000.00	
上海盛世申金投资发展有限公司	其他流动资产	121,000,000.00	
上海浦房盛宏房地产开发有限公司	其他流动资产	54,600,000.00	
上海市东大楼设备工程有限公司	其他非流动资产	2,600,000.00	
上海浦发虹湾房地产开发有限公司	其他非流动资产	530,000,000.00	
上海新联弈房地产发展有限公司	其他非流动资产	1,360,000,000.00	
上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	其他非流动资产	9,000,000.00	
上海浦发御湾房地产开发有限公司	其他非流动资产	1,840,500,000.00	

10.5.3.2 应付项目

关联方名称	应付项目	期末余额
上海浦房置业有限公司	应付账款	680,606.78
上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	应付账款	689,353.21
上海浦东发展（集团）有限公司	应付利息	33,107,852.06
上海鉴韵置业有限公司	其他应付款	2,000,000,000.00
上海新联弈房地产发展有限公司	其他应付款	1,088,350,000.00
上海周房置业有限公司	其他应付款	297,324,000.00
上海浦东发展置业有限公司	其他应付款	1,888,200,000.00
上海龙江房地产开发有限公司	其他应付款	38,500,000.00
上海浦发升荣房地产开发有限公司	其他应付款	123,000,000.00
上海浦迪房地产开发经营有限公司	其他应付款	19,500,000.00
上海浦发澳丽房地产有限公司	其他应付款	413,858,000.00
上海浦东房地产集团房屋动拆迁有限公司	其他应付款	11,030,654.94
上海浦东发展（集团）有限公司	其他应付款	9,595,000.00
上海浦东发展（集团）有限公司	长期应付款	1,230,000,000.00
上海浦东新区高桥物业发展公司	长期应付款	40,605,864.07
上海浦东新区新川物业公司	长期应付款	15,000,000.00
上海洋泾物业公司	长期应付款	8,872,884.16

关联方名称	应付项目	期末余额
上海振南物业公司	长期应付款	15,000,000.00
上海上钢物业公司	长期应付款	22,152,027.58
上海浦东新区潍坊物业公司	长期应付款	20,000,000.00
上海浦东房地产集团物业管理有限公司	长期应付款	50,024,953.74

11 有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

12 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

13 财务报表的批准

上述二〇二一年度本公司财务报表和财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。

公司名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

日期：2022年2月28日





姓名: 王兴华
 Full name: 王兴华
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1976-01-30
 Date of birth: 1976-01-30
 工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合
 Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合
 伙)上海分所
 身份证号码: 320106760130321
 Identity card No: 320106760130321

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 与原件核对一致
 (XX)

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



王兴华(310000422265)
 您已通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日



王兴华(310000422265)
 您已通过2021年年检
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
 Y M D



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XX)



姓名 付文婧
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-10-22
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 420922199010220063
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

付文婧(110101500267)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日
/y /m /d

证书序号:0000175



说明

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

会计师事务所
执业证书
 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：邱靖之
 首席合伙人：
 主任会计师：
 经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
 特殊普通合伙
 11010150
 京财会许可[2011]0105号
 2011年11月14日



发证机关：

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制