

上海浦东土地控股（集团）有限公司

审计报告

天职业字[2022]11777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	16

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：	110101502022461006640
报告名称：	上海浦东土地控股（集团）有限公司审计报告
报告文号：	天职业字[2022]11777号
被审（验）单位名称：	上海浦东土地控股（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03月30日
报备日期：	2022年04月01日
签字人员：	郭海龙(110101504639)， 冯飞军(110001693662)， 陈洁琼(110101505090)



(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。

上海浦东土地控股（集团）有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“土控集团”）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了土控集团2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督土控集团的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2022]11777号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位:上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位:元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产:	1			
货币资金	2	4,466,461,388.04	3,443,262,941.35	8.1
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	216,324,967.28	2,601,137,758.90	8.2
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9	542,732,426.14	26,235,695.63	8.3
应收款项融资	10			
预付款项	11	29,290,232.14	8,715,638.39	8.4
△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	6,350,216,796.66	7,199,342,235.57	8.5
其中:应收股利	16			
△买入返售金融资产	17			
存货	18	19,889,780,647.45	18,885,772,574.21	8.6
其中:原材料	19	1,636,619.89	1,667,451.50	8.6
库存商品(产成品)	20	8,818,773.24	35,680,928.49	8.6
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	213,638,802.74	238,384,847.67	8.7
流动资产合计	25	31,702,598,299.45	31,494,851,091.18	
非流动资产:	26			
△发放贷款和垫款	27			
债权投资	28			
☆可供出售金融资产	29			
其他债权投资	30			
☆持有至到期投资	31			
长期应收款	32	1,833,686,506.19	1,833,686,506.19	8.8
长期股权投资	33	6,879,982,489.68	5,963,092,610.58	8.9
其他权益工具投资	34	1,857,392,888.62	1,874,806,747.56	8.10
其他非流动金融资产	35			8.11
投资性房地产	36	3,319,776,181.83	3,175,765,921.83	8.12
固定资产	37	17,183,210.55	22,096,583.32	8.13
其中:固定资产原价	38	58,798,189.68	64,173,748.91	8.13
累计折旧	39	41,614,979.13	42,077,165.59	8.13
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	10,231,276.46	13,113,777.06	8.14
无形资产	45	15,368,378.95	16,691,849.54	8.15
开发支出	46			
商誉	47	12,942,708.89	14,092,333.46	8.16
长期待摊费用	48	29,844,592.49	28,892,996.26	8.17
递延所得税资产	49	12,847,391.65		8.18
其他非流动资产	50		55,212,891.00	8.19
其中:特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	13,991,274,537.22	13,000,365,240.74	
	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	45,693,872,737.67	44,495,216,331.92	

法定代表人:



主管会计工作负责人:方斌



会计机构负责人:黄爱明

黄爱明

合并资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位:上海浦东金桥控股(集团)有限公司

金额单位:元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债:	75			
短期借款	76	110,000,000.00	80,000,000.00	8.20
△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	21,938,989.83	17,763,741.28	8.21
预收款项	84	17,021,047.86	13,790,566.22	8.22
合同负债	85	6,635,980,709.56	3,945,797,631.37	8.23
△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	32,168,204.85	28,872,621.63	8.24
其中:应付工资	91	32,138,254.85	28,768,468.43	8.24
应付福利费	92	35,960.00		8.24
其中:职工奖励及福利基金	93			
应交税费	94	918,446,412.52	583,412,809.01	8.25
其中:应交税金	95	918,446,412.52	583,412,809.01	8.25
其他应付款	96	1,950,782,529.02	2,410,459,175.34	8.26
其中:应付股利	97			
△应付手续费及佣金	98			
△应付分保账款	99			
持有待售负债	100			
一年内到期的非流动负债	101	5,004,262,219.43	5,560,348,035.51	8.27
其他流动负债	102	426,409,644.69	251,352,704.40	8.28
流动负债合计	103	15,137,205,727.58	12,895,708,521.76	
非流动负债:	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106	1,913,293,371.28	2,933,373,379.77	8.29
应付债券	107	6,747,412,000.00	8,150,500,000.00	8.30
其中:优先股	108			
永续债	109			
租赁负债	110	7,541,197.21	11,549,228.19	8.31
长期应付款	111	2,003,174,980.79	2,127,417,727.51	8.32
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113			
递延收益	114			
递延所得税负债	115	980,765,283.62	1,002,068,119.91	8.18
其他非流动负债	116	78,861.14	78,850.70	8.33
其中:特准储备基金	117			
非流动负债合计	118	11,732,235,693.84	14,224,587,287.68	
负债合计	119	26,869,441,421.42	27,120,295,809.44	
所有者权益:	120			
实收资本	121	4,490,000,000.00	4,490,000,000.00	8.34
国家资本	122			
国有法人资本	123	4,490,000,000.00	4,490,000,000.00	8.34
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	4,490,000,000.00	4,490,000,000.00	8.34
其他权益工具	129			
其中:优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132	7,677,045,558.82	7,694,450,417.76	8.35
减:库存股	133			
其他综合收益	134	305,999,942.30	302,543,801.24	8.51
其中:外币报表折算差额	135			
专项储备	136			
盈余公积	137	910,195,300.23	785,827,960.40	8.36
其中:法定公积金	138	910,195,300.23	785,827,960.40	8.36
任意公积金	139			
储备基金	140			
企业发展基金	141			
利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	5,532,090,514.90	4,591,719,333.59	8.37
归属于母公司所有者权益合计	145	18,824,431,316.25	17,774,520,513.08	
*少数股东权益	146			
所有者权益合计	147	18,824,431,316.25	17,774,520,513.08	
负债和所有者权益总计	148	45,693,872,737.67	44,894,816,322.52	

法定代表人:严炯

主管会计工作负责人:方斌

会计机构负责人:黄爱明



黄爱明



合并利润表

2021年度

编制单位:上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位:元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	4,058,647,250.89	1,947,355,404.43	
其中:营业收入	2	4,058,647,250.89	1,947,355,404.43	8.38
△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	3,073,819,428.16	2,947,019,491.89	
其中:营业成本	7	2,996,681,615.39	1,191,292,069.29	8.38
△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	395,373,805.78	439,721,603.66	
销售费用	16	1,993,258.14	7,184,834.21	8.39
管理费用	17	134,100,496.72	96,557,187.30	8.40
研发费用	18			
财务费用	19	234,604,266.22	312,903,795.29	8.41
其中:利息费用	20	297,737,932.73	391,565,733.15	8.41
利息收入	21	68,833,774.95	160,664,856.16	8.41
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22	17.39		8.41
其他	23			
加:其他收益	24	6,301,983.03	219,963.64	8.42
投资收益(损失以“-”号填列)	25	963,854,733.85	929,983,538.11	8.43
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	26	322,956,456.82	915,949,293.31	8.43
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	-80,612,851.68		8.44
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	3,423,739.21		8.45
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	-1,194,852.46	-9,337,894.24	8.46
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	499,125.70	173,969.03	8.47
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	1,277,492,891.91	819,638,038.88	
加:营业外收入	35	14,334,327.05	6,725,794.15	8.48
其中:政府补助	36	1,293,235.68	1,664,230.66	8.48
减:营业外支出	37	694,768.54	2,211,624.62	8.49
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	1,281,332,339.56	823,372,208.41	
减:所得税费用	39	224,007,697.44	53,136,152.63	8.50
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	1,057,324,642.12	769,236,055.78	
(一)按所有权归属分类:	41			
归属于母公司所有者的净利润	42	1,067,324,642.12	769,236,055.78	
*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	1,067,324,642.12	769,236,055.78	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47		57,601.71	8.51
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		57,601.71	8.51
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55		57,601.71	8.51
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
2.其他债权投资公允价值变动	57			
△3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		57,601.71	8.51
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	1,067,324,642.12	769,236,055.78	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	1,067,324,642.12	769,236,055.78	
*归属于少数股东的综合收益总额	68			
八、每股收益:	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人:严刚

主管会计工作负责人:方斌

会计机构负责人:黄爱明



黄爱明



合并现金流量表

2021年度

编制单位:上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位:元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	6,277,661,574.65	2,253,217,895.45	
△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	119,909,777.11		
收到其他与经营活动有关的现金	15	6,543,103,247.74	5,135,554,241.18	
经营活动现金流入小计	16	12,940,674,599.47	7,388,772,136.63	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	3,798,981,057.28	1,636,356,207.31	
△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	116,193,223.03	90,240,311.94	
支付的各项税费	25	350,142,001.06	258,054,241.85	
支付其他与经营活动有关的现金	26	6,243,170,534.43	6,437,658,809.55	
经营活动现金流出小计	27	10,469,486,816.18	8,419,309,630.70	
经营活动产生的现金流量净额	28	2,471,187,783.29	-1,030,537,494.07	8.53
二、投资活动产生的现金流量	29			
收回投资收到的现金	30	1,806,600,600.00		
取得投资收益收到的现金	31	40,998,283.01	13,136,644.80	
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	547,368.00	239,544.37	
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	154,261,185.60	21,000,000.00	
投资活动现金流入小计	35	1,999,808,836.61	34,376,189.17	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	8,797,519.28	333,443,197.59	
投资支付的现金	37			
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40	154,261,185.60		
投资活动现金流出小计	41	163,058,704.88	333,443,197.59	
投资活动产生的现金流量净额	42	1,832,748,131.73	-299,067,008.42	
三、筹资活动产生的现金流量	43			
吸收投资收到的现金	44			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款收到的现金	46	3,263,007,780.80	8,469,809,657.15	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	1,608,000,000.00	1,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	48	4,871,007,780.80	9,469,809,657.15	
偿还债务支付的现金	49	6,319,889,266.93	4,374,912,799.74	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	717,446,330.09	2,442,384,632.90	
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	1,116,466,634.75	1,608,232,145.38	
筹资活动现金流出小计	53	8,153,802,231.77	8,425,529,577.99	
筹资活动产生的现金流量净额	54	-3,282,794,450.97	644,280,079.16	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	-17.39		
五、现金及现金等价物净增加额	56	1,021,141,446.69	-685,324,423.33	8.53
加:期初现金及现金等价物余额	57	3,445,262,941.35	4,130,587,364.68	8.53
六、期末现金及现金等价物余额	58	4,466,404,388.04	3,445,262,941.35	8.53

法定代表人:严保浩

主管会计工作负责人:方斌

会计机构负责人:黄爱明



黄爱明

合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：上海浦东地产控股(集团)有限公司

金额单位：元

项 目	本 年 金 额													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	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			
		优先股	永续债	其他											
次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	1	4,100,000,000.00			7,691,159,117.70		195,906,525.95		760,647,902.12		4,419,958,808.39	17,777,106,651.16		17,777,106,651.16	
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4						-191,386,721.72		19,180,058.37		172,629,325.29	-2,586,111.06		-2,586,111.06	
二、本年年初余额	5	4,100,000,000.00			7,691,159,117.70		302,519,804.23		780,827,960.49		4,591,719,333.59	17,774,520,540.00		17,774,520,540.00	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6				-17,413,858.94		2,586,141.66		121,307,338.74		949,371,181.31	1,049,910,803.17		1,049,910,803.17	
（一）综合收益总额	7										1,967,321,662.11	1,967,321,662.11		1,967,321,662.11	
（二）所有者投入和减少资本	8				-17,413,858.94							-17,413,858.94		-17,413,858.94	
1.所有者投入的普通股	9														
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12				-17,413,858.94							-17,413,858.94		-17,413,858.94	
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16								121,625,953.85		-121,625,953.85				
1.提取盈余公积	17								121,625,953.85		-121,625,953.85				
其中：法定公积金	18								121,625,953.85		-121,625,953.85				
任意公积金	19														
*储备基金	20														
*企业发展基金	21														
*利润分配投资	22														
2.股利一般风险准备	23														
3.对所有者权益的分配	24														
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26						2,586,141.66		-258,611.11		-2,327,526.95				
1.资本公积转增资本	27														
2.盈余公积转增资本	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
5.其他综合收益结转留存收益	31						2,586,141.66		-258,611.11		-2,327,526.95				
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	4,100,000,000.00			7,673,745,258.76		305,099,945.89		919,195,300.25		5,532,096,311.98	18,824,431,346.25		18,824,431,346.25	

法定代表人：严朝浩



主管会计工作负责人：方斌



会计机构负责人：黄爱明

合并所有者权益变动表（续）

2021年度

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

金额单位：元

项 目	行次	上 年 全 额													少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具			资本公积	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			
			优先股	永续债	其他											
栏 次	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
一、上年年末余额	1	4,100,000,000.00				7,298,764,647.24		496,842,924.25		665,833,868.28		4,592,525,433.23	17,395,986,844.98	17,395,986,844.98		
加：会计政策变更	2															
前期差错更正	3															
其他	4					533,691,770.52				10,103,167.74		158,017,973.43	601,814,131.69	611,896,151.69		
二、本年期初余额	5	4,100,000,000.00				7,691,659,117.76		496,842,924.25		675,937,036.00		4,749,573,386.66	18,007,832,996.67	18,007,832,996.67		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6							57,601.71		90,690,634.12		-321,474,578.30	-230,726,342.53	-230,726,342.53		
（一）综合收益总额	7							57,601.71				709,216,055.70	709,273,657.47	709,273,657.47		
（二）所有者投入和减少资本	8															
1.所有者投入的普通股	9															
2.其他权益工具持有者投入资本	10															
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12															
（三）专项储备提取和使用	13															
1.提取专项储备	14															
2.使用专项储备	15															
（四）利润分配	16															
1.提取盈余公积	17									90,690,634.12		-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00		
其中：法定公积金	18									90,690,634.12		-90,690,634.12				
任意公积金	19															
*储备基金	20															
*企业发展基金	21															
*回购专项投资	22															
△2.提取一般风险准备	23															
3.对所有者分配	24											-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00		
4.其他	25															
（五）所有者权益内部结转	26															
1.资本公积转增资本	27															
2.盈余公积转增资本	28															
3.盈余公积弥补亏损	29															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30															
5.其他综合收益结转留存收益	31															
6.其他	32															
四、本年年末余额	33	4,100,000,000.00				7,691,659,117.76		554,444,525.96		766,627,670.12		4,428,098,808.36	17,777,106,654.14	17,777,106,654.14		

法定代表人：严朝晖



主管会计工作负责人：方斌



会计机构负责人：黄爱明

黄爱明



资产负债表

2021年12月31日

编制单位:上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位:元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产:	1			
货币资金	2	3,390,692,433.22	1,830,683,529.33	
△应收各付款	3			
△预收资金	4			
交易性金融资产	5	210,521,997.28	2,491,137,738.96	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9	32,631,328.68	8,932,779.70	12.1
应收款项融资	10			
预付款项	11	36,847,256.67	8,000,000.00	
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	7,432,237,276.73	7,934,468,644.33	12.2
其中:应收股利	16			
△买入返售金融资产	17			
存货	18	16,739,796,875.20	16,149,529,189.85	
其中:原材料	19			
库存商品(产成品)	20			
合同资产	21			
持有待售资产	22			
一年内到期的非流动资产	23			
其他流动资产	24	185,664,985.77	190,357,738.43	
流动资产合计	25	27,997,697,585.67	28,225,131,661.89	
非流动资产:	26			
△发放贷款和垫款	27			
债权投资	28			
可供出售金融资产	29			
其他债权投资	30			
持有至到期投资	31			
长期应收款	32	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19	
长期股权投资	33	6,336,335,977.22	6,792,668,738.46	12.3
其他权益工具投资	34	1,857,392,898.62	1,874,896,747.56	
其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	2,637,372,627.17	2,672,290,819.93	
固定资产	37	5,698,865.18	7,362,434.72	
其中:固定资产原价	38	15,136,285.91	15,478,200.93	
累计折旧	39	9,437,480.73	8,115,766.19	
固定资产减值准备	40			
在建工程	41			
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
使用权资产	44			
无形资产	45			
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48	11,899,114.97	19,637,518.99	
递延所得税资产	49			
其他非流动资产	50			
其中:特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	12,664,585,319.35	11,202,452,785.32	
	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	40,662,282,904.82	39,427,584,447.18	

法定代表人:严朝

主管会计工作负责人:方斌

会计机构负责人:黄爱明



黄爱明

资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位:上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位:元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债:	75			
短期借款	76	50,000,000.00	50,000,000.00	
△向中央银行借款	77			
△拆入资金	78			
交易性金融负债	79			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80			
衍生金融负债	81			
应付票据	82			
应付账款	83	28,175,131.64	23,307,548.28	
预收款项	84			
合同负债	85	6,362,613,796.64	3,941,876,915.58	
△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	2,445,397.47	2,389,456.47	
其中:应付工资	91	2,445,397.47	2,389,456.47	
应付福利费	92			
*其中:职工奖励及福利基金	93			
应交税费	94	858,688,783.46	578,037,839.87	
其中:应交税金	95	858,688,783.46	578,037,839.87	
其他应付款	96	811,647,509.95	1,155,964,411.53	
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	4,971,160,908.00	5,490,781,686.64	
其他流动负债	102	400,327,951.27	251,285,637.89	
流动负债合计	103	13,516,997,608.25	11,493,645,291.68	
非流动负债:	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106	1,336,863,371.28	2,668,973,370.77	
应付债券	107	6,747,422,000.00	8,150,500,000.00	
其中:优先股	108			
永续债	109			
租赁负债	110			
长期应付款	111	1,441,774,874.93	1,488,610,629.19	
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113			
递延收益	114			
递延所得税负债	115	273,932,876.73	291,166,889.65	
其他非流动负债	116			
其中:特准储备基金	117			
非流动负债合计	118	10,800,003,122.94	12,591,196,889.61	
负债合计	119	23,517,000,732.17	24,084,842,181.29	
所有者权益:	120			
实收资本	121	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
国家资本	122			
国有法人资本	123	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
集体资本	124			
民营资本	125			
外商资本	126			
*减:已归还投资	127			
实收资本净额	128	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00	
其他权益工具	129			
其中:优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132	6,403,668,667.73	5,844,105,157.89	
减:库存股	133			
其他综合收益	134	303,999,942.36	302,513,891.24	
其中:外币报表折算差额	135			
专项储备	136			
盈余公积	137	896,653,386.37	772,688,946.63	
其中:法定公积金	138	896,653,386.37	772,688,946.63	
任意公积金	139			
*储备基金	140			
*企业发展基金	141			
*利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	5,149,348,116.25	4,021,842,058.53	
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	17,145,572,112.65	15,339,749,063.49	
负债和所有者权益总计	148	40,662,572,844.82	39,424,591,244.78	

法定代表人:严刚浩

主管会计工作负责人:方斌

会计机构负责人:黄爱明



黄爱明



利润表

2021年度

编制单位:上海烟草工业(集团)有限公司

金额单位:元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	3,256,372,969.55	1,813,931,894.87	
其中:营业收入	2	3,256,372,969.55	1,813,931,894.87	12.4
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	2,674,452,484.13	1,897,195,590.29	
其中:营业成本	7	2,104,487,777.29	1,077,491,424.24	12.4
△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	303,572,524.18	438,478,090.84	
销售费用	16	1,588,158.41	12,195,396.19	
管理费用	17	27,044,193.79	43,628,097.88	
研发费用	18			
财务费用	19	237,759,890.55	326,122,097.11	
其中:利息费用	20	299,252,772.74	463,817,233.37	
利息收入	21	46,841,727.69	96,050,854.03	
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22	17.39		
其他	23			
加:其他收益	24	6,471.28		
投资收益(损失以“-”号填列)	25	957,888,132.19	1,942,788,687.87	12.5
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	26	916,889,849.18	909,641,033.67	
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	-80,442,851.68		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	-3,650,846.50		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		-2,429,548.02	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	306,029.32		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	1,457,109,164.93	956,786,336.66	
加:营业外收入	35	5,111,593.61	4,732.60	
其中:政府补助	36		4,732.60	
减:营业外支出	37	35,480.00	1,217,023.44	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	1,462,235,623.64	955,574,245.62	
减:所得税费用	39	215,976,485.12	48,667,903.86	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	1,246,259,138.52	906,906,341.76	
(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	1,246,259,138.52	906,906,341.76	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47		57,601.71	
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			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55		57,601.71	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
2.其他债权投资公允价值变动	57			
△3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		57,601.71	
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	1,246,259,138.52	906,963,943.47	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67			
*归属于少数股东的综合收益总额	68			
八、每股收益:	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人:严炯浩

主管会计工作负责人:方斌

会计机构负责人:黄爱明



黄爱明

现金流量表

2021年度

编制单位: 上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位: 元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	5,888,181,766.73	2,088,974,065.64	
△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	94,452,510.04		
收到其他与经营活动有关的现金	15	3,517,252,372.90	436,821,513.74	
经营活动现金流入小计	16	9,499,888,649.67	2,525,796,519.38	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	2,486,396,395.04	1,043,497,861.12	
△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	13,308,971.41	9,972,637.73	
支付的各项税费	25	311,233,556.12	235,135,963.69	
支付其他与经营活动有关的现金	26	3,696,430,398.08	1,374,847,247.93	
经营活动现金流出小计	27	5,857,369,319.65	2,663,253,419.47	
经营活动产生的现金流量净额	28	3,642,519,330.02	-137,456,891.05	12.6
二、投资活动产生的现金流量	29			
收回投资收到的现金	30	1,800,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	31	40,998,283.01	133,136,644.80	
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	337,167.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34	859,791,185.80	51,008,000.00	
投资活动现金流入小计	35	2,701,126,635.81	184,136,644.80	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	6,674,547.21	331,705,286.27	
投资支付的现金	37	30,000,000.00		
△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	1,381,943,485.60	224,628,745.18	
投资活动现金流出小计	41	1,418,618,032.81	556,334,011.45	
投资活动产生的现金流量净额	42	1,282,508,603.00	-372,197,366.65	
三、筹资活动产生的现金流量	43			
吸收投资收到的现金	44			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款收到的现金	46	3,064,307,780.80	8,164,509,657.15	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	48	4,064,307,780.80	9,164,509,657.15	
偿还债务支付的现金	49	8,111,189,266.93	4,542,912,799.74	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	699,004,079.37	2,429,886,392.36	
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	1,105,135,224.26	1,608,232,145.35	
筹资活动现金流出小计	53	7,915,328,570.56	8,580,031,337.45	
筹资活动产生的现金流量净额	54	-3,351,020,789.76	583,678,319.70	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	-17.39		
五、现金及现金等价物净增加额	56	1,574,007,125.67	74,024,662.00	12.6
加: 期初现金及现金等价物余额	57	1,816,685,029.55	1,742,661,467.55	12.6
六、期末现金及现金等价物余额	58	3,390,692,655.22	1,816,685,029.55	12.6

法定代表人: 严炯

主管会计工作负责人: 方斌

会计机构负责人: 黄爱明



黄爱明

所有者权益变动表

2021年度

编制单位:上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位:元

项目	行次	本 年 金 额												少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具			资本公积	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		
			优先股	永续债	其他										
栏 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
一、上年年末余额	1	4,400,000,000.00				6,814,195,157.09		496,900,525.96		752,907,988.24		3,848,421,533.24		15,342,335,204.53	
加:会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	4,400,000,000.00				6,814,195,157.09		496,900,525.96		752,907,988.24		3,848,421,533.24		15,342,335,204.53	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6					559,563,510.64		2,586,141.06		124,367,839.74		1,119,366,057.72		1,805,823,049.16	
(一)综合收益总额	7														
(二)所有者投入和减少资本	8					559,563,510.64								559,563,510.64	
1.所有者投入的普通股	9					-17,413,858.94								-17,413,858.94	
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					576,977,369.58								576,977,369.58	
(三)专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
(四)利润分配	16														
1.提取盈余公积	17									124,625,953.83		-124,625,953.83			
其中:法定公积金	18									124,625,953.83		-124,625,953.83			
任意公积金	19														
*储备基金	20														
*企业发展基金	21														
*利润归还投资者	22														
2.对所有者分配	23														
3.其他	24														
(五)所有者权益内部结转	25														
1.资本公积转增资本	26							2,586,141.06		-258,614.11		-2,327,526.95			
2.盈余公积转增资本	27														
3.盈余公积弥补亏损	28														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	29														
5.其他综合收益结转留存收益	30														
6.其他	31														
其中:其他综合收益结转留存收益	32														
四、本年年末余额	33	4,400,000,000.00				7,373,758,667.73		503,086,667.02		877,275,827.98		5,140,348,116.25		17,148,163,881.69	

法定代表人:严剑浩



主管会计工作负责人:方斌



会计机构负责人:黄霞明

黄霞明



所有者权益变动表(续)
2021年度

编制单位:上海浦东土地控股(集团)有限公司

金额单位:元

行次	实际资本	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
		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		
		优先股	永续债	其他										
栏次	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	3,460,000,000.00				5,844,105,157.09		696,842,924.25		602,217,354.14		4,032,205,826.20		15,435,371,261.68
加:会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年年初余额	5	3,460,000,000.00				5,844,105,157.09		696,842,924.25		602,217,354.14		4,032,205,826.20		15,435,371,261.68
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6							67,461.71		90,690,434.12		-183,781,292.98		-93,630,037.13
(一)综合收益总额	7							67,461.71				906,900,314.16		906,963,942.87
(二)所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具所有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
(三)专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
(四)利润分配	16													
1.提取盈余公积	17									90,690,434.12		-1,050,690,434.12		-1,000,000,000.00
其中:法定公积金	18									90,690,434.12		-90,690,434.12		
任意公积金	19													
*储备基金	20													
*企业发展基金	21													
*利润分配转增资	22													
△2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者分配	24													
4.其他	25													
(五)所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本	27													
2.盈余公积转增资本	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30													
5.其他综合收益结转留存收益	31													
6.其他	32													
四、本年年末余额	33	3,460,000,000.00				5,844,105,157.09		764,304,685.96		752,907,788.26		3,848,424,533.22		15,342,335,204.54

法定代表人:严朝浩



主管会计工作负责人:方斌



会计机构负责人:黄黎明

黄黎明

上海浦东土地控股（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 企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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

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

2018年，根据沪浦开集【2017】155号《关于增加上海浦东土地控股（集团）有限公司资

本金的通知》，上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）的 88%委托管理权将从土控集团转至浦开集团，届时完成剩余 7 亿元的增资工作。截止 2018 年 12 月 31 日，委托管理协议已经签订，增资款已到位，已完成工商变更。

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

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

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业：房地产开发企业

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

主要产品或提供劳务为土地开发和房地产开发。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司母公司和集团总部为上海浦东开发（集团）有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

2021 年度本公司财务报表和财务报表有关附注，已经由公司管理层办公会于 2022 年 3 月 30 日批准报出。

（五）营业期限

本公司营业期限自 1992 年 8 月 27 日至不约定期限。

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

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

4.4 企业合并

4.4.1 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

4.4.2 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4.5 合并财务报表的编制方法

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

4.6 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

4.6.1 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。

4.6.2 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。

4.7 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。

4.8 金融工具

4.8.1 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。

4.8.2 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。

4.8.3 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。

4.8.4 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。

4.8.5 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。

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，公司应当按照未来 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，公司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，公司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，公司应当按其摊余成本（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，公司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。

如果公司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。

4.8.6 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。

4.9 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，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。

4.9.1 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账款预期信用损失进行估计。

4.9.2 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的判断依据或金额标准 占应收款项余额 10%以上且金额在 100 万元以上。
------------------	--

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。
----------------------	--

4.9.3 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额不重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

4.9.4 对于划分为组合的应收账款，本公司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，编制应收账款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。确定应收账款组合的依据如下：

（1）账龄组合：公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类，预期信用损失率如下：

账 龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	不计提
1 至 2 年（含 2 年）	10
2 至 3 年（含 3 年）	30
3 至 5 年（含 5 年）	50
5 年以上	100

(2) 集团内部往来及关联方往来组合：对集团内部往来及关联方往来按其性质，不计提坏账准备。

(3) 押金保证金组合：对押金保证金组合按其性质，不计提坏账准备。

(4) 政府项目往来组合：对政府项目往来组合按其性质，不计提坏账准备。

4.10 存货

4.10.1 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

4.10.2 发出存货的计价方法

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

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

4.10.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4.10.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4.10.5 值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

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 长期股权投资

4.12.1 投资成本的确定

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

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

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

4.12.2 后续计量及损益确认方法

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

4.12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4.12.4 减值测试方法及减值准备计提方法

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

4.13 投资性房地产

4.13.1 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

4.13.2 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固

定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4.14 固定资产

4.14.1 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

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

4.14.2 各类固定资产的折旧方法

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

4.14.3 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

4.15 借款费用

4.15.1 借款费用资本化的确认原则

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

4.15.2 借款费用资本化期间

(1)当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

4.15.3 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取

得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

4.16 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。增量成本是指若公司不取得该租赁，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。

4.17 无形资产

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

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

项目	摊销年限(年)
软件	3-5
土地使用权	30-40

4.17.3 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状

态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

4.18 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

4.18.1 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

4.18.2 摊销年限

固定资产大修理支出按照固定资产尚可使用年限分期摊销。

4.19 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。

本公司的合同负债是指已收客户对价而应向客户提供工程建设服务列示为合同负债。

4.20 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。

4.20.1 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。

4.20.2 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。

4.20.3 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

4.20.4 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。

4.21 应付债券

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

4.22 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。

4.23 预计负债

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

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

4.24 收入

4.24.1 收入的确认

本公司的收入主要包括土地开发、房产销售、经营性物业、商品销售、公园管理、代建项目、劳务费/管理费收入。

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。

4.24.2 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。

本公司收入确认的具体政策：

土地开发业务属于在某一时点履行的履约义务，土地开发收入需满足以下条件：公司已根据合同约定将土地使用权转让给客户，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，与该土地相关的主要风险和报酬已转移。公司与土地占用方签订土地动拆迁补偿协议，根据协议约定，在办妥交付手续的时点根据补偿金额一次性确认收入。

房地产销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在房产完工并验收合格，达到了销售合

同约定的交付条件，与客户办理了房屋移交手续并取得了房屋交接确认单后确认收入。

公司租赁、物业管理等经营性物业服务属于在某一时段履行的履约义务，公司提供租赁服务业务并按权责发生制按年分期确认收入。

商品销售业务属于某一时点履行的履约义务，商品销售收入需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移商品交付时确认收入。

公园管理业务即公司对世纪公园管理中的门票收入和物业收入，门票收入属于某一时点履行的履约义务，在将门票出售给游客时即确认收入；物业收入属于某一时段履行的履约义务，公司提供物业服务权责发生制按年分期确认收入。

代建项目属于某一时段履行的履约义务，公司在该时间内根据履约进度确认收入。

劳务费/管理费收入某一时段履行的履约义务，公司在该时间内根据履约进度确认收入

4.24.3 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。公司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。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司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，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

4.25 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. 该成本增加了公司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。

本公司的合同履约成本是指履行当前或者预期合同已发生但尚未得到客户确认的工程施工成本列示为合同履约成本。

4.26 政府补助

4.26.1 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。

4.26.2 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。

4.26.3 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。

4.26.4 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。

4.26.5 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。

4.26.6 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。

4.27 递延所得税资产和递延所得税负债

4.27.1 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

4.27.2 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

4.27.3 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4.27.4 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

4.28 租赁

4.28.1 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或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

4.28.2 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，采用直线法的方法，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。

4.29 公允价值计量

4.29.1 本公司以公允价值计量相关资产或负债为：可供出售金融资产。

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

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

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

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

公司变更估值技术或其应用的，应当作为会计估计变更。

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

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

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

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

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

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

(1) 本公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，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：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
金融资产根据公司管理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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2021 年 1 月 1 日合并及母公司资产负债表其他权益工具投资调增金额为 1,874,806,747.56 元，可供出售金融资产调减 1,874,806,747.56 元；2021 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表其他权益工具投资列示金额为 1,857,392,888.62 元
应收账款及其他应收款坏账准备 2021 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行计量的新损失准备	2021 年度公司合并利润表信用减值损失列示金额为 3,423,739.21 元；母公司利润表信用减值损失列示金额为 3,650,846.50 元。
将嵌入金融衍生产品的存款，通过与利率、汇率、指数等的波动挂	2021 年 1 月 1 日合并及母公司交易性

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
钩或者与某实体的信用情况挂钩，使存款人在承担一定风险的基础上获得相应的收益的结构性存款，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	金融资产调增 2,091,137,758.96 元，合并及母公司货币资金调减 1,800,000,000.00 元，合并及母公司可供出售金额资产调减 291,137,758.96 元。
根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，对可供出售金融资产进行分类，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，其中，对于原活跃市场有报价、按公允价值计量的权益工具，其累计计入“其他综合收益”的公允价值变动调整期初留存收益。公司将持有的股票累计计入“其他综合收益”的公允价值变动在 2021 年 1 月 1 日调整至留存收益。	2021 年 1 月 1 日合并及母公司盈余公积调增 19,180,058.37 元，合并及母公司未分配利润调增 172,620,525.29 元，合并及母公司其他综合收益调减 191,800,583.66 元。
根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，在准则施行日，企业应当按照准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），金融工具原账面价值和准则施行日的新账面价值之间的差额，应当计入准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。公司将可供出售金融资产-上海浦东唐城投资发展有限公司列报为其他权益工具投资，将其原账面价值 20,000,000.00 与公允价值 17,413,858.94 之间的差额 2,586,141.06，调整期初其他综合收益。	2021 年 1 月 1 日合并及母公司其他综合收益调减 2,586,141.06 元，合并及母公司可供出售金融资产调减 2,586,141.06 元。

除上述影响外，本期无其他金融工具确认和计量的调整事项。

(2) 本公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，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	受影响的报表项目名称和金额
将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，列示为“合同负债”	2021 年 1 月 1 日合并资产负债表合同负债列示金额 3,945,797,631.37 元，其他流动负债列示金额 251,352,704.40 元，其他非流动负债列示金额 78,850.70 元；母公司资产负债表合同负债列示金额 3,941,876,915.58 元，其他流动负债列示金额 251,285,637.89 元；2021 年 12 月 31 日合并资产负债表合同负债列示金额 6,655,980,709.56 元，其他流动负债列示金额 426,409,614.49 元，其他非流动负债列示金额 78,861.14 元；母公司合同负债列示金额 6,362,613,796.04 元，其他流动负债列示金额 400,327,051.27 元。

(3) 本公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，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	受影响的报表项目名称和金额
新租赁准则下，承租人不再将租赁区分为经营租赁或融资租赁，而是采用统一的会计处理模型，对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用”。并将资产负债表日后12个月内租赁负债预期减少的金额列示为一年内到期的非流动负债。	2021年1月1日合并资产负债表使用权资产列示金额13,113,777.06元；租赁负债列示金额11,549,228.19元，一年内到期的非流动负债中租赁负债列示金额1,564,548.87元。2021年12月31日合并资产负债表使用权资产列示金额10,251,276.46元；租赁负债列示金额7,541,197.21元，一年内到期的非流动负债中租赁负债列示金额3,162,219.43元。

(4) 本公司于2021年1月1日董事会会议批准，自2021年1月1日采用《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。会计政策变更导致影响如下：

该会计政策变更对本公司无影响。

(5) 本公司于2021年12月30日董事会会议批准，自2021年12月30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。会计政策变更导致影响如下：

该会计政策变更对本公司无影响。

5.2 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

5.3 重大前期差错更正情况

本公司本期未发生前期重大会计差错更正情况。

6 税项

主要税种	计税基础	税率(%)
增值税	应税增值额	5、6、9、13
营业税	应税营业额	5
城市建设维护税	应纳流转税额	1、5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	1、2
房产税	租金收入、房产余值	12、1.2
土地使用税	土地面积	1.5元/平方米-30元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	20、25

注：1、根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)，自2019年1月1日至2021年12

月 31 日，对年应纳税所得额不超过 100 万元的小型微利企业，其所得减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

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

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

7 企业合并及合并财务报表

7.1 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	上海联安实业有限公司	2	1	上海	上海	服务业
2	上海永安劳务管理中心有限公司	2	1	上海	上海	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发及经营
6	上海浦东土控资产经营有限公司	2	1	上海	上海	服务业
7	上海浦东地产有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发

续上表

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	上海联安实业有限公司	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
2	上海永安劳务管理中心有限公司	200.00	100.00	100.00	200.00	1
3	上海东旭置业有限公司	65,292.73	100.00	100.00	65,292.73	1
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	87,673.23	4
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
7	上海浦东地产有限公司	50,000.00	100.00	100.00	50,000.00	2

注：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。

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：2021年1月8日，本公司召开董事会会议，会议通过了由本公司向上海东旭置业有限公司增资，增资金额不超过1.34亿元的决议。2021年11月30日，上海东旭置业有限公司收到本公司增资款3,000.00万元。

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

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

注：2018年，经浦东新区国资委见证，本公司与上海世博经济发展有限公司（以下简称“世博经济公司”，协议签订时世博经济公司名称为上海三林投资发展有限公司）签订《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，协议约定自2018年6月1日至2021年5月31日，根据托管协议，上海市浦东新区世博地区开发管理委员会（以下简称“世博开发管委”）继续持有世博经济公司65%的权益，本公司持有世博经济公司35%的权益，本公司对世博经济公司仅享有固定分红权，在财务和经营方面不具有实质控制权。2021年本公司与世博开发管委会继续签订了《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，委托管理期限自2021年6月1日至2024年5月31日止，双方享有的权益不变。

7.3 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

7.3.1 本年新纳入合并范围的主体

上海浦东开发（集团）有限公司第一届第29次董事会决议，将其所持有的上海浦东地产有限公司88%股权无偿划转至本公司，本次划转注入基准日为2020年12月31日。根据企业会计准则。母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

7.3.2 不再纳入合并范围的主体

无。

7.4 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	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
上海浦东地产有限公司	2021年5月	655,656,101.79		上海浦东开发(集团)有限公司				

注：上海浦东开发(集团)有限公司于2021年5月召开第一届第29次董事会会议，会议决议将其所持有的上海浦东地产有限公司88%股权无偿划转至本公司，本次划转注入基准日为2020年12月31日。88%股权对应的账面净资产为576,977,369.58元。

7.5 本期未发生吸收合并。

8 财务报表重要项目的说明

说明：期末指2021年12月31日，期初指2021年1月1日。本期指2021年度，上期指2020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	21,082.90	25,211.53
银行存款	4,466,383,305.14	3,445,237,729.82
其他货币资金		
合计	4,466,404,388.04	3,445,262,941.35

其中：存放境外的款项总额

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

8.2 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
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	210,524,907.28	2,091,137,758.96
其中：权益工具投资	210,524,907.28	291,137,758.96
其他		1,800,000,000.00
合计	210,524,907.28	2,091,137,758.96

8.3 应收账款

8.3.1 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	542,759,296.54	100.00	6,870.40		542,752,426.14
其中：账龄组合	489,781,318.54	90.24	6,870.40		489,774,448.14
集团内部往来及关联方往来	52,977,978.00	9.76			52,977,978.00
合计	542,759,296.54	100.00	6,870.40		542,752,426.14

(续)

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	26,235,095.63	99.64			26,235,095.63
其中：账龄组合	22,784,807.93	86.54			22,784,807.93
集团内部往来及关联方往来	3,450,287.70	13.10			3,450,287.70
按单项计提坏账准备的应收账款	93,675.52	0.36	93,675.52	100.00	
合计	26,328,771.15	100.00	93,675.52		26,235,095.63

8.3.2 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)	536,706,602.54	26,235,095.63
1至2年(含2年)	6,052,694.00	
2至3年(含3年)		
3至5年(含5年)		
5年以上		93,675.52
小计	542,759,296.54	26,328,771.15
减：坏账准备	6,870.40	93,675.52
合计	542,752,426.14	26,235,095.63

8.3.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

8.3.3.1 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	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)	489,712,614.54	99.99		22,784,807.93	100.00	
1至2年(含2年)	68,704.00	0.01	6,870.40			
合计	489,781,318.54	100.00	6,870.40	22,784,807.93	100.00	

8.3.3.2 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
集团内部往来及关联方往来	52,977,978.00	100.00		3,450,287.70	100.00	
合计	52,977,978.00	100.00		3,450,287.70	100.00	

8.3.4 本报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
中航华福工程建设有限公司上海分公司	电费、租金、物业费	93,675.52	吊销未注销	总办会通过,集团批复	否
合计		93,675.52			

8.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
上海市浦东新区周浦镇人民政府	488,468,699.54	90.00	
上海浦东开发(集团)有限公司	25,779,360.00	4.75	
上海北蔡新城镇开发有限公司	8,136,878.00	1.50	
上海周浦新城镇开发有限公司	7,069,988.00	1.30	
上海浦东新城镇投资有限公司	6,007,762.00	1.11	
合计	535,462,687.54	98.66	

8.4 预付款项

8.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			期初余额		
	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)	29,260,232.14	100.00	8,715,638.39	100.00		
合计	29,260,232.14	100.00	8,715,638.39	100.00		

8.4.2 账龄超过一年的大额预付款项情况

无。

8.4.3 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
上海仁恒实业发展有限公司	28,237,253.63	96.50	
宁波奥克斯物业服务服务有限公司(上海分公司)	234,947.55	0.80	
上海达达尼央信息科技有限公司	154,528.30	0.53	
震旦(中国)有限公司	137,969.21	0.47	
京东商城	118,577.04	0.41	
合计	28,883,275.73	98.71	

8.5 其他应收款

8.5.1 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	16,684.94	
应收股利		
其他应收款	6,350,200,111.72	7,199,342,235.57
合计	6,350,216,796.66	7,199,342,235.57

8.5.2 应收利息

8.5.2.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
其他	16,684.94	
合计	16,684.94	

8.5.2.2 重要逾期利息

无。

8.5.3 其他应收款

8.5.3.1 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计					
提坏账准备的其他应收款	<u>6,308,440,432.05</u>	<u>98.65</u>	<u>44,240,320.33</u>		<u>6,264,200,111.72</u>
其中：账龄组合	489,014,998.99	7.65	44,240,320.33	9.05	444,774,678.66
集团内部往来及关联方往来组合	5,818,692,066.10	90.99			5,818,692,066.10
押金保证金组合	733,366.96	0.01			733,366.96
单项计提坏账准备的其他应收款	86,204,509.97	1.35	204,509.97	0.24	86,000,000.00
合计	<u>6,394,644,942.02</u>	<u>100.00</u>	<u>44,444,830.30</u>		<u>6,350,200,111.72</u>
(续)					
类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按信用风险特征组合					
计提坏账准备的其他应收款	<u>7,160,767,675.48</u>	<u>98.81</u>	<u>47,875,439.91</u>		<u>7,112,892,235.57</u>
其中：账龄组合	65,614,608.83	0.91	47,875,439.91	72.96	17,739,168.92
集团内部往来及关联方往来组合	7,094,374,579.72	97.89			7,094,374,579.72
押金保证金组合	778,486.93	0.01			778,486.93
单项计提坏账准备的其他应收款	86,450,000.00	1.19			86,450,000.00
合计	<u>7,247,217,675.48</u>	<u>100.00</u>	<u>47,875,439.91</u>		<u>7,199,342,235.57</u>

8.5.3.2 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)	490,027,308.71	35,898,914.21
1至2年(含2年)	30,468,608.53	71,755,550.88
2至3年(含3年)	35,839,231.39	6,127,909,930.38
3至5年(含5年)	4,970,059,424.91	144,402,192.87
5年以上	868,250,368.48	867,251,087.14
小计	6,394,644,942.02	7,247,217,675.48
减:坏账准备	44,444,830.30	47,875,439.91
合计	6,350,200,111.72	7,199,342,235.57

8.5.3.3 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
上海东升置业发展有限公司	86,000,000.00		5年以上		
洪福饭店	155,602.70	155,602.70	5年以上	100.00	对方已注销
洪福客栈	48,907.27	48,907.27	5年以上	100.00	对方已注销
合计	86,204,509.97	204,509.97			

8.5.3.4 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

8.5.3.4.1 账龄组合

账龄	期末余额		期初余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)	438,587,021.53	89.69		9,356,081.11	14.26	
1至2年(含2年)	4,179,355.64	0.85	417,935.56	2,444,343.67	3.72	244,434.36
2至3年(含3年)	2,442,586.33	0.50	732,775.90	719,321.28	1.10	215,796.38
3至5年(含5年)	1,432,853.25	0.29	716,426.63	11,359,307.21	17.31	5,679,653.61
5年以上	42,373,182.24	8.67	42,373,182.24	41,735,555.56	63.61	41,735,555.56
合计	489,014,998.99	100.00	44,240,320.33	65,614,608.83	100.00	47,875,439.91

8.5.3.4.2 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
集团内部往来及关联方往来组合	5,818,692,066.10			7,094,374,579.72		
押金保证金组合	733,366.96			778,486.93		
合计	5,819,425,433.06			7,095,153,066.65		

8.5.3.5 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	47,875,439.91			<u>47,875,439.91</u>
期初账面余额在本期增加额:				
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期增加额计提	-3,635,119.58		204,509.97	<u>-3,430,609.61</u>
本期增加额转回				
本期增加额转销				
本期增加额核销				
其他变动				
期末余额	<u>44,240,320.33</u>		<u>204,509.97</u>	<u>44,444,830.30</u>

8.5.3.6 其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	7,247,217,675.48			<u>7,247,217,675.48</u>
期初余额在本期				
一转入第二阶段				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第三阶段	-204,509.97		204,509.97	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-852,572,733.46			<u>-852,572,733.46</u>
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	<u>6,394,440,432.05</u>		204,509.97	<u>6,394,644,942.02</u>

8.5.3.7 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	代垫费用-往来	4,804,935,791.62	1-4 年	75.14	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	代垫费用及新区财力资金返还	739,163,985.14	5 年以上	11.56	
上海天艺文化投资发展有限公司	暂付款	266,402,689.82	1-5 年	4.17	
北蔡镇人民政府	代垫款	215,953,838.40	1 年以内	3.38	
上海东升置业发展有限公司	往来款	86,000,000.00	5 年以上	1.34	
合计		<u>6,112,456,304.98</u>		<u>95.59</u>	

8.6 存货

8.6.1 存货分类

项目	账面余额	期末余额	
		存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,646,619.89		4,646,619.89
库存商品	8,872,975.69	54,202.45	8,818,773.24
周转材料	45,675.67		45,675.67
工程施工	1,187,084,327.05		1,187,084,327.05
其他	18,689,185,251.60		18,689,185,251.60
合计	<u>19,889,834,849.90</u>	<u>54,202.45</u>	<u>19,889,780,647.45</u>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	4,667,451.50		4,667,451.50
库存商品	35,689,902.07	8,973.58	35,680,928.49
周转材料	40,643.80		40,643.80
工程施工	1,520,347,144.91		1,520,347,144.91
其他	17,325,036,405.51		17,325,036,405.51
合计	<u>18,885,781,547.79</u>	<u>8,973.58</u>	<u>18,885,772,574.21</u>

8.6.2 其他项目明细

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
房地产开发成本	17,089,251,211.07		17,089,251,211.07	15,730,509,375.00		15,730,509,375.00
房地产开发产品	1,599,934,040.53		1,599,934,040.53	1,594,527,030.51		1,594,527,030.51
合计	<u>18,689,185,251.60</u>		<u>18,689,185,251.60</u>	<u>17,325,036,405.51</u>		<u>17,325,036,405.51</u>

注：存货期末余额中含有借款费用资本化金额合计 2,428,112,987.47 元，其中本期借款费用资本化金额 367,536,750.10 元。明细如下：

项目	资本化率 (%)	本期利息资本化金额
张家浜楔形绿地项目	4.9000	323,774,820.31
源深路 111 号	4.4500	10,143,446.38
通四项目	4.5100	7,773,172.12
江南里项目	4.7500	12,782,823.48
C1e—01、C1e—06 地块住宅	4.0300	829,812.08
新场古镇项目	4.1300—4.5700	4,078,263.90
大团镇 NH020201 单元 16—02	3.9250	2,443,903.97
周浦镇 08 单元 03—09	4.5125	5,547,344.76
宣桥镇 25 号单元 01—03	3.92500	163,163.10
合计		<u>367,536,750.10</u>

8.7 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
税费重分类	213,658,802.74	238,384,847.07

项目	期末余额	期初余额
合计	213,658,802.74	238,384,847.07

8.8 长期应收款

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

8.9 长期股权投资

8.9.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	5,963,092,640.50	916,889,849.18		6,879,982,489.68
小计	<u>5,963,092,640.50</u>	<u>916,889,849.18</u>		<u>6,879,982,489.68</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>5,963,092,640.50</u>	<u>916,889,849.18</u>		<u>6,879,982,489.68</u>

8.9.2 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动			其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	收益调整	收益调整						
合计	<u>954,361,660.00</u>	<u>5,963,092,640.50</u>			<u>916,889,849.18</u>								<u>6,879,982,489.68</u>	
一、联营企业	<u>954,361,660.00</u>	<u>5,963,092,640.50</u>			<u>916,889,849.18</u>								<u>6,879,982,489.68</u>	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	134,149,140.00	2,679,883,889.38			923,462,430.28								3,603,346,319.66	
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	114,512,520.00	152,156,053.01			2,280,441.41								154,436,494.42	
上海天艺文化投资发展有限公司	704,200,000.00	3,131,052,698.11			-8,853,022.51								3,122,199,675.60	
上海地产龙阳建设开发有限公司	1,500,000.00													

8.9.3 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司
流动资产	27,728,020,724.88	530,478,022.17	3,240,343,717.80	522,788,984.81
				22,999,640,083.67
				2,597,197,183.62

项 目	本期数				上期数			
	上海前滩国际商务区投 资(集团)有限公司	上海汤臣浦东房地 产开发有限公司	上海天艺文化投资 发展有限公司	上海前滩国际商务区 投资(集团)有限公司	上海汤臣浦东房地 产开发有限公司	上海天艺文化投资 发展有限公司	上海天艺文化投资 发展有限公司	上海天艺文化投资 发展有限公司
非流动资产	24,321,661,218.59	187,084.01	4,777,954.29	23,339,406,476.95	206,074.61	2,597,065.47	2,597,065.47	
资产合计	<u>52,049,681,943.47</u>	<u>530,665,106.18</u>	<u>3,245,121,672.09</u>	<u>46,339,046,560.62</u>	<u>522,995,059.42</u>	<u>2,599,794,249.09</u>	<u>2,599,794,249.09</u>	
流动负债	30,262,761,202.40	15,402,189.10	901,832,114.35	31,108,438,347.51	15,333,613.69	600,625,246.32	600,625,246.32	
非流动负债	8,866,638,589.55	474,602.35	1,067,559,265.44	5,061,997,429.43	474,602.35	716,804,375.05	716,804,375.05	
负债合计	<u>39,129,399,791.95</u>	<u>15,876,791.45</u>	<u>1,969,391,379.79</u>	<u>36,170,435,776.94</u>	<u>15,808,216.04</u>	<u>1,317,429,621.37</u>	<u>1,317,429,621.37</u>	
净资产	12,920,282,151.52	514,788,314.73	1,275,730,292.30	10,168,610,783.68	507,186,843.38	1,282,364,627.72	1,282,364,627.72	
按持股比例计算的净 资产份额	3,453,346,319.66	154,436,494.42	535,806,722.77	2,529,883,889.38	152,156,053.01	538,593,143.64	538,593,143.64	
调整事项	150,000,000.00		2,586,392,952.83	150,000,000.00		2,592,459,554.47	2,592,459,554.47	
对联营企业权益投资 的账面价值	3,603,346,319.66	154,436,494.42	3,122,199,675.60	2,679,883,889.38	152,156,053.01	3,131,052,698.11	3,131,052,698.11	
存在公开报价的权益 投资的公允价值								
营业收入	9,302,911,734.80			11,579,016,147.90		1,627,753.08	1,627,753.08	
净利润	3,171,315,351.71	7,231,503.29	-6,634,335.42	3,367,230,799.41	173,815,909.23	-6,040,550.67	-6,040,550.67	
其他综合收益								
综合收益总额	3,171,315,351.71	7,231,503.29	-6,634,335.42	3,367,230,799.41	173,815,909.23	-6,040,550.67	-6,040,550.67	
企业本期收到的来自 联营企业的股利								

注：本公司联营企业上海地产龙阳建设开发有限公司已处于停业状态，本公司已全额确认了投资损失。故不披露主要财务信息。

8.10 其他权益工具投资

8.10.1 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
上海三林投资发展有限公司	57,392,888.62	57,392,888.62
上海浦东唐城投资发展有限公司		17,413,858.94
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
合计	1,857,392,888.62	1,874,806,747.56

注：2021年9月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会发布了《关于转让上海浦东土地控股（集团）有限公司持有的上海浦东唐城投资发展有限公司10%股权的通知》，根据该通知要求，本公司将持有的上海浦东唐城投资发展有限公司10%股权先划转至浦东新区国资委，划转基准日为2020年12月31日，划转金额以上海浦东唐城投资发展有限公司经审计的账面净资产值为依据，上述股权对应的账面净资产值为17,413,858.936元。

8.10.2 期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	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
上海三林投资发展有限公司	4,500,000.00				经董事会指定	
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司					经董事会指定	
合计	4,500,000.00					

8.11 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
上海瑞东医院有限公司		
合计		

注：本公司持有瑞东医院14.825%股权份额，投资成本699.36万，经上海立信资产评估有限公司出具的《上海市浦东土地发展（控股）公司拟改制成有限公司项目整体资产评估报告书》（信资评报字（2011）第340号），评估结果为上海瑞东医院有限公司应全额计提减值准备，账面价值为0.00元。

8.12 投资性房地产

8.12.1 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>3,557,353,260.51</u>	<u>212,261,038.32</u>		<u>3,769,614,298.83</u>
其中：房屋、建筑物	3,557,353,260.51	212,261,038.32		3,769,614,298.83

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、累计折旧和累计摊销合计	381,587,338.68	68,251,778.32		449,839,117.00
其中：房屋、建筑物	381,587,338.68	68,251,778.32		449,839,117.00
三、投资性房地产账面净值合计	3,175,765,921.83			3,319,775,181.83
其中：房屋、建筑物	3,175,765,921.83			3,319,775,181.83
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	3,175,765,921.83			3,319,775,181.83
其中：房屋、建筑物	3,175,765,921.83			3,319,775,181.83

8.12.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

8.13 固定资产分类

8.13.1 固定资产分类

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	17,183,210.55	22,096,583.32
固定资产清理		
合计	17,183,210.55	22,096,583.32

8.13.2 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	64,173,748.91	1,051,823.43	6,427,382.66	58,798,189.68
其中：房屋及建筑物	22,834,179.51		3,895,060.59	18,939,118.92
机器设备	816,867.30			816,867.30
运输工具	10,047,220.09		1,168,033.17	8,879,186.92
电子设备	2,034,464.65	628,644.75	85,331.00	2,577,778.40
办公设备	28,441,017.36	423,178.68	1,278,957.90	27,585,238.14
二、累计折旧合计	42,077,165.59	5,649,575.84	6,111,762.30	41,614,979.13
其中：房屋及建筑物	17,914,669.44	814,281.83	3,700,307.56	15,028,643.71
机器设备	775,422.45	601.48		776,023.93
运输工具	6,529,449.91	67,210.92	1,115,333.04	5,481,327.79
电子设备	1,005,107.32	309,013.25	81,064.45	1,233,056.12
办公设备	15,852,516.47	4,458,468.36	1,215,057.25	19,095,927.58
三、固定资产账面净值合计	22,096,583.32			17,183,210.55
其中：房屋及建筑物	4,919,510.07			3,910,475.21

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	41,444.85			40,843.37
运输工具	3,517,770.18			3,397,859.13
电子设备	1,029,357.33			1,344,722.28
办公设备	12,588,500.89			8,489,310.56
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	<u>22,096,583.32</u>			<u>17,183,210.55</u>
其中：房屋及建筑物	4,919,510.07			3,910,475.21
机器设备	41,444.85			40,843.37
运输工具	3,517,770.18			3,397,859.13
电子设备	1,029,357.33			1,344,722.28
办公设备	12,588,500.89			8,489,310.56

8.13.3 暂时闲置的固定资产情况

无。

8.13.4 应披露未办妥产权证书的固定资产情况

截至2021年12月31日，本公司位于祖冲之路1505弄100号生活楼（5号楼）的房屋未取得产证，房屋原值为795,083.01元，未获取房产证原因系该建筑为违规自建，属于所有权存在瑕疵的房产。

8.13.5 固定资产清理情况

截至2021年12月31日，无转入固定资产清理起始时间已超过1年的固定资产。

8.14 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>13,113,777.06</u>	<u>369,552.50</u>		<u>13,483,329.56</u>
其中：房屋及建筑物	13,113,777.06	369,552.50		13,483,329.56
二、累计折旧合计		<u>3,232,053.10</u>		<u>3,232,053.10</u>
其中：房屋及建筑物		3,232,053.10		3,232,053.10
三、使用权资产账面净值合计	<u>13,113,777.06</u>			<u>10,251,276.46</u>
其中：房屋及建筑物	13,113,777.06			10,251,276.46

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	13,113,777.06			10,251,276.46
其中：房屋及建筑物	13,113,777.06			10,251,276.46

8.15 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	44,280,603.15	846,405.07		45,127,008.22
其中：土地使用权	42,680,869.05			42,680,869.05
软件	1,599,734.10	846,405.07		2,446,139.17
二、累计摊销合计	27,585,753.59	2,172,874.68		29,758,628.27
其中：土地使用权	26,495,207.94	1,775,053.40		28,270,261.34
软件	1,090,545.65	397,821.28		1,488,366.93
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
四、账面价值合计	16,694,849.56			15,368,379.95
其中：土地使用权	16,185,661.11			14,410,607.71
软件	509,188.45			957,772.24

注：本期无未办妥权证的的无形资产情况。

8.16 商誉

8.16.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海周储置业有限公司	20,990,074.88			20,990,074.88
合计	20,990,074.88			20,990,074.88

注：商誉系非同一控制下企业合并所致。

8.16.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海周储置业有限公司	6,897,741.42	1,149,623.57		8,047,364.99
合计	6,897,741.42	1,149,623.57		8,047,364.99

注：商誉系下属子公司周储置业 2015 年 1 月非同一控制下企业合并形成，商誉减值准备系资产评估增值导致其账面价值高于计税基础，从而形成应纳税暂时性差异，随着递延所得税

负债的转回，未来所得税费用的金额亦随之减少，从而导致其可回收金额小于账面价值，因此应逐步就各期转回的递延所得税负债计提同等金额的商誉减值准备，本期计提减值金额 114.96 万。

8.17 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
高尔夫会所改造	158,873.55	80,844.68	52,957.85		186,760.38	
C1-29 工程款	11,121,272.20	234,979.37		11,121,272.20	234,979.37	转入投资性房地产
花木宾馆装修	8,357,372.71	6,358,723.16	3,238,720.65		11,477,375.22	
固定资产改良	6,317,508.52	11,092,146.61	2,290,513.10		15,119,142.03	
装修费	327,280.00		122,730.00		204,550.00	
创研智造装修费	3,520,683.28		898,897.88		2,621,785.40	
合计	29,802,990.26	17,766,693.82	6,603,819.48	11,121,272.20	29,844,592.40	

8.18 递延所得税资产和递延所得税负债

8.18.1 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	12,847,301.65	51,389,206.67		
新租赁准则暂时性差异	45,840.28	183,361.20		
出包工程暂估成本	12,801,461.37	51,205,845.47		
二、递延所得税负债	980,765,283.42	3,923,061,133.68	1,002,068,119.91	4,008,272,479.64
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	63,933,568.35	255,734,273.40	63,933,568.35	255,734,273.40
计入当期损益的其他金融资产公允价值变动	-20,153,212.92	-80,612,851.68		
企业改制评估增值	243,765,561.97	975,062,247.88	243,765,561.97	975,062,247.88
长期股权投资评估增值	652,861,528.26	2,611,446,113.04	652,861,528.26	2,611,446,113.04
非同一控制下企业	40,357,837.76	161,431,351.04	41,507,461.33	166,029,845.32

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异

合并评估增值余额

8.18.2 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	44,505,903.15	47,884,404.99
可抵扣亏损	234,409,218.78	74,667,645.90
合计	278,915,121.93	122,552,050.89

8.18.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2021年	16,431,207.21	16,431,207.21	
2022年	41,339,757.62	41,339,757.62	
2023年	9,116,903.45	9,116,903.45	
2024年	5,242,269.55	5,242,269.55	
2025年	3,291,696.35	2,537,508.07	
2026年	158,987,384.60		
合计	234,409,218.78	74,667,645.90	

8.19 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
公益性资产		55,212,891.00
合计		55,212,891.00

注：公益性资产为本公司子公司上海浦东地产有限公司下属公司上海储地园艺有限公司支付上海金鑫园林绿化工程有限公司补偿款，涉及上海储地园艺有限公司受托管理地块上与上海金鑫园林绿化工程有限公司搬迁事项纠纷案。由于上海储地园艺有限公司不服上海市浦东新区人民法院（2013）浦民二（商）初字第3741号民事判决，经上海市第一中级人民法院2015年8月7日立案受理后，出具民事判决书，确认位于上海市浦东新区惠南镇30街坊42/3丘、42/4丘地块（土地面积212.34565亩）上苗木、房屋、构筑物、鸡棚、狗棚及大棚归上海储地园艺有限公司所有，并支付上海金鑫园林绿化工程有限公司补偿款55,212,891.00元，目前补偿款尚未支付。该判决为终审判决。

依据人民法院（2020）沪民再26号民事裁定书，撤销上海市第一中级人民法院（2015）沪一中民四（商）终字第1640号民事判决及上海市浦东新区人民法院（2013）浦民二（商）初字第3741号民事判决，发回重审。

8.20 短期借款

8.20.1 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	60,000,000.00	30,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	110,000,000.00	80,000,000.00

8.20.2 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

8.21 应付账款

8.21.1 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)	11,355,266.53	7,303,062.16
1至2年	329,235.98	5,663,543.03
2至3年	5,547,351.11	4,664,783.26
3年以上	4,705,136.23	134,372.83
合计	21,936,989.85	17,765,761.28

8.21.2 账龄超过1年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海浦东新城镇投资有限公司	9,679,910.00	工程未完工
上海沪汇建筑装饰工程有限公司	147,376.72	质保金
上海梦笛建筑装饰工程公司	70,664.40	质保金
上海申联建筑设计有限公司	60,000.00	质保金
合计	9,957,951.12	

8.22 预收款项

8.22.1 预收款项明细

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	17,021,047.86	13,700,566.22
合计	17,021,047.86	13,700,566.22

8.23 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房产销售款	6,512,498,509.06	3,242,783,521.81
预收土地转让款	85,466,666.67	634,860,991.27

项目	期末余额	期初余额
预收动迁补偿款	32,610,666.66	34,241,200.00
预收工程款	2,626,434.67	2,626,434.67
预收预收物、车位管理费及其他	2,066,430.12	1,294,281.12
预收市政配套款	823,295.24	9,108,060.00
其他	19,888,707.14	20,883,142.50
合计	6,655,980,709.56	3,945,797,631.37

8.24 应付职工薪酬

8.24.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,852,632.03	102,737,912.86	99,424,340.04	32,166,204.85
二、离职后福利-设定提存计划	19,989.60	16,784,503.19	16,804,492.79	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	28,872,621.63	119,522,416.05	116,228,832.83	32,166,204.85

8.24.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,766,408.43	83,042,432.89	79,678,586.47	32,130,254.85
二、职工福利费		3,319,077.85	3,283,127.85	35,950.00
三、社会保险费	86,223.60	6,926,990.88	7,013,214.48	
其中：医疗保险费及生育保险费	86,223.60	6,780,816.88	6,867,040.48	
工伤保险费		146,174.00	146,174.00	
其他				
四、住房公积金		7,756,871.00	7,756,871.00	
五、工会经费和职工教育经费		1,692,540.24	1,692,540.24	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	28,852,632.03	102,737,912.86	99,424,340.04	32,166,204.85

8.24.3 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		9,536,941.70	9,536,941.70	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、失业保险费		298,032.50	298,032.50	
三、企业年金缴费	19,989.60	6,949,528.99	6,969,518.59	
合计	19,989.60	16,784,503.19	16,804,492.79	

8.25 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	-1,860,714.25	259,132,989.43	85,308,365.74	171,963,909.44
个人所得税	110,408.62	4,030,973.78	3,995,363.98	146,018.42
增值税	1,179,552.84	148,400,879.81	147,120,210.30	2,460,222.35
房产税	3,067,328.85	18,340,738.24	17,406,956.49	4,001,110.60
土地增值税	577,785,105.07	233,116,344.12	71,898,287.10	739,003,162.09
土地使用税	966,749.92	2,723,093.57	2,925,491.48	764,352.01
印花税	528.90	8,288,474.40	8,280,905.10	8,098.20
车船使用税		3,600.00	3,600.00	
城市维护建设税	79,100.59	9,951,449.50	9,878,664.21	151,885.88
教育费附加（含地方教育费附加）	83,965.47	7,389,527.06	7,325,839.00	147,653.53
合计	581,412,026.01	691,378,069.91	354,143,683.40	918,646,412.52

8.26 其他应付款

8.26.1 其他应付款分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	117,034,996.42	172,715,439.21
应付股利		
其他应付款	1,833,747,532.60	2,237,743,736.13
合计	1,950,782,529.02	2,410,459,175.34

8.26.2 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	11,652,817.29	10,071,268.83
企业债券利息	105,323,359.69	162,584,587.05
短期借款应付利息	58,819.44	59,583.33
合计	117,034,996.42	172,715,439.21

重要的逾期未支付的利息情况

无。

8.26.3 其他应付款

8.26.3.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
项目管理费	4,323,437.34	241,679.05
广告制作费	123,299.20	
押金保证金	107,929,424.07	61,624,862.42
上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目	149,969,273.93	611,135,989.69
暂收款	1,355,998,690.30	1,482,085,631.82
动迁款及安置基金	8,819,083.01	10,019,083.01
其他	206,584,324.75	72,636,490.14
合计	1,833,747,532.60	2,237,743,736.13

8.26.3.2 账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市浦东房屋征收事务中心	250,796,004.19	项目未结束
上海浦东开发(集团)有限公司	64,866,543.00	往来款
万邦置业公司	18,520,000.00	往来款
上海浦东轨道交通投资有限公司	13,854,743.51	项目未结束
北蔡新城镇开发有限公司	7,802,212.50	项目未结束
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	5,670,500.00	押金、保证金
上海高益投资有限公司	4,000,000.00	往来款
上海金贵缘投资管理有限公司	4,000,000.00	押金、保证金
张江建筑安装工程有限公司	3,712,600.00	押金、保证金
合计	373,222,603.20	

8.27 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,700,600,000.00	3,664,783,486.64
1年内到期的应付债券	3,300,500,000.00	1,900,000,000.00
1年内到期的租赁负债	3,162,219.43	1,564,548.87
合计	5,004,262,219.43	5,566,348,035.51

8.28 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	426,409,614.49	251,352,704.40
合计	426,409,614.49	251,352,704.40

8.29 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
抵押借款	480,160,000.00	382,400,000.00	3.9250-4.7500
保证借款	1,433,103,371.28	1,443,973,370.77	4.1300-4.9000
信用借款		1,107,000,000.00	4.2750-6.3470
合计	1,913,263,371.28	2,933,373,370.77	

8.30 应付债券

8.30.1 应付债券明细情况

项目	期末余额	期初余额
优先股		
永续债		
私募债		1,150,000,000.00
公司债	6,747,412,000.00	7,000,500,000.00
合计	6,747,412,000.00	8,150,500,000.00

8.30.2 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
上海浦东土地控股(集团)有限公司2018年私募债	11亿	2018-1-18	3年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司2019年私募债(第一期)	5亿	2019-1-11	3年	500,000,000.00	500,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司2019年私募债(第二期)	6.5亿	2019-4-24	3年	650,000,000.00	650,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行2017年公司债券(第一期)	2.005亿	2017-6-12	3+2年	200,500,000.00	200,500,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行2017年公司债券(第二期)	0.5亿	2017-8-17	3+2年	50,000,000.00	50,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)	8亿	2018-10-24	3+2年	800,000,000.00	800,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)	7亿	2019-1-9	3+2年	700,000,000.00	700,000,000.00
上海浦东土地控股(集团)有限公司	12亿	2019-8-22	3+2年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
司公开发行 2019 年公司债券（第二期）					
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	8.5 亿	2020-6-5	3+2 年	850,000,000.00	850,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	10 亿	2020-7-30	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）	15 亿	2020-10-22	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）	15 亿	2020-11-25	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）	5 亿	2021-4-9	3+2 年	500,000,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）	7.8 亿	2021-10-18	3+2 年	780,000,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）	6 亿	2021-12-22	3+2 年	600,000,000.00	
合计	119.31 亿			11,930,500,000.00	10,050,500,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2018 年私募债		3,048,356.18		1,100,000,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2019 年私募债（第一期）		20,900,000.00			500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司 2019 年私募债（第二期）		28,860,000.00			650,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司		4,751,850.00			200,500,000.00

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
债券（第一期）					
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）		1,820,000.00			50,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）		27,607,131.85		782,588,000.00	17,412,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）		26,600,000.00			700,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）		42,600,000.00			1,200,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）		27,030,000.00			850,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）		35,800,000.00			1,000,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）		56,550,000.00			1,500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）		59,850,000.00			1,500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）	500,000,000.00	13,167,123.29			500,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）	780,000,000.00	5,401,232.89			780,000,000.00
上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）	600,000,000.00	504,657.53			600,000,000.00
合计	1,880,000,000.00	354,490,351.74		1,882,588,000.00	10,047,912,000.00

注 1：发行金额为截至 2021 年 12 月 31 日的应付债券余额。

注 2：期初余额、期末余额为应付债券科目与一年内到期的非流动负债科目合计数。

8.31 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	11,595,914.29	14,547,324.75
减：未确认的融资费用	892,497.65	1,433,547.69
重分类至一年内到期的非流动负债	3,162,219.43	1,564,548.87
租赁负债净额	<u>7,541,197.21</u>	<u>11,549,228.19</u>

8.32 长期应付款

8.32.1 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	2,127,417,727.51	46,441,615.99	90,684,362.71	2,083,174,980.79
专项应付款				
合计	<u>2,127,417,727.51</u>	<u>46,441,615.99</u>	<u>90,684,362.71</u>	<u>2,083,174,980.79</u>

8.32.2 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
其中：1. 征地吸劳基金	1,447,004,505.00	1,494,628,263.54
2. J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	362,899,391.83	359,520,000.00
3. C-08 地块前期开发费	160,000,000.00	160,000,000.00
4. B-14 地块前期开发费	100,001,619.99	100,000,000.00
5. 开发费利息收入	13,269,463.97	13,269,463.97
合计	<u>2,083,174,980.79</u>	<u>2,127,417,727.51</u>

8.33 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	78,861.14	78,850.70
合计	<u>78,861.14</u>	<u>78,850.70</u>

8.34 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 开发(集 团)有限 公司	4,400,000,000.00	100.00			4,400,000,000.00	100.00

投资者 名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合计	4,400,000,000.00	100.00			4,400,000,000.00	100.00

8.35 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	7,694,459,417.76		17,413,858.94	7,677,045,558.82
合计	7,694,459,417.76		17,413,858.94	7,677,045,558.82

注：2021年9月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会发布了《关于转让上海浦东土地控股（集团）有限公司持有的上海浦东唐城投资发展有限公司10%股权的通知》，根据该通知要求，本公司将持有的上海浦东唐城投资发展有限公司10%股权先划转至浦东新区国资委，划转基准日为2020年12月31日，划转金额以上海浦东唐城投资发展有限公司经审计的账面净资产值为依据，上述股权对应的账面净资产值为17,413,858.94元。

8.36 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	785,827,960.49	124,625,953.85	258,614.11	910,195,300.23
合计	785,827,960.49	124,625,953.85	258,614.11	910,195,300.23

注：根据公司法、公司章程规定，本公司按母公司净利润的10%提取法定盈余公积金124,625,953.85元。同时本期公司将其他权益工具投资中的上海浦东唐城投资发展有限公司无偿划转至浦东新区国资委，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计损失2,586,141.06应当从其他综合收益中转出，按照1:9的比例转入盈余公积和未分配利润。

8.37 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	4,419,098,808.30	4,592,525,413.23
期初调整金额	172,620,525.29	148,047,973.43
本期期初余额	4,591,719,333.59	4,740,573,386.66
本期增加额	1,067,324,662.11	769,216,055.76
其中：本期净利润转入	1,067,324,662.11	769,216,055.76
本期减少额	126,953,480.80	1,090,690,634.12
其中：本期提取盈余公积数	124,625,953.85	90,690,634.12
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		1,000,000,000.00
转增资本		
其他减少	2,327,526.95	
本期期末余额	5,532,090,514.90	4,419,098,808.30

注：未分配利润其他减少系公司将其他权益工具投资中的上海浦东唐城投资发展有限公司

无偿划转至浦东新区国资委，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计损失 2,586,141.06 应当从其他综合收益中转出，按照 1:9 的比例转入盈余公积和未分配利润。

8.38 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>3,998,540,427.84</u>	<u>2,876,251,448.58</u>	<u>1,931,642,258.69</u>	<u>1,186,310,049.62</u>
土地开发	649,455,891.17	590,639,829.27	9,217,943.43	
房产销售	3,047,829,567.37	2,089,726,292.15	1,670,061,915.79	1,015,893,687.85
经营性物业	233,563,868.14	155,933,037.78	201,966,316.54	121,091,687.24
商品销售	878.26		852.48	
公园管理	3,514,279.62		1,939,626.52	
其他	64,175,943.28	39,952,289.38	42,527,448.72	43,132,331.00
劳务收入			5,928,155.21	10,566.04
世纪珑墅管理费				6,181,777.49
2. 其他业务小计	<u>60,106,823.05</u>	<u>120,430,166.72</u>	<u>15,713,205.74</u>	<u>4,982,019.67</u>
管理费	5,669,071.64	86,600.00	4,379,264.03	1,083,783.59
运营费	11,986.36	104,747,250.91	850,361.52	120,012.70
其他	54,425,765.05	15,596,315.81	10,483,580.19	3,778,223.38
合计	<u>4,058,647,250.89</u>	<u>2,996,681,615.30</u>	<u>1,947,355,464.43</u>	<u>1,191,292,069.29</u>

注：房屋销售均为住宅类房屋销售。

8.39 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	443,829.24	311,430.42
销售服务费	345,713.06	289,810.09
委托代销手续费	1,205,707.84	6,583,593.70
合计	<u>1,995,250.14</u>	<u>7,184,834.21</u>

8.40 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	107,558,584.33	52,279,020.62
其中：工资	72,828,668.63	39,085,674.80
福利费用	17,927,333.45	5,458,540.45
财产保险费	188,112.10	36,471.36
折旧费	3,467,427.56	3,972,049.42

项目	本期发生额	上期发生额
修理费	2,136,339.29	2,132,711.99
长期待摊费用摊销	4,313,306.38	21,030,048.40
办公费	2,144,931.05	1,733,655.37
水电费	810,469.80	792,914.91
税金		15,605.19
聘请中介机构费用	1,717,333.74	3,408,444.72
其他	7,326,172.16	7,161,013.57
低值易耗品摊销	126,901.98	240,633.64
长期待摊摊销	496,905.36	496,905.36
差旅费	2,900.94	14,105.00
物料消耗		1,308.97
租赁费	458,084.79	327,891.63
业务招待费	52,577.80	53,440.80
诉讼费	635,231.94	115,069.34
无形资产摊销	2,165,998.53	2,200,625.79
咨询费	559,212.97	545,271.22
合计	134,160,490.72	96,557,187.30

8.41 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	297,737,952.73	394,505,733.15
减：利息收入	68,833,774.95	100,064,856.10
金融机构手续费	289,496.58	190,682.89
其他	5,410,591.86	18,232,145.35
合计	234,604,266.22	312,863,705.29

注：本期财务费用中其他主要系未确认融资费用。

8.42 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	466,280.53	213,716.19
增值税加计扣除	5,072,993.39	6,246.85
政府补助	960,000.00	
培训补贴	1,800.00	
其他	9.71	

项目	本期发生额	上期发生额
<u>合计</u>	<u>6,501,083.63</u>	<u>219,963.04</u>

8.43 投资收益

8.43.1 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	922,956,450.82	915,949,293.31
交易性金融资产持有期间的投资收益	36,498,283.01	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	4,500,000.00	
可供出售金融资产等取得的投资收益(旧准则适用)		13,136,644.80
<u>合计</u>	<u>963,954,733.83</u>	<u>929,085,938.11</u>

注：本期无投资收益汇回有重大限制的情况。

8.44 公允价值变动收益

8.44.1 公允价值变动收益明细情况

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-80,612,851.68	
<u>合计</u>	<u>-80,612,851.68</u>	

8.45 信用减值损失

8.45.1 信用减值损失明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失小计	3,423,739.21	
应收账款坏账损失	-6,870.40	
其他应收款坏账损失	3,430,609.61	
<u>合计</u>	<u>3,423,739.21</u>	

8.46 资产减值损失

8.46.1 资产减值损失明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失(不包含合同履约成本减值)	-45,228.87	-8,973.58
商誉减值损失	-1,149,623.57	-6,897,741.42
坏账损失		-2,451,179.24
<u>合计</u>	<u>-1,194,852.44</u>	<u>-9,357,894.24</u>

8.47 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	499,125.76	173,969.43	499,125.76
合计	499,125.76	173,969.43	499,125.76

8.48 营业外收入

8.48.1 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	1,595,255.60	4,664,230.00	1,595,255.60
盘盈利得	241,100.92		241,100.92
其他	12,497,970.53	2,061,564.15	12,497,970.53
合计	14,334,327.05	6,725,794.15	14,334,327.05

注：其他主要系违约金赔偿收入。

8.48.2 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴		597,530.00
残疾人超额奖励	160,955.60	
群众文化项目资助款		44,000.00
临港地区落户财政扶持	1,434,300.00	4,022,700.00
合计	1,595,255.60	4,664,230.00

8.49 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	278,006.62	13,439.00	278,006.62
其他	126,761.92	2,198,185.62	126,761.92
合计	404,768.54	2,211,624.62	404,768.54

8.50 所得税费用

8.50.1 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	258,157,835.58	56,305,776.22
递延所得税费用	-34,150,138.14	-1,149,623.57
合计	224,007,697.44	55,156,152.65

8.51 归属于母公司所有者的其他综合收益

8.51.1 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			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、以后将重分类进损益的其他综合收益				<u>76,802.28</u>	<u>19,200.57</u>	<u>57,601.71</u>
可供出售金融资产公允价值变动损益				76,802.28	19,200.57	57,601.71
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计				<u>76,802.28</u>	<u>19,200.57</u>	<u>57,601.71</u>
二、其他综合收益合计				<u>76,802.28</u>	<u>19,200.57</u>	<u>57,601.71</u>

8.51.2 其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下不能转损益的其他综合收益	可供出售金融资产公允价值变动损益	其他权益工具投资投资公允价值变动损益	小计
一、上期期初余额	<u>305,099,942.30</u>	<u>191,742,981.95</u>		<u>496,842,924.25</u>
二、上期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		57,601.71		57,601.71
三、上年年末余额	<u>305,099,942.30</u>	<u>191,800,583.66</u>		<u>496,900,525.96</u>
四、其他变动		-191,800,583.66	-2,586,141.06	<u>-194,386,724.72</u>
五、本年年初余额	<u>305,099,942.30</u>		<u>-2,586,141.06</u>	<u>302,513,801.24</u>
四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)			2,586,141.06	<u>2,586,141.06</u>
五、本期期末余额	<u>305,099,942.30</u>			<u>305,099,942.30</u>

8.52 借款费用

8.52.1 当期资本化的借款费用金额：367,536,750.10 元。

8.52.2 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 (%)	本期利息资本化金额
张家浜楔绿地项目	4.9000	323,774,820.31
源深路 111 号	4.4500	10,143,446.38
通四项目	4.5100	7,773,172.12
江南里项目	4.7500	12,782,823.48
C1e—01、C1e—06 地块住宅	4.0300	829,812.08
新场古镇项目	4.1300—4.5700	4,078,263.90
大团镇 NH020201 单元 16—02	3.9250	2,443,903.97

项目	资本化率 (%)	本期利息资本化金额
周浦镇 08 单元 03—09	4.5125	5,547,344.76
宣桥镇 25 号单元 01—03	3.92500	163,163.10
合计		<u>367,536,750.10</u>

8.53 现金流量表

8.53.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,067,324,662.11	769,216,055.76
加: 资产减值损失	1,194,852.44	9,357,894.24
信用减值损失	-3,423,739.21	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	73,901,354.16	82,512,418.71
使用权资产折旧	3,232,053.10	
无形资产摊销	2,172,874.68	2,200,625.79
长期待摊费用摊销	6,603,819.48	22,020,371.72
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)	-499,125.76	-173,969.43
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	278,006.62	13,439.00
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	80,612,851.68	
财务费用(收益以“—”号填列)	299,901,616.69	422,150,402.90
投资损失(收益以“—”号填列)	-957,888,132.19	-929,085,938.11
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-12,847,301.65	
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-21,302,836.49	-1,149,623.57
存货的减少(增加以“—”号填列)	-848,606,845.10	-497,417,272.69
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	340,198,388.75	-566,433,514.10
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	2,440,335,283.98	-345,009,177.42
其他		1,260,793.13
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,471,187,783.29</u>	<u>-1,030,537,494.07</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	4,466,404,388.04	3,445,262,941.35
减: 现金的期初余额	3,445,262,941.35	4,130,587,364.68

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	<u>1,021,141,446.69</u>	<u>-685,324,423.33</u>

8.53.2 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物：	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	

8.53.3 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>4,466,404,388.04</u>	<u>3,445,262,941.35</u>
其中：库存现金	21,082.90	25,211.53
可随时用于支付的银行存款	4,466,383,305.14	3,445,237,729.82
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>4,466,404,388.04</u>	<u>3,445,262,941.35</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

8.54 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	978,138,452.30	兰花路333号用于向工商银行浦东开发区支行的抵押借款
存货	177,113,329.78	周浦03-09地块保障房开发贷款
存货	269,063,131.890	大团16-02地块保障房开发贷款
存货	292,170,000.00	宣桥01-03地块保障房开发贷款
合计	<u>1,716,484,913.97</u>	

9 或有事项

9.1 担保情况

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保总额 (万元)	逾期 金额	担保性质	被担保 单位现状
上海浦东土地控股 (集团)有限公司	上海浦东开发(集团)有限公司	有限责任 公司	920.00		贷款担保	正常经营

10 资产负债表日后事项

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

11 关联方关系及其交易

11.1 本公司的母公司

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

11.2 本公司的子公司有关信息详见附注 7.1 子公司基本情况。

11.3 本公司的合营企业、联营企业详见 8.9 长期股权投资。

11.4 本公司的其他关联方

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

其他关联方名称	关联方关系
上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方
上海联洋商业旅游投资发展有限公司	同一最终控制方
上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	同一最终控制方
上海周储置业有限公司	同一最终控制方
上海瑞东医院有限公司	本公司持有其 14.82% 股权

11.5 关联交易

11.5.1 关联交易情况

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占公司同类交易总额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、销售商品、提供劳务的关联交易							
提供劳务	上海浦东新城镇投资有限公司	同一最终控制方	5,667,700.02	8.83			协商
提供劳务	上海周浦新城镇开发有限公司	同一最终控制方	6,669,800.02	10.39			协商
提供劳务	上海北蔡新城镇开发有限公司	同一最终控制方	7,676,300.03	11.96			协商
提供劳务	上海天艺文化投资发展有限公司	联营企业	2,643,385.18	4.40			协商
二、购买商品、接受劳务的关联交易							
物业服务	上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	1,056,487.68	0.68			协商
物业管理费	上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	13,668,029.61	8.77			协商
接受劳务	上海联洋商业旅游投资发展有限公司	同一最终控制方	1,172,559.15	0.75			协商
接受劳务	上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方	580,106.58	0.37			协商
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	2,277,248.94	1.46			协商
接受劳务	上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方	3,756,880.72	2.41			协商
经营性物业成本	上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方	44,780.00	0.03			协商
经营性物业成本	上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方	15,299,800.00	9.81			协商
地块看管费	上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方	272,513.20	0.17			协商
三、其他交易							
利息支出	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	同一最终控制方	2,884,040.88	0.97			协商
利息支出	上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方	311,679.75	0.10			协商

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占公司同类交易总额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
利息支出	上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方	241,206.27	0.08			协商
利息支出	上海兴利开发有限公司	同一最终控制方	2,165,955.32	0.73			协商
利息支出	上海浦东开发(集团)有限公司	母公司	26,025,709.51	8.74			协商
利息收入	上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	同一最终控制方	18,458,138.48	26.82			协商

11.5.2 关联方担保事项

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保总额(万元)	逾期金额	担保性质	被担保单位现状
本公司	上海浦东开发(集团)有限公司	有限责任公司	920.00		贷款担保	正常经营
上海浦东开发(集团)有限公司	本公司	有限责任公司	889,791.20		公司债担保	正常经营
上海浦东开发(集团)有限公司	本公司	有限责任公司	199,046.34		贷款担保	正常经营

11.5.3 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海浦东开发(集团)有限公司	应收账款	25,779,360.00	
上海天艺文化投资发展有限公司	应收账款	5,983,990.00	
上海浦东新城镇投资有限公司	应收账款	6,007,762.00	
上海周浦新城镇开发有限公司	应收账款	7,069,988.00	
上海北蔡新城镇开发有限公司	应收账款	8,136,878.00	
上海天艺文化投资发展有限公司	其他应收款	266,402,689.82	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	其他应收款	739,163,985.14	
上海瑞东医院有限公司	其他应收款	80,000.00	
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	其他应收款	4,804,935,791.62	
上海世纪公园管理有限公司	其他应收款	6,578,819.60	
上海联洋商业旅游投资发展有限公司	其他应收款	55,000.00	
上海兴利开发有限公司	其他应收款	1,475,779.92	

关联方名称	应付项目	期末余额
上海浦东开发(集团)有限公司	应付账款	563,125.65
上海世纪公园管理有限公司	应付账款	1,636,043.64
上海浦东开发(集团)有限公司	其他应付款	694,293,342.8
上海瑞东医院有限公司	其他应付款	15,000.00
上海世纪公园管理有限公司	其他应付款	10,344,434.36
上海世纪广场管理有限公司	其他应付款	11,561,889.28
上海兴利开发有限公司	其他应付款	72,954,948.71
上海浦东开发(集团)有限公司	应付利息	56,833.33

12 母公司会计报表的主要项目附注

说明：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。

12.1 应收账款

12.1.1 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	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/计提比例	
				(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,038,199.00	100.00	6,870.40		32,031,328.60
其中：账龄组合	274,849.00	0.86	6,870.40	2.50	267,978.60
集团内部往来及关联方往来	31,763,350.00	99.14			31,763,350.00
合计	32,038,199.00	100.00	6,870.40		32,031,328.60

(续)

类别	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/计提比例	
				(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款(新旧准则均适用)	8,952,779.70	100.00			8,952,779.70
其中：账龄组合	5,265,878.00	58.82			5,265,878.00

集团内部往来及关联方往来	3,686,901.70	41.18	3,686,901.70
<u>合计</u>	<u>8,952,779.70</u>	<u>100.00</u>	<u>8,952,779.70</u>

12.1.2 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)	25,985,505.00	8,952,779.70
1至2年(含2年)	6,052,694.00	
<u>小计</u>	<u>32,038,199.00</u>	<u>8,952,779.70</u>
减:坏账准备	6,870.40	
<u>合计</u>	<u>32,031,328.60</u>	<u>8,952,779.70</u>

12.1.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

12.1.3.1 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	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)	206,145.00	75.00		5,265,878.00	100.00	
1至2年(含2年)	68,704.00	25.00	6,870.40			
<u>合计</u>	<u>274,849.00</u>	<u>100.00</u>	<u>6,870.40</u>	<u>5,265,878.00</u>	<u>100.00</u>	

12.1.3.2 组合中采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
集团内部往来及关联方往来	31,763,350.00	100.00		3,686,901.70	100.00	
<u>合计</u>	<u>31,763,350.00</u>	<u>100.00</u>		<u>3,686,901.70</u>	<u>100.00</u>	

12.1.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
上海浦东开发(集团)有限公司	25,779,360.00	80.46	
上海天艺文化投资发展有限公司	5,983,990.00	18.68	
上海建工四建集团有限公司第四工程公司	206,145.00	0.64	
上海轨道交通十四号线发展有限公司	68,704.00	0.22	6,870.40
<u>合计</u>	<u>32,038,199.00</u>	<u>100.00</u>	<u>6,870.40</u>

12.2 其他应收款

12.2.1 其他应收款分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	16,684.94	
应收股利		
其他应收款	7,412,220,591.79	7,954,468,644.35
合计	7,412,237,276.73	7,954,468,644.35

12.2.2 应收利息

12.2.2.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
其他	16,684.94	
合计	16,684.94	

12.2.3 其他应收款

12.2.3.1 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	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/ 计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计					
提坏账准备的其他应收款	7,456,404,397.58	100.00	44,183,805.79		7,412,220,591.79
其中：账龄组合	272,491,796.53	3.65	44,183,805.79	16.21	228,307,990.74
集团内部往来及关联方往来	7,183,912,601.05	96.35			7,183,912,601.05
合计	7,456,404,397.58	100.00	44,183,805.79		7,412,220,591.79

(续)

类别	账面余额		期初余额		预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备		
按信用风险特征组合计						
提坏账准备的其他应收款	<u>8,002,310,167.04</u>	<u>100.00</u>	<u>47,841,522.69</u>			<u>7,954,468,644.35</u>
其中：账龄组合	64,913,846.37	0.81	47,841,522.69	73.70		17,072,323.68
集团内部往来及关联方往来	7,937,396,320.67	99.19				7,937,396,320.67
合计	<u>8,002,310,167.04</u>	<u>100.00</u>	<u>47,841,522.69</u>			<u>7,954,468,644.35</u>

12.2.3.2 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)	1,494,266,245.33	824,181,881.57
1至2年(含2年)	156,319,871.81	45,035,835.17
2至3年(含3年)	35,837,744.00	5,376,958,708.18
3至5年(含5年)	4,196,577,252.45	957,679,590.09
5年以上	1,573,403,283.99	798,454,152.03
小计	<u>7,456,404,397.58</u>	<u>8,002,310,167.04</u>
减：坏账准备	44,183,805.79	47,841,522.69
合计	<u>7,412,220,591.79</u>	<u>7,954,468,644.35</u>

12.2.3.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

12.2.3.3.1 账龄组合

账龄	期末余额		坏账准备	期初余额		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)		账面余额 金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	222,176,848.15	81.54		8,768,432.77	13.51	
1至2年(含2年)	4,179,355.64	1.53	417,935.56	2,444,258.63	3.77	244,425.86
2至3年(含3年)	2,442,586.33	0.90	732,775.90	606,292.20	0.93	181,887.66
3至5年(含5年)	1,319,824.17	0.48	659,912.09	11,359,307.21	17.50	5,679,653.61
5年以上	42,373,182.24	15.55	42,373,182.24	41,735,555.56	64.29	41,735,555.56

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
合计	272,491,796.53	100.00	44,183,805.79	64,913,846.37	100.00	47,841,522.69

12.2.3.3.2 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
集团内部往来及关联方往来	7,183,912,601.05					7,937,396,320.67
合计	7,183,912,601.05					7,937,396,320.67

12.2.3.4 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	47,841,522.69			47,841,522.69
期初账面余额在本期增加额:				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期增加额计提	-3,657,716.90			-3,657,716.90
本期增加额转回				
本期增加额转销				
本期增加额核销				
其他变动				
期末余额	44,183,805.79			44,183,805.79

12.2.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	代垫费用-往来	4,804,935,791.62	1-4年	64.44	
上海浦东地产有限公司	暂付款	1,014,860,000.00	1-5年	13.61	

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	代垫费用 及新区财 力资金返 还	739,163,985.14	5年以上	9.91
上海天艺文化投资发展有限公司	暂付款	266,402,689.82	1-5年	3.57
上海东旭置业有限公司	暂付款	210,376,161.83	1-5年	2.83
合计		<u>7,035,738,628.41</u>		<u>94.36</u>

12.3 长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,493,644,970.25	606,977,369.58		2,100,622,339.83
对联营企业投资	3,299,023,788.21	916,889,849.18		4,215,913,637.39
小计	<u>4,792,668,758.46</u>	<u>1,523,867,218.76</u>		<u>6,316,535,977.22</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>4,792,668,758.46</u>	<u>1,523,867,218.76</u>		<u>6,316,535,977.22</u>

12.3.1 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					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	
合计	<u>3,151,498,646.04</u>	<u>4,792,668,758.46</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>916,889,849.18</u>	<u>576,977,369.58</u>	<u>6,316,535,977.22</u>		
一、子公司	<u>2,198,636,986.04</u>	<u>1,493,644,970.25</u>	<u>30,000,000.00</u>		<u>576,977,369.58</u>	<u>2,100,622,339.83</u>		
上海联安实业有限公司	10,000,000.00	17,499,341.68				17,499,341.68		
上海永安劳务管理中心有限公司	2,000,000.00	1,918,303.72				1,918,303.72		
上海东旭置业有限公司	652,927,268.53	561,193,557.33	30,000,000.00			591,193,557.33		
上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00				10,000,000.00		
上海新场古镇投资开发有限公司	876,732,347.93	833,033,767.52				833,033,767.52		

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				其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润						
上海浦东土控资产经营有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00											10,000,000.00	
上海浦东地产有限公司	636,977,369.58	60,000,000.00										576,977,369.58	636,977,369.58	
三、联营企业	<u>952,861,660.00</u>	<u>3,299,023,788.21</u>			<u>916,889,849.18</u>								<u>4,215,913,637.39</u>	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	134,149,140.00	2,679,883,889.38			923,462,430.28								3,603,346,319.66	
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	114,512,520.00	152,156,053.01			2,280,441.41								154,436,494.42	
上海天艺文化投资发展有限公司	704,200,000.00	466,983,845.82			-8,853,022.51								458,130,823.31	

12.3.2 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数			上期数	
	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	上海天艺文化投资发展有限公司
流动资产	27,728,020,724.88	530,478,022.17	3,240,343,717.80	522,788,984.81	2,597,197,183.62
非流动资产	24,321,661,218.59	187,084.01	4,777,954.29	206,074.61	2,597,065.47
资产合计	<u>52,049,681,943.47</u>	<u>530,665,106.18</u>	<u>3,245,121,672.09</u>	<u>522,995,059.42</u>	<u>2,599,794,249.09</u>
流动负债	30,262,761,202.40	15,402,189.10	901,832,114.35	15,333,613.69	600,625,246.32
非流动负债	8,866,638,589.55	474,602.35	1,067,559,265.44	474,602.35	716,804,375.05
负债合计	<u>39,129,399,791.95</u>	<u>15,876,791.45</u>	<u>1,969,391,379.79</u>	<u>15,808,216.04</u>	<u>1,317,429,621.37</u>
净资产	12,920,282,151.52	514,788,314.73	1,275,730,292.30	507,186,843.38	1,282,364,627.72
按持股比例计算的净资产份额	3,453,346,319.66	154,436,494.42	535,806,722.77	152,156,053.01	538,593,143.64
调整事项	150,000,000.00		-77,675,899.46	150,000,000.00	-71,609,297.82
对联营企业权益投资的账面价值	3,603,346,319.66	154,436,494.42	458,130,823.31	152,156,053.01	466,983,845.82
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	9,302,911,734.80				1,627,753.08
净利润	3,171,315,351.71	7,231,503.29	-6,634,335.42	173,815,909.23	-6,040,550.67
其他综合收益					

综合收益总额 3,171,315,351.71 7,231,503.29 -6,634,335.42 3,367,230,799.41 173,815,909.23 -6,040,550.67

企业本期收到的
来自联营企业的
股利

注：根据上海浦东开发（集团）有限公司第一届第 29 次董事会决议，上海浦东开发（集团）有限公司将持有的上海浦东地产有限公司 88%股权划无偿划转给本公司，划转基准日为 2020 年 12 月 31 日。

12.4 营业收入、营业成本

12.4.1 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>3,214,710,716.46</u>	<u>2,104,487,777.29</u>	<u>1,810,950,006.47</u>	<u>1,077,091,424.24</u>
土地开发	649,455,891.17	590,639,829.27	9,217,943.43	
房产销售	2,419,108,072.38	1,451,826,983.72	1,670,061,915.79	1,015,893,687.85
经营性物业	146,146,752.91	62,020,964.30	131,670,147.25	61,197,736.39
2. 其他业务小计	<u>35,662,253.09</u>		<u>3,001,888.40</u>	
其他	35,662,253.09		3,001,888.40	
合计	<u>3,250,372,969.55</u>	<u>2,104,487,777.29</u>	<u>1,813,951,894.87</u>	<u>1,077,091,424.24</u>

注：房产销售均为住宅销售。本期其他业务收入主要系银柳路、创新河项目资金占用费3,301.89万元。

12.5 投资收益

12.5.1 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	916,889,849.18	909,644,043.07
成本法核算的长期股权投资收益		120,000,000.00
其他权益工具投资持有期间的投资收益	4,500,000.00	
交易性金融资产持有期间的投资收益	36,498,283.01	13,136,644.80
合计	<u>957,888,132.19</u>	<u>1,042,780,687.87</u>

2. 投资收益的说明，投资收益汇回有重大限制的说明

无。

12.6 现金流量表

12.6.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,246,259,538.52	906,906,341.16
加：资产减值损失		2,429,540.02
信用减值损失	-3,650,846.50	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,829,094.75	60,326,956.41
使用权资产折旧		

无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	3,291,678.50	20,071,100.79
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）	-306,020.32	
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）	80,612,851.68	
财务费用（收益以“－”号填列）	292,978,030.42	422,049,378.72
投资损失（收益以“－”号填列）	-957,888,132.19	-1,042,780,687.87
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-20,153,212.92	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-225,956,810.98	57,184,673.73
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,027,602,382.23	-1,334,273,743.33
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,151,900,776.83	770,629,549.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,642,519,330.02</u>	<u>-137,456,891.05</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	3,390,692,655.22	1,816,685,529.55
减：现金的期初余额	1,816,685,529.55	1,742,661,467.55
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>1,574,007,125.67</u>	<u>74,024,062.00</u>

12.6.2 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>3,390,692,655.22</u>	<u>1,816,685,529.55</u>
其中：库存现金	19,953.08	20,950.47
可随时用于支付的银行存款	3,390,672,702.14	1,816,664,579.08
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		

其中：三个月内到期的债券投资

三、期末现金及现金等价物余额 3,390,692,655.22 1,816,685,529.55

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物

13 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。

14 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至资产负债表日，本公司无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

15 财务报表的批准

本年度财务报表于 2022 年 3 月 30 日已经公司管理层办公会批准。

上海浦东土地控股（集团）有限公司

2022 年 3 月 30 日





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

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 与原件核对一致
 (XX)

49

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2017年4月3日

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.



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



郭海龙(110101504639)
 您已通过2021年年检
 上海市注册会计师协会
 2021年10月30日



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: 冯飞琴
 Full name: 冯飞琴
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1977-09-25
 Date of birth: 1977-09-25
 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: 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: 341021197709250027
 Identity card No: 341021197709250027

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



冯飞琴(110001693662)
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
/ /

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
/ /



姓名: 陈洁琼
 Full name: 陈洁琼
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1968-02-28
 Date of birth: 1968-02-28
 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: 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: 310109196802282026
 Identity card No. 310109196802282026

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
 与原件核对一致
 (XX)

73

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.



陈洁琼(110101505090)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日



陈洁琼(110101505090)
 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.



陈洁琼(110101505090)
 您已通过2019年年检
 上海市注册会计师协会
 2019年05月31日



陈洁琼(110101505090)
 您已通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日



营业执照

统一社会信用代码
911101085923425568



扫描二维码登录“
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监管信息。

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2012年03月05日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2012年03月05日至 长期

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼
A-1和A-5区域

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务；受托审计、出具审计报告；基本建设年度决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、财务咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；为当事人提供受托的会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务；软件开发、计算机系统服务；数据处理、计算机系统集成；销售计算机、软件及辅助设备；（市场主体的自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(XX)



登记机关

2012年 03月 28日

证书序号:G000175



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
 组织形式：
 执业证书编号：
 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：
 北京市财政局
 二〇一八年七月二十六日

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
 与原件核对一致
 (XX)

中华人民共和国财政部制