

上海地产（集团）有限公司

审计报告及财务报表

2021 年度

信会师报字[2022]第 ZA21049 号

立信会计
(特殊普通
文件骑缝)



防 伪 编 码: 31000006202277911V

被审计单位名称: 上海地产(集团)有限公司

报 告 文 号: 信会师报字[2022]第ZA21049号

签字注册会计师: 韩频

注 师 编 号: 310000060262

签字注册会计师: 丁晖

注 师 编 号: 310000062137

事 务 所 名 称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

事 务 所 电 话: 021-23280000

事 务 所 地 址: 南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具,业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

上海地产（集团）有限公司

审计报告及财务报表

(2021年01月01日至2021年12月31日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 财务报表	
合并资产负债表和母公司资产负债表	1-2、7-8
合并利润表和母公司利润表	3、9
合并现金流量表和母公司现金流量表	4、10
合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	5-6、11-12
财务报表附注	1-191



审计报告

信会师报字[2022]第 ZA21049 号

上海地产（集团）有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海地产（集团）有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海地产（集团）有限公司 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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

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

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



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：

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

我们与管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。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年四月十五日

中国•上海

上海地产(集团)有限公司
合并资产负债表
2021年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产:	1	—	—	—
货币资金	2	55,046,426,556.07	49,089,001,866.98	49,089,001,866.98
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	860,397,668.50	1,064,717,097.66	319,964,320.97
★以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			545,384.12
衍生金融资产	7			
应收票据	8	29,499,282.62	129,922,603.66	208,205,131.83
应收账款	9	4,080,189,566.92	1,773,346,265.71	1,729,834,240.68
应收款项融资	10	568,859,282.28	489,098,968.90	410,816,440.73
预付款项	11	647,929,555.70	1,393,304,925.25	1,395,518,501.87
△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	14,443,931,194.95	5,772,198,845.41	5,911,192,435.92
其中: 应收股利	16	802,634,360.60	73,143,799.55	73,143,799.55
△买入返售金融资产	17			
存货	18	126,749,775,483.35	138,325,616,331.01	138,623,058,707.08
其中: 原材料	19	425,187,447.23	401,948,670.18	401,948,670.18
库存商品(产成品)	20	13,106,690,700.08	19,098,602,218.84	19,098,602,218.84
合同资产	21	659,365,217.97	644,213,490.95	19,409,993.76
持有待售资产	22		943,142,145.87	943,142,145.87
一年内到期的非流动资产	23			
其他流动资产	24	1,724,139,462.85	1,446,671,299.61	1,485,616,475.40
流动资产合计	25	204,810,513,271.21	201,071,233,841.01	200,136,305,645.21
非流动资产:	26	—	—	—
△发放贷款和垫款	27	62,363,906.82	171,632,133.90	171,632,133.90
债权投资	28			
★可供出售金融资产	29			21,247,036,574.39
其他债权投资	30			
★持有至到期投资	31			140,000,000.00
长期应收款	32	2,787,716,640.86	2,771,587,074.23	2,771,587,074.23
长期股权投资	33	44,479,127,433.13	28,302,230,749.07	28,180,719,648.72
其他权益工具投资	34	16,266,794,256.05	20,604,011,361.38	
其他非流动金融资产	35	39,058,247.50	38,832,794.59	38,832,794.59
投资性房地产	36	25,830,863,300.29	20,634,138,029.22	20,634,138,029.22
固定资产	37	20,217,785,243.83	18,781,024,474.02	18,781,024,474.02
其中: 固定资产原价	38	28,367,465,392.92	25,305,809,824.25	25,305,809,824.25
累计折旧	39	7,757,865,131.92	6,190,126,755.47	6,190,126,755.47
固定资产减值准备	40	396,738,486.63	338,706,092.23	338,706,092.23
在建工程	41	43,132,446,598.82	18,800,421,569.83	18,800,421,569.83
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
使用权资产	44	212,711,991.36	75,291,795.12	
无形资产	45	5,458,446,550.15	3,102,468,896.00	3,102,468,896.00
开发支出	46	3,684,317.28	2,199,205.77	2,199,205.77
商誉	47	22,059,941.15	22,059,941.15	22,059,941.15
长期待摊费用	48	254,103,986.77	259,857,096.72	259,857,096.72
递延所得税资产	49	4,549,861,264.76	4,125,805,709.16	4,117,484,853.57
其他非流动资产	50	21,733,712,890.43	12,324,185,753.79	12,324,185,753.79
其中: 特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	185,050,736,569.20	130,015,746,583.95	130,593,648,045.90
资产总计	53	389,861,249,840.41	331,086,980,424.96	330,729,953,691.11

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 带△楷体科目为金融类企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

填表人:

冯经明

会计机构负责人: 严明勇
报表 第1页

徐雪瑾

上海地产(集团)有限公司
合并资产负债表(续)
2021年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款	54	—	—	—
向中央银行借款	55	2,311,078,535.14	3,502,606,231.39	3,501,324,059.80
拆入资金	56	—	—	—
交易性金融负债	57	—	—	—
★以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	58	—	—	—
衍生金融负债	59	—	—	—
应付票据	60	—	—	—
应付账款	61	562,238,472.28	467,787,400.07	467,787,400.07
预收款项	62	13,532,449,985.41	9,777,366,925.74	9,445,868,678.73
合同负债	63	341,323,097.82	270,584,356.58	10,371,160,621.31
△卖出回购金融资产款	64	14,349,257,360.14	15,339,529,911.53	5,668,863,769.54
△吸收存款及同业存放	65	—	—	—
△代理买卖证券款	66	—	—	—
△代理承销证券款	67	—	—	—
应付职工薪酬	68	—	—	—
其中: 应付工资	69	725,473,386.86	695,155,262.68	695,155,262.68
应付福利费	70	412,504,800.64	389,409,468.41	389,409,468.41
#其中: 职工奖励及福利基金	71	252,551,077.53	261,309,869.95	261,309,869.95
应交税费	72	249,952,363.52	256,421,982.18	256,421,982.18
其中: 应交税金	73	15,243,669,786.73	13,132,627,827.23	13,117,612,648.23
其他应付款	74	15,217,035,795.42	12,679,111,338.55	12,664,096,159.55
其中: 应付股利	75	17,017,091,960.53	26,099,209,496.65	27,031,745,304.53
△应付手续费及佣金	76	67,872,027.44	551,577,360.70	551,577,360.70
△应付分保账款	77	—	—	—
持有待售负债	78	—	—	—
一年内到期的非流动负债	79	—	—	—
其他流动负债	80	14,155,262,345.68	21,376,314,024.41	20,673,703,087.61
流动负债合计	81	531,219,395.25	885,182,783.74	378,622,761.48
非流动负债:	82	78,769,064,325.84	91,546,364,220.02	91,351,843,593.98
△保险合同准备金	83	—	—	—
长期借款	84	—	—	—
应付债券	85	48,109,442,238.41	37,265,218,518.08	37,011,487,324.38
其中: 优先股	86	51,481,133,585.44	24,922,355,801.42	25,062,355,801.42
永续债	87	—	—	—
租赁负债	88	—	—	—
长期应付款	89	191,268,334.03	48,420,807.13	—
长期应付职工薪酬	90	40,619,272,561.44	37,878,072,747.17	37,878,072,747.17
预计负债	91	148,487,352.88	—	—
递延收益	92	118,097,250.19	123,097,250.19	123,097,250.19
递延所得税负债	93	18,979,844,995.64	17,572,004,793.33	17,572,004,793.33
其他非流动负债	94	2,778,330,390.15	3,088,616,229.03	3,029,046,905.97
其中: 特准储备基金	95	3,595,190,869.24	4,419,711,499.14	4,407,660,967.36
非流动负债合计	96	—	—	—
负债合计	97	166,021,067,577.42	125,317,497,645.49	125,083,725,789.82
所有者权益(或股东权益):	98	244,790,131,903.26	216,863,861,865.51	216,435,569,383.80
实收资本(或股本)	99	—	—	—
其中: 国家资本	100	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
国有法人资本	101	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
集体资本	102	—	—	—
民营资本	103	—	—	—
外商资本	104	—	—	—
#减: 已归还投资	105	—	—	—
实收资本(或股本)净额	106	—	—	—
其他权益工具	107	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其中: 优先股	108	14,190,000,000.00	—	—
永续债	109	—	—	—
资本公积	110	—	—	—
减: 库存股	111	45,801,731,816.79	27,824,171,977.52	27,824,416,977.52
其他综合收益	112	—	—	—
其中: 外币报表折算差额	113	664,843,944.02	3,906,950,302.27	4,047,363,288.72
专项储备	114	—	—	—
盈余公积	115	8,831,138.14	10,864,515.68	10,864,515.68
其中: 法定公积金	116	2,933,759,114.75	2,735,692,463.87	2,735,692,463.87
任意公积金	117	2,933,759,114.75	2,735,692,463.87	2,735,692,463.87
#储备基金	118	—	—	—
#企业发展基金	119	—	—	—
#利润归还投资	120	—	—	—
△一般风险准备	121	—	—	—
未分配利润	122	—	—	—
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	123	35,724,330,099.65	33,734,186,650.85	33,565,758,858.30
*少数股东权益	124	129,323,496,113.35	98,211,865,910.19	98,184,096,104.09
所有者权益(或股东权益)合计	125	15,747,621,823.80	16,011,252,649.26	16,110,288,203.22
负债和所有者权益(或股东权益)总计	126	145,071,117,937.15	114,223,118,559.45	114,294,384,307.31
	127	389,861,249,840.41	331,086,980,424.96	330,729,953,691.11

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 带△楷体科目为金融类企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

严明勇

徐雪瑾

葛经明

第2页

上海地产(集团)有限公司

合并利润表

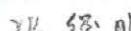
2021年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	37,285,736,237.67	29,455,505,289.88
其中：营业收入	2	37,285,736,237.67	29,455,505,289.88
△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	34,370,926,682.69	25,725,879,963.66
其中：营业成本	7	26,575,022,676.52	18,351,153,527.37
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险责任准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	2,246,810,196.54	2,265,363,711.70
销售费用	16	584,610,675.03	628,797,597.91
管理费用	17	2,241,929,433.96	2,007,256,007.71
研发费用	18	260,000,920.31	223,890,240.99
财务费用	19	2,462,552,780.33	2,249,418,877.98
其中：利息费用	20	3,425,446,242.40	2,872,780,390.73
利息收入	21	1,032,537,273.99	689,956,018.08
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22	5,336,662.92	10,274,760.63
其他	23		
加：其他收益	24	643,065,315.73	341,009,817.30
投资收益(损失以“-”号填列)	25	2,829,253,802.58	2,497,531,901.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-110,157,237.99	-49,832,733.18
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	-335,139,990.94	-12,539,448.51
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	-151,044,079.14	-7,533,715.08
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	-303,455,261.76	-140,031,625.94
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	73,565,490.07	108,490,842.49
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	5,671,054,831.52	6,516,553,097.85
加：营业外收入	35	118,108,349.10	243,653,546.72
其中：政府补助	36	62,334,130.18	97,038,879.02
减：营业外支出	37	65,514,893.47	134,496,252.11
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	5,723,648,287.15	6,625,710,392.46
减：所得税费用	39	2,348,296,271.05	1,423,703,477.62
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	3,375,352,016.10	5,202,006,914.84
(一)按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	2,522,634,178.59	4,125,716,706.90
*少数股东损益	43	852,717,837.51	1,076,290,207.94
(二)按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	3,375,352,016.10	5,202,006,914.84
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	-3,145,228,572.65	-3,853,520,879.27
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-3,134,877,793.92	-3,820,756,001.81
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49	-3,135,498,361.46	29,400.00
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	-559,471.02	29,400.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-3,134,938,890.44	
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	620,567.54	-3,820,785,401.81
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		-21,264.11
2.其他债权投资公允价值变动	57		
★3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		-3,819,461,311.33
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	620,567.54	-1,302,826.37
9.其他	64		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	-10,350,778.73	-32,764,877.46
七、综合收益总额	66	230,123,443.45	1,348,486,035.57
*归属于母公司所有者的综合收益总额	67	-612,243,615.33	304,960,705.09
八、每股收益：	68	842,367,058.78	1,043,525,330.48
基本每股收益	69		
稀释每股收益	70		
补充资料一:(由市国资监管的金融企业按审计后的数据填报)	71		
营业收入	72		
加：△利息收入	73		
△已赚保费	74		
△手续费及佣金净收入	75		
减：△利息支出	76		
加：△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	77		
△投资收益(损失以“-”号填列)	78		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	79		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	80		
△其它业务收入	81		
补充资料二:	82		
★和主业相关的投资收益	83		
★主业利润	84		
	85		

注:表中带*科目为合并会计报表专用; 带△楷体科目为金融类企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人: 

主管会计工作负责人:


报表 第3页会计机构负责人: 

填表人:





上海地产(集团)有限公司

合并现金流量表

2021年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
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	34,311,645,998.02	30,088,400,546.38
△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	126,830,083.39	126,670,392.87
收到其他与经营活动有关的现金	15	6,887,785,695.75	8,527,535,452.74
经营活动现金流入小计	16	41,326,261,777.16	38,742,606,391.99
购买商品、接受劳务支付的现金	17	26,740,347,738.68	24,649,346,888.54
△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	2,992,270,129.38	2,588,810,868.58
支付的各项税费	25	4,854,106,449.77	5,058,966,602.78
支付其他与经营活动有关的现金	26	7,629,650,529.44	5,269,815,778.43
经营活动现金流出小计	27	42,216,374,847.27	37,566,940,138.33
经营活动产生的现金流量净额	28	-890,113,070.11	1,175,666,253.66
二、投资活动产生的现金流量:	29	—	—
收回投资收到的现金	30	3,876,011,577.52	2,437,270,714.35
取得投资收益收到的现金	31	444,977,951.23	2,427,838,988.71
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	112,968,308.26	139,257,688.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	1,428,218,471.36	
收到其他与投资活动有关的现金	34	10,160,438,603.89	5,165,898,771.40
投资活动现金流入小计	35	16,022,614,912.26	10,170,266,163.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	9,100,438,445.29	5,529,636,036.81
投资支付的现金	37	19,127,752,589.36	8,977,438,645.09
△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	828,931,275.86	4,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	40	5,385,597,102.30	1,783,432,397.19
投资活动现金流出小计	41	34,442,719,412.81	16,295,107,079.09
投资活动产生的现金流量净额	42	-18,420,104,500.55	-6,124,840,915.86
三、筹资活动产生的现金流量:	43	—	—
吸收投资收到的现金	44	34,335,801,800.00	11,384,246,958.35
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	105,801,800.00	241,946,958.35
取得借款收到的现金	46	34,493,826,846.12	24,272,917,480.86
收到其他与筹资活动有关的现金	47	9,867,745,134.54	5,390,118,131.65
筹资活动现金流入小计	48	78,697,373,780.66	41,047,282,570.86
偿还债务支付的现金	49	38,461,015,256.80	19,920,546,342.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	5,359,148,980.20	5,512,839,741.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51	364,740,112.15	573,313,944.66
支付其他与筹资活动有关的现金	52	8,357,051,363.99	282,377,620.51
筹资活动现金流出小计	53	52,177,215,600.99	25,715,763,704.65
筹资活动产生的现金流量净额	54	26,520,158,179.67	15,331,518,866.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	-3,074,835.47	-7,453,717.70
五、现金及现金等价物净增加额	56	7,206,865,773.54	10,374,890,486.31
加：期初现金及现金等价物余额	57	46,384,736,629.99	36,009,846,143.68
六、期末现金及现金等价物余额	58	53,591,602,403.53	46,384,736,629.99

注：带△楷体科目为金融类企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

冯经明

会计机构负责人：

严明勇

填表人：

徐雪瑾



上海地产(集团)有限公司

合并所有者权益变动表

2021年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

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 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	其他			
			优先股	永续债	其他											
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一、期初余额	1	30,000,000,000.00				27,824,416,977.52		4,047,363,288.72	10,864,515.68	2,735,692,463.87		33,565,758,858.30		98,184,096,104.09	16,110,288,203.22	114,294,384,307.31
加:会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	4					-245,000.00		-140,412,986.45				168,427,792.55		27,769,806.10	-99,035,553.96	-71,265,747.86
二、本年期初余额	5	30,000,000,000.00				27,824,171,977.52		3,906,950,302.27	10,864,515.68	2,735,692,463.87		33,734,186,650.85		98,211,865,910.19	16,011,252,649.26	114,223,118,559.45
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6				14,190,000,000.00	17,977,559,839.27		-3,242,106,358.25	-2,033,377.54	198,066,650.88		1,990,143,448.80		31,111,630,203.16	-263,630,825.46	30,847,999,377.70
(一)综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	-3,134,877,793.92		—	—	2,522,634,178.59		-612,243,615.33	842,367,058.78	230,123,443.45
(二)所有者投入和减少资本	8				14,190,000,000.00	17,977,559,839.27								32,167,559,839.27	-122,973,816.15	32,044,586,023.12
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—	—	14,159,510,317.68	—	—	—	—	—	—	14,159,510,317.68	235,600,000.00	14,395,110,317.68
2.其他权益工具持有者 投入资本	10				14,190,000,000.00		—	—	—	—	—	—	—			
3.股份支付计入所有者 权益的金额	11		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—			
4.其他	12		—	—	—	—	3,818,049,521.59							3,818,049,521.59	-358,573,816.15	3,459,475,705.44
(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								-2,033,377.54	188,005,564.35		-629,658,207.59		-443,686,020.78	-983,024,068.09	-1,426,710,088.87
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	188,005,564.35	—	-188,005,564.35	—			
其中:法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	188,005,564.35	—	-188,005,564.35	—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
3.对所有者(或股东) 的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-441,343,840.00	—	-441,343,840.00	-943,166,347.06	-1,384,510,187.06
4.其他	25								-2,033,377.54			-308,803.24		-2,342,180.78	-39,857,721.03	-42,199,901.81
(五)所有者权益内部结转	26							-107,228,564.33		10,061,086.53		97,167,477.80				
1.资本公积转增资本 (或股本)	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本 (或股本)	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	—	—	—	—	—	—	-107,228,564.33		10,061,086.53	—	97,167,477.80	—			
6.其他	32															
四、本年末余额	33	30,000,000,000.00		14,190,000,000.00	45,801,731,816.79		664,843,944.02	8,831,138.14	2,933,759,114.75		35,724,330,099.65		129,323,496,113.35	15,747,621,823.80	145,071,117,937.15	

注:带△楷体科目为金融类企业专用,带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

冯经明

主管会计工作负责人:

董伟

会计机构负责人:

严明勇

填表人:

徐雪瑾



上海地产(集团)有限公司
合并所有者权益变动表(续)

2021年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	实收资本 (或股本)	上年金额										*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	其 他			
			优先股	永续债	其他											
栏 次	—	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一、期初余额	1	30,000,000,000.00				19,379,715,017.38		7,868,119,290.53	9,916,426.63	2,419,669,655.16		30,477,768,124.56		90,155,188,514.26	15,569,917,434.35	105,725,105,948.61
加: 会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,315,304.43	—	6,315,304.43	8,319,311.51	14,634,615.94
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	4															
二、本年期初余额	5	30,000,000,000.00				19,379,715,017.38		7,868,119,290.53	9,916,426.63	2,419,669,655.16		30,484,083,428.99		90,161,503,818.69	15,578,236,745.86	105,739,740,564.55
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6					8,444,701,960.14		-3,820,756,001.81	948,089.05	316,022,808.71		3,081,675,429.31		8,022,592,285.40	532,051,457.36	8,554,643,742.76
(一)综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	-3,820,756,001.81	—	—	—	4,125,716,706.90	—	304,960,705.09	1,043,525,330.48	1,348,486,035.57
(二)所有者投入和减少资本	8					8,444,701,960.14								8,444,701,960.14	364,038,711.85	8,808,740,671.99
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—	8,442,300,000.00	—	—	—	—	—	—	—	8,442,300,000.00	452,624,176.53	8,894,924,176.53
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		—	—	—	2,401,960.14								2,401,960.14	-88,585,464.68	-86,183,504.54
(三)专项储备提取和使用	13		—	—	—										1,158,775.51	1,158,775.51
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,158,775.51	1,158,775.51
(四)利润分配	16								948,089.05	316,022,808.71		-1,044,041,277.59		-727,070,379.83	-876,671,360.48	-1,603,741,740.31
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	316,022,808.71	—	-316,022,808.71	—			
其中: 法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	316,022,808.71	—	-316,022,808.71	—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
3.对所有者(或股东) 的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-727,654,845.00	—	-727,654,845.00	-876,671,360.48	-1,604,326,205.48
4.其他	25								948,089.05			-363,623.88		584,465.17		584,465.17
(五)所有者权益内部结转	26															
1.资本公积转增资本 (或股本)	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本 (或股本)	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	30,000,000,000.00				27,824,416,977.52		4,047,363,288.72	10,864,515.68	2,735,692,463.87		33,565,758,858.30		98,184,096,104.09	16,110,288,203.22	114,294,384,307.31

注: 带△楷体科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

陈经明

主管会计工作负责人:

黎建伟

会计机构负责人:

严明勇

填表人:

徐雪瑾



上海地产（集团）有限公司
资产负债表
2021年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产:	1	—	—	—
货币资金	2	20,012,022,640.76	18,504,187,322.98	18,504,187,322.98
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	182,000,000.00		
☆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	142,751,537.12	127,267,768.72	127,267,768.72
应收款项融资	10			
预付款项	11	108,187,735.83	502,456,003.68	505,743,981.59
△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	40,099,215,024.43	49,766,780,750.18	49,766,780,750.18
其中: 应收股利	16	809,204,549.30	62,268,284.50	62,268,284.50
△买入返售金融资产	17			
存货	18	6,584,603,603.07	7,125,659,622.79	7,125,659,622.79
其中: 原材料	19			
库存商品(产成品)	20	751,170,100.62	434,578,055.81	434,578,055.81
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	339,315,288.65	177,579,986.03	177,579,986.03
流动资产合计	25	67,468,095,829.86	76,203,931,454.38	76,207,219,432.29
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			18,959,738,008.51
其他债权投资	30			
☆持有至到期投资	31			140,000,000.00
长期应收款	32	4,955,614,000.00	1,333,214,400.00	1,333,214,400.00
长期股权投资	33	89,145,542,292.20	59,695,628,257.06	59,591,321,485.64
其他权益工具投资	34	14,813,268,179.82	18,989,844,662.28	
其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	2,699,240,007.46	2,780,543,284.46	2,780,543,284.46
固定资产	37	3,038,183,404.02	3,081,126,461.63	3,081,126,461.63
其中: 固定资产原价	38	3,977,788,086.50	3,905,967,104.30	3,905,967,104.30
累计折旧	39	943,614,567.11	828,850,527.30	828,850,527.30
固定资产减值准备	40			
在建工程	41	7,194,482,274.55	1,957,922,550.80	1,957,922,550.80
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
使用权资产	44	118,047,102.94	135,754,168.42	
无形资产	45	20,003,294.38	23,637,015.56	23,637,015.56
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48	28,052,676.81	45,304,549.30	45,304,549.30
递延所得税资产	49	1,461,539,118.48	1,420,089,595.29	1,420,089,595.29
其他非流动资产	50	11,431,776,183.78	6,027,051,836.62	6,027,051,836.62
其中: 特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	134,905,748,534.44	95,490,116,781.42	95,359,949,187.81
资产总计	53	202,373,844,364.30	171,694,048,235.80	171,567,168,620.10

注：表中带*科目为合并会计报表专用；带△楷体科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

填表人：

明经

上海地产（集团）有限公司
资产负债表（续）
2021年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	行次	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债：	54	—	—	—
短期借款	55	440,000,000.00	1,630,000,000.00	1,630,000,000.00
△向中央银行借款	56			
△拆入资金	57			
交易性金融负债	58			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	59			
衍生金融负债	60			
应付票据	61			
应付账款	62	2,258,534,534.20	1,318,013,979.01	1,318,013,979.01
预收款项	63	33,924,149.65	21,329,865.46	736,094,391.31
合同负债	64	35,578,490.92	666,630,067.50	
△卖出回购金融资产款	65			
△吸收存款及同业存放	66			
△代理买卖证券款	67			
△代理承销证券款	68			
应付职工薪酬	69	16,023,129.67	14,329,616.25	14,329,616.25
其中：应付工资	70	13,500,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00
应付福利费	71			
#其中：职工奖励及福利基金	72			
应交税费	73	5,787,282,596.96	5,637,434,621.37	5,637,434,621.37
其中：应交税金	74	5,789,126,852.40	5,639,064,455.73	5,639,064,455.73
其他应付款	75	14,678,398,684.22	13,987,046,915.26	14,404,932,936.72
其中：应付股利	76			
△应付手续费及佣金	77			
△应付分保账款	78			
持有待售负债	79			
一年内到期的非流动负债	80	5,625,137,006.48	13,159,897,078.81	12,725,400,000.00
其他流动负债	81	2,521,713.85	48,134,458.35	
流动负债合计	82	28,877,400,305.95	36,482,816,602.01	36,466,205,544.66
非流动负债：	83	—	—	—
△保险合同准备金	84			
长期借款	85	8,952,207,500.00	10,724,700,000.00	10,724,700,000.00
应付债券	86	30,305,520,506.28	19,225,000,000.00	19,365,000,000.00
其中：优先股	87			
永续债	88			
租赁负债	89	99,912,139.63	115,855,133.16	
长期应付款	90	5,062,995,493.19	5,500,813,236.19	5,500,813,236.19
长期应付职工薪酬	91	6,810,000.00		
预计负债	92	48,267,393.75	48,267,393.75	48,267,393.75
递延收益	93	7,661,761,871.67	6,719,894,225.99	6,719,894,225.99
递延所得税负债	94	984,308,965.87	2,026,909,989.08	1,993,258,325.64
其他非流动负债	95		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：特殊储备基金	96			
非流动负债合计	97	53,121,783,870.39	45,361,439,978.17	45,351,933,181.57
负债合计	98	81,999,184,176.34	81,844,256,580.18	81,818,138,726.23
所有者权益（或股东权益）：	99	—	—	—
实收资本（或股本）	100	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其中：国家资本	101	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
国有法人资本	102			
集体资本	103			
民营资本	104			
外商资本	105			
#减：已归还投资	106			
实收资本（或股本）净额	107	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
其他权益工具	108	14,190,000,000.00		
其中：优先股	109			
永续债	110			
资本公积	111	48,588,228,291.54	30,664,309,161.18	30,664,309,161.18
减：库存股	112			
其他综合收益	113	7,047,984.35	3,135,421,251.20	3,034,659,489.45
其中：外币报表折算差额	114			
专项储备	115			
盈余公积	116	2,933,759,114.75	2,735,692,463.87	2,735,692,463.87
其中：法定公积金	117	2,933,759,114.75	2,735,692,463.87	2,735,692,463.87
任意公积金	118			
#储备基金	119			
#企业发展基金	120			
#利润归还投资	121			
△一般风险准备	122			
未分配利润	123	24,655,624,797.32	23,314,368,779.37	23,314,368,779.37
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	124			
*少数股东权益	125			
所有者权益（或股东权益）合计	126	120,374,660,187.96	89,849,791,655.62	89,749,029,893.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	127	202,373,844,364.30	171,694,048,235.80	171,567,168,620.10

注：表中带*科目为合并会计报表专用；带△楷体科目为金融类企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：主管会计工作负责人：

马经明

董伟

报表 第8页

会计机构负责人：严明勇 填表人：

严明勇

徐雪瑾

上海地产(集团)有限公司

利润表

2021年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	1,720,713,001.16	4,324,142,707.54
其中: 营业收入	2	1,720,713,001.16	4,324,142,707.54
△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	3,517,163,176.21	4,711,073,297.08
其中: 营业成本	7	566,364,486.93	2,003,989,433.47
△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	349,723,071.61	477,979,451.15
销售费用	16	55,050,253.55	105,278,692.07
管理费用	17	242,160,059.04	173,627,022.80
研发费用	18		
财务费用	19	2,303,865,305.08	1,950,198,697.59
其中: 利息费用	20	2,710,965,338.50	2,527,465,169.85
利息收入	21	452,958,985.81	624,122,059.78
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22		
其他	23		
加: 其他收益	24	69,308,837.69	60,847,144.35
投资收益(损失以“-”号填列)	25	3,736,656,059.48	3,711,081,998.25
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	26	-57,214,022.83	-70,034,852.70
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		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	-8,497,533.87	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		154,649,768.88
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	3,683.99	-526,259.45
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	2,001,020,872.24	3,539,122,062.49
加: 营业外收入	35	350,428.50	15,023,580.65
其中: 政府补助	36		
减: 营业外支出	37	6,645,028.83	9,806,798.60
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	1,994,726,271.91	3,544,338,844.54
减: 所得税费用	39	114,670,628.41	384,110,757.44
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	1,880,055,643.50	3,160,228,087.10
(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	1,880,055,643.50	3,160,228,087.10
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	-3,027,762,401.52	-3,440,596,084.77
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	-3,027,762,401.52	
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	-570,197.16	
3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-3,027,192,204.36	
4.企业自身信用风险公允价值变动	53		
5.其他	54		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55		-3,440,596,084.77
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		-21,264.11
2.其他债权投资公允价值变动	57		
★3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		-3,440,574,820.66
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	-1,147,706,758.02	-280,367,997.67
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		
补充资料一:(由市国资监管的金融企业按审计后的数据填报)	72		
营业收入	73		
加: △利息收入	74		
△已赚保费	75		
△手续费及佣金净收入	76		
减: △利息支出	77		
加: △公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	78		
△投资收益(损失以“-”号填列)	79		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	80		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	81		
△其它业务收入	82		
补充资料二:	83		
★和主业相关的投资收益	84		
★主业利润	85		

注:表中带*科目为合并会计报表专用; 带△楷体科目为金融类企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人: 马经明

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

填表人:



上海地产（集团）有限公司

现金流量表

2021年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,405,566,747.04	4,271,878,406.58
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14		
收到其他与经营活动有关的现金	15	598,673,039.07	3,555,041,127.54
经营活动现金流入小计	16	2,004,239,786.11	7,826,919,534.12
购买商品、接受劳务支付的现金	17	527,733,157.36	285,349,715.71
△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	81,705,569.55	75,300,039.33
支付的各项税费	25	575,828,175.60	933,076,940.76
支付其他与经营活动有关的现金	26	806,221,596.93	451,233,616.00
经营活动现金流出小计	27	1,991,488,499.44	1,744,960,311.80
经营活动产生的现金流量净额	28	12,751,286.67	6,081,959,222.32
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	29		
30	106,507,246.29	268,138,355.32	
取得投资收益收到的现金	31	3,361,058,630.36	3,812,025,606.11
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	297,073.64	18,649.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33		48,176,915.84
收到其他与投资活动有关的现金	34	22,810,681,563.17	9,603,474,333.34
投资活动现金流入小计	35	26,278,544,513.46	13,731,833,859.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	4,243,752,435.01	2,453,123,302.32
投资支付的现金	37	18,781,523,989.36	8,868,500,000.00
△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	3,393,171,157.95	104,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	40	14,915,631,776.10	14,171,301,797.79
投资活动现金流出小计	41	41,334,079,358.42	25,597,525,100.11
投资活动产生的现金流量净额	42	-15,055,534,844.96	-11,865,691,240.50
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	43		
44	30,780,000,000.00	11,142,300,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款收到的现金	46	9,272,200,000.00	15,086,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	47	5,828,971,000.00	7,751,759,000.00
筹资活动现金流入小计	48	45,881,171,000.00	33,980,059,000.00
偿还债务支付的现金	49	21,438,932,066.05	11,508,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	3,166,620,057.88	3,163,753,757.65
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	4,725,000,000.00	1,172,000,000.00
筹资活动现金流出小计	53	29,330,552,123.93	15,844,653,757.65
筹资活动产生的现金流量净额	54	16,550,618,876.07	18,135,405,242.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55		
五、现金及现金等价物净增加额	56	1,507,835,317.78	12,351,673,224.17
加：期初现金及现金等价物余额	57	18,504,187,322.98	6,152,514,098.81
六、期末现金及现金等价物余额	58	20,012,022,640.76	18,504,187,322.98

注：带△楷体科目为金融类企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

马经明

董伟

会计机构负责人：

严明勇

填表人：

徐雪瑾

上海地产(集团)有限公司

所有者权益变动表

2021年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

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 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	其他			
			优先股	永续债	其他											
栏 次	—	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一、期初余额	1	30,000,000,000.00				30,664,309,161.18		3,034,659,489.45		2,735,692,463.87		23,314,368,779.37		89,749,029,893.87		89,749,029,893.87
加:会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	4							100,761,761.75						100,761,761.75		100,761,761.75
二、本年期初余额	5	30,000,000,000.00				30,664,309,161.18		3,135,421,251.20		2,735,692,463.87		23,314,368,779.37		89,849,791,655.62		89,849,791,655.62
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6				14,190,000,000.00	17,923,919,130.36		-3,128,373,266.85		198,066,650.88		1,341,256,017.95		30,524,868,532.34		30,524,868,532.34
(一)综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	-3,027,762,401.52		—		1,880,055,643.50		-1,147,706,758.02		-1,147,706,758.02
(二)所有者投入和减少资本	8				14,190,000,000.00	17,923,919,130.36								32,113,919,130.36		32,113,919,130.36
1.所有者投入的普通股	9		—	—		14,159,510,317.68		—		—		—		14,159,510,317.68		14,159,510,317.68
2.其他权益工具持有者投入资本	10				14,190,000,000.00			—		—		—		14,190,000,000.00		14,190,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11		—	—	—	—		—		—		—				
4.其他	12		—	—	—	3,764,408,812.68								3,764,408,812.68		3,764,408,812.68
(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									188,005,564.35		-629,349,404.35		-441,343,840.00		-441,343,840.00
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	188,005,564.35		-188,005,564.35		—		—
其中:法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	188,005,564.35		-188,005,564.35		—		—
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	188,005,564.35		-188,005,564.35		—		—
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—		—		—
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—		—		—
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—		—		—
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—		—		—
3.对所有者(或股东)的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-441,343,840.00		-441,343,840.00		-441,343,840.00
4.其他	25															
(五)所有者权益内部结转	26							-100,610,865.33		10,061,086.53		90,549,778.80				
1.资本公积转增资本(或股本)	27		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.盈余公积转增资本(或股本)	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	—	—	—	—	—	—	-100,610,865.33		10,061,086.53		90,549,778.80		—		—
6.其他	32															
四、本年末余额	33	30,000,000,000.00			14,190,000,000.00	48,588,228,291.54		7,047,984.35		2,933,759,114.75		24,655,624,797.32		120,374,660,187.96		120,374,660,187.96

注:带△楷体科目为金融类企业专用,带#科目为外商投资企业专用。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人: 马经明

主管会计工作负责人: 章伟 报表 第11页

会计机构负责人: 严明勇

填表人: 徐雪瑾

上海地产(集团)有限公司

所有者权益变动表(续)

2021年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行 次	上年金额												*少数股东权益	所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益														
		实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	其 他	小计		
栏 次	—	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
一、期初余额	1	30,000,000,000.00				21,621,843,195.29		6,475,255,574.22		2,419,669,655.16		21,197,818,345.98		81,714,586,770.65		81,714,586,770.65
加: 会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	4															
二、本年期初余额	5	30,000,000,000.00				21,621,843,195.29		6,475,255,574.22		2,419,669,655.16		21,197,818,345.98		81,714,586,770.65		81,714,586,770.65
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6					9,042,465,965.89		-3,440,596,084.77		316,022,808.71		2,116,550,433.39		8,034,443,123.22		8,034,443,123.22
(一) 综合收益总额	7	—	—	—	—	—	—	-3,440,596,084.77	—	—	—	3,160,228,087.10	—	-280,367,997.67		-280,367,997.67
(二) 所有者投入和减少资本	8					9,042,465,965.89								9,042,465,965.89		9,042,465,965.89
1.所有者投入的普通股	9		—	—	—	8,442,300,000.00	—	—	—	—	—	—	—	8,442,300,000.00		8,442,300,000.00
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		—	—	—	600,165,965.89								600,165,965.89		600,165,965.89
(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									316,022,808.71		-1,043,677,653.71		-727,654,845.00		-727,654,845.00
1.提取盈余公积	17	—	—	—	—	—	—	—	—	316,022,808.71	—	-316,022,808.71	—			
其中: 法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	316,022,808.71	—	-316,022,808.71	—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—							
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—							
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—							
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—							
△2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—							
3.对所有者(或股东)的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-727,654,845.00	—	-727,654,845.00		-727,654,845.00
4.其他	25															
(五) 所有者权益内部结转	26															
1.资本公积转增资本(或股本)	27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本(或股本)	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、本年末余额	33	30,000,000,000.00				30,664,309,161.18		3,034,659,489.45		2,735,692,463.87		23,314,368,779.37		89,749,029,893.87		89,749,029,893.87

注: 带△楷体科目为金融类企业专用, 带#科目为外商投资企业专用。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人:

冯经明

主管会计工作负责人:

董伟

会计机构负责人:

严明勇

填表人:

徐雪瑾

上海地产（集团）有限公司

二〇二一年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海地产（集团）有限公司（以下简称本公司），是由上海市国有资产管理委员会、上海国有资产经营有限公司和上海大盛资产有限公司共同投资的有限公司，于 2002 年 11 月 15 日成立。2009 年根据市政府《关于本市市级土地储备管理体制调理工作》专题会议纪要（2009-49）有关精神，本公司变更为由上海市国有资产监督管理委员会出资的国有独资公司。

本公司统一社会信用代码为 91310000744914438T，注册地址中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼，办公地址雪野路 928 号，法定代表人冯经明，注册资本 300.00 亿元。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的股东为上海市国有资产监督管理委员会。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告的批准报出时间

本公司财务报告经公司党委扩大会于 2022 年 4 月 15 日批准报出。

(五) 营业期限

本公司无限定的营业期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

本公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

本公司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；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的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

3、 购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

购买日的确定方法，同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- 3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过50%），并有能力、有计划支付剩余款项；

5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

4、 合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(五) 合营安排

合营安排分为共同经营和合营企业。当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认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) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(六) 合并财务报表编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

期末，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益中的其他综合收益项目反映。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

除下属中华企业股份有限公司及上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2019 年 1 月 1 日起已执行以下准则外，本公司及其他下属公司自 2021 年 1 月 1 日起执行以下会计政策。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

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

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除分类为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，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金

金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

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

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

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

7、金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

2021 年 1 月 1 日前执行的会计政策

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入损益的金融资产或金融负债：

1)该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

2)风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

3)该金融资产或金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融资产或金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。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，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备的计提方法及核销原则

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

当本公司没有合理的预期能够收回该金融资产时，应直接核销减值准备并减记金融资产账面价值。本公司将根据实际情况，核销该金融资产的整体或部分。

7、 委托贷款核算方法

企业对委托金融机构贷出的款项，按实际委托的贷款金额入账。年末，按照委托贷款合同规定的利率计提应收利息。如果计提的利息到期不能收回，则停止计息并冲回原已计提的利息。

年末对委托贷款可收回金额低于贷款本金的差额，计提委托贷款减值准备。

(十) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

详见本附注“四、(九)金融工具-自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”处理。

2021 年 1 月 1 日前执行的会计政策

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。单项测试包括：

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 1,000 万元及以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。除单独认定计提减值的应收款项外，单独测试未发生减值的应收款项，将其归入账龄组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

账龄组合	除单独认定计提减值的应收款项外，其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合名称	计提方法
账龄组合	按账龄分析法

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十一) 存货

1、存货分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、工程施工、物业工程、原材料、

低值易耗品、生产成本、自制半成品、产成品、库存商品、委托加工物资等。

2、取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权帐面价值为基础确定其入帐价值；

非货币性交易换入的存货以换出资产帐面价值为基础确定其入帐价值。

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

4、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

5、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生 的成本。

6、维修基金的核算办法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

7、质量保证金的核算办法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

8、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

9、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

(十二) 合同资产

除下属中华企业股份有限公司及上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2019 年 1 月 1 日起已执行以下准则外，本公司及其他下属公司自 2021 年 1 月 1 日起执行以下会计政策。

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对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具-自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十四) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损益，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照附注四（四）、（五）中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十五) 投资性房地产

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

本公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

在同时满足：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	5-64 年	0%-10%	20.00%-1.48%
通用设备	1-20 年	0%-10%	100.00%-4.50%
专用设备	3-20 年	3%-10%	32.33%-4.50%
运输设备	3-15 年	3%-10%	32.33%-6.00%
融资租入固定资产	45 年	5%	2.11%
固定资产装修	2-10 年	---	50.00%-10.00%
经营租入固定资产改良	58 个月	---	20.69%
其他设备	3-20 年	0%-10%	33.33%-4.5%

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

5、 固定资产处置

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

(十七) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

2、在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 借款费用

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十九) 无形资产

1、无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其

入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至本期末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

5、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

7、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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，能够证明其有
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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：租入固定资产的改良支出、装修费等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(二十二) 合同负债

除下属中华企业股份有限公司及上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2019 年 1 月 1 日起已执行以下准则外，本公司及其他下属公司自 2021 年 1 月 1 日起执行以下会计政策。

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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬

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

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

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

（1）设定提存计划

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(二十四) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(二十五) 预计负债

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

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十六) 收入

除下属中华企业股份有限公司及上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2019 年 1 月 1 日起已执行以下准则外，本公司及其他下属公司自 2021 年 1 月 1 日起执行以下会计政策。

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

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

2021 年 1 月 1 日前执行的会计政策

1、 销售商品收入的确认

公司销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

第一， 公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方；

第二， 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

第三， 收入的金额能够可靠地计量；

第四， 相关经济利益很可能流入公司；

第五， 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务收入的确认

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

3、 让渡资产使用权收入的确认

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

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、 出租物业收入

- (1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书。
- (2) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得。
- (3) 出租开发产品成本能够可靠地计量。

5、 房地产销售收入

- (1) 工程已经竣工，具备入住交房条件。
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书。
- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得。
- (4) 成本能够可靠地计量。

6、担保费收入

根据《担保企业会计核算办法》规定，担保费收入在同时满足以下条件时予以确认：

- (1) 担保合同成立并承担相应担保责任；
- (2) 与担保合同相关的经济利益能够流入企业；
- (3) 与担保合同相关的收入能够可靠地计量。

担保费收入的金额按委托担保合同规定的应向被担保人收取的金额确定。

采取趸收方式向被担保人收取担保费的，一次性确认为担保费收入。

担保合同成立并开始承担担保责任前，企业收到的被担保人交纳的担保费，确认为负债，作为预收担保费处理，在符合上述第二条规定的确认条件时，确认为担保费收入。

担保合同成立并开始承担担保责任后，被担保人提前清偿被担保的主债务而解除企业的担保责任，按担保合同规定向被担保人退还部分担保费的，按实际退还的担保费金额冲减当期的担保费收入。

资产负债表日以前承担的担保责任，在资产负债表日至财务报表批准报出日之间发生的退还担保费，作为资产负债表日后调整事项进行处理。

(二十七) 合同成本

除下属中华企业股份有限公司及上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2019 年 1 月 1 日起已执行以下准则外，本公司及其他下属公司自 2021 年 1 月 1 日起执行以下会计政策。

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时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；
- 2、该成本增加了本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。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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但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。

(二十八) 政府补助

1、 政府补助的分类

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

(1) 与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

(2) 与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(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。

3、政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要返还的，如存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(三十) 租赁

本公司及下属公司自 2021 年 1 月 1 日起执行以下会计政策。

1、租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日。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承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁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》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

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。租赁付款额包括：

- 1、 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；
- 4、 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 5、 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2、 出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

2021 年 1 月 1 日前执行的会计政策

1、 租赁业务的分类

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁（无论所有权最终是否转移）确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

2、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

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

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

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租出的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租出的资产，采用系统合理的方法进行摊销。

(三十一) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(三十二) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。
- 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(三十三) 资产证券化业务

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

- (1) 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；
- (2) 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；
- (3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

(三十四) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

重要会计政策变更

本公司于 2021 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及其他相关规定：

- (1) 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订) (统称“新金融工具准则”)
- (2) 《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订) (简称“新收入准则”)
- (3) 《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订) (简称“新租赁准则”)
- (4) 《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》((财会〔2021〕9 号))
- (5) 《企业会计准则解释第 15 号》(2021 年发布) (简称“解释第 15 号”)

1、执行新金融工具准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

除下属中华企业股份有限公司、上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则外，本公司及合并范围内子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

2021 年 1 月 1 日将因追溯调整产生的累积影响数体现在 2021 年 1 月 1 日的留存收益和其他综合收益的调整金额。比较报表不做调整。

2、执行新收入准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

除下属中华企业股份有限公司、上海耀皮玻璃集团股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则外，本公司及合并范围内子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

根据准则的规定，执行新收入准则仅对在首次执行日尚未完成的合同的累计影响数调整当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。

3、执行新租赁准则

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司及合并范围内子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

（1）作为承租人

本公司及合并范围内子公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前已存在的经营租赁，在首次执行日根据剩余租赁付款额按

首次执行日公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

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

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

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现，本公司及合并范围内子公司使用的加权平均增量借款利率为：3.97%。

(2) 上述公司作为出租人

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

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

2021 年 1 月 1 日上述企业执行上述三项新准则对本公司财务报表的主要影响如下：

资产负债表

资产	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	49,089,001,866.98	49,089,001,866.98	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	545,384.12	-	-545,384.12
交易性金融资产	319,964,320.97	1,064,717,097.66	744,752,776.69
应收票据	208,205,131.83	129,922,603.66	-78,282,528.17
应收账款	2,015,546,085.01	2,092,332,333.57	76,786,248.56
减： 应收账款坏账准备	285,711,844.33	318,986,067.86	33,274,223.53
应收账款净额	1,729,834,240.68	1,773,346,265.71	43,512,025.03
应收款项融资	410,816,440.73	489,098,968.90	78,282,528.17
预付款项	1,395,518,501.87	1,393,304,925.25	-2,213,576.62
其他应收款	5,911,192,435.92	5,772,198,845.41	-138,993,590.51
(1) 应收利息	7,359,184.57	7,359,184.57	-
(2) 应收股利	73,143,799.55	73,143,799.55	-
(3) 其他应收款	6,659,428,389.96	6,659,428,389.96	-
减： 其他应收款坏账准备	828,738,938.16	967,732,528.67	138,993,590.51
其他应收款净额	5,830,689,451.80	5,691,695,861.29	-138,993,590.51
存货	139,327,733,434.01	139,030,291,057.94	-297,442,376.07
减： 存货跌价准备	704,674,726.93	704,674,726.93	-
存货净额	138,623,058,707.08	138,325,616,331.01	-297,442,376.07
一年内到期的非流动资产	-	-	-
合同资产	19,409,993.76	644,213,490.95	624,803,497.19
持有待售资产	943,142,145.87	943,142,145.87	-
其他流动资产	1,485,616,475.40	1,446,671,299.61	-38,945,175.79
流动资产合计	200,136,305,645.21	201,071,233,841.01	934,928,195.80
非流动资产：			
发放贷款及垫款	171,632,133.90	171,632,133.90	-
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	21,247,036,574.39	-	-21,247,036,574.39
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	140,000,000.00	-	-140,000,000.00
长期应收款	2,771,587,074.23	2,771,587,074.23	-

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

资产	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
长期股权投资	28,192,600,213.89	28,314,111,314.24	121,511,100.35
减：长期股权投资减值准备	11,880,565.17	11,880,565.17	-
长期股权投资净额	28,180,719,648.72	28,302,230,749.07	121,511,100.35
其他权益工具投资	-	20,604,011,361.38	20,604,011,361.38
其他非流动金融资产	38,832,794.59	38,832,794.59	-
投资性房地产	22,116,787,768.07	22,116,787,768.07	-
减：投资性房地产减值准备	1,482,649,738.85	1,482,649,738.85	-
投资性房地产净额	20,634,138,029.22	20,634,138,029.22	-
固定资产	18,781,024,474.02	18,781,024,474.02	-
(1) 固定资产	25,305,809,824.25	25,305,809,824.25	-
减：累计折旧	6,190,126,755.47	6,190,126,755.47	-
减：固定资产减值准备	338,706,092.23	338,706,092.23	-
固定资产净额	18,776,976,976.55	18,776,976,976.55	-
(2) 固定资产清理	4,047,497.47	4,047,497.47	-
在建工程	18,800,421,569.83	18,800,421,569.83	-
(1) 在建工程	19,014,287,988.45	19,014,287,988.45	-
减：在建工程减值准备	213,866,418.62	213,866,418.62	-
在建工程净额	18,800,421,569.83	18,800,421,569.83	-
(2) 工程物资	-	-	-
无形资产	3,125,840,656.98	3,125,840,656.98	-
减：无形资产减值准备	23,371,760.98	23,371,760.98	-
无形资产净额	3,102,468,896.00	3,102,468,896.00	-
开发支出	2,199,205.77	2,199,205.77	-
使用权资产	-	75,291,795.12	75,291,795.12
商誉	31,021,604.82	31,021,604.82	-
减：商誉减值准备	8,961,663.67	8,961,663.67	-
商誉净额	22,059,941.15	22,059,941.15	-
长期待摊费用	259,857,096.72	259,857,096.72	-
递延所得税资产	4,117,484,853.57	4,125,805,709.16	8,320,855.59
其他非流动资产	12,324,185,753.79	12,324,185,753.79	-
非流动资产合计	130,593,648,045.90	130,015,746,583.95	-577,901,461.95
资产总计	330,729,953,691.11	331,086,980,424.96	357,026,733.85

资产负债表(续)

负债/所有者权益	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动负债:			
短期借款	3,501,324,059.80	3,502,606,231.39	1,282,171.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	467,787,400.07	467,787,400.07	-
应付账款	9,445,868,678.73	9,777,366,925.74	331,498,247.01
预收款项	10,371,160,621.31	270,584,356.58	-10,100,576,264.73
合同负债	5,668,863,769.54	15,339,529,911.53	9,670,666,141.99
应付职工薪酬	695,155,262.68	695,155,262.68	-
应交税费	13,117,612,648.23	13,132,627,827.23	15,015,179.00
其他应付款	27,031,745,304.53	26,099,209,496.65	-932,535,807.88
(1) 应付利息	682,535,807.88	-	-682,535,807.88
(2) 应付股利	551,577,360.70	551,577,360.70	-
(3) 其他应付款	25,797,632,135.95	25,547,632,135.95	-250,000,000.00
一年内到期的非流动负债	20,673,703,087.61	21,376,314,024.41	702,610,936.80
持有待售负债	-	-	-
其他流动负债	378,622,761.48	885,182,783.74	506,560,022.26
流动负债合计	91,351,843,593.98	91,546,364,220.02	194,520,626.04
非流动负债:			
长期借款	37,011,487,324.38	37,265,218,518.08	253,731,193.70
应付债券	25,062,355,801.42	24,922,355,801.42	-140,000,000.00
租赁负债	-	48,420,807.13	48,420,807.13
长期应付款	37,878,072,747.17	37,878,072,747.17	-
(1) 长期应付款	4,308,169,383.56	4,308,169,383.56	-
(2) 专项应付款	33,569,903,363.61	33,569,903,363.61	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	123,097,250.19	123,097,250.19	-
递延收益	17,572,004,793.33	17,572,004,793.33	-
递延所得税负债	3,029,046,905.97	3,088,616,229.03	59,569,323.06
其他非流动负债	4,407,660,967.36	4,419,711,499.14	12,050,531.78
非流动负债合计	125,083,725,789.82	125,317,497,645.49	233,771,855.67
负债合计	216,435,569,383.80	216,863,861,865.51	428,292,481.71

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

负债/所有者权益	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
所有者权益（或股东权益）：		-	-
实收资本（或股本）	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00	-
资本公积	27,824,416,977.52	27,824,171,977.52	-245,000.00
其他综合收益	4,047,363,288.72	3,906,950,302.27	-140,412,986.45
其他权益工具	-	-	-
盈余公积	2,735,692,463.87	2,735,692,463.87	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	33,565,758,858.30	33,734,186,650.85	168,427,792.55
专项储备	10,864,515.68	10,864,515.68	-
归属于母公司所有者权益合计	98,184,096,104.09	98,211,865,910.19	27,769,806.10
少数股东权益	16,110,288,203.22	16,011,252,649.26	-99,035,553.96
所有者权益（或股东权益）合计	114,294,384,307.31	114,223,118,559.45	-71,265,747.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	330,729,953,691.11	331,086,980,424.96	357,026,733.85

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

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

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

5、执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

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

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。

执行该规定对本公司的财务状况影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
		合并	母公司
资金集中管理相关列报重分类调整为“其他应收款、长期应收款、其他应付款、长期应付款”	应收利息	-32,594,192.76	-791,248,751.89
	其他应收款	641,077,970.64	44,791,337,092.94
	其他流动资产	-608,483,777.88	-42,285,948,341.05
	一年内到期的非流动资产		-1,714,140,000.00
	长期应收款	659,361,000.00	1,333,214,400.00
	其他非流动资产	-659,361,000.00	-1,333,214,400.00
	短期借款	-3,648,203,433.39	
	应付利息	-153,245,452.64	-31,583,287.50
	其他应付款	12,520,448,886.03	11,862,792,287.50
	其他流动负债	-8,750,000,000.00	-11,131,209,000.00
	一年内到期的非流动负债		-700,000,000.00
	长期应付款	31,000,000.00	1,140,000,000.00
	其他非流动负债		-1,140,000,000.00

六、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税 率	计税依据
增值税	3%、5%、6%、9%、13%	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税
房产税	1.2%、12%	租赁收入、房屋建筑物原值
企业所得税（注）	15%、16.5%、20%、25%	应纳税所得额
土地增值税（注）	1%、2%、4.5%	按照收取房产预售及销售额预缴
土地增值税（注）	30%、40%、50%、60%	按照转让房地产所取得的增值额对应的规定税率

注：详见附注九/（三）/1、2。

（二） 优惠税负及批文

1、本公司及子公司上海申虹投资发展有限公司下属上海和闵房产有限公司、子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产住房保障有限公司、上海地产馨越置业有限公司、上海瀛程置业有限公司经营的公共租赁住房项目根据财政部、国家税务总局 2019 年 04 月 15 日发布的《税务总局公告〔2019〕61 号》：

- (1) 对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；
- (2) 对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；
- (3) 对公租房免征房产税；对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税；

根据财政部、国家税务总局 2021 年 03 月 15 日发布的《税务总局公告 2021 年第 6 号》，对于《财政部税务总局公告 2019 年第 61 号》规定的税收优惠政策凡已经到期的，执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。

2、子公司上海市滩涂生态发展有限公司：

- (1) 下属上海地产农业投资发展有限公司根据沪国税流〔1995〕78 号文规定，销售的自产农产品所实现的销售收入免征增值税。于 2014 年 1 月 13 日取得沪税崇货减免〔备案〕〔2014〕28 号减免税审批〔备案〕通知书；
- (2) 下属上海地产农业投资发展有限公司根据 2014 年 1 月 9 日取得的沪税崇所减免〔备案〕〔2014〕003 号企业所得税优惠事先备案结果通知书。2013 年 12 月起，从事农作物、苗木种植及农技推广业务实现的应纳税所得额免征企业所得税；从事水域滩涂养殖、花卉种植业务实现的应纳税所得额减半征收企业所得税；
- (3) 下属上海地产园林发展有限公司根据 2009 年 3 月上海市奉贤区国家税务局沪地税奉八〔2009〕00002 号文，自 2009 年 2 月 1 日至 2016 年 7 月 6 日对自产自销初级农业产品-苗木销售免征增值税，2016 年 7 月 12 日续办自产自销初级农业产品-苗木销售免征增值税申请，免税期间为自 2016 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日。2019 年 6 月 4 日续办自产农产品免征增值税优惠备案，免税期间为自 2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日。

3、子公司中华企业股份有限公司下属上海新弘生态农业有限公司：

- (1) 根据财税字〔1999〕198 号规定，销售的粮食免征增值税；
- (2) 根据财税〔2011〕137 号规定，批发、销售蔬菜免征增值税；
- (3) 根据财税〔2012〕75 号规定，批发、销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税；

- 4、 子公司上海地产养老产业投资有限公司下属上海岳养中医门诊部根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号附件3第一条第七款提供医疗服务免征增值税。
- 5、 子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海承大网络科技服务有限公司，子公司上海建材（集团）有限公司下属上海白蝶管业科技股份有限公司、重庆耀皮工程玻璃有限公司、上海耀皮工程玻璃有限公司、天津耀皮工程玻璃有限公司、江门耀皮工程玻璃有限公司、上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司、武汉耀皮康桥汽车玻璃有限公司、江苏华东耀皮玻璃有限公司、仪征耀皮汽车玻璃有限公司、常熟耀皮汽车玻璃有限公司、上海玻机智能幕墙股份有限公司为高新技术企业，根据《中华人民共和国所得税法》的相关规定适用15%的企业所得税优惠税率。
- 6、 子公司上海建材（集团）有限公司下属格拉斯林有限公司、香港海建有限公司根据香港税法规定按16.5%缴纳利得税。
- 7、 本公司根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定，“土地使用者将土地使用权归还土地所有者”项目免征增值税。本公司根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第二款规定，“因国家建设需要依法征收、收回的房地产”项目免征土地增值税。
- 8、 本公司的部分下属公司根据《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）的规定，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税，执行期限自2019年1月1日起至2021年12月31日。根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第11号）的规定，自2021年4月1日至2022年12月31日，对月销售额15万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。
- 9、 本公司的部分下属公司根据《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》（财税〔2016〕12号）的规定，自2016年2月1日起，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。

10、本公司部分下属公司根据《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 12 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《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）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。具体如下：2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，若小微企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。2019 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，若小微企业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。

七、企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

（一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
1	中华企业股份有限公司（注9）	2	1	上海市华山路2号	商品房设计、建造、买卖	609,614	68.44%	68.44%	417,220	4
2	上海金丰投资有限公司（注4）	2	1	上海市静安区延安中路841号4楼西半部2区	房地产综合服务	51,832	51.00%	51.00%		4
3	上海市住房置业融资担保有限公司	2	2	中国（上海）自由贸易试验区雪野路928号11-12楼	住房贷款担保	100,000	86.00%	86.00%	86,000	3
4	上海明馨置业有限公司	2	1	上海市宝山区泰和西路3463弄116号	房地产开发经营	5,000	100.00%	100.00%	5,000	1
5	上海缤纷商贸发展有限公司	2	1	上海市浦东新区环林东路799弄65号1层	房地产经营	1,015	100.00%	100.00%	1,015	1
6	上海周馨置业有限公司	2	1	上海市浦东新区周浦镇周市路416号4层	房地产开发经营	1,000	100.00%	100.00%	1,000	3
7	上海至尊衡山酒店投资有限公司	2	1	岳阳路77弄20号213室	酒店管理	163,000	50.00%	50.00%	81,500	1
8	上海房地产经营（集团）有限公司（注8）	2	1	上海市宝山区真陈路1000号（工业园区大厦2142）	房地产开发，资产收购等	30,000	100.00%	100.00%	30,000	1
9	上海地产馨虹置业有限公司	2	1	上海市长宁区广顺路33号8幢451室	房地产开发与经营实业投资	3,000	100.00%	100.00%	3,000	1
10	上海市滩涂生态发展有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区东方路985号13楼	滩涂围垦、促淤，围垦成陆后土地的开发经营	10,000	100.00%	100.00%	10,000	3
11	上海地产闵虹（集团）有限公司（注1）	2	1	上海市闵行区江川路1251号1幢底层西310-315室	开发区建设和经营管理、实业投资、投资管理等	110,000	100.00%	100.00%	20,000	1
12	上海地产三林滨江生态建设有限公司	2	1	上海市浦东新区三林路338号	建筑装饰装修建设工程设计施工一体化；房地产开发经营等	400,000	73.75%	73.75%	295,000	1
13	上海建材（集团）有限公司	2	1	上海市北京东路240号	建筑材料、设备及相关产品的设计制造和销售	200,000	100.00%	100.00%	288,979	4

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

序号	企业名称	级别	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
14	上海地产投资发展有限公司（注2）	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号三楼西南区	实业投资，房地产经营，创业投资，投资管理等	100,000	75.00%	75.00%	1,020	1
15	上海地产养老产业投资有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	养老产业投资，投资管理，资产管理等	60,000	80.00%	80.00%	48,000	1
16	上海地产龙阳建设开发有限公司	2	1	上海市浦东新区芳草路 390 号 101 室	前期基础设施和公用设施配套开发，市政公用建设工程施工等	500	70.00%	70.00%	350	1
17	上海康长商务服务有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 23 层	商务信息咨询，会务、展览展示服务等	100	100.00%	100.00%	100	1
18	上海地产南站有限公司	2	1	上海市徐汇区康健路 65 号	土地基础开发	30,000	95.00%	95.00%	28,500	2
19	上海麦其房产发展有限公司	2	1	上海市徐汇区肇嘉浜路 333 号 905 室	房地产开发、销售、咨询、物业管理	12,415	100.00%	100.00%	12,415	2
20	上海地产中星曹路基地开发有限公司	2	1	浦东新区金海路 3288 号 2306 室	建设基地开发经营，房地产开发经营，房地产咨询（不得从事经纪），建筑材料、金属材料、机电设备的销售，建筑装潢，建材的加工，及以上相关业务的技术咨询	50,000	100.00%	100.00%	50,000	4
21	上海晟居实业有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	物业管理，企业管理咨询，展览展示服务等	3,000	100.00%	100.00%	3,000	1
22	上海世博文化公园建设管理有限公司（注5）	2	1	中国(上海)自由贸易试验区雪野路 928 号 21 层 2105 室	园林绿化、物业管理、企业管理咨询、商务咨询等	10,000	100.00%	100.00%	5,000	1
23	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司（注3）	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 2106 室	项目建设管理，港口与海岸建设工程专业施工，物业管理等	30,000	100.00%	100.00%	9,600	1
24	上海富滇滨江开发建设投资有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号三楼西南区	房地产开发经营，市政公用建设工程施工，资产管理等	1,000	100.00%	100.00%	1,000	4

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
25	上海世博发展（集团）有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号 3 楼	房地产开发、经营，区域开发，资产管理，实业投资等	410,000	100.00%	100.00%	410,000	4
26	上海申虹投资发展有限公司（注 9）	2	1	上海市闵行区纪翟路 228 号	城市基础设施建设、投资、开发，政府授权对虹桥综合交通枢纽区域实施专项土地储备及开发等	390,500	61.590%	61.590%	240,509	4
27	上海房地（集团）有限公司	2	1	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼	国有资产经营和管理，房地产开发经营等	38,000	100.00%	100.00%	38,000	4
28	上海市房地产拍卖行有限公司	2	1	上海市静安区长乐路 786 号	各类商品拍卖（不包括国家法律法规另有规定的商品）	1,000	100.00%	100.00%	1,000	4
29	上海城市更新建设发展有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 2215 室	旧区改造，自有房屋租赁，房地产开发经营，市政基础设施建设投资	1,000,000	100.00%	100.00%	1,000,000	1
30	上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司（注 6）	2	1	上海市闵行区申贵路 719 号 803 室	建设项目投资，规划设计管理，房地产开发经营，物业管理，房地产经纪，市政公用建设工程施工等	250,000	100.00%	100.00%	40,000	1
31	上海地产北虹桥企业发展有限公司	2	1	嘉定区华江公路 129 弄 7 号 JT2588 室	规划设计管理，园区管理服务，房地产开发经营，物业管理，房产经纪，市政工程建设施工，建设工程项目管理	1,000	100.00%	100.00%	1,000	1
32	上海地产住房发展有限公司（注 7）	2	1	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 901 室	各类工程建设活动、房地产开发经营	200,000	100.00%	100.00%	200,000	1
33	上海富今房地产开发有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	房地产开发经营,物业管理,停车场经营	1,000	100.00%	100.00%	1,000	4
34	上海富禄房地产开发有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	房地产开发经营,物业管理,停车场经营	1,000	100.00%	100.00%	1,000	4
35	上海中星城北房地产有限公司	2	1	嘉定区六里中心路 128 弄 2 幢 1018 室	房地产开发、经营	3,000	100.00%	100.00%	3,000	4

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

序号	企业名称	级别	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	投资额	取得方式
36	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	2	1	上海市长宁区娄山关路 55 号新虹桥大厦 20 楼	房产经营、进出口业务、投资兴办相关企业及承办委托代办业务、停车场经营业务	35,000	100.00%	100.00%	35,000	2
37	上海地产龙阳置业发展有限公司	2	1	上海市浦东新区兰花路 333 号 201 室	房地产开发、物业管理、房地产营销策划、房屋建设工程施工	40,000	70.00%	70.00%	28,000	4
38	上海世博土地控股有限公司	2	1	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号	房地产开发经营	1,090,000	100.00%	100.00%	1,090,000	4

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

其他取得方式主要为：

- 根据上海市国有资产监督管理委员会沪国资委预〔2004〕406号《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，将上海房地（集团）有限公司持有的上海金丰投资股份有限公司14,136.0947万股国家股和中华企业股份有限公司34,782.1429万股国家股划转给本公司。
- 2014年9月29日，根据上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权〔2014〕317号《关于同意上海建材（集团）有限公司100%股权无偿划转的批复》，上海国盛（集团）有限公司将所持上海建材（集团）有限公司100%股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述划转以2014年4月30日上海建材（集团）有限公司经审计账面净资产值为基准。
- 2016年度原子公司上海中星（集团）有限公司依据重大重组方案，将其持有的上海安阁房地产有限公司100%股权，上海地产中星曹路基地开发有限公司90%股权，上海中星城北房地产有限公司100%股权转至本公司。

- 4、 2017年12月31日，根据上海地产（集团）有限公司的沪地产〔2017〕272号文件，子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司将其持有的上海环通建设开发有限公司50%股权、上海富滨滨江开发建设投资有限公司100%股权无偿划拨给本公司。
- 5、 2017年5月1日，根据沪国资委改革〔2017〕123号文件，上海市国有资产监督管理委员会将上海世博（集团）有限公司100%股权划转至本公司。2018年6月26日工商已变更。
- 6、 2015年11月23日，根据沪国资委产权〔2015〕470号文件，上海市土地储备中心根据市政府和市财政局的意见将持有上海申虹投资发展有限公司的50%股权无偿划转给本公司。2017年5月4日，根据沪国资委改革〔2017〕124号文件，将上海申虹投资发展有限公司由上海市国有资产监督管理委员会监管，调整为本公司监管。
- 7、 2017年子公司中华企业股份有限公司第八届董事会第十五次会议审议决定，以不低于国资评估备案的价格将其全资子公司上海房地（集团）有限公司100%股权转让给本公司，2017年12月22日完成工商变更。
- 8、 2018年1月31日，根据沪国资委评价〔2018〕57号文件，上海市国有资产监督管理委员将上海市房地产拍卖行有限公司100%股权无偿划转至本公司，于2018年12月19日完成工商变更。
- 9、 根据2018年12月27日上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司股东会决议以及2019年1月11日上海地产（集团）有限公司沪地产〔2019〕26号文件《关于同意集团吸收合并申江公司的通知》；将上海富今房地产开发有限公司100%股权、上海富禄房地产开发有限公司100%股权转至本公司。于2022年3月11日完成工商变更。
- 10、 2020年5月19日，上海市国有资产监督管理委员会下发《沪国资委产权〔2020〕109号：关于同意上海地产龙阳置业发展有限公司25%股权转让非公开协议转让的批复》，同意上海申通地铁集团有限公司将持有的上海地产龙阳置业发展有限公司（以下简称龙阳置业公司）25%股权转让非公开协议转让给本公司，转让价格以龙阳置业公司2019年6月30日账面净资产为依据，金额1亿元，本公司持有龙阳置业公司股权比例由45%增加至70%，龙阳置业公司纳入本公司合并范围，并于2020年8月26日完成工商变更。
- 11、 2018年12月21日，本公司与上海世博土地储备中心签订股权转让协议，根据沪发改财金〔2018〕32号文报请市政府交易方案，按照沪府办秘〔2018〕010022号文精神要求，上海世博土地储备中心将所持有的上海世博土地控股有限公司58.72%股权，按70.93亿元对价通过分期付款的方式转让给本公司，并于2021年12月2日完成工商变更，本公司持股100%。

注 1：上海地产闵虹（集团）有限公司注册资本为 110,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日实际投资额为 20,000 万元，本公司持股 100%。

注 2：上海地产投资发展有限公司注册资本为 100,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日实际投资额为 1,360 万元，本公司持股 75%。

注 3：上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司注册资本为 30,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日实际投资额为 9,600 万元，本公司持股 100%。

注 4：2016 年 12 月 28 日，上海市国有资产监督管理委员会出具《沪国资委产权〔2016〕416 号》批复，将本公司持有的上海金丰投资有限公司 49% 的股权无偿划至上海国盛（集团）有限公司，工商已于 2020 年 8 月 5 日完成变更。上海金丰投资有限公司注册资本为 51,832 万元，截至 2021 年 12 月 31 日本公司实际投资额为 0 万元。

注 5：上海世博文化公园建设管理有限公司注册资本为 10,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日实际投资额为 5,000 万元，本公司持股 100%。

注 6：上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司注册资本为 250,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日实际投资额为 40,000 万元，本公司持股 100%。

注 7：上海地产住房发展有限公司注册资本为 200,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日实际投资额为 100,000 万元，本公司持股 100%。

注 8：2021 年 4 月 26 日，经沪地产〔2021〕76 号文批复同意，本公司以货币形式对上海房地产经营（集团）有限公司增资 3 亿元，其中计入实收资本 1.1892 亿元，计入资本公积 1.8108 亿元，截止 2021 年 12 月 31 日，工商变更手续尚在办理中。

注 9：重要非全资二级子公司主要财务信息详见附注七/（四）。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	上海至尊衡山酒店投资有限公司	50.00%	50.00%	163,000	81,500	2	有实质控制权
2	上海环通建设开发有限公司	50.00%	50.00%	60,000	30,000	3	有实质控制权
3	吉林市海上置业有限公司	50.00%	50.00%	3,000	1,500	4	有实质控制权
4	上海江森房屋设备有限公司	50.00%	50.00%	USD102.00	USD51.00	4	有实质控制权
5	上海杭州湾新兴产业投资有限公司	50.00%	50.00%	100	50	4	有实质控制权
6	上海众合地产开发有限公司	50.00%	50.00%	100,000	50,000	5	有实质控制权
7	上海白蝶管业科技股份有限公司	45.00%	45.00%	2,497	1,124	3	有实质控制权
8	上海耀皮玻璃集团股份有限公司	31.22%	31.22%	93,492	88,992	3	有实质控制权
9	上海玻机智能幕墙股份有限公司	45.00%	45.00%	18,193	14,630	3	有实质控制权

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

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	上海白水泥有限公司	89.69%	---	1,048	1,085	3	注 1
2	上海虹口城市更新建设发展有限公司	60.00%	60%	2,091,000	1,151,700	3	注 2
3	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	60%	2,200,000	1,278,850	3	注 2
4	上海静安城市更新投资发展有限公司	60.00%	60%	200,000	109,800	3	注 2
5	上海杨浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	60%	100,000	60,000	3	注 2
6	上海外滩城市更新投资发展有限公司	60.00%	60%	500,000	300	3	注 2

注 1：上海国盛（集团）有限公司 2014 年 4 月 30 日发文将建材子公司上海白水泥有限公司（以下简称“白水泥”）无偿划转至国盛集团下属的上海新型建筑材料总公司，股权转让基准日为 2013 年 12 月 31 日。2015 年 12 月 31 日市国资委发文将上述股权转让至本公司，本公司将该股权转让至建材集团。但建材集团对白水泥无实质管理权，不具有控制权，故 2021 年度未将其纳入建材集团合并报表范围。

注 2：上海虹口城市更新建设发展有限公司、上海黄浦城市更新建设发展有限公司、上海静安城市更新投资发展有限公司、上海杨浦城市更新建设发展有限公司和上海外滩城市更新投资发展有限公司（以下并称“区更新公司”）各家公司章程约定，股东会决议需经全体股东一致通过，董事会决议需由人数三分之二以上的董事表决通过方可为有效，故对区更新公司无控制权，不纳入合并范围。

(四) 重要非全资子企业情况

1、 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	中华企业股份有限公司	31.56%	24,938.19	26,332.61	490,210.30
2	上海申虹投资发展有限公司	38.41%	-1,681.53		129,692.09

2、 主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	中华企业	申虹投资	中华企业	申虹投资
流动资产	3,278,981.13	3,355,092.74	3,596,353.50	3,328,636.01
非流动资产	2,139,480.93	1,755,809.42	1,338,068.28	1,704,710.98
资产合计	5,418,462.06	5,110,902.17	4,934,421.78	5,033,346.99
流动负债	1,692,134.41	443,501.12	2,085,774.08	417,262.86
非流动负债	2,024,422.36	4,256,811.50	1,102,237.50	4,196,986.65
负债合计	3,716,556.78	4,700,312.62	3,188,011.58	4,614,249.52
营业收入	959,689.86	32,810.28	1,155,208.93	24,850.80
净利润	118,191.85	-8,507.93	198,380.63	-6,338.27
综合收益总额	118,191.85	-8,507.93	198,380.63	-6,338.27
经营活动现金流量	287,019.58	-73,255.12	260,012.13	-126,994.64

(五) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的主体

序号	被投资单位	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	上海世博土地控股有限公司	注	1,887,637.65	17,375.44
2	上海城佳经济发展有限公司	投资设立	9,983.19	-16.81
3	上海沁钻置业有限公司	投资设立		
4	上海虹瀛置业有限公司	投资设立	-653.04	-653.04
5	上海虹谷置业有限公司	投资设立	-25.64	-25.64
6	上海虹淞置业有限公司	投资设立	0.75	0.75
7	上海虹江置业有限公司	投资设立	0.79	0.79
8	上海太平洋大酒店有限公司	非同一控制下企业合并	33,466.75	-9,125.13
9	上海尚湍实业有限公司	投资设立	5,298.66	-1.34
10	上海善湍实业有限公司	投资设立	5,295.74	-4.26

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

序号	被投资单位	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
11	上海尚浩实业有限公司	投资设立	10,098.28	-1.72
12	上海善新实业有限公司	投资设立	10,092.08	-7.92
13	上海申弗房地产管理有限公司	投资设立	1,629.55	629.55
14	上海洲辙实业有限公司	投资设立	16,000.00	

注：详见附注七/（一）/11。

2、本期不再纳入合并范围的原子公司

（1）原子公司的基本情况

序号	被投资单位	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	本年不再成为子公司的原因
1	吴江虹桥置业有限公司	吴江	房地产开发	100%	100%	对外处置
2	上海虹权置业有限公司	上海	房地产开发经营	100%	100%	对外处置
3	浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	酒店经营管理	95%	95%	歇业注销
4	上海陆瀚楼餐饮管理有限公司	上海	餐饮经营	100%	100%	歇业注销
5	昆山太平洋酒店有限公司	昆山	酒店经营管理	100%	100%	歇业注销

（2）本期处置的主要子公司处置日的财务状况

被投资单位	截至日期	资产	负债	所有者权益
吴江虹桥置业有限公司	处置日 2021.11.29	3,067.52	252.62	2,814.90
	2020.12.31	3,291.47	282.50	3,008.97
上海虹权置业有限公司	处置日 2021.09.15	226,085.90	235,104.04	-9,018.14
	2020.12.31	226,101.75	227,550.14	-1,448.39

（3）本期处置的主要子公司本期年初至处置日的经营成果

被投资单位	截至日期	营业收入	营业成本	营业利润	利润总额	净利润
吴江虹桥置业有限公司	2021.01.01-处置日			-193.97	-194.08	-194.08
	2020 年度			-386.24	-386.24	-386.24
上海虹权置业有限公司	2021.01.01-处置日			-7,569.75	-7,569.75	-7,569.75
	2020 年度			-1,448.39	-1,448.39	-1,448.39

（六）本期发生的非同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面 净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价
			金额	确定方法	
上海太平洋大饭店有限公司	2021.12.27	33,466.75	176,067.17	评估值	125,510.03

八、 合并财务报表重要项目的说明**(一) 货币资金**

项 目	期末余额	期初余额
现 金	1,215,311.38	1,470,470.17
银行存款	54,454,829,393.96	48,596,215,502.08
其他货币资金	590,381,850.73	491,315,894.73
合 计	55,046,426,556.07	49,089,001,866.98
其中：存放在境外的款项总额	44,475,105.04	34,475,045.54

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
监管、冻结、承兑汇票、履约保证金等	1,454,824,152.54	2,704,265,236.99
合计	1,454,824,152.54	2,704,265,236.99

注：上述受到限制的货币资金在编制现金流量表时已作剔除。

(二) 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	860,397,668.50	1,064,717,097.66
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	421,124,898.45	835,462,438.55
其他（理财产品）	439,272,770.05	229,254,659.11
合 计	860,397,668.50	1,064,717,097.66

(三) 应收票据**1、 应收票据分类列示**

种 类	期末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				200,000.00		200,000.00
商业承兑汇票	43,698,478.71	14,199,196.09	29,499,282.62	132,455,665.29	2,733,061.63	129,722,603.66
合 计	43,698,478.71	14,199,196.09	29,499,282.62	132,655,665.29	2,733,061.63	129,922,603.66

2、应收票据坏账准备

类别	期末数					期初数					账面价值	
	账面余额		坏账准备		预期信用损失率	账面价值	账面余额		坏账准备			
	金额	比例	金额	预期信用损失率			金额	比例	金额	预期信用损失率		
按单项计提坏账准备	22,597,216.14	51.71%	13,558,329.68	60.00%	9,038,886.46							
按组合计提坏账准备	21,101,262.57	48.29%	640,866.41	3.04%	20,460,396.16	132,655,665.29	100.00%	2,733,061.63	2.06%	129,922,603.66		
合计	43,698,478.71	100.00%	14,199,196.09	32.49%	29,499,282.62	132,655,665.29	100.00%	2,733,061.63	2.06%	129,922,603.66		

(1) 按单项计提坏账准备的应收票据

名称	期末数				计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率		
存在履约风险的未到期的商业承兑汇票	22,597,216.14	13,558,329.68	60%		(注)
合计	22,597,216.14	13,558,329.68	—		—

注：受恒大集团资金危机影响，子公司上海建材（集团）有限公司下属重庆耀皮工程玻璃有限公司、天津耀皮工程玻璃有限公司涉及恒大集团的商业承兑汇票均出现了到期无法承兑的情况。部分商业承兑汇票虽已对外背书转让，但作为票据的收款方，不排除可能面临持票人追索的风险。

基于谨慎性原则，将逾期未承兑的应收票据转至应收账款，并对所有涉及恒大集团的应收票据和应收账款余额按单项计提坏账准备，计提比例为 60%，期末涉及恒大集团的应收票据和应收账款余额合计为 1.29 亿元，其中应收票据余额为 0.22 亿元，应收账款余额为 1.07 亿元，累计计提坏账准备金额为 0.77 亿元。

(2) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率
正常、低风险的商业承兑汇票	21,101,262.57	640,866.41	3.04%
合计	21,101,262.57	640,866.41	—

(3) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据		13,558,329.68				13,558,329.68
按组合计提预期信用损失的应收票据	2,733,061.63	7,772.00	2,099,967.22			640,866.41
其中：正常、低风险的商业承兑汇票	2,733,061.63	7,772.00	2,099,967.22			640,866.41
合计	2,733,061.63	13,566,101.68	2,099,967.22			14,199,196.09

(4) 期末公司已质押的应收票据

期末无质押的应收票据。

(5) 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票		24,075,570.02
合计		24,075,570.02

(6) 期末因出票人未履约而转为应收账款的票据

项目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	62,631,665.78
合计	62,631,665.78

注：期末子公司耀皮玻璃因票据出票人未履约而将相关商业承兑汇票转至应收账款，由于上述票据最终偿付资金主要来源于恒大集团，鉴于恒大集团目前发生的资金危机，本着谨慎性原则，公司将涉及恒大集团的商业承兑汇票统一转入应收账款，并按单项计提坏账准备。

(四) 应收账款

1、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末余额					期初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备				
	金额	比例	金额	预期信用损失率		金额	比例	金额	预期信用损失率			
按单项计提坏账准备的应收账款	387,785,410.89	8.36%	165,790,710.15	42.75%	221,994,700.74	316,661,405.59	15.13%	67,777,448.21	21.40%	248,883,957.38		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,248,321,689.89	91.64%	390,126,823.71	9.18%	3,858,194,866.18	1,775,670,927.98	84.87%	251,208,619.65	14.15%	1,524,462,308.33		
其中：账龄组合	4,125,748,446.58	88.99%	385,864,394.69	9.35%	3,739,884,051.89	1,718,545,187.12	82.14%	248,118,631.10	14.44%	1,470,426,556.02		
信用期组合	122,573,243.31	2.64%	4,262,429.02	3.48%	118,310,814.29	57,125,740.86	2.73%	3,089,988.55	5.41%	54,035,752.31		
合 计	4,636,107,100.78	100.00%	555,917,533.86	11.99%	4,080,189,566.92	2,092,332,333.57	100.00%	318,986,067.86	15.25%	1,773,346,265.71		

2、按账龄披露应收账款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	3,978,748,909.30	1,508,629,066.87
1-2 年（含 2 年）	275,894,301.90	258,965,091.14
2-3 年（含 3 年）	152,027,379.66	135,999,868.35
3-4 年（含 4 年）	62,891,802.21	49,895,470.95
4-5 年（含 5 年）	37,804,470.58	30,304,299.06
5 年以上	128,740,237.13	108,538,537.20
小 计	4,636,107,100.78	2,092,332,333.57
减：坏账准备	555,917,533.86	318,986,067.86
合 计	4,080,189,566.92	1,773,346,265.71

3、期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海市奉贤区土地储备中心	125,197,929.41	12,519,792.94	10.00%	按可收回情况个别计提
已背书未到期票据（注）	106,534,177.35	63,920,506.42	60.00%	按可收回情况个别计提
上海世博百联商业有限公司	57,793,818.03			按可收回情况个别计提
上海金国物流有限公司	15,285,778.00	15,285,778.00	100.00%	预计无法收回
上海浦砾竑住宅工业有限公司	8,477,335.71	4,238,667.85	50.00%	按可收回情况个别计提
浦发公司北蔡混凝土制品联营公司	5,536,487.61	5,536,487.61	100.00%	预计无法收回
上海天润混凝土有限公司	5,232,053.20	5,232,053.20	100.00%	预计无法收回
上海大华装饰工程有限公司	4,954,660.11	2,477,330.06	50.00%	按可收回情况个别计提
上海信众文化传播有限公司	4,512,306.96	4,512,306.96	100.00%	预计无法收回
中国建筑一局（集团）有限公司	3,239,959.55	3,239,959.55	100.00%	预计无法收回
北汽银翔汽车有限公司	2,912,747.00	2,330,197.60	80.00%	按可收回情况个别计提
常州市鼎峰房地产开发有限公司	2,634,845.00	2,634,845.00	100.00%	预计无法收回
上海秋云建材有限公司	2,479,976.70	2,479,976.70	100.00%	预计无法收回
建强拌站	2,139,287.41	2,139,287.41	100.00%	预计无法收回
上海高翔置业有限公司	1,926,512.50	1,926,512.50	100.00%	预计无法收回
上海振兴铝业有限公司	1,912,840.99	1,912,840.99	100.00%	预计无法收回
上海众焰玻璃制品有限公司	1,507,332.47	1,507,332.47	100.00%	预计无法收回
深圳市瑞华建设股份有限公司	1,455,471.01	1,455,471.01	100.00%	预计无法收回

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海汤臣国建混凝土公司	1,392,521.85	1,392,521.85	100.00%	预计无法收回
上海秦商混凝土有限公司	1,280,053.80	1,280,053.80	100.00%	预计无法收回
上海国地建筑公司-东方广场三期	1,277,947.65	1,277,947.65	100.00%	预计无法收回
中国能源建设集团天津电力建设有限公司	1,106,835.34	1,106,835.34	100.00%	预计无法收回
无锡龙升玻璃有限公司	1,033,809.61	1,033,809.61	100.00%	预计无法收回
宝冶五公司	1,031,995.00	1,031,995.00	100.00%	预计无法收回
其他（单项金额为 100 万以下零星）	26,928,728.63	25,318,200.63	94.02%	按可收回情况个别计提
合计	387,785,410.89	165,790,710.15		

注：受恒大集团资金危机影响，子公司上海建材（集团）有限公司下属重庆耀皮工程玻璃有限公司、天津耀皮工程玻璃有限公司涉及恒大集团的商业承兑汇票均出现了到期无法承兑的情况。部分商业承兑汇票虽已对外背书转让，但作为票据的收款方，不排除可能面临持票人追索的风险。

基于谨慎性原则，将逾期未承兑的应收票据转至应收账款，并对所有涉及恒大集团的应收票据和应收账款余额按单项计提坏账准备，计提比例为 60%，期末涉及恒大集团的应收票据和应收账款余额合计为 1.29 亿元，其中应收票据余额为 0.22 亿元，应收账款余额为 1.07 亿元，累计计提坏账准备金额为 0.77 亿元。

4、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	3,713,365,549.79	90.00%	178,883,022.97	1,205,497,870.39	70.14%	58,155,132.14
1-2 年（含 2 年）	110,442,723.87	2.68%	21,021,092.93	254,312,418.80	14.80%	30,695,054.44
2-3 年（含 3 年）	134,705,360.71	3.26%	42,439,011.78	133,881,120.97	7.79%	50,115,682.59
3-4 年（含 4 年）	56,547,799.54	1.37%	37,067,790.15	38,816,038.36	2.26%	30,019,960.87
4-5 年（含 5 年）	34,451,928.37	0.84%	32,195,644.78	26,410,500.21	1.54%	23,442,202.15
5 年以上	76,235,084.30	1.85%	74,257,832.08	59,627,238.39	3.47%	55,690,598.91
合 计	4,125,748,446.58	100.00%	385,864,394.69	1,718,545,187.12	100.00%	248,118,631.10

信用期组合

名称	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
按信用期组合计提	122,573,243.31	4,262,429.02	3.48%	57,125,740.86	3,089,988.55	5.41%
合计	122,573,243.31	4,262,429.02		57,125,740.86	3,089,988.55	

5、本报告期无核销的应收账款

6、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海市住宅建设发展中心 (上海市住宅修缮工程质量事务中心)	1,652,346,370.40	35.64%	82,617,318.52
上海市浦东新区曹路镇人民政府	370,315,490.35	7.99%	18,515,774.52
上海市奉贤区土地储备中心	176,957,043.41	3.82%	27,860,094.64
闵行区华漕镇人民政府	161,255,898.06	3.48%	16,481,874.96
上海国际贸易中心有限公司	144,750,000.00	3.12%	7,237,500.00
合 计	2,505,624,802.22	54.05%	152,712,562.64

(五) 应收款项融资

种 类	期末账面余额		期初账面余额	
	应收票据	568,859,282.28	489,098,968.90	489,098,968.90
合 计		568,859,282.28		489,098,968.90

(六) 预付账款

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）	247,419,060.62	37.07%		883,827,244.06	62.56%	
1-2年（含2年）	116,729,796.62	17.49%		268,341,529.89	18.99%	
2-3年（含3年）	66,910,779.78	10.02%		110,666,138.04	7.83%	
3年以上	236,451,264.13	35.42%	19,581,345.45	150,068,225.97	10.62%	19,598,212.71
合 计	667,510,901.15	100.00%	19,581,345.45	1,412,903,137.96	100.00%	19,598,212.71

2、账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海地产龙阳建设开发有限公司	上海市浦东新区航头镇人民政府	124,909,953.05	1-3年及3年以上	尚未结算
上海地产（集团）有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	71,916,863.30	1-2年	尚未结算
上海九韵置业有限公司	上海建工一建集团有限公司	58,766,217.00	2-3年	尚未结算
莎车上海建材隆基水泥有限公司	莎车县隆基水泥有限责任公司	19,054,212.71	3年以上	尚未结算
上海地产（集团）有限公司	上海申迪园林投资建设有限公司	16,749,054.23	1-2年	尚未结算
合 计		291,396,300.29		

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	期末余额	占预付账款总额的比例	坏账准备
上海市浦东新区航头镇人民政府	174,909,953.05	26.20%	
上海建工一建集团有限公司	58,766,217.00	8.80%	
国网上海市电力公司	19,551,225.00	2.93%	
上海城建市政工程（集团）有限公司	19,095,968.10	2.86%	
莎车县隆基水泥有限责任公司	19,054,212.71	2.85%	19,054,212.71
合 计	291,377,575.86	43.64%	19,054,212.71

(七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,434,676.87	7,359,184.57
应收股利	802,634,360.60	73,143,799.55
其他应收款	13,635,862,157.48	5,691,695,861.29
合计	14,443,931,194.95	5,772,198,845.41

1、应收利息

项 目	期末余额	期初余额
贷款业务	5,434,676.87	7,359,184.57
合计	5,434,676.87	7,359,184.57

2、 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	802,634,360.60	21,625,515.05		
其中：				
绿地控股集团股份有限公司	785,541,192.50		已宣告未发放	否
上海联合水泥有限公司	17,093,168.10	19,949,149.70	已宣告未发放	否
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司		1,676,365.35		
账龄一年以上的应收股利		51,518,284.50		
其中：				
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司		51,268,284.50		
上海瀛利置业有限公司		250,000.00		
合计	802,634,360.60	73,143,799.55		

3、其他应收款

（1）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	预期信用损失率		金额	比例	金额	预期信用损失率	
单项计提坏账准备的其他应收款项	12,384,828,337.72	85.27%	466,403,840.92	3.77%	11,918,424,496.80	2,206,707,694.93	33.14%	466,125,282.26	21.12%	1,740,582,412.67
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,139,983,677.40	14.73%	422,546,016.72	19.75%	1,717,437,660.68	4,452,720,695.03	66.86%	501,607,246.41	11.27%	3,951,113,448.62
其中：账龄组合	1,077,612,546.78	7.42%	342,121,772.13	31.75%	735,490,774.65	2,101,892,122.78	31.56%	421,155,626.91	20.04%	1,680,736,495.87
信用期组合	1,062,371,130.62	7.31%	80,424,244.59	7.57%	981,946,886.03	2,350,828,572.25	35.30%	80,451,619.50	3.42%	2,270,376,952.75
合 计	14,524,812,015.12	100.00%	888,949,857.64	6.12%	13,635,862,157.48	6,659,428,389.96	100.00%	967,732,528.67	14.53%	5,691,695,861.29

(2) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	4,971,762,159.13	2,672,308,019.09
1-2 年（含 2 年）	1,336,901,730.83	779,762,216.73
2-3 年（含 3 年）	5,749,405,241.14	917,554,990.44
3-4 年（含 4 年）	323,833,514.79	117,543,074.14
4-5 年（含 5 年）	77,235,400.86	525,216,908.07
5 年以上	2,065,673,968.37	1,647,043,181.49
小 计	14,524,812,015.12	6,659,428,389.96
减：坏账准备	888,949,857.64	967,732,528.67
合 计	13,635,862,157.48	5,691,695,861.29

(3) 期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海华辕实业有限公司	5,628,513,740.98			按可收回情况个别计提
上海虹口城市更新建设发展有限公司	3,130,367,426.62			按可收回情况个别计提
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	1,379,434,035.73			按可收回情况个别计提
融资性业务代偿款（注 1）	868,908,259.00	74,495,045.92	8.57%	按可收回情况个别计提
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	747,867,646.30			按可收回情况个别计提
上海市国有资产监督管理委员会	97,849,134.32	97,849,134.32	100.00%	账龄较长
上海市建设工程管理有限公司	74,219,827.50			按可收回情况个别计提
华新水泥股份有限公司	67,968,921.27			按可收回情况个别计提
上海茸欣房地产置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	预计无法收回
公积金贷款代偿款	45,048,869.01	45,048,869.01	100.00%	预计无法收回
浦东新区土地储备中心	30,000,000.00			按可收回情况个别计提
上海兴华地酒店管理有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00	100.00%	预计无法收回
上海庆德投资咨询有限公司	25,800,876.00	25,800,876.00	100.00%	预计无法收回
上海房屋实业有限公司	23,215,500.00	23,215,500.00	100.00%	预计无法收回
汽车贷业务代偿款（注 2）	22,136,652.91			按可收回情况个别计提
滦县小川玻璃硅砂有限公司	16,720,362.20	16,720,362.20	100.00%	预计无法收回
阶段性业务代偿款	15,008,849.47	15,008,849.47	100.00%	预计无法收回
上海渤翼实业公司	14,635,478.66	14,635,478.66	100.00%	预计无法收回

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海静安城市更新投资发展有限公司	13,286,204.25			按可收回情况个别计提
北京泛华玻璃有限公司	12,089,114.66	12,089,114.66	100.00%	预计无法收回
上海浦砾竑住宅工业有限公司	10,000,000.00			按可收回情况个别计提
上海元临投资咨询有限公司	9,310,000.00	9,310,000.00	100.00%	预计无法收回
芜湖公司生产准备费用	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00%	预计无法收回
黑龙江白蝶管业有限公司	5,250,000.00			按可收回情况个别计提
江苏秦商贸易有限公司	4,965,140.82	4,965,140.82	100.00%	预计无法收回
上海市徐汇区人民法院	4,611,667.35	4,611,667.35	100.00%	预计无法收回
代垫电费及水费（世博村）	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00%	预计无法收回
上海浦砾竑住宅工业有限公司	3,662,490.87	1,831,245.44	50.00%	按可收回情况个别计提
上海装饰市场贸易有限公司	2,250,721.03	2,250,721.03	100.00%	预计无法收回
临港管委会	2,111,504.00	2,111,504.00	100.00%	预计无法收回
上海万安建材经营公司	2,085,140.48	2,085,140.48	100.00%	预计无法收回
代垫和德费用	1,869,141.55	1,869,141.55	100.00%	预计无法收回
上海电力公司	1,680,000.00	1,680,000.00	100.00%	预计无法收回
上海股份制咨询有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00%	预计无法收回
上海琳创汽车租赁有限公司	1,280,000.00	1,280,000.00	100.00%	预计无法收回
皮尔金顿集团有限公司	1,145,988.08			按可收回情况个别计提
武康路花园洋房物业服务代垫款	1,046,562.03	1,046,562.03	100.00%	预计无法收回
蒋俊敏、杨建杰、储香群	1,027,002.92	1,027,002.92	100.00%	预计无法收回
卢湾区锦江地块启动资金	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
其他（单项金额为 100 万以下零星）	25,219,902.05	13,230,307.40	52.46%	按可收回情况个别计提
合计	12,384,828,337.72	466,403,840.92		

注 1：子公司上海市住房置业融资担保有限公司与其下属上海联合融资担保有限公司中小企业市场性融资担保业务代偿款计提的坏账准备及特殊担保赔偿准备金总额已足额覆盖代偿款，故不再计提坏账准备，详见附注十五/（七）/1。

注 2：汽车贷业务代偿款已由汽车贷准备金全额覆盖，故不再计提坏账准备，详见附注十五/（七）/2。

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	364,730,741.06	33.85%	18,621,949.38	1,009,551,002.89	48.03%	50,314,982.37
1-2 年 (含 2 年)	172,443,075.46	16.00%	17,510,359.44	414,940,313.43	19.74%	41,494,031.36
2-3 年 (含 3 年)	79,548,717.47	7.38%	24,328,412.47	283,084,863.59	13.47%	84,884,036.33
3-4 年 (含 4 年)	142,030,684.06	13.18%	85,603,621.96	67,258,047.31	3.20%	43,036,656.95
4-5 年 (含 5 年)	48,181,477.83	4.47%	30,436,497.28	210,527,059.07	10.02%	126,765,249.62
5 年以上	270,677,850.90	25.12%	165,620,931.60	116,530,836.49	5.54%	74,660,670.28
合 计	1,077,612,546.78	100.00%	342,121,772.13	2,101,892,122.78	100.00%	421,155,626.91

信用期组合

名称	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
按信用期组合计提	1,062,371,130.62	80,424,244.59	7.57%	2,350,828,572.25	80,451,619.50	3.42%
合计	1,062,371,130.62	80,424,244.59		2,350,828,572.25	80,451,619.50	

(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)		
2021 年 1 月 1 日余额	413,051,980.94		129,593,679.72		425,086,868.01		967,732,528.67
--转入第二阶段							
--转入第三阶段	-17,110,840.40				17,110,840.40		
--转回第二阶段							
--转回第一阶段							
本期计提	-102,156,720.64		3,423,091.88		3,371,625.12		-95,362,003.64
其他变动 (注)	16,564,590.61				14,742.00		16,579,332.61
期末余额	310,349,010.51		133,016,771.60		445,584,075.53		888,949,857.64

注：其他变动主要系上海世博土地控股有限公司本期纳入合并范围，合并日的坏账准备一并转入。

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	5,397,817,958.64	232,112,618.34	1,029,497,812.98	6,659,428,389.96
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-28,583,492.10		28,583,492.10	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增/终止确认	-7,859,763,269.27	-1,107,125.14	-13,713,059.76	-7,874,583,454.17
其他变动（注）	15,739,952,337.33		14,742.00	15,739,967,079.33
期末余额	13,249,423,534.60	231,005,493.20	1,044,382,987.32	14,524,812,015.12

注：其他变动主要系上海世博土地控股有限公司本期纳入合并范围，合并日的其他应收款一并转入。

（6）本报告期无核销其他应收款的情况

（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	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海华辕实业有限公司	往来款	5,628,513,740.98	1 年以内、1-3 年	38.75%	
上海虹口城市更新建设发展有限公司	借款及利息	3,130,367,426.62	1 年以内	21.55%	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	借款及利息	1,379,434,035.73	1 年以内	9.50%	
融资性业务代偿款	融资性业务代偿款	868,908,259.00	3 年以上	5.98%	74,495,045.92
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	资金池资金拆借本金及利息	747,867,646.30	1 年以内、1-3 年	5.15%	
合 计		11,755,091,108.63		80.93%	74,495,045.92

(八) 存货

1、存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	83,764,548,679.30	117,971,773.69	83,646,576,905.61	89,399,562,805.55	52,598,398.05	89,346,964,407.50
开发产品（注 1）	12,822,345,648.75	540,358,754.57	12,281,986,894.18	19,121,494,029.26	491,079,218.34	18,630,414,810.92
原材料	469,510,958.95	44,323,511.72	425,187,447.23	441,126,883.43	39,178,213.25	401,948,670.18
周转材料	10,300,766.17	4,510,110.30	5,790,655.87	11,361,239.07	4,510,110.30	6,851,128.77
代建项目（注 2）	26,494,779,312.00		26,494,779,312.00	26,393,205,905.59		26,393,205,905.59
自制半成品	128,929,876.81	429,094.83	128,500,781.98	200,081,707.65	763,481.57	199,318,226.08
库存商品	935,200,230.57	110,496,424.67	824,703,805.90	576,592,283.04	108,404,875.12	468,187,407.92
发出商品	62,545,552.96		62,545,552.96	75,583,450.73		75,583,450.73
其 他（注 3）	2,587,062,107.92	8,140,430.30	2,578,921,677.62	2,587,550,125.13	8,140,430.30	2,579,409,694.83
合同履约成本	300,782,450.00		300,782,450.00	223,732,628.49		223,732,628.49
合 计	127,576,005,583.43	826,230,100.08	126,749,775,483.35	139,030,291,057.94	704,674,726.93	138,325,616,331.01

注 1：本期开发产品中部分项目达到完工可使用状态按初步决算数据暂估结转金额入账，待完成竣工决算后再做调整。

注 2：主要系子公司上海申虹投资发展有限公司的政府代建项目，代建项目共计 36 个，其中已竣工项目 33 个，已管理移交项目 28 个，其中 2 个部分移交。

注 3：主要系子公司上海世博发展（集团）有限公司的中国馆项目，根据《中共上海市委关于贯彻<中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定>的实施意见》精神，2012 年 10 月中国馆更名为中华艺术宫，交由上海市文化广播影视管理局经营管理，目前尚未办理资产转移手续。

注 4：存货的所有权受限情况详见附注八/（六十六）/1。

2、存货年末余额借款费用资本化金额

项 目	期初余额	本期增加	本期其他增加 (注)	本期减少	期末余额	资本化率
计入开发成本的 资本化借款费用	5,779,379,636.49	1,957,245,595.19	1,554,614.08	2,675,630,870.80	5,062,548,974.96	3.60%-6.38%
计入代建项目的 资本化借款费用	1,410,927,885.72			226,648,770.67	1,184,279,115.05	
合 计	7,190,307,522.21	1,957,245,595.19	1,554,614.08	2,902,279,641.47	6,246,828,090.01	

注：其他增加系上海世博土地控股有限公司本期纳入合并范围，合并日的借款费用资本化金额一并转入。

(九) 合同资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已发货未完工项目	679,786,940.34	34,284,248.29	645,502,692.05	647,428,107.41	32,371,405.37	615,056,702.04
其他零星项目	14,260,537.14	398,011.22	13,862,525.92	30,391,417.47	1,234,628.56	29,156,788.91
合计	694,047,477.48	34,682,259.51	659,365,217.97	677,819,524.88	33,606,033.93	644,213,490.95

(十) 其他流动资产

项 目	期末数			上年年末数		
	期末余额	减值准备	账面价值	上年年末余额	减值准备	账面价值
增值税待抵扣进项税	1,446,366,429.83		1,446,366,429.83	968,980,059.93		968,980,059.93
预缴增值税、流转税等	180,387,301.26		180,387,301.26	234,205,211.07		234,205,211.07
预缴企业所得税	59,281,439.37		59,281,439.37	17,875,099.60		17,875,099.60
合同取得成本	36,365,807.68		36,365,807.68	24,563,050.10		24,563,050.10
福建上建水泥有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	4,500,000.00	
应收退货成本	1,243,873.76		1,243,873.76			
其他	494,610.95		494,610.95	47,878.91		47,878.91
理财产品				201,000,000.00		201,000,000.00
合 计	1,728,639,462.85	4,500,000.00	1,724,139,462.85	1,451,171,299.61	4,500,000.00	1,446,671,299.61

(十一) 发放贷款及垫款

分类	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
正常贷款	17,180,000.00	11.98%	158,507,650.00	64.24%
逾期贷款（注）	126,249,039.61	88.02%	88,253,522.61	35.76%
贷款和垫款总额	143,429,039.61	100.00%	246,761,172.61	100.00%
减： 贷款损失准备金	81,065,132.79		75,129,038.71	
贷款和垫款账面价值	62,363,906.82		171,632,133.90	

注：截至 2021 年 12 月 31 日，子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海黄浦联合小额贷款有限公司对外贷款中 20 笔贷款出现逾期。其中 1 笔 278.79 万，于 2022 年 1 月收回本金。

(十二) 长期应收款

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
代管项目生产成本（注）	2,781,970,640.86		2,781,970,640.86	2,112,226,074.23		2,112,226,074.23
资金池拆借本金及利息				659,361,000.00		659,361,000.00
其他	5,746,000.00		5,746,000.00			
合计	2,787,716,640.86		2,787,716,640.86	2,771,587,074.23		2,771,587,074.23

注：系子公司上海申虹投资发展有限公司代管的政府储备土地开发支出，储备土地开发支出资金来源为政府拨款，相关拨款在长期应付款列示，详见附注八/（四十）/1。

(十三) 长期股权投资**1、 长期股权投资分类**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	266,925,021.35			266,925,021.35
对合营企业投资	11,174,570,399.10	21,437,976,459.18	57,561,268.00	32,554,985,590.28
对联营企业投资	16,872,615,893.79	3,498,803,761.39	8,702,322,268.51	11,669,097,386.67
小计	28,314,111,314.24	24,936,780,220.57	8,759,883,536.51	44,491,007,998.30
减： 长期投资减值准备	11,880,565.17			11,880,565.17
合计	28,302,230,749.07	24,936,780,220.57	8,759,883,536.51	44,479,127,433.13

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

2、长期股权投资明细

2.1 对子公司投资

被投资单位	投资比例	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
中华企业股份有限公司（股权分置流通权）		256,076,496.83			256,076,496.83	
上海白水泥有限公司（注 6）	89.69%	10,848,524.52			10,848,524.52	10,848,524.52
对子公司投资（小计）		266,925,021.35			266,925,021.35	10,848,524.52

2.2 对合营企业及联营企业投资

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	其他		
合计		36,873,372,536.17	28,047,186,292.89	17,581,528,600.00	-1,148,559,190.59	-110,157,237.99	-559,471.02	7,887,092.29	-230,208,796.67	76,965,688.04	44,224,082,976.95	1,032,040.65
1、合营企业												
上海外滩滨江综合开发有限公司（注16）	50.00%	250,000,000.00	404,990,037.01			56,532,689.84					461,522,726.85	
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	50.00%	50,000,000.00	38,981,347.23			481,244.25					39,462,591.48	
上海国际展览中心有限公司	50.00%	245,945,740.00	277,172,053.49			250,672.27					277,422,725.76	
湖北承大银河数据技术有限公司（注5）			371,855.00		-371,855.00							
上海星南置业有限公司	50.00%	5,000,000.00	4,943,492.77			5.02					4,943,497.79	
上海虹口城市更新建设发展有限公司（注6）	60.00%	11,517,000,000.00	3,896,326,617.08	7,620,000,000.00		-204,983,425.93					11,311,343,191.15	
上海黄浦城市更新建设发展有限公司（注6）	60.00%	12,788,500,000.00	4,398,342,070.00	8,389,500,000.00		-2,097,375.00					12,785,744,695.00	

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	其他		
上海静安城市更新投资发展有限公司（注6）	60.00%	1,098,000,000.00	1,067,937,700.00	30,000,000.00		-251,707.50					1,097,685,992.50	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司（注6）	60.00%	600,000,000.00	599,850,360.00			-7,848,208.86					592,002,151.14	
上海外滩城市更新投资发展有限公司（注6）	60.00%	3,000,000.00		3,000,000.00		-750.00					2,999,250.00	
上海地产乡悦建设发展有限公司	50.00%	50,000,000.00	28,805,637.15			-15,430,630.07					13,375,007.08	
上海利昊物业管理有限公司	50.00%	399,588.00	708,693.11			7,984.26					716,677.37	
上海营口加油站有限责任公司	50.00%	1,070,107.02	1,777,576.63			1,842,030.38			-1,250,000.00		2,369,607.01	
上海康健加油有限公司	50.00%	1,150,000.00	2,927,789.40			1,862,837.18			-1,250,000.00		3,540,626.58	
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	50.00%	829,364.01	2,811,158.24			2,160,353.46					4,971,511.70	
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）(注7、8)	16.25%		759,232.21		-487,500.00	432,008.75			-650,000.00		53,740.96	
上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限合伙）(注7、8)	19.4363%		16,810,782.36		-8,940,719.00	-299,970.98			-4,952,236.56		2,617,855.82	
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）(注7)	14.5833%	364,583.00	2,609,515.64			468,102.17			-1,458,332.00		1,619,285.81	
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）(注7、8)	19.90%	96,915,421.00	129,468,520.38		-47,761,194.00	2,817,140.64					84,524,467.02	
上海申地生态集团有限公司	30.00%	6,000,000.00		6,000,000.00		-43,228.72					5,956,771.28	
上海世新博创实业发展有限公司	50.00%	8,500,000.00		8,500,000.00							8,500,000.00	

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	其他		
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司（注13）	50.00%	250,000,000.00	298,975,961.40			1,329.65					51,268,284.50	350,245,575.55
上海外滩老建筑投资发展有限公司（注11）	50.00%	530,000,000.00									530,032,540.51	530,032,540.51
上海华辕实业有限公司（注11、16）	50.00%	30,000,000.00									4,952,335,101.92	4,952,335,101.92
上海城市更新引导私募基金合伙企业（有限合伙）（注11）	40.00%	21,000,000.00		21,000,000.00								21,000,000.00
合营企业小计		27,553,674,803.03	11,174,570,399.10	16,078,000,000.00	-57,561,268.00	-164,098,899.19			-9,560,568.56	5,533,635,926.93	32,554,985,590.28	
2、联营企业												
上海兴华地酒店管理有限公司（注2）	30.00%	1,500,000.00	48,743.93			-48,743.93						
上海地产北部投资发展有限公司	45.00%	112,500,000.00	119,673,288.90			1,251,828.77						120,925,117.67
上海松江新城建设发展有限公司	48.00%	747,215,954.73	948,448,465.22			35,196,546.87						983,645,012.09
上海陈家镇建设发展有限公司	24.50%	197,075,086.44	198,505,162.74			71,883.69						198,577,046.43
上海世博土地控股有限公司（注1、11）			7,445,427,895.30			96,105,137.34	-276,010.60				-7,541,257,022.04	
上海地产星弘房地产开发有限公司（注14、16）	50.00%	1,663,400,000.00	472,314,962.40	1,500,000,000.00		-138,579.67						1,972,176,382.73
上海富浦滨江开发建设投资有限公司（注1、15）	49.00%	344,138,995.48	1,105,366,532.14			-56,690,082.92						1,048,676,449.22
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司（注1、15）	49.00%	179,122,351.18	567,918,271.89			-29,274,839.56						538,643,432.33
上海富洲滨江开发建设投资有限公司（注1、16）	49.00%	491,901,002.64	979,216,537.75			-52,393,346.16						926,823,191.59

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	其他		
上海南滩城市建设发展有限公司	23.00%	4,600,000.00	4,605,858.68			7,419.62					4,613,278.30	
上海吴淞口开发有限公司	19.00%	104,500,000.00	104,500,000.00			20,564,528.02	-294,186.56	7,887,092.29	-950,000.00		131,707,433.75	
上海虹桥友谊商城有限公司（注2）	43.00%	47,322,020.00	13,161,048.45			-13,161,048.45						
上海扬子江大酒店有限公司 (注5、12、16)			1,008,647,866.98		-969,239,125.09	-39,408,741.89						
上海国际贸易中心有限公司（注16）	45.48%	894,424,623.85	1,020,029,421.51			14,011,531.76					1,034,040,953.27	
上海太平洋大饭店有限公司(注12、16)			127,775,649.31		-100,400,254.87	-27,375,394.44						
上海申能滩涂风电开发有限公司（注5）			2,090,562.91		-2,090,562.91							
上海德尚房地产开发有限公司（注10）	32.00%	3,200,000.00	99,637,022.98			2,350,562.38			-92,975,674.00		9,011,911.36	
上海市创新电子商务集成服务平台有限公司	25.00%	3,289,116.00	2,798,820.87			-1,543,586.62					1,255,234.25	
上海大则网络科技有限公司（注2）	13.42%	187,353.00										
上海城方租赁住房运营管理有限公司 (注2)	45.00%	45,000,000.00	5,372,999.80			-5,372,999.80						
上海淮海商北商业管理有限公司	35.00%	24,500,000.00	24,500,000.00			-433,515.93					24,066,484.07	
上海锐拓实业有限公司（注11）			70,067,323.88							-70,067,323.88		
上海百事可乐饮料有限公司 (注3、4、16)	46.00%	92,726,913.77	373,653,151.14			84,413,209.97			-49,522,458.69		408,543,902.42	
南京百事可乐饮料有限公司（注4）	46.00%	60,933,533.11	89,927,368.37			16,324,405.04			-18,413,180.89		87,838,592.52	
上海蓝波高电压技术设备有限公司 (注2)	25.00%	750,000.00	2,871,292.84			-2,871,292.84						

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	其他		
上海新天地置业发展有限责任公司（注16）	25.00%	224,579,035.49	35,449,114.94			13,367,379.99			-11,296,993.12		37,519,501.81	
上海零号湾创业投资有限公司	40.00%	2,000,000.00	4,657,526.51			1,168,211.19			-2,391,064.16		3,434,673.54	
上海财大科技园有限公司	24.00%	37,698,528.00	38,305,424.95			1,749,133.70			-432,000.00		39,622,558.65	
上海世博百联商业有限公司（注2）	49.00%	176,400,000.00										
上海世博绿色能源发展有限公司	30.00%	30,000,000.00	30,000,000.00			19,772.73					30,019,772.73	
上海世实石油发展有限公司	49.00%	14,984,200.00	14,984,200.00								14,984,200.00	
上海松江好饰家家居市场经营管理有限公司	30.00%	900,000.00	2,438,390.63			398,737.29					2,837,127.92	
启华有限公司（注4）	40.00%	5,684,793.56	8,198,619.29			2,527,240.29	10,726.14		-2,600,000.00		8,136,585.72	
上海申地锦和商业经营管理有限公司	35.00%	2,100,000.00		2,100,000.00		-150,015.11					1,949,984.89	
上海浦江游览营运服务有限公司	25.00%	1,146,789.00	1,340,763.11			-583,337.67					757,425.44	
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	40.00%	80,000,000.00	207,107,509.35			61,934,989.85			-10,000,000.00		259,042,499.20	
上海世博东迪文化发展有限公司	30.00%	3,000,000.00	3,924,545.23			422,355.90			-752,689.15		3,594,211.98	
上海联合水泥有限公司（注15）	40.00%	93,858,686.15	313,960,222.17			12,294,340.90			-17,093,168.10		309,161,394.97	
上海新型建材岩棉有限公司	49.00%	200,000,000.00	288,674,624.44			7,553,945.56			-9,800,000.00		286,428,570.00	
上海浦砾竑住宅工业有限公司	42.00%	16,800,000.00	13,399,711.22			-801,764.76					12,597,946.46	
上海建材集团节能环保科技有限公司	40.00%	4,000,000.00	2,605,084.02			422,624.36					3,027,708.38	
建创投资管理(南京)有限公司（注5）			1,136,209.82		-870,899.72	-265,310.10						
滦县小川玻璃硅砂有限公司	35.00%	821,000.00	1,032,040.65								1,032,040.65	1,032,040.65

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	其他		
北京泛华玻璃有限公司（注2、17）	35.00%	6,988,694.48										
国建联盟传媒投资（北京）有限公司	7.6923%	1,000,000.00	756,413.65			-156,552.43					599,861.22	
上海耀华纳米科技有限公司（注5）					-18,397,080.00					18,397,080.00		
上海欧文斯-科宁玻璃纤维有限公司	10.00%	14,959,344.38	37,796,608.00			207,748.07			-256,000.00		37,748,356.07	
菊水建材科技（常熟）有限公司	10.00%	6,200,000.00	4,398,626.70			-853,778.91					3,544,847.79	
喀什聚瀚建材贸易有限公司	7.143%	1,428,600.00		1,428,600.00		357,112.77					1,785,712.77	
上海申养投资管理股份有限公司（注1）	46.76%	173,000,000.00	46,230,445.05			-15,020,957.85					31,209,487.20	
上海国际汽车城置业有限公司	20.00%	197,174,899.85	290,665,648.61			6,476,530.72					297,142,179.33	
上海瀛利置业有限公司	50.00%	4,000,000.00	1,367,890.38			128,396.57					1,496,286.95	
上海春日置业有限公司（注1、注9）	50.00%	128,421,052.63				-93,360,677.30				93,360,677.30		
上海侨建重联企业发展有限公司	49.00%	4,331,600.00	20,286,655.04			2,352,274.52			-4,165,000.00		18,473,929.56	
上海星筑房地产开发有限公司	40.00%	4,000,000.00	3,788,992.07			552,620.40					4,341,612.47	
上海虹城房地产有限公司	25.00%	262,771,334.71	253,419,922.59			-4,239,939.79					249,179,982.80	
上海恒城房地产有限公司	25.00%	25,484,327.67	1,616,473.48			72,951.69					1,689,425.17	
上海虹桥商务区能源服务有限公司	49.00%	24,500,000.00	24,004,630.35			1,606,472.03					25,611,102.38	
上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	49.00%	133,481,278.00	35,224,515.97			20,308,677.52					55,533,193.49	
上海虹桥国际进口商品物流有限公司（注16）	40.00%	400,000,000.00	399,286,837.58			-6,132,402.18					393,154,435.40	
上海临港新业坊商创股权投资基金合	18.12%	20,000,000.00								21,549,756.04	21,549,756.04	

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	其他		
伙企业（有限合伙）(注11)												
上海临方股权投资管理有限公司(注11)	35.00%	5,250,000.00									8,923,806.54	8,923,806.54
上海临治博企业管理中心（有限合伙）(注11、16)	44.51%	481,436,619.02									480,335,308.43	480,335,308.43
中国蓝星集团上海化工新材料有限公司(注11、16)	45.45%	250,000,000.00									237,835,465.15	237,835,465.15
南宁申寿润投资管理有限责任公司(注11)	30.00%	3,010,000.00									29,216,180.57	29,216,180.57
南宁国寿申润投资发展基金合伙企业（有限合伙）(注11、16)	20.00%	1,260,000,000.00									1,265,035,833.00	1,265,035,833.00
联营企业小计		9,319,697,733.14	16,872,615,893.79	1,503,528,600.00	-1,090,997,922.59	53,941,661.20	-559,471.02	7,887,092.29	-220,648,228.11	-5,456,670,238.89	11,669,097,386.67	1,032,040.65

注 1：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消。

注 2：按权益法核算的被投资单位净资产为负数，公司长期股权投资账面数已为零。

注 3：被投资单位期末净资产乘以持股比例与公司期末长期股权投资差异系外方投资汇率调整因素。

注 4：按权益法核算的被投资单位为外商投资企业的，按净利润扣除计提的奖福基金后的金额计算相应的投资收益。

注 5：按权益法核算的被投资单位，本期已作股权处置或注销，期末不再持有股权。

注 6：对被投资单位不具有控制权。

注 7：本公司对按权益法核算的被投资单位持股比例小于 20%，但各股东对被投资单位均有一票否决权，因此形成共同控制。

注 8：按权益法核算的被投资单位，本期已进入清算程序。

注 9：公司对权益法的股权投资余额已减记至零，故将超出部分未实现的内部利润重分类至递延收益。

注 10：按权益法核算的被投资单位，期后已作股权处置或注销。

注 11：其他增减变动系上海世博土地控股有限公司本期纳入合并范围，详见附注十五/（三）。

注 12：子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（以下简称“虹联公司”）将持有的上海扬子江大酒店有限公司 50% 股权以经市国资委备案的评估值为依据，通过非公开协议转让的方式转让给上海锦江国际投资管理有限公司（以下简称“锦国投”），锦国投以市国资委备案的评估值为依据将持有的上海太平洋大饭店有限公司 70% 作为支付对价，不足部分双方以现金方式支付。股权转让整合后，虹联公司持有太平洋大饭店 100% 股权。上海扬子江大酒店有限公司 50% 股权评估值为 128,298.86 万元（基准日 2021 年 06 月 30 日），上海太平洋大饭店有限公司 70% 股权评估值为 128,296.40 万元（基准日 2021 年 06 月 30 日），差额 2.46 万元，锦国投已支付完毕。上海扬子江大酒店有限公司、上海太平洋大饭店有限公司已于 2021 年 12 月 27 日完成工商变更。

注 13：本期其他增加系应收上海徐汇滨江开发投资建设有限公司股利 5,126.83 万元，2017 年度因国资巡视整改的原因，上海徐汇滨江开发投资建设有限公司以前年度的会计利润不能确认，公司退回 2016 年以前的已分配股利 5,126.83 万元。

注 14：本公司与绿地地产集团有限公司于 2021 年 11 月 29 日签订产权交易合同，根据东洲评报字（2021）第 2167 号评估报告的结果为依据，绿地地产集团有限公司以 15 亿元的对价转让星弘公司 30% 的股权，对应股本金额是 2.451 亿元。2021 年 12 月 10 日，完成了工商变更手续，本公司对星弘公司的持股比例由 20% 增加至 50%，2021 年度按原持股比例 20% 确认投资收益。本报告期内，星弘公司的公司章程除变更出资人信息外，无其他变化。

注 15：截至报告日，仅取得被投资单位提供的未经审计财务报表。

注 16：截至报告日，取得被投资单位 2021 年度审计报告初稿。

注 17：按权益法核算的被投资单位，期后进行股权处置，截止报告日尚未完成工商变更，详见附注十二/5。

3、重要合营企业的主要财务信息：

项目	本期数		上期数	
	上海黄浦城市更新 建设发展有限公司 (注)	上海虹口城市更新 建设发展有限公司	上海黄浦城市更新 建设发展有限公司 (注)	上海虹口城市更新 建设发展有限公司
持股比例	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
流动资产	98,769,378,817.98	90,833,620,136.55	29,115,004,722.90	22,653,562,992.99
非流动资产	639,264.97	5,473,147,514.31	115,727.10	113,528.04
资产合计	98,770,018,082.95	96,306,767,650.86	29,115,120,450.00	22,653,676,521.03
流动负债	492,257.95	5,358,754,581.06	20,000.00	954,408.02
非流动负债	77,392,618,000.00	72,095,774,417.88	21,717,197,000.00	16,158,844,417.88
负债合计	77,393,110,257.95	77,454,528,998.94	21,717,217,000.00	16,159,798,825.90
少数股东权益				
归属于母公司权益	21,376,907,825.00	18,852,238,651.92	7,397,903,450.00	6,493,877,695.13
按持股比例计算的净资产份额	12,826,144,695.00	11,311,343,191.15	4,438,742,070.00	3,896,326,617.08
调整事项				
对合营企业权益投资的账面价值	12,826,144,695.00	11,311,343,191.15	4,438,742,070.00	3,896,326,617.08
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用		490,399,218.52		
所得税费用		-308,627.50		
净利润	-3,495,625.00	-341,639,043.21	-454,250.00	-532,304.87
其中：归属于母公司净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-3,495,625.00	-341,639,043.21	-454,250.00	-532,304.87
其中：归属于母公司综合收益总额				
企业本期收到的来自合营企业的股利				

注：对按权益法核算的被投资单位持股比例为 60.00%，实缴比例为 59.74%。

4、重要联营企业的主要财务信息如下：

项目	本期数		上期数	
	上海地产星弘房地 产开发有限公司 (注1、2)	上海富浦滨江开 发建设投资有限公司 (注1、3)	上海地产星弘房地 产开发有限公司 (注1)	上海富浦滨江开 发建设投资有限公司 (注1、3)
持股比例	50.00%	49.00%	20.00%	49.00%
流动资产	2,513,376,715.64	3,686,562,466.85	2,374,267,448.39	2,780,539,687.05
非流动资产	704,853.65	2,920,042,346.99	714,822.03	1,327,794,567.86
资产合计	2,514,081,569.29	6,606,604,813.84	2,374,982,270.42	4,108,334,254.91
流动负债	730,359,730.79	481,461,606.97	480,567,533.50	1,111,325,396.49
非流动负债	970,000,000.00	5,552,092,976.75	1,080,000,000.00	2,328,223,780.28
负债合计	1,700,359,730.79	6,033,554,583.72	1,560,567,533.50	3,439,549,176.77
少数股东权益				
归属于母公司权益	813,721,838.50	573,050,230.12	814,414,736.92	668,785,078.14
按持股比例计算的净资产份额	406,860,919.25	280,794,612.76	162,882,947.38	327,704,688.29
调整事项	1,565,315,463.48	767,881,836.46	309,432,015.02	777,661,843.85
对联营企业权益投资的账面价值	1,972,176,382.73	1,048,676,449.22	472,314,962.40	1,105,366,532.14
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入		126,442,652.16		18,848,145.36
财务费用	3,355.15	150,175,660.84	-189,321.04	33,504,177.65
所得税费用	9,968.38	-31,911,616.01	10,698.05	-8,814,459.35
净利润	-692,898.42	-95,734,848.02	-176,857.20	-26,495,827.60
其中：归属于母公司净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-692,898.42	-95,734,848.02	-176,857.20	-26,495,827.60
其中：归属于母公司综合收益总额				
企业本期收到的来自联营企业的股利				

注 1：按权益法核算的被投资单位的账面价值，按以前年度出售股权时评估增值额进行调整。

注 2：调整事项其中 12.56 亿元系本期收购 30% 股权的收购价与账面净资产份额的差额。

注 3：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消。

5、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本期数	上期数
合营企业:		
投资账面价值合计	8,417,497,704.13	2,839,501,712.02
下列各项按持股比例计算的合计数:		
净利润	-360,385,550.45	106,818,401.82
其他综合收益		
综合收益总额	-360,385,550.45	106,818,401.82
联营企业:		
投资账面价值合计	8,648,244,554.72	15,294,934,399.25
下列各项按持股比例计算的合计数:		
净利润	-152,629,764.09	665,538,184.58
其他综合收益	-559,471.02	8,135.89
综合收益总额	-153,189,235.11	665,546,320.47

(十四) 其他权益工具投资**1、其他权益工具投资明细**

项目	期末账面价值	期初账面价值
绿地控股（600606）	14,318,844,859.06	18,318,820,609.10
浦发银行（600000）	706,561,753.86	801,819,200.16
海通证券（600837）	360,506,526.00	378,149,586.00
上海银行（601229）	256,830,307.53	282,405,275.04
交通银行（601328）	161,622,432.56	157,064,750.08
东方网（834678）	125,400,000.00	180,000,000.00
天健集团（000090）	92,108,148.19	93,206,541.78
上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	91,619,892.46	85,473,891.35
合肥市兴泰融资担保有限公司	40,683,400.00	44,050,000.00
交运股份（600676）	39,630,250.08	44,859,241.41
上海拓方网络科技有限公司	10,771,950.45	12,921,128.89
上海华谊小额贷款有限公司	10,544,691.70	10,747,493.48
上海铂腾实业有限责任公司	7,588,085.06	
上海航空印刷有限公司	7,164,485.96	7,134,405.38
东方明珠（600637）	4,029,413.85	3,811,953.42
上海静安置业股份有限公司	3,391,643.70	3,362,300.53

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项目	期末账面价值	期初账面价值
上海东源汇信股权投资基金管理有限公司	5,327,371.79	5,043,502.42
上海四通现代仓储有限公司	2,963,893.33	2,903,925.19
申能股份（600642）	2,848,453.41	2,017,493.46
上海环境（601200）	2,813,764.28	2,436,062.80
上海新航空印务有限公司	2,766,070.78	3,118,268.90
新黄浦（600638）	2,654,823.60	3,252,506.40
城投控股（600649）	2,544,102.33	3,361,186.29
莎车县农村信用合作联社	2,000,000.00	2,000,000.00
国新能源（600617）	1,294,380.00	1,435,140.00
申万宏源（000166）	1,119,344.64	1,154,324.16
100 万元以下的零星项目	3,164,211.43	3,281,367.14
上海上国投资资产管理有限公司		140,320,208.00
长江电力（600900）		7,185,000.00
中国联通（600050）		2,676,000.00
合计	16,266,794,256.05	20,604,011,361.38

2、 期末其他权益工具投资情况

项目	指定的原因	本期确认的股利	累计利得	累计损失
绿地控股（600606）	战略持有	785,541,192.50	472,024,276.35	
浦发银行（600000）	战略持有	39,759,629.76	610,887,218.50	28,496,381.77
海通证券（600837）	战略持有	7,351,275.00	323,581,498.99	
上海银行（601229）	战略持有	14,408,432.51	218,433,074.21	
交通银行（601328）	战略持有	11,113,733.43	89,663,110.43	
东方网（834678）	战略持有		63,300,000.00	
天健集团（000090）	战略持有	5,962,708.06	85,286,769.88	
上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	战略持有		25,619,081.41	
合肥市兴泰融资担保有限公司	战略持有		10,148,500.00	
交运股份（600676）	战略持有			25,869,749.92
上海拓方网络科技有限公司	战略持有			1,690,343.11
上海华谊小额贷款有限公司	战略持有	106,899.23	544,691.70	
上海铂腾实业有限责任公司	战略持有			1,515,468.92
上海航空印刷有限公司	战略持有	400,000.00	1,264,485.96	
东方明珠（600637）	战略持有	115,126.11	2,971,130.46	

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项目	指定的原因	本期确认的股利	累计利得	累计损失
上海静安置业股份有限公司	战略持有		3,091,643.70	
上海东源汇信股权投资基金管理有限公司	战略持有		2,327,371.79	
上海四通现代仓储有限公司	战略持有	255,000.00	1,567,098.53	
申能股份（600642）	战略持有	108,218.04	2,335,483.41	
上海环境（601200）	战略持有	18,996.82	2,529,696.92	
上海新航空印务有限公司	战略持有		1,076,270.78	
新黄浦（600638）	战略持有	55,598.40	1,884,823.60	
城投控股（600649）	战略持有	56,948.28	1,521,291.63	
莎车县农村信用合作联社	战略持有			
国新能源（600617）	战略持有		735,880.00	
申万宏源（000166）	战略持有	21,862.20	990,486.94	
100 万元以下的零星项目	战略持有	209,511.24	2,359,766.64	1,522,376.75
合计		865,485,131.58	1,924,143,651.83	59,094,320.47

3、本期处置的其他权益工具投资

项目	投资成本	累计利得	本期确认的股利	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
上海上国投资资产管理有限公司	6,172,389.56	134,147,820.44		100,610,865.33	出售
长江电力（600900）	921,042.80	7,559,524.17	262,500.00	5,669,643.13	出售
中国联通（600050）	1,078,124.98	1,264,074.50	69,420.00	948,055.87	出售
合计	8,171,557.34	142,971,419.11	331,920.00	107,228,564.33	

(十五) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
基金投资	34,386,383.74	34,160,930.83
权益工具投资	4,671,863.76	4,671,863.76
合 计	39,058,247.50	38,832,794.59

(十六) 投资性房地产

1、 以成本计量

项 目	期初数	本期增加（注 1）	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	28,992,886,584.04	6,752,731,682.75	94,565,463.55	35,651,052,803.24
其中： 1) 房屋、建筑物	24,581,150,770.37	6,633,650,612.38	94,565,463.55	31,120,235,919.20
2) 土地使用权	4,411,735,813.67	119,081,070.37		4,530,816,884.04
2. 累计折旧和累计摊销合计	6,876,098,815.97	1,452,038,599.53	6,086,720.58	8,322,050,694.92
其中： 1) 房屋、建筑物	5,634,237,014.28	1,363,685,343.69	6,086,720.58	6,991,835,637.39
2) 土地使用权	1,241,861,801.69	88,353,255.84		1,330,215,057.53
3. 投资性房地产净值合计	22,116,787,768.07	---	---	27,329,002,108.32
其中： 1) 房屋、建筑物	18,946,913,756.09	---	---	24,128,400,281.81
2) 土地使用权	3,169,874,011.98	---	---	3,200,601,826.51
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	1,482,649,738.85	22,008,000.00	6,518,930.82	1,498,138,808.03
其中： 1) 房屋、建筑物	1,482,649,738.85	22,008,000.00	6,518,930.82	1,498,138,808.03
2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	20,634,138,029.22	---	---	25,830,863,300.29
其中： 1) 房屋、建筑物	17,464,264,017.24	---	---	22,630,261,473.78
2) 土地使用权	3,169,874,011.98	---	---	3,200,601,826.51

注 1：本期增加主要系上海世博土地控股有限公司纳入合并范围，合并日的投资性房地产一并转入。

注 2：投资性房地产的受限情况详见附注八/（六十六）/1。

2、 披露未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因

项目	账面原价	累计折旧	减值准备	账面净值	未办妥产权证书的原因
闵联临港三期厂房	565,632,231.24	2,975,324.99		562,656,906.25	尚在办理中
建材集团空转地块土地使用权	27,229,313.68	11,302,068.48		15,927,245.20	尚未完成产权人变更
建材集团空转地块房屋、建筑物	53,686,971.26	33,896,201.78		19,790,769.48	尚未完成产权人变更
合计	646,548,516.18	48,173,595.25		598,374,920.93	

(十七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	20,212,861,774.37	18,776,976,976.55
固定资产清理	4,923,469.46	4,047,497.47
合 计	20,217,785,243.83	18,781,024,474.02

2、 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加（注 1）	本期减少	期末余额
一、原价合计	25,305,809,824.25	3,391,995,966.60	330,340,397.93	28,367,465,392.92
房屋及建筑物	19,167,100,967.17	2,416,019,404.28	160,994,816.50	21,422,125,554.95
通用设备	512,850,131.51	386,606,010.23	7,909,366.50	891,546,775.24
专用设备	4,995,891,612.20	434,362,889.45	136,667,891.55	5,293,586,610.10
运输设备	188,869,677.05	15,762,964.45	17,333,517.56	187,299,123.94
融资租入固定资产	160,304,463.35			160,304,463.35
经营租入固定资产改良	24,724,296.36			24,724,296.36
固定资产装修	19,986,702.14	80,471,557.68		100,458,259.82
其 他	236,081,974.47	58,773,140.51	7,434,805.82	287,420,309.16
二、累计折旧合计	6,190,126,755.47	1,734,460,190.43	166,721,813.98	7,757,865,131.92
房屋及建筑物	2,834,517,339.06	959,142,830.65	36,230,830.60	3,757,429,339.11
通用设备	359,085,960.54	369,215,521.67	7,400,993.61	720,900,488.60
专用设备	2,602,583,043.63	286,235,549.21	96,375,051.04	2,792,443,541.80
运输设备	145,704,985.70	13,100,587.73	20,238,865.88	138,566,707.55
融资租入固定资产	27,246,241.30			27,246,241.30
经营租入固定资产改良	24,724,296.36			24,724,296.36
固定资产装修	18,423,986.12	77,435,366.14		95,859,352.26
其 他	177,840,902.76	29,330,335.03	6,476,072.85	200,695,164.94
三、固定资产账面净值合计	19,115,683,068.78	---	---	20,609,600,261.00
房屋及建筑物	16,332,583,628.11	---	---	17,664,696,215.84
通用设备	153,764,170.97	---	---	170,646,286.64
专用设备	2,393,308,568.57	---	---	2,501,143,068.30
运输设备	43,164,691.35	---	---	48,732,416.39
融资租入固定资产	133,058,222.05	---	---	133,058,222.05
经营租入固定资产改良		---	---	

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加（注 1）	本期减少	期末余额
固定资产装修	1,562,716.02	---	---	4,598,907.56
其 他	58,241,071.71	---	---	86,725,144.22
四、固定资产减值准备合计	338,706,092.23	71,918,521.85	13,886,127.45	396,738,486.63
房屋及建筑物	57,486,035.51	23,583,064.72	3,308,613.40	77,760,486.83
通用设备	6,977,645.56			6,977,645.56
专用设备	271,751,130.45	47,078,445.19	10,188,211.63	308,641,364.01
运输设备	906,422.78	250,603.18	250,603.18	906,422.78
融资租入固定资产				
经营租入固定资产改良				
固定资产装修				
其 他	1,584,857.93	1,006,408.76	138,699.24	2,452,567.45
五、固定资产账面价值合计	18,776,976,976.55	---	---	20,212,861,774.37
房屋及建筑物	16,275,097,592.60	---	---	17,586,935,729.01
通用设备	146,786,525.41	---	---	163,668,641.08
专用设备	2,121,557,438.12	---	---	2,192,501,704.29
运输设备	42,258,268.57	---	---	47,825,993.61
融资租入固定资产	133,058,222.05	---	---	133,058,222.05
经营租入固定资产改良		---	---	
固定资产装修	1,562,716.02	---	---	4,598,907.56
其 他	56,656,213.78	---	---	84,272,576.77

注 1：本期增加主要系上海世博土地控股有限公司纳入合并范围，合并日的固定资产一并转入。

注 2：固定资产的受限情况详见附注八/（六十六）/1。

3、期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面原价	累计折旧	减值准备	账面净值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
十六铺地区综合改造二期	650,752,072.67	50,613,890.24		600,138,182.43	尚在办理	未定
世博轴二期	304,428,234.98	57,555,452.78		246,872,782.20	尚在办理	未定
世博轴一期	293,470,000.00	62,991,678.24		230,478,321.76	尚在办理	未定
建材集团空转地块房屋建筑物	220,168,970.06	147,247,580.23		72,921,389.83	尚未完成产权人变更	未定
打浦路 350 号	38,924,000.00	30,660,759.72		8,263,240.28	尚在办理	未定
新虹桥地下车库	76,522,243.24	68,870,018.43		7,652,224.81	尚在办理	未定
实践区 N3-1 咖啡馆	8,024,657.65	1,221,516.40		6,803,141.25	尚在办理	未定
东门路轮渡站	6,155,202.90	1,591,678.43		4,563,524.47	土地性质未调整，无法办理	未定
实践区 N2-5 简餐厅	3,631,129.42	552,731.88		3,078,397.54	尚在办理	未定
管理中心辅楼	2,197,927.00	1,151,410.72		1,046,516.28	尚在办理	未定
广中路珊瑚苑地下室	797,570.35	216,483.58		581,086.77	改制资产，存在历史问题	未定
剑川路仓库	4,305,945.65	3,875,372.38		430,573.27	尚在办理	未定
红河路 4 号简易库	3,057,576.97	2,751,819.27		305,757.70	尚在办理	未定
马鞍山校舍	30,393,222.16	30,393,222.16			开发项目配套	未定
世纪广场裙楼	322,616.47		322,616.47		开发产品中物业用房	未定
桂花园车库	80,000.00		80,000.00		无法办理	未定
合计	1,643,231,369.52	459,693,614.46	402,616.47	1,183,135,138.59		

4、 固定资产清理

项 目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
待处理的报废资产	4,923,469.46	4,047,497.47	未完全处置完毕
合 计	4,923,469.46	4,047,497.47	

(十八) 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	43,301,520,129.98	169,073,531.16	43,132,446,598.82	19,014,287,988.45	213,866,418.62	18,800,421,569.83
工程物资						
合 计	43,301,520,129.98	169,073,531.16	43,132,446,598.82	19,014,287,988.45	213,866,418.62	18,800,421,569.83

1、 在建工程明细

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
浦东新区北蔡 Z000501 单元龙阳路地块	17,092,883,379.55		17,092,883,379.55			
世博文化公园	6,958,072,009.53		6,958,072,009.53	1,815,701,001.41		1,815,701,001.41
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15 街坊 15-01 地块	1,666,964,624.24		1,666,964,624.24	1,481,831,051.90		1,481,831,051.90
世博绿谷项目	1,614,572,623.43		1,614,572,623.43	1,510,146,932.79		1,510,146,932.79
轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目	1,583,676,736.25		1,583,676,736.25	1,581,299,115.59		1,581,299,115.59
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块	1,523,671,007.19		1,523,671,007.19	1,193,606,819.99		1,193,606,819.99
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块	1,412,470,937.82		1,412,470,937.82	1,238,238,541.56		1,238,238,541.56

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
迎宾三路项目	1,289,298,449.61		1,289,298,449.61	1,289,298,449.61		1,289,298,449.61
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块	1,170,990,727.50		1,170,990,727.50	1,048,058,603.33		1,048,058,603.33
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 10-2 地块	1,096,350,328.63		1,096,350,328.63	838,206,701.13		838,206,701.13
管沟工程二期（南北片区）	781,287,236.94		781,287,236.94	778,420,139.42		778,420,139.42
土地储备及标准厂房	773,349,677.75		773,349,677.75	1,096,896,928.42		1,096,896,928.42
黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01 街坊 F01-01 地块	745,390,756.26		745,390,756.26	641,119,768.77		641,119,768.77
浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块	664,809,925.75		664,809,925.75	520,291,929.84		520,291,929.84
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-10 地块	616,692,932.50		616,692,932.50	465,396,624.09		465,396,624.09
浦东新区上海国际医学园区 44B-01 地块租赁住房项目	518,153,166.04		518,153,166.04	502,810,000.00		502,810,000.00
管沟工程（一期）	472,866,589.01		472,866,589.01	467,701,269.01		467,701,269.01
虹桥综合交通枢纽中央轴线公共配套地下空间工程	388,103,565.74		388,103,565.74	411,055,586.97		411,055,586.97
嘉定区嘉定工业区南门社区 53-01 地块	350,523,047.59		350,523,047.59	252,934,612.52		252,934,612.52
闵行开发区 G18/G19 标准厂房项目	337,521,742.04		337,521,742.04	179,898,851.34		179,898,851.34
虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-T01-A02-02 地块	328,164,149.32		328,164,149.32	262,348,538.53		262,348,538.53
虹桥综合交通枢纽西延伸工程	248,325,789.36		248,325,789.36	248,325,789.36		248,325,789.36
防火玻璃技改项目	210,844,280.85	168,425,893.68	42,418,387.17	202,775,358.19	166,340,211.48	36,435,146.71
江门二期项目	191,424,057.67		191,424,057.67	3,720,435.58		3,720,435.58
浦东新区张江中区 41-10 地块	188,158,830.80		188,158,830.80			
徐汇区漕河泾社区 196a-08 地块	188,124,982.54		188,124,982.54	145,443,922.35		145,443,922.35
徐汇长桥社区 xh311B-07C 地块养老项目	187,559,256.92		187,559,256.92			

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杨高中路 1900 号	137,802,412.58		137,802,412.58	99,992,299.45		99,992,299.45
浦东新区孙桥社区 A10-2 地块	87,407,669.34		87,407,669.34			
黄浦江沿岸 E10 单元 E04-3 地块幼儿园项目	67,042,877.01		67,042,877.01	33,456,033.21		33,456,033.21
上海国际时尚中心新建游船码头工程（水域部分）	59,125,595.86		59,125,595.86	43,254,708.52		43,254,708.52
崇明北八滧基地河道整治工程项目	56,516,677.93		56,516,677.93	29,878,554.76		29,878,554.76
信息化二期建设	56,500,059.15		56,500,059.15	29,294,241.20		29,294,241.20
建材零星工程	49,784,434.88	647,637.48	49,136,797.40	38,229,020.82	433,962.27	37,795,058.55
新弘农业智慧果园建设项目	41,918,329.12		41,918,329.12	138,613.86		138,613.86
经济型酒店一期	36,832,968.93		36,832,968.93	36,487,851.68		36,487,851.68
其他零星工程	34,357,285.85		34,357,285.85	32,265,460.02		32,265,460.02
徐汇滨江公共客运码头工程	20,570,420.18		20,570,420.18	10,194,709.82		10,194,709.82
耀华地区公共绿地 16-2/19-2 街旁绿 (ES2 单元耀华道路街坊绿化)	15,134,934.62		15,134,934.62	15,106,627.04		15,106,627.04
大中地块项目开发	14,201,870.71		14,201,870.71	11,469,124.35		11,469,124.35
崇明新弘果园农田建设项目	13,777,111.59		13,777,111.59	10,963,811.26		10,963,811.26
上海国际时尚中心新建游船码头工程（陆域部分）	10,296,671.40		10,296,671.40	7,607,747.37		7,607,747.37
天津耀皮一线冷修项目				245,491,899.28		245,491,899.28
压延二期改造项目				56,141,852.78	47,092,244.87	9,049,607.91
常熟汽玻二期项目				53,117,734.90		53,117,734.90
崇明北八滧小型农田水利设施建设项目				52,401,437.53		52,401,437.53
原电机学院管理中心等一期装修工程				21,989,283.46		21,989,283.46

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西虹桥商务区 1#能源站机电设备安装工程				11,280,005.44		11,280,005.44
合计	43,301,520,129.98	169,073,531.16	43,132,446,598.82	19,014,287,988.45	213,866,418.62	18,800,421,569.83

注：在建工程的受限情况详见附注八/（六十六）/1。

2、重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数 (万元)	上年年末余额	本期增加	本期 减少	期末余额	工程累计投入 占预算比例	工程 进度	利息资本化累计 金额	其中：本期利 息资本化	本期利息资本 化率	资金来源
浦东新区北蔡 Z000501 单元龙阳路地块（注 1）	无		17,092,883,379.55		17,092,883,379.55	---	在建	1,843,584,734.37	241,060,601.81	4.75%-5.225%	自有资金及借款
世博文化公园	978,483.06	1,815,701,001.41	5,142,371,008.12		6,958,072,009.53	71.11%	在建				自筹与拨款
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15 街坊 15-01 地块	281,892.03	1,481,831,051.90	185,133,572.34		1,666,964,624.24	59.13%	在建	28,365,072.12	17,470,373.92	4.31%	自有资金及借款
世博绿谷项目	214,300.00	1,510,146,932.79	104,425,690.64		1,614,572,623.43	75.34%	在建	54,910,571.57	22,140,361.28	4.41%	自有资金及借款
轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目	163,511.00	1,581,299,115.59	2,377,620.66		1,583,676,736.25	96.85%	停工中	291,927,946.04			自有资金及借款
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块	196,649.57	1,193,606,819.99	330,064,187.20		1,523,671,007.19	77.48%	在建	37,877,620.81	23,822,288.22	4.31%	自有资金及借款
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块	224,510.45	1,238,238,541.56	174,232,396.26		1,412,470,937.82	62.91%	在建	6,559,973.04	4,278,460.47	4.31%	自有资金及借款
迎宾三路项目（注 2）	150,369.00	1,289,298,449.61			1,289,298,449.61	85.74%	100.00%				自筹与拨款
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块	259,738.73	1,048,058,603.33	122,932,124.17		1,170,990,727.50	45.08%	在建	13,176,949.28	8,445,895.86	4.31%	自有资金及借款
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 10-2 地块	155,975.21	838,206,701.13	258,143,627.50		1,096,350,328.63	70.29%	在建	28,004,471.15	17,757,050.06	4.31%	自有资金及借款
合计		11,996,387,217.31	23,412,563,606.44		35,408,950,823.75			2,304,407,338.38	334,975,031.62		

注 1：系子公司上海地产龙阳置业发展有限公司拟自持的商业项目，原在存货核算，为统一核算口径，本期转入在建工程。

注 2：子公司上海申虹投资发展有限公司下属上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司的迎宾三路项目于 2011 年竣工并移交相关市政管理部门，目前迎宾三路项目政府部门成本认定工作已结束，后续核销工作在进行中。

3、 重要在建工程项目借款费用

工程名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末数	本期利息资本化率
轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目	291,927,946.04			291,927,946.04	---
浦东新区北蔡 Z000501 单元龙阳路地块		241,060,601.81		241,060,601.81	4.75%-5.225%
世博绿谷项目	32,770,210.29	22,140,361.28		54,910,571.57	4.410%
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块	14,055,332.59	23,822,288.22		37,877,620.81	4.310%
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15 街坊 15-01 地块	10,894,698.20	17,470,373.92		28,365,072.12	4.310%
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 10-2 地块	10,247,421.09	17,757,050.06		28,004,471.15	4.310%
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块	4,731,053.42	8,445,895.86		13,176,949.28	4.310%
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块	2,281,512.57	4,278,460.47		6,559,973.04	4.310%
合计	366,908,174.20	334,975,031.62		701,883,205.82	

4、 本期计提在建工程减值准备情况

项目名称	上年年末余额	本期计提增加	本期其他增加	本期减少	本期其他减少	期末余额	变动原因
新常熟防火玻璃项目	166,340,211.48	1,780,136.77	305,545.43			168,425,893.68	其他增加系常熟压延二期项目转入
上建网络平台开发	433,962.27					433,962.27	
建材零星工程		213,675.21				213,675.21	
常熟压延二期	47,092,244.87			550,185.56	46,542,059.31		其他减少系转入其他项目或固定资产
合 计	213,866,418.62	1,993,811.98	305,545.43	550,185.56	46,542,059.31	169,073,531.16	

(十九) 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	75,291,795.12	196,021,047.27	732,633.52	270,580,208.87
土地	12,413,214.01	3,681,058.82		16,094,272.83
房屋及建筑物	44,875,671.57	192,339,988.45	732,633.52	236,483,026.50
机器运输办公设备	18,002,909.54			18,002,909.54
二、累计折旧合计		57,913,500.46	45,282.95	57,868,217.51
土地		1,854,529.85		1,854,529.85
房屋及建筑物		49,643,215.61	45,282.95	49,597,932.66
机器运输办公设备		6,415,755.00		6,415,755.00
三、使用权资产账面净值合计	75,291,795.12	---	---	212,711,991.36
土地	12,413,214.01	---	---	14,239,742.98
房屋及建筑物	44,875,671.57	---	---	186,885,093.84
机器运输办公设备	18,002,909.54	---	---	11,587,154.54
四、减值准备合计				
土地				
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
五、使用权资产账面价值合计	75,291,795.12	---	---	212,711,991.36
土地	12,413,214.01	---	---	14,239,742.98
房屋及建筑物	44,875,671.57	---	---	186,885,093.84
机器运输办公设备	18,002,909.54	---	---	11,587,154.54

(二十) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加（注 1）	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	4,010,741,049.81	3,625,408,276.59	737,394,556.72	6,898,754,769.68
土地使用权	2,916,536,620.42	3,610,509,848.26	22,512,751.56	6,504,533,717.12
商标使用权	587,735.84			587,735.84
电脑软件	104,622,563.56	13,428,220.77	160,893.73	117,889,890.60
专利权	5,840,030.81			5,840,030.81
非专利技术	49,949,212.18	374,207.56		50,323,419.74
特许专营权	208,934,078.53			208,934,078.53
房屋使用权	10,080,000.00			10,080,000.00

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

项目	期初余额	本期增加(注1)	本期减少	期末余额
土地使用投资(注2)	303,379,963.20	1,096,000.00	304,475,963.20	
基础设施投资(注2)	388,519,586.23		388,519,586.23	
开发区管理办(注2)	21,725,362.00		21,725,362.00	
其他	565,897.04			565,897.04
2、累计摊销合计	884,900,392.83	535,691,840.64	3,655,774.92	1,416,936,458.55
土地使用权	617,986,554.14	507,142,859.55	3,494,881.19	1,121,634,532.50
商标使用权	555,974.93	7,547.28		563,522.21
电脑软件	62,954,223.93	10,737,869.37	160,893.73	73,531,199.57
专利权	5,840,030.81			5,840,030.81
非专利技术	34,435,401.23	6,830,541.96		41,265,943.19
特许专营权	152,865,842.28	10,737,225.42		163,603,067.70
房屋使用权	9,852,750.00	227,250.00		10,080,000.00
土地使用投资(注2)				
基础设施投资(注2)				
开发区管理办(注2)				
其他	409,615.51	8,547.06		418,162.57
3、减值准备合计	23,371,760.98			23,371,760.98
土地使用权				
商标使用权				
电脑软件				
专利权				
非专利技术				
特许专营权	23,371,760.98			23,371,760.98
房屋使用权				
土地使用投资(注2)				
基础设施投资(注2)				
开发区管理办(注2)				
其他				
4、无形资产账面价值合计	3,102,468,896.00	---	---	5,458,446,550.15
土地使用权	2,298,550,066.28	---	---	5,382,899,184.62
商标使用权	31,760.91	---	---	24,213.63
电脑软件	41,668,339.63	---	---	44,358,691.03

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项 目	期初余额	本期增加（注 1）	本期减少	期末余额
专利权		---	---	
非专利技术	15,513,810.95	---	---	9,057,476.55
特许专营权	32,696,475.27	---	---	21,959,249.85
房屋使用权	227,250.00	---	---	
土地使用投资（注 2）	303,379,963.20	---	---	
基础设施投资（注 2）	388,519,586.23	---	---	
开发区管理办（注 2）	21,725,362.00	---	---	
其他	156,281.53	---	---	147,734.47

注 1：本期增加主要系上海世博土地控股有限公司以及上海太平洋饭店有限公司纳入合并范围，合并日的无形资产一并转入。

注 2：上海闵行联合发展有限公司属于国家级开发区，承担部分政府职能，园区内的道路绿化海关税务等都是由闵联公司来负担，闵联公司通过申请来获取财政专项资金。由于形成的资产暂时无法移交，2021 年前闵联公司将其作为“无形资产”核算。2021 年 9 月，应财政部上海监管局要求，闵联公司将其全部调整为“其他非流动资产”核算。

注 3：无形资产的所有权受限情况详见附注八/（六十六）/1。

(二十一) 开发支出

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
NC 系统及科研项目	2,199,205.77	3,850,392.30		865,280.79	1,500,000.00		3,684,317.28
合 计	2,199,205.77	3,850,392.30		865,280.79	1,500,000.00		3,684,317.28

(二十二) 商誉**1、 商誉账面价值**

被投资单位名称 或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海耀皮玻璃集团股份有限公司	22,059,941.15			22,059,941.15
上海耀皮工程玻璃有限公司	2,420,911.43			2,420,911.43
上海耀皮建筑玻璃有限公司	5,222,625.08			5,222,625.08
上海盛宇物业经营服务有限公司	1,318,127.16			1,318,127.16
合 计	31,021,604.82			31,021,604.82

2、商誉减值准备情况

被投资单位名称 或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值原因及确 认依据
上海耀皮工程玻璃有限公司	2,420,911.43			2,420,911.43	注 1
上海耀皮建筑玻璃有限公司	5,222,625.08			5,222,625.08	注 1
上海盛宇物业服务有限公司	1,318,127.16			1,318,127.16	注 2
合 计	8,961,663.67			8,961,663.67	

注 1：子公司上海建材（集团）有限公司对合并商誉进行了减值测试，上海耀皮建筑玻璃有限公司和上海耀皮工程玻璃有限公司经营出现亏损，公司认为对其投资形成的商誉不能为公司经营带来超额利润，故对合并商誉全额计提了减值准备。

注 2：子公司上海世博发展（集团）有限公司对商誉进行了减值测试，上海盛宇物业服务有限公司存在经营亏损，故全额计提减值准备。

(二十三) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
装修费	166,848,593.01	80,416,642.14	46,496,036.11	200,769,199.04
建材集团模具支出	43,749,099.69	5,530,517.02	27,711,427.68	21,568,189.03
固定资产改良支出	48,742,663.50	279,914.36	17,433,547.32	31,589,030.54
其他递延支出	516,740.52		339,172.36	177,568.16
合 计	259,857,096.72	86,227,073.52	91,980,183.47	254,103,986.77

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债**1、未经抵销的递延所得税资产**

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
减值准备	154,687,086.82	703,578,213.91	152,914,581.45	687,836,971.28
工资及福利	5,156,221.31	21,485,608.74	5,241,698.27	21,540,608.74
收入确认	127,386,990.18	512,276,334.35	209,863,669.12	842,338,275.55
预提费用	1,997,367,644.30	7,989,470,577.20	1,756,696,813.69	7,026,787,254.74
折旧和摊销差异	28,044,137.64	112,176,550.48	4,742,249.77	18,968,999.06
可抵扣亏损	226,825,674.86	912,423,435.94	198,727,051.09	797,017,391.62
金融工具公允价值变动	378,867.23	1,515,468.92		
新租赁准则下的纳税差异	236,673.44	946,693.75		

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
合并内部利润抵消	667,674,664.87	2,670,698,659.45	533,910,175.30	2,135,640,701.20
土地增值税	1,342,801,752.33	5,371,207,009.35	1,264,495,986.32	5,057,983,945.28
合计	4,550,559,712.98	18,295,778,552.09	4,126,592,225.01	16,588,114,147.47

2、未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
金融资产公允价值变动	1,068,639,145.62	4,274,556,582.54	2,241,182,780.57	8,596,226,945.72
直线法确认收入	43,629,594.43	169,928,709.67	10,436,474.00	41,745,895.99
长期股权投资支付对价与公允价差额	135,172,977.33	540,691,909.31	33,880,173.66	135,520,694.64
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得（注 1）	1,135,445,936.94	4,541,783,747.76	517,875,936.94	2,071,503,747.76
原子公司外部股东单边增资导致丧失控制权确认投资收益	251,639,389.27	1,006,557,557.08	251,639,389.27	1,006,557,557.08
土地收储产生的利得（注 2）	114,849,329.30	459,397,317.20		
收购少数股东权益产生的支付对价与拥有份额的差额	13,068,047.55	52,272,190.20	13,068,047.55	52,272,190.18
其他	16,584,417.93	172,782,074.01	21,319,942.89	194,398,005.71
合计	2,779,028,838.37	11,217,970,087.77	3,089,402,744.88	12,098,225,037.08

注 1：本期变动系上海世博土地控股有限公司本期纳入合并范围，合并日的递延所得税负债一并转入。

注 2：土地收储产生的利得系上海世博土地控股有限公司本期纳入合并范围，合并日的递延所得税负债一并转入。

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵消后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵消后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	698,448.22	4,549,861,264.76	786,515.85	4,125,805,709.16
递延所得税负债	698,448.22	2,778,330,390.15	786,515.85	3,088,616,229.03

4、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
递延收益	8,383,486,446.55	8,545,958,851.36
可抵扣的经营亏损（注）	10,008,147,775.34	9,665,204,773.04
可抵扣暂时性差异	3,445,241,581.00	4,046,972,785.79
其他		20,068,113.52
合计	21,836,875,802.89	22,278,204,523.71

注：上年可抵扣的经营亏损包含 2021 年到期可抵扣亏损金额。

5、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
2022 年	3,241,975,803.44	3,282,012,530.59	
2023 年	1,314,252,119.32	1,519,674,478.53	
2024 年	1,529,534,928.05	1,646,590,330.33	
2025 年	1,369,528,450.70	1,683,770,784.64	
2026 年及以上	2,552,856,473.83	166,407,851.65	
合计	10,008,147,775.34	8,298,455,975.74	

(二十五) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
无偿划转股权（注 1）	9,319,510,317.68	
一年以上委托贷款及利息（注 2）	4,461,491,034.92	4,228,159,136.38
世博土控代持资产（注 3）	2,212,377,436.56	
虹桥及闵行开发区市政配套设施（注 4）	1,083,262,521.41	997,789,128.76
防疫隔离应急用房（注 5）	1,306,713,765.48	
代政府收储土地（注 6）	1,287,437,556.40	1,479,268,552.22
闵行开发区基础设施及园区管理（注 7）	714,720,911.43	
公益性工程项目（注 8）	692,789,450.34	681,804,209.83
滩涂围垦土地代建项目（注 9）	256,795,861.70	389,805,553.88
长江盛世华章集合型团体养老保障管理产品（注 10）	121,116,972.57	121,116,972.57
其他	97,633,341.29	53,619,587.28
出租开发产品（注 11）	83,093,471.04	127,350,120.30
已收土地（注 12）	73,346,573.48	107,286,788.69

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项 目	期末余额	期初余额
日晖港人行桥项目	23,423,676.13	23,423,676.13
收购世博土控股权交易款		3,700,000,000.00
鼎保置业股权受让保证金及受让款		414,562,027.75
合 计	21,733,712,890.43	12,324,185,753.79

注 1：明细如下，详见附注十五/（四）。

公司名称	股权划转基准日 归母净资产	持股比例	本公司持股份额
百联集团有限公司	20,820,366,648.67	19.00%	3,955,869,663.25
东浩兰生（集团）有限公司	13,646,286,536.23	19.00%	2,592,794,441.88
锦江国际（集团）有限公司	14,583,401,118.66	19.00%	2,770,846,212.55
合 计	49,050,054,303.56		9,319,510,317.68

注 2：一年以上委托贷款及利息明细如下

借款单位	年末借款余额及利息
上海春日置业有限公司	4,461,491,034.92
合计	4,461,491,034.92

注 3：根据上海市发展和改革委员会沪发改投〔2016〕12 号文，上海当代艺术博物馆的建设资金由市级建设财力承担，该项目由子公司上海世博土地控股有限公司立项，上海市文化广播影视管理局经营管理。根据上海市财政局沪财建〔2016〕56 号《关于上海当代艺术博物馆项目竣工财务决算的批复》，“该项目形成的交付使用资产价值 38,620.29 万元，由项目法人上海世博土地控股有限公司办理资产入账。”该项目目前由上海市文化广播影视管理局行使经营权。

根据子公司上海世博土地控股有限公司与上海市机关事务管理局签订的《世博村路 300 号等房屋与市机管局巨鹿大厦等房屋交换的框架协议》，经市政府批准双方将采用房屋交换方式实现权属变动。世博村路 300 号产权由子公司上海世博土地控股有限公司代持资产，涉及金额 182,617.46 万元。

注 4：系子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司及子公司上海地产闵虹（集团）有限公司下属上海闵联临港建设发展有限公司分别利用财政专项资金建造形成的虹桥开发区内基础设施建设以及临港园区市政基础设施建设。

注 5：该项目为应急抢险救灾工程，建设和运营的财政补贴方案及未来资产用途尚未明确，暂列其他非流动资产。

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

注 6：代政府收储土地明细如下，具体情况详见附注十五/（九）。

项 目	期末余额	上年年末余额
耀华地块	1,287,437,556.40	1,287,437,556.40
ES2 单元耀华地块		418,496,037.16
W13 单元复兴地块		903,711,009.96
W17 单元 99 地块		35,806,082.93
E10 单元嘉新公司地块		3,403,065.77
财政资金拨款		-1,169,585,200.00
合 计	1,287,437,556.40	1,479,268,552.22

注 7：上海闵行联合发展有限公司属于国家级开发区，承担部分政府职能，园区内的道路绿化海关税务等都是由闵联公司来负担，闵联公司通过申请来获取财政专项资金。由于形成的资产暂时无法移交，2021 年前闵联公司将其作为“无形资产”核算。2021 年 9 月，应财政部上海监管局要求，闵联公司将其全部调整为“其他非流动资产”核算。

注 8：公益性资产详细信息如下

项 目	期末余额	上年年末余额
E01-1C 公益性项目	288,984,354.63	288,863,874.62
南外滩滨水岸线综合改造工程（复兴东路-万豫码头街）	179,122,521.02	179,122,521.02
黄浦江东岸滨江公共空间贯通开发-南栈滨江公共绿地贯通及景观提升改造工程	128,128,112.88	128,058,112.88
黄浦江东岸滨江公共空间贯通开发-耀华滨江公共绿地贯通工程及景观提升改造工程	67,540,036.34	67,540,036.34
黄浦江沿岸 E8 单元歇浦路（昌邑路至黄浦江）道路及市政配套工程	18,219,664.97	18,219,664.97
秦皇岛码头公共空间贯通工程	10,794,760.50	
合 计	692,789,450.34	681,804,209.83

注 9：子公司上海市滩涂生态发展有限公司受上海市土地储备中心委托，实施滩涂围垦、促淤、围垦成陆地后土地项目以及海塘养护项目。

注 10：详见附注十五/（八）。

注 11：系尚未办理产证的开发产品用于出租的房屋建筑物。

注 12：已收土地详细信息如下，具体情况详见附注十五/（九）。

项 目	期末余额	上年年末余额
汇山地块	73,346,573.48	73,346,573.48
橡胶地块-十字果园		19,627,799.90
橡胶地块-药材地块		14,312,415.31
合 计	73,346,573.48	107,286,788.69

(二十六) 资产减值准备和信用减值准备

项 目	2020 年 12 月 31 日 余额	2021 年 1 月 1 日 余额	本期增加		本期减少			2021 年 12 月 31 日 余额
			本期计提	其他	本期转回	本期转销	其他	
应收帐款坏账准备（注 1）	285,711,844.33	318,986,067.86	234,956,815.58	1,974,650.42				555,917,533.86
其他应收款坏账准备（注 1）	828,738,938.16	967,732,528.67	-95,362,003.64	17,166,226.41			586,893.80	888,949,857.64
预付账款信用减值准备	19,598,212.71	19,598,212.71	-16,867.26					19,581,345.45
应收票据减信用减值准备	2,733,061.63	2,733,061.63	11,466,134.46					14,199,196.09
存货跌价准备（注 2）	704,674,726.93	704,674,726.93	297,153,984.10	27,907,965.89	3,613,680.66	148,886,273.06	51,006,623.12	826,230,100.08
可供出售金融资产减值准备	28,308,314.55							
长期股权投资减值准备	11,880,565.17	11,880,565.17						11,880,565.17
投资性房地产减值准备	1,482,649,738.85	1,482,649,738.85		22,008,000.00		6,518,930.82		1,498,138,808.03
固定资产减值准备（注 3）	338,706,092.23	338,706,092.23	908,826.68	71,009,695.17		13,886,127.45		396,738,486.63
工程物资减值准备								
在建工程减值准备	213,866,418.62	213,866,418.62	1,993,811.98	305,545.43		550,185.56	46,542,059.31	169,073,531.16
无形资产减值准备	23,371,760.98	23,371,760.98						23,371,760.98
商誉减值准备	8,961,663.67	8,961,663.67						8,961,663.67
合同资产减值准备	716,298.07	33,606,033.93	1,076,225.58					34,682,259.51
其 他（注 4）	105,265,574.83	110,265,574.83	5,936,094.08				22,008,000.00	94,193,668.91
合 计	4,055,183,210.73	4,237,032,446.08	458,113,021.56	140,372,083.32	3,613,680.66	169,841,516.89	120,143,576.23	4,541,918,777.18

注 1：坏账准备其他增加、其他减少系本期合并范围变化导致。

注 2：存货跌价准备其他增加，其中 47.19 万系本期合并范围变化导致，剩余 2,743.61 万系开发成本转至开发产品。

注 3：固定资产减值准备其他增加，系存货及在建工程转入固定资产核算，相应减值准备一并转入。

注 4：其他减值准备主要系子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海黄浦联合小额贷款有限公司的贷款损失准备金。

(二十七) 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		3,000,000.00
抵押借款(注 1)	131,801,216.32	25,033,627.92
保证借款(注 2)	206,527,844.23	145,131,505.64
信用借款	1,972,749,474.59	3,329,441,097.83
合 计	2,311,078,535.14	3,502,606,231.39

注 1：详见附注八/(六十六)/1。

注 2：详见附注十。

(二十八) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	489,832,774.64	373,515,470.09
商业承兑汇票	72,405,697.64	94,271,929.98
合 计	562,238,472.28	467,787,400.07

(二十九) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	7,144,661,121.49	4,538,906,981.68
1-2 年(含 2 年)	1,531,230,396.23	956,299,149.25
2-3 年(含 3 年)	701,236,045.13	2,405,909,036.17
3 年以上	4,155,322,422.56	1,876,251,758.64
合 计	13,532,449,985.41	9,777,366,925.74

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
上海市机关事务管理局	1,165,314,180.90	尚未结算
上海仲盛建设工程有限公司	125,692,008.29	尚未结算
上海市闵行区房屋土地征收中心(上海市闵行区土地储备中心)	119,144,449.99	尚未结算
上海建工四建集团有限公司	109,711,926.96	尚未结算
合计	1,519,862,566.14	

(三十) 预收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	253,583,036.32	210,625,132.85
1 年以上	87,740,061.50	59,959,223.73
合 计	341,323,097.82	270,584,356.58

账龄超过 1 年的大额预收账款：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
华东医院	40,634,920.53	待结算租金
合 计	40,634,920.53	

(三十一) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	13,537,956,994.60	14,907,017,710.89
预收货款	363,427,172.09	322,998,689.28
环通商业广场酒店部分转让款	313,622,256.00	
其他	134,250,937.45	109,513,511.36
合 计	14,349,257,360.14	15,339,529,911.53

(三十二) 应付职工薪酬**1、 应付职工薪酬分类**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(一) 短期薪酬	687,392,874.28	2,733,117,123.13	2,719,363,003.33	701,146,994.08
(二) 离职后福利-设定提存计划	4,224,129.85	284,729,090.84	282,954,419.20	5,998,801.49
(三) 离职后福利-设定受益计划		16,243,615.65		16,243,615.65
(四) 辞退福利	3,538,258.55	4,430,539.38	5,884,822.29	2,083,975.64
合 计	695,155,262.68	3,038,520,369.00	3,008,202,244.82	725,473,386.86

2、 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	389,409,468.41	2,253,708,026.69	2,230,612,694.46	412,504,800.64
(2) 职工福利费	261,309,869.95	119,400,434.99	128,159,227.41	252,551,077.53
其中：外商投资企业职工奖福基金	256,421,982.18	1,298,579.18	7,768,197.84	249,952,363.52
(3) 社会保险费	5,127,864.10	159,610,295.77	160,946,567.52	3,791,592.35
其中：1、医疗保险费及生育保险费	5,069,169.92	153,752,773.28	155,160,754.00	3,661,189.20
2、工伤保险费	58,370.18	5,116,998.05	5,045,289.08	130,079.15
3、其他	324.00	740,524.44	740,524.44	324.00
(4) 住房公积金	1,128,753.36	135,578,646.21	134,811,591.97	1,895,807.60
(5) 工会经费和职工教育经费	29,756,918.46	38,297,621.72	38,528,264.32	29,526,275.86
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬	660,000.00	26,522,097.75	26,304,657.65	877,440.10
合计	687,392,874.28	2,733,117,123.13	2,719,363,003.33	701,146,994.08

3、 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	3,806,721.57	206,718,172.84	204,955,268.93	5,569,625.48
失业保险	207,891.67	6,375,586.52	6,355,741.58	227,736.61
企业年金缴费	209,516.61	71,635,331.48	71,643,408.69	201,439.40
合计	4,224,129.85	284,729,090.84	282,954,419.20	5,998,801.49

4、 设定受益计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定受益计划 (一年内需支付的部分)		16,243,615.65		16,243,615.65
合计		16,243,615.65		16,243,615.65

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

(三十三) 应交税费

税 种	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	481,186,454.26	1,568,815,868.24	1,109,108,904.78	940,893,417.72
营业税	-35,717,727.59	1,396,153.78		-34,321,573.81
企业所得税	1,489,214,751.21	2,757,223,190.49	2,395,872,598.09	1,850,565,343.61
城建税	5,015,411.51	91,811,536.59	69,781,148.10	27,045,800.00
房产税	54,762,405.30	232,664,271.98	207,564,494.71	79,862,182.57
土地使用税	6,035,400.36	32,756,170.83	31,861,420.93	6,930,150.26
土地增值税	10,667,807,956.24	1,865,069,926.83	235,581,982.56	12,297,295,900.51
个人所得税	10,806,687.26	92,904,199.53	92,059,413.55	11,651,473.24
教育费附加	9,455,918.31	75,208,191.22	58,172,301.06	26,491,808.47
水利建设基金	3,793.43	17,142.76	14,751.54	6,184.65
河道管理费	280,409.93	14,308.54	158,720.28	135,998.19
其他	443,776,367.01	80,583,437.54	487,246,703.23	37,113,101.32
合 计	13,132,627,827.23	6,798,464,398.33	4,687,422,438.83	15,243,669,786.73

(三十四) 其他应付款

种 类	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	67,872,027.44	551,577,360.70
其他应付款	16,949,219,933.09	25,547,632,135.95
合 计	17,017,091,960.53	26,099,209,496.65

1、 应付股利

项 目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
上海新长宁(集团)有限公司	39,625,000.00	37,500,000.00	
上海润邦投资集团有限公司	9,564,706.58	11,363,406.58	股东未协商一致
上海市房地产交易中心工会	6,600,000.00	7,700,000.00	
大华(集团)有限公司	4,750,000.00	11,400,000.00	
上海园林(集团)有限公司	3,234,029.20	3,234,029.20	尚未要求支付
中华企业历年法人股	1,143,265.24	1,143,265.24	尚未要求支付
安富国际投资集团有限公司	951,040.07		
香港华翠企业有限公司	951,040.07		

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项 目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
上海市工商行政管理局嘉定分局机关服务中心	791,640.91	791,640.91	尚未要求支付
台湾旭宝投资股份有限公司	135,579.99	458,500.00	
上海恒力房地产发展有限公司	66,277.80	66,277.80	股权冻结
日本国万胜株式会社	58,105.71	196,500.00	
金丰投资持无限售条件股份股东股利	1,341.87	1,341.87	尚未要求支付
上海融绿睿江置业有限公司		470,000,000.00	
皮尔金顿意大利无限公司		6,703,199.10	
上海明华物业管理有限公司		1,019,200.00	
合 计	67,872,027.44	551,577,360.70	

2、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
往来款及暂收款	12,382,324,556.46	20,434,327,362.31
其他	1,893,681,639.54	2,185,247,601.67
申虹集团财政相关款项	1,420,810,355.60	1,420,810,355.60
押金保证金	1,008,158,244.35	1,216,153,744.98
征地费用	158,470,875.25	174,344,173.82
历史遗留未付款项	85,774,261.89	116,748,897.57
合 计	16,949,219,933.09	25,547,632,135.95

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款情况的说明

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市土地储备中心	1,420,976,712.48	往来款
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	744,547,200.00	往来款、借款及利息
上海汇京置业发展有限公司	662,590,000.00	借款
上海市住宅建设发展中心	477,658,204.60	协议结算差价款
106 万平方米售后公房款及手续费	325,506,433.29	代收代付
合 计	3,631,278,550.37	

(三十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
质押借款(注 1)	314,377,875.00	606,383,343.50
抵押借款(注 2)	2,208,649,714.07	1,087,605,256.53
保证借款(注 3)	45,706,250.00	3,011,536,438.36
信用借款	6,458,646,115.28	5,285,640,192.00
一年内到期的长期借款小计	9,027,379,954.35	9,991,165,230.39
一年内到期的应付债券(注 4)	4,092,682,804.89	5,760,060,299.81
一年内到期的长期应付款	395,833.33	
一年内到期的其他长期负债(注 5)	1,000,000,000.00	5,600,000,000.00
一年内到期的租赁负债	34,803,753.11	25,088,494.21
一年内到期的委托贷款		
一年内到期的应付利息		
合 计	14,155,262,345.68	21,376,314,024.41

注 1: 详见附注八/(六十六)/2。

注 2: 详见附注八/(六十六)/1。

注 3: 详见附注十。

注 4: 一年内到期的应付债券明细如下:

项目	年末余额	抵押、质押、担保情况 (注 4-1)
07 世博债 2	2,000,000,000.00	
19 中华企业 MTN001	997,617,020.26	
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划	48,000,000.00	抵押、质押
17 沪世博 MTN001	39,974,465.75	
国开-上海地产第二期公共租赁住房资产支持专项计划	33,000,000.00	质押
国开-上海地产第三期公共租赁住房资产支持专项计划	29,000,000.00	质押
19 世博土地 ABN001	10,000,000.00	抵押
国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划	7,000,000.00	质押
申万宏源-世博发展集团大厦资产支持专项计划	5,580,000.00	抵押、质押、担保
一年内到期的应付债券利息	922,511,318.88	
合计	4,092,682,804.89	

注 4-1: 上述应付债券相应的抵押, 详见附注八/(六十六)/1;

上述应付债券相应的质押, 详见附注八/(六十六)/2;

上述应付债券相应的保证, 详见附注十。

注 5：一年内到期的其他长期负债明细如下：

债权单位	年末余额
长江养老保险股份有限公司（注 5-1）	1,000,000,000.00
合计	1,000,000,000.00

注 5-1：上述一年内到期的债权投资计划有相应的担保，详见附注十。

(三十六) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转增值税销项税额	522,963,870.89	683,975,450.41
反向保理-应付票据保理	6,921,170.48	
已背书未到期而无法终止确认的商业承兑汇票	1,334,353.88	
短期应付债券		201,063,333.33
其他		144,000.00
合 计	531,219,395.25	885,182,783.74

(三十七) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额	期末利率区间
质押借款（注 1）	9,678,300,000.00	10,368,300,000.00	4.41%-4.75%
抵押借款（注 2）	17,623,263,497.65	14,580,359,636.09	3.65%-5.635%
保证借款（注 3）	7,931,067,549.24	1,646,053,100.00	1.2%-5.00%
信用借款	12,876,811,191.52	10,670,505,781.99	3.15%-5.035%
合 计	48,109,442,238.41	37,265,218,518.08	

注 1：详见附注八/（六十六）/2。

注 2：详见附注八/（六十六）/1。

注 3：详见附注十。

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

(三十八) 应付债券

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	期初余额	本期发行	其他增加(注1)	按面值计提的利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	抵押/质押/担保情况(注2)
16中星01	2016-3-15	3年+2年	37亿	3,602,283,642.72			29,390,597.28		3,631,674,240.00	-	担保
19中华企业MTN001	2019-11-22	3年	10亿	999,417,170.67			39,100,000.00	2,484,781.10	39,100,000.00	1,001,901,951.77	
19中企01	2019-6-5	3年+2年	31.5亿	3,224,569,996.36			137,025,000.00	3,027,794.09	137,025,000.00	3,227,597,790.45	担保
19中企02	2019-11-14	3年+2年	15.2亿	1,524,850,831.66			63,384,000.00	1,901,708.59	63,384,000.00	1,526,752,540.25	担保
21中企01	2021-6-15	3年+2年	30.87亿		3,087,000,000.00		62,585,753.42	-8,653,884.67		3,140,931,868.75	担保
国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划(注3)	2021-3-31	19年	27.50亿		2,700,000,000.00		71,134,500.00	9,456,824.58	98,264,500.00	2,682,326,824.58	抵押/质押
17沪世博MTN001	2017-8-21	3+2年	5.00亿	40,408,438.36			1,240,000.00		1,200,000.00	40,448,438.36	
21沪世博MTN001	2021-8-27	3年	5.00亿		500,000,000.00		5,442,328.77	-668,459.93		504,773,868.84	
申万宏源-世博发展集团大厦资产支持专项计划(注4)	2021-7-15	18年	3.78亿		377,000,000.00		7,735,847.67		4,165,456.44	380,570,391.23	抵押/质押/担保
18沪地产PPN001	2018-1-24	3+2年	30.00亿	3,133,520,547.95			122,535,254.79		248,500,000.00	3,007,555,802.74	
18沪地产PPN002	2018-3-27	3+2年	20.00亿	2,083,780,821.92			73,060,273.97		610,000,000.00	1,546,841,095.89	
18沪地产PPN003	2018-5-17	3+2年	20.00亿	2,063,715,068.49			87,757,808.22		102,000,000.00	2,049,472,876.71	
18沪地产PPN004	2018-9-6	3+2年	10.00亿	1,014,860,273.97			44,173,479.45		58,000,000.00	1,001,033,753.42	
19沪地产PPN001	2019-11-20	3+2年	10.00亿	1,004,358,356.16			38,800,000.00		38,800,000.00	1,004,358,356.16	
20沪地产PPN001	2020-4-9	5年	10.00亿	1,023,320,547.95			32,000,000.00		32,000,000.00	1,023,320,547.95	
20沪地产01	2020-8-19	3+2年	20.00亿	2,021,146,301.37			57,600,000.00		57,600,000.00	2,021,146,301.37	
20沪地产02	2020-11-27	3年	25.00亿	2,507,627,397.26			87,000,000.00		87,000,000.00	2,507,627,397.26	
21沪地产01	2021-3-21	5年	30.00亿		3,000,000,000.00		92,995,890.41	-2,422,114.27		3,090,573,776.14	

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	期初余额	本期发行	其他增加 (注 1)	按面值计提的利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	抵押/质押/ 担保情况(注2)
21沪地产02	2021-9-28	3年	20.00亿		2,000,000,000.00		16,482,191.78	-1,729,947.48		2,014,752,244.30	
21沪地产03	2021-9-28	5年	20.00亿		2,000,000,000.00		18,542,465.75	-1,796,397.43		2,016,746,068.32	
北金所-上海地产（集团）有限公司2018年度第一期债权融资计划	2018-10-8	3年	16.20亿	1,638,627,750.00			61,362,000.00		1,699,989,750.00	-	
北金所-上海地产（集团）有限公司2019年度第一期债权融资计划	2019-6-10	3年	3.00亿	307,465,416.67			13,110,000.00		13,110,000.00	307,465,416.67	
北金所-上海地产（集团）有限公司2021年度第二期债权融资计划	2021-3-31	3年	10.00亿		1,000,000,000.00		32,583,333.33	-6,416,741.62		1,026,166,591.71	
国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划（注5）	2019-1-24	24.77年	18.00亿	1,725,654,882.19			81,208,166.99		87,134,830.00	1,719,728,219.18	质押
国开-上海地产第二期公共租赁住房资产支持专项计划（注6）	2020-6-30	24.84年	28.00亿	2,766,808,657.53			103,042,034.25		127,229,300.00	2,742,621,391.78	质押
国开-上海地产第三期公共租赁住房资产支持专项计划（注7）	2021-9-17	24.91年	36.32亿		3,450,000,000.00		12,699,387.27		4,000,000.00	3,458,699,387.27	质押
上海自贸区人民币债券一期	2021-5-14	3年	30.00亿		3,000,000,000.00		70,273,972.60	-862,700.18		3,069,411,272.42	
上海自贸区人民币债券二期	2021-10-18	3年	7.50亿		750,000,000.00		5,550,000.00	-251,592.74		755,298,407.26	
07世博债2	2007-2-15	15年	20.00亿			2,000,000,000.00	74,008,333.33			2,074,008,333.33	
19世博土地ABN001（注8）	2019-7-17	18.85年	3.70亿			318,010,000.00	1,223,249.42			319,233,249.42	抵押
20世博土地PPN001	2020-8-4	3+2年	12.00亿			1,200,000,000.00	15,737,333.33			1,215,737,333.33	
20世博01	2020-5-26	3+2年	20.00亿			2,000,000,000.00	30,416,666.67			2,030,416,666.67	
20世控02	2020-11-23	3+2年	10.00亿			1,000,000,000.00	4,190,555.56			1,004,190,555.56	
21世控01	2021-1-28	3+2年	10.00亿			1,000,000,000.00	34,161,643.84			1,034,161,643.84	
21世控02	2021-3-25	3+2年	10.00亿			1,000,000,000.00	27,946,027.40			1,027,946,027.40	

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	期初余额	本期发行	其他增加 (注 1)	按面值计提的利息	溢折价摊销	本期偿还本金及利息	期末余额	抵押/质押/ 担保情况(注2)
减：一年内到期的非流动负债 (注 9)				5,760,060,299.81						4,092,682,804.89	
合计				24,922,355,801.42	21,864,000,000.00	8,518,010,000.00	1,655,498,095.50	-5,930,729.96	7,140,177,076.44	51,481,133,585.44	

注 1：其他增加系上海世博土地控股有限公司本期纳入合并范围。

注 2：上述应付债券相应的抵押，详见附注八/（六十六）/1；

上述应付债券相应的质押，详见附注八/（六十六）/2；

上述应付债券相应的保证，详见附注十。

注 3：2021 年 3 月 31 日，子公司中华企业股份有限公司发行国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划，发行规模 27.5 亿元。其中次级资产支持证券 0.50 亿元，由子公司中华企业股份有限公司自持。

注 4：2021 年 7 月 15 日，子公司上海世博发展（集团）有限公司发行申万宏源-世博发展集团大厦资产支持专项计划，发行规模 3.78 亿元。其中次级资产支持证券 0.01 亿元，由子公司上海世博发展（集团）有限公司自持。

注 5：2019 年 1 月 24 日，本公司发行国开-上海地产第一期公共租赁住房资产支持专项计划，发行规模 18 亿。其中次级资产支持证券 0.9 亿，本公司自持。

注 6：2020 年 6 月 30 日，本公司发行国开-上海地产第二期公共租赁住房资产支持专项计划，发行规模 28 亿。其中次级资产支持证券 0.5 亿，由本公司自持。

注 7：2021 年 9 月 17 日，子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产住房保障有限公司发行国开-上海地产第三期公共租赁住房资产支持专项计划，发行规模 36.32 亿。其中次级资产支持证券 1.82 亿，由本公司自持。

注 8：2019 年 7 月 17 日，子公司上海世博土地控股有限公司发行上海世博土地控股有限公司 2019 年度第一期资产支持票据，发行规模 3.7 亿，其中优先级 3.5 亿，次级 0.2 亿（已于 2019 年年底前还清）。存续期内第 6、12、18、24、30、36 个兑付日对应的行权日附发起机构票面利率调整权、投资人回售权及发起机构回购权。

注 9：上述应付债券期末计提的利息与 2022 年需偿还的本金已分类至一年内到期的非流动负债。

(三十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	263,397,922.36	96,906,804.52
减：未确认融资费用	37,325,835.24	23,397,503.18
减：一年内到期的租赁负债	34,803,753.09	25,088,494.21
合 计	191,268,334.03	48,420,807.13

(四十) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	4,308,169,383.56	3,512,495,043.03	9,150,674.74	7,811,513,751.85
专项应付款	33,569,903,363.61	1,482,483,617.70	2,244,628,171.72	32,807,758,809.59
合 计	37,878,072,747.17	4,994,978,660.73	2,253,778,846.46	40,619,272,561.44

1、 长期应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
中保投资-上海地产三林棚改基础设施债权 投资计划投资合同（注）	3,000,000,000.00	
申虹集团土地储备动拆迁	2,963,660,800.00	2,453,660,800.00
申江集团土地权益核减地块补偿款	1,435,967,189.85	1,435,967,189.85
建材集团财政垫款	94,993,475.66	94,993,475.66
申江集团收储地块土地补偿款	94,097,502.52	94,097,502.52
商品房小区维修基金	87,979,578.11	88,794,767.80
融资租赁	51,500,000.00	57,100,000.00
上房公司少数股东借款	31,000,000.00	31,000,000.00
开发商补贴款	23,835,464.66	24,075,906.68
建材集团预提内养人员款	15,828,620.74	15,828,620.74
其他	9,209,000.00	9,209,000.00
建材集团 24 节能基金	3,442,120.31	3,442,120.31
合 计	7,811,513,751.85	4,308,169,383.56

注：上海地产三林棚改基础设施债权投资计划投资合同总金额为 50 亿元，上述债权投资计划有相应的担保，详见附注十。

2、专项应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
申虹代建项目拨款	24,206,953,000.00	23,307,633,000.00
申虹土地储备专项资金	3,712,041,980.38	4,526,030,014.13
申虹政府性债务偿债资金	1,440,000,000.00	1,440,000,000.00
黄浦江沿岸成片开发预提配套成本	1,290,568,451.50	1,290,568,451.50
世博文化公园项目专项资金	867,000,000.00	717,000,000.00
金砖国家新开发银行项目专项资金	486,059,542.70	828,640,977.50
其他财政专项资金	426,684,678.51	427,773,228.49
闵行开发区专项发展资金	190,409,708.86	218,419,713.56
中小企业担保费用补助专项资金	133,632,916.49	131,611,704.28
住发集团南站项目财政专项补贴	54,408,531.15	54,408,531.15
929 项目专项资金		627,817,743.00
合 计	32,807,758,809.59	33,569,903,363.61

(四十一) 长期应付职工薪酬**1、长期应付职工薪酬明细表**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利-设定受益计划净负债		148,487,352.88		148,487,352.88
合 计		148,487,352.88		148,487,352.88

2、设定受益计划变动情况**(1) 设定受益计划义务现值**

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 年初余额		
2. 计入当期损益的设定受益成本	148,487,352.88	
(1) 当期服务成本		
(2) 过去服务成本	148,487,352.88	
(3) 结算利得（损失以“-”表示）		
(4) 利息净额		
3. 计入其他综合收益的设定收益成本		
4. 其他变动		
5. 期末余额	148,487,352.88	

(2) 设定受益计划净负债（净资产）

项 目	期末余额	期初余额
1. 年初余额		
2. 计入当期损益的设定受益成本	148,487,352.88	
3. 计入其他综合收益的设定收益成本		
4. 其他变动		
5. 期末余额	148,487,352.88	

(四十二) 预计负债

项 目	期末余额	期初余额
春日股权转让违约金（注）	48,267,393.75	48,267,393.75
建材集团预计人员分流费	44,370,000.00	44,370,000.00
未决诉讼	16,152,540.00	16,152,540.00
其他	9,307,316.44	9,307,316.44
预计奖励费支出		5,000,000.00
合 计	118,097,250.19	123,097,250.19

注：详见附注十五/（六）。

(四十三) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
申虹集团交通中心专项资金	8,541,007,037.19		173,715,397.32	8,367,291,639.87
世博文化公园专项补贴	4,780,000,000.00	1,000,000,000.00		5,780,000,000.00
住发集团南站项目专项补贴	847,383,614.66		38,372,088.24	809,011,526.42
住发集团及其部分下属公司公租房财政专项补贴	476,588,892.71		13,230,876.00	463,358,016.71
住发集团长租房补贴	178,816,022.00	163,422,779.00		342,238,801.00
申江集团十六铺地块综合补贴	670,725,752.05		20,690,768.64	650,034,983.41
申江集团外滩交通枢纽	377,328,301.02		11,639,947.68	365,688,353.34
申江集团上海银行大厦收购补贴	254,413,038.78		7,848,217.20	246,564,821.58
申江集团中山东二路地下空间	212,326,094.65		6,549,905.16	205,776,189.49
建材集团济阳工厂拆迁补贴递延收益	335,495,551.20		50,648,430.24	284,847,120.96
当代艺术博物馆（注1）		386,202,865.03		386,202,865.03
东门路轮渡站搬迁工程及十六铺地区综合改造二期	309,947,208.71		9,561,353.52	300,385,855.19
其他各类专项补贴	442,054,693.96	147,720,133.09	50,609,268.11	539,165,558.94

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他（注 2）	145,918,586.40	93,360,677.30		239,279,263.70
合 计	17,572,004,793.33	1,790,706,454.42	382,866,252.11	18,979,844,995.64

注 1：本期增加系上海世博土地控股有限公司纳入合并范围，合并日递延收益一并转入。

注 2：其他系向联营企业提供借款并收取资金利息，同时按持股比例抵消相应内部利润。

利息收入按照持股比例计算并调减长期股权投资损益调整，因长期股权投资余额已减记至零，故将超出部分未实现的内部利润重分类至递延收益。

(四十四) 其他非流动负债

项 目	期 末 余 额	期 初 余 额
中小企业特殊赔偿准备金（注 1）	808,410,259.42	826,388,169.50
住房未到期责任准备金	592,971,906.77	673,831,712.24
住房担保风险管理费（注 2）	198,864,340.47	198,779,740.47
存量公积金风险准备金（注 3）	35,994,681.37	35,981,381.37
汽车贷业务风险准备	27,776,886.80	27,776,886.80
中小企业担保赔偿准备金（注 4）	3,671,268.02	1,532,171.42
中小企业未到期责任准备金	4,828,080.90	233,612.18
拍卖贷业务风险准备	901,342.41	1,160,571.28
临港隐性债务专项收款（注 5）	1,238,500,000.00	1,238,500,000.00
持股权资金本金（注 6）	121,116,972.57	121,116,972.57
代管基金	127,499,525.49	114,724,203.06
代建项目	104,103,350.90	103,157,871.17
杭州湾新兴产业园区项目（注 7）	64,477,675.30	64,477,675.30
1 年以上到期的债权计划		1,000,000,000.00
其他	6,104,485.72	
待转销项税	259,970,093.10	12,050,531.78
合 计	3,595,190,869.24	4,419,711,499.14

注 1：系子公司上海市房屋置业融资担保有限公司及其下属上海联合融资担保有限公司根据融资性担保业务的市场风险情况计提的特殊担保赔偿准备金。期末余额主要是对多年未能处置、回收款项的部分全额计提特殊准备，详见附注十五/（七）。

注 2：系上海市公积金管理中心拨付给子公司上海市房屋置业融资担保有限公司的担保风险管理费，用于公积金贷款风险准备及支付贷前贷中风险管理、贷后风险管理等日常风险管理工作的成本费用。

注 3：系上海市公积金管理中心拨付于子公司上海市住房置业融资担保有限公司用于存量部分公积金贷款的风险准备金。

注 4：系子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海联合融资担保有限公司根据融资性担保业务当年年末担保责任余额 1% 的比例提取担保赔偿准备金。

注 5：详见附注十五/（十四）。

注 6：详见附注十五/（八）。

注 7：系子公司上海地产闵虹（集团）有限公司下属上海杭州湾新兴产业发展有限公司受上海市土地储备中心的委托，对上海杭州湾新兴产业项目进行土地前期开发，已收到的上海市土地储备中心项目预付款。

(四十五) 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
上海市国有资产监督管理委员会	30,000,000,000.00	100.00%			30,000,000,000.00	100.00%
合 计	30,000,000,000.00	100.00%			30,000,000,000.00	100.00%

(四十六) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额	本期增加	本期减少	期末
中保投资权益性出资款（注）		14,190,000,000.00		14,190,000,000.00
合 计		14,190,000,000.00		14,190,000,000.00

注：2021 年 4 月 27 日，沪国资委评价〔2021〕136 号《关于同意上海地产（集团）有限公司以权益工具方式引入中保投资资金的批复》中同意本公司以权益工具方式引入中保投资资金，引入资金规模不超过 200 亿元人民币。

2021 年 6 月 7 日，本公司与中国保险投资基金（有限合伙）（以下简称“中保投资”）签署《中保投资上海城市更新项目投资合同》，合同约定中保投资拟向本公司进行权益性出资规模合计不超过 200 亿。

2021 年 9 月 23 日，上海公信会计师事务所出具公信业〔2021〕2290 号出资鉴证报告，报告显示截至 2021 年 8 月 31 日，本公司已收到中保投资按照投资合同约定通过十二期托管专户缴纳的首期出资款人民币合计 141.9 亿元。

(四十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价（注）	25,146,468,650.12	18,081,295,066.41		43,227,763,716.53
2、其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	642,038,801.24	7,394,037.53		649,432,838.77
(2) 资产评估增值	264,311,082.67			264,311,082.67
(3) 财政专项	1,566,579,011.38	9,974.87		1,566,588,986.25
(4) 其他资本公积	204,774,432.11	-111,139,239.54		93,635,192.57
其他资本公积 小计	2,677,703,327.40	-103,735,227.14		2,573,968,100.26
合 计	27,824,171,977.52	17,977,559,839.27		45,801,731,816.79

注：资本溢价明细如下：

资本溢价变动说明	本期增加	本期减少
财政拨付上海城市更新建设发展有限公司资金	4,000,000,000.00	
世博土控纳入合并范围	3,926,740,129.94	
国资委无偿划转百联集团 19% 股权	3,955,869,663.25	
国资委无偿划转锦江国际 19% 股权	2,770,846,212.55	
国资委无偿划转东浩兰生 19% 股权	2,592,794,441.88	
上海市国资委划拨国有资本金	840,000,000.00	
滩涂收购园林少数股东股权	-4,981,596.88	
无锡太湖花园净资产 0.07% 差额	26,215.67	
合 计	18,081,295,066.41	

(四十八) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费（注）	10,864,515.68	3,269,590.16	5,302,967.70	8,831,138.14	
合计	10,864,515.68	3,269,590.16	5,302,967.70	8,831,138.14	—

注：期末余额系子公司上海建材（集团）有限公司下属上海玻机智能幕墙股份有限公司按劳务收入的 2% 计提安全生产费，用于支付与安全相关的设备检查及防护费用。

(四十九) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金(注)	2,735,692,463.87	198,066,650.88		2,933,759,114.75
合 计	2,735,692,463.87	198,066,650.88		2,933,759,114.75

注：本期根据净利润的 10%计提法定盈余公积 18,800.56 万元；本期处置其他权益工具投资，其他综合收益结转留存收益增加盈余公积 1,006.11 万元。

(五十) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
上期报告披露年初未分配利润	33,565,758,858.30	30,484,083,428.99
本期调整年初未分配利润(注 1)	168,427,792.55	
本期调整后年初未分配利润	33,734,186,650.85	30,484,083,428.99
本期增加额	2,619,801,656.39	4,125,716,706.90
其中：本期净利润转入	2,522,634,178.59	4,125,716,706.90
其他调整因素(注 2)	97,167,477.80	
本期减少额	629,658,207.59	1,044,041,277.59
减：提取法定盈余公积	188,005,564.35	316,022,808.71
提取职工奖励及福利基金	308,803.24	363,623.88
利润归还投资		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	441,343,840.00	727,654,845.00
转作股本的普通股股利		
本期年末未分配利润	35,724,330,099.65	33,565,758,858.30

注 1：本期调整年初未分配利润详见附注五。

注 2：本期处置其他权益工具投资，其他综合收益结转留存收益，转入未分配利润的金额为 9,054.98 万元

(五十一) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额			上期发生额		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	36,126,215,951.97	1,159,520,285.70	37,285,736,237.67	26,819,197,191.19	2,636,308,098.69	29,455,505,289.88
营业成本	26,118,136,618.96	456,886,057.56	26,575,022,676.52	16,903,678,541.82	1,447,474,985.55	18,351,153,527.37
营业毛利	10,008,079,333.01	702,634,228.14	10,710,713,561.15	9,915,518,649.37	1,188,833,113.14	11,104,351,762.51

1、 主营业务收入、成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 商业	156,034,918.35	165,846,067.58	63,348,936.04	55,162,017.05
(2) 房地产业	23,374,681,447.87	17,666,475,062.27	15,646,803,532.32	9,362,250,113.81
(3) 旅游饮食服务业	398,727,454.07	387,383,785.69	241,977,827.42	219,836,666.28
(4) 担保及担保服务	94,541,806.67	70,785,650.38	119,251,633.17	65,038,201.31
(5) 土地补偿	1,475,047,697.68		1,323,482,028.87	
(6) 建筑材料销售	5,401,251,665.30	4,473,108,395.07	5,071,636,948.01	4,145,266,472.12
(7) 工程施工	1,117,362,865.32	935,260,006.34	942,093,867.17	754,596,594.24
(8) 租赁、场地使用费	2,691,174,159.22	1,320,977,622.84	2,133,814,726.44	1,200,058,461.95
(9) 物业管理	790,383,446.80	748,399,707.44	764,289,450.52	726,619,251.69
(10) 劳务	164,481,318.43	127,285,420.27	177,657,028.78	135,574,130.37
(11) 代建管理	67,880,592.11	33,798,525.22	24,091,614.67	10,932,565.48
(12) 房产中介、咨询	14,248,743.05	6,390,238.31	14,340,242.96	6,038,230.61
(13) 其他	380,399,837.10	182,426,137.55	296,409,354.82	222,305,836.91
合 计	36,126,215,951.97	26,118,136,618.96	26,819,197,191.19	16,903,678,541.82

2、 其他业务收入、成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
(1) 房地产业	30,724,269.69	29,443,912.38		
(2) 材料销售	96,547,318.37	31,551,937.13	113,488,737.35	33,944,049.64
(3) 土地转让	180,000,000.00	-52,529,088.97	2,189,189,400.00	1,032,065,198.26
(4) 租赁、场地使用费	623,212,310.46	264,893,649.02	174,662,129.44	239,286,311.22
(5) 劳务	14,467,608.17	19,303,023.28	10,422,862.32	6,731,473.83
(6) 土地储备前期开发管理	22,726,708.87	22,726,708.87		
(7) 渣土处置服务	101,274,757.32	100,702,173.53	104,944,518.34	103,540,969.05
(8) 其他	90,567,312.82	40,793,742.32	43,600,451.24	31,906,983.55
合 计	1,159,520,285.70	456,886,057.56	2,636,308,098.69	1,447,474,985.55

(五十二) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、包装费	5,679,271.91	5,676,382.07
2、运输费	123,084,985.24	120,676,244.71
3、装卸费	12,365.29	29,022.00
4、仓储保管费	5,974,741.78	5,124,430.89
5、保险费	215,122.94	190,112.39
6、展览费	1,707,929.92	3,848,211.58
7、广告费	61,333,243.97	64,983,340.03
8、销售服务费	79,987,894.30	74,615,707.69
9、职工薪酬	194,790,447.39	204,245,679.18
10、折旧费	896,578.78	1,613,153.37
11、修理费	20,246,474.82	19,534,560.73
12、样品及产品损耗	197,083.23	314,119.25
13、其他	90,484,535.46	127,946,634.02
合 计	584,610,675.03	628,797,597.91

2、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬	1,283,844,755.91	1,242,971,926.59
2、保险费	8,109,759.06	6,376,894.63
3、折旧费	258,431,212.43	225,310,398.93
4、修理费	14,230,918.36	18,802,490.40
5、无形资产摊销	20,870,815.31	20,734,475.55
6、业务招待费	7,484,312.79	7,857,137.00
7、差旅费	17,322,810.98	16,206,376.44
8、办公费	66,051,088.83	54,457,927.64
9、会务费	1,742,006.66	1,349,554.54
10、诉讼仲裁费	829,637.03	4,185,591.73
11、聘请中介机构费用	92,357,000.24	84,826,010.74
12、咨询费	104,230,998.24	43,086,652.03
13、董监事会费	434,310.95	589,663.03

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
14、未到期准备金	-92,363,379.10	-112,488,106.55
15、其他	458,353,186.27	392,989,015.01
合 计	2,241,929,433.96	2,007,256,007.71

3、 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	100,109,817.51	77,981,134.33
折旧及摊销	24,716,222.48	15,996,212.62
其他	135,174,880.32	129,912,894.04
合 计	260,000,920.31	223,890,240.99

4、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	3,425,446,242.40	2,872,780,390.73
减：利息收入	1,032,537,273.99	689,956,018.08
汇兑损益	5,336,662.92	10,274,760.63
手续费	64,307,149.00	56,319,744.70
合 计	2,462,552,780.33	2,249,418,877.98

(五十三) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
申虹集团交通中心项目补贴	173,715,397.32	144,762,831.14
住发公共租赁住房项目运营补贴	150,000,000.00	
租金减免专项租金补贴	109,546,528.36	
建材集团济阳工厂拆迁补贴	50,648,430.24	50,648,430.24
申江集团十六铺地块综合补贴	20,690,768.64	20,690,768.64
申江集团外滩交通枢纽补贴	11,639,947.68	11,639,947.68
申江集团十六铺地区（中山东二路以东）综合改造二期补贴	9,491,855.40	9,491,855.40
临港开发主体财政扶持资金	8,500,000.00	
585 项目补贴	7,848,217.20	7,848,217.20
其他各类政府补助	100,984,170.89	95,927,767.00
合 计	643,065,315.73	341,009,817.30

(五十四) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		2,101,450.70
权益法核算的长期股权投资收益(注 3)	-110,157,237.99	-49,832,733.18
处置长期股权投资产生的投资收益(注 1)	1,026,812,811.64	184,270,998.76
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		7,838.95
期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		1,320,632.07
可供出售金融资产等取得的投资收益		1,369,023,246.82
处置可供出售金融资产取得的投资收益		527,784,251.59
委托贷款收益	73,256,344.43	346,925,245.13
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间的投资收益	24,761,739.28	2,356,047.35
处置交易性金融资产取得的投资收益	524,937,667.88	9,437,375.10
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得(注 2)	405,171,214.69	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	865,817,051.58	
其他投资收益	18,654,211.07	104,137,548.08
合 计	2,829,253,802.58	2,497,531,901.37

注 1: 本期处置长期股权投资产生的投资收益, 主要为:

处置单位	被投资单位	处置收益	转让价格	转让成本
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	上海扬子江大酒店有限公司	286,378,781.38	1,255,124,851.71	968,746,070.33
上海地产虹桥建设投资(集团)有限公司	上海虹权置业有限公司	729,412,330.44	639,230,905.43	-90,181,425.01
合 计		1,015,791,111.82	1,894,355,757.14	878,564,645.32

注 2: 子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司于 2021 年 12 月 27 日, 取得上海太平洋大饭店有限公司 100% 控制权, 原 30% 股权投资在合并日按公允价值计量产生的利得 4.05 亿元。

注 3: 按照权益法核算的长期股权投资, 直接以被投资单位的账面净损益计算确认投资损益的事实及原因

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海外滩滨江综合开发有限公司(注 3-9)	50.00%	113,065,379.67	56,532,689.84
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	50.00%	962,488.49	481,244.25
上海国际展览中心有限公司	50.00%	2,117,986.85	250,672.27

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
湖北承大银河数据技术有限公司（注 3-4）			
上海星南置业有限公司	50.00%	10.04	5.02
上海虹口城市更新建设发展有限公司	60.00%	-341,639,043.21	-204,983,425.93
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	-3,495,625.00	-2,097,375.00
上海静安城市更新投资发展有限公司	60.00%	-419,512.50	-251,707.50
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	60.00%	-13,080,348.10	-7,848,208.86
上海外滩城市更新投资发展有限公司	60.00%	-1,250.00	-750.00
上海地产乡悦建设发展有限公司	50.00%	-30,861,260.13	-15,430,630.07
上海利昊物业管理有限公司	50.00%	15,968.51	7,984.26
上海营口加油站有限责任公司	50.00%	1,755,578.01	1,842,030.38
上海康健加油有限公司	50.00%	1,601,703.62	1,862,837.18
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	50.00%	4,320,706.93	2,160,353.46
上海诚鼎扬子股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	16.25%	2,658,515.41	432,008.75
上海诚鼎扬子投资合伙企业（有限合伙）	19.44%	-1,543,354.36	-299,970.98
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	14.58%	3,209,850.80	468,102.17
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	19.90%	14,156,129.94	2,817,140.64
上海申地生态集团有限公司	30.00%	-144,095.75	-43,228.72
上海世新博创实业发展有限公司	50.00%		
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	50.00%	2,659.30	1,329.65
上海兴华地酒店管理有限公司（注 3-2）	30.00%	-6,767,181.44	-48,743.93
上海地产北部投资发展有限公司	45.00%	2,781,841.70	1,251,828.77
上海松江新城建设发展有限公司	48.00%	73,326,139.32	35,196,546.87
上海陈家镇建设发展有限公司	24.50%	293,402.80	71,883.69
上海世博土地控股有限公司（注 3-1、5）			96,105,137.34
上海地产星弘房地产开发有限公司（注 3-7、9）	50.00%	-692,898.42	-138,579.67
上海富浦滨江开发建设投资有限公司（注 3-1、8）	49.00%	-95,734,848.02	-56,690,082.92
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司（注 3-1、8）	49.00%	-49,957,951.24	-29,274,839.56
上海富洲滨江开发建设投资有限公司（注 3-1、9）	49.00%	-72,949,103.82	-52,393,346.16
上海南滩城市建设发展有限公司	23.00%	32,259.20	7,419.62
上海吴淞口开发有限公司	19.00%	-138,300,827.29	20,564,528.02
上海虹桥友谊商城有限公司（注 3-2）	43.00%	-31,101,900.41	-13,161,048.45
上海扬子江大酒店有限公司（3-4、6、9）		-62,773,338.83	-39,408,741.89

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海国际贸易中心有限公司(注3-9)	45.48%	45,168,859.33	14,011,531.76
上海太平洋大饭店有限公司(注3-6、9)		-91,205,974.45	-27,375,394.44
上海申能滩涂风电开发有限公司(注3-4)			
上海德尚房地产开发有限公司	32.00%	7,345,507.44	2,350,562.38
上海市创新电子商务集成服务平台有限公司	25.00%	-6,410,515.99	-1,543,586.62
上海大则网络科技有限公司(注3-2)	13.42%		
上海城方租赁住房运营管理有限公司(注3-2)	45.00%	-30,512,662.61	-5,372,999.80
上海淮海商北商业管理有限公司	35.00%	-1,238,616.94	-433,515.93
上海百事可乐饮料有限公司(注3-3、9)	46.00%	183,511,978.19	84,413,209.97
南京百事可乐饮料有限公司(注3-3)	46.00%	35,492,837.04	16,324,405.04
上海蓝波高电压技术设备有限公司(注3-2)	25.00%	-18,688,152.97	-2,871,292.84
上海新天地置业发展有限责任公司(注3-9)	25.00%	53,469,519.92	13,367,379.99
上海零号湾创业投资有限公司	40.00%	2,920,528.00	1,168,211.19
上海财大科技园有限公司	24.00%	9,749,610.49	1,749,133.70
上海世博百联商业有限公司(注3-2)	49.00%	-12,546,562.46	
上海世博绿色能源发展有限公司	30.00%	65,909.10	19,772.73
上海世实石油发展有限公司	49.00%		
上海松江好饰家家居市场经营管理有限公司	30.00%	1,329,124.31	398,737.29
启华有限公司(注3-3)	40.00%	6,499,195.46	2,527,240.29
上海申地锦和商业经营管理有限公司	35.00%	-428,614.59	-150,015.11
上海浦江游览营运服务有限公司	25.00%	-2,333,350.68	-583,337.67
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	40.00%	154,837,474.61	61,934,989.85
上海世博东迪文化发展有限公司	30.00%	1,407,853.01	422,355.90
上海联合水泥有限公司(注3-8)	40.00%	30,782,840.81	12,294,340.90
上海新型建材岩棉有限公司	49.00%	15,453,133.63	7,553,945.56
上海浦砾珐住宅工业有限公司	42.00%	-1,908,963.70	-801,764.76
上海建材集团节能环保科技有限公司	40.00%	1,056,560.91	422,624.36
建钊投资管理(南京)有限公司(注3-4)		-884,367.00	-265,310.10
滦县小川玻璃硅砂有限公司(注3-2)	35.00%	-37,166.17	
北京泛华玻璃有限公司(注3-2)	35.00%	-2,294,856.98	
国建联盟传媒投资(北京)有限公司	7.69%	-995,814.72	-156,552.43
上海耀华纳米科技有限公司(注3-4)			

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海欧文斯-科宁玻璃纤维有限公司	10.00%	2,077,481.46	207,748.07
菊水建材科技（常熟）有限公司	10.00%	-8,537,561.11	-853,778.91
喀什聚瀚建材贸易有限公司	7.14%	649,824.15	357,112.77
上海申养投资管理股份有限公司（注 3-1）	46.76%	-34,865,966.13	-15,020,957.85
上海国际汽车城置业有限公司	20.00%	32,382,653.66	6,476,530.72
上海瀛利置业有限公司	50.00%	256,793.13	128,396.57
上海春日置业有限公司（注 3-1、2）	50.00%	24,813,551.70	-93,360,677.30
上海侨建重联企业发展有限公司	49.00%	4,800,560.24	2,352,274.52
上海星筑房地产开发有限公司	40.00%	1,381,550.99	552,620.40
上海虹城房地产有限公司	25.00%	-16,959,759.16	-4,239,939.79
上海恒城房地产有限公司	25.00%	291,806.74	72,951.69
上海虹桥商务区能源服务有限公司	49.00%	3,278,514.35	1,606,472.03
上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	49.00%	41,446,280.65	20,308,677.52
上海虹桥国际进口商品物流有限公司（注 3-9）	40.00%	-15,331,005.45	-6,132,402.18
合计		-213,871,879.72	-110,157,237.99

注 3-1：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消。

注 3-2：按权益法核算的被投资单位净资产为负数，公司长期股权投资账面数已为零；或已对长期股权投资全额计提减值准备。

注 3-3：按权益法核算的被投资单位为外商投资企业的，按净利润扣除计提的奖福基金后的金额计算相应的投资收益。

注 3-4：按权益法核算的被投资单位，已作股权处置或注销。

注 3-5：本期上海世博土地控股有限公司纳入本公司合并范围，详见附注十五/（三）。

注 3-6：子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（以下简称“虹联公司”）将持有的上海扬子江大酒店有限公司 50% 股权以经市国资委备案的评估值为依据，通过非公开协议转让的方式转让给上海锦江国际投资管理有限公司（以下简称“锦国投”），锦国投以市国资委备案的评估值为依据将持有的上海太平洋大饭店有限公司 70% 作为支付对价，不足部分双方以现金方式支付。股权置换整合后，虹联公司持有太平洋大饭店 100% 股权。上海扬子江大酒店有限公司 50% 股权评估值为 128,298.86 万元（基准日 2021 年 06 月 30 日），上海太平洋大饭店有限公司 70% 股权评估值为 128,296.40 万元（基准日 2021 年 06 月 30 日），差额 24,589.74 元，锦国投已支付完毕。上海扬子江大酒店有限公司、上海太平洋大饭店有限公司已于 2021 年 12 月 27 日完成工商变更。

注 3-7: 本公司与绿地地产集团有限公司于 2021 年 11 月 29 日签订产权交易合同, 根据东洲评报字(2021)第 2167 号评估报告的结果为依据, 绿地地产集团有限公司以 15 亿元的对价转让星弘公司 30% 的股权, 对应股本金额是 2.451 亿元。2021 年 12 月 10 日, 完成了工商变更手续, 本公司对星弘公司的持股比例由 20% 增加至 50%, 2021 年度按原持股比例 20% 确认投资收益。本报告期内, 星弘公司的公司章程除变更出资人信息外, 无其他变化。

注 3-8: 截至报告日, 仅取得被投资单位提供的未经审计财务报表。

注 3-9: 截至报告日, 取得被投资单位 2021 年度审计报告初稿。

(五十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,216,499.09
交易性金融资产	-335,365,443.85	-12,916,878.43
其他非流动金融资产	225,452.91	-839,069.17
合 计	-335,139,990.94	-12,539,448.51

(五十六) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-234,956,815.58	-6,402,708.35
其他应收款坏账损失	95,362,003.64	-1,487,902.90
应收票据减值损失	-11,466,134.46	356,896.17
预付账款减值损失	16,867.26	
合 计	-151,044,079.14	-7,533,715.08

(五十七) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-293,540,303.44	-204,043,697.81
在建工程减值损失	-1,993,811.98	-433,962.27
合同资产减值损失	-1,076,225.58	-716,298.07
固定资产减值损失	-908,826.68	-7,249,036.79
其 他	-5,936,094.08	-34,997,202.60
坏账损失		118,257,096.12
长期股权投资减值损失		-10,848,524.52
合 计	-303,455,261.76	-140,031,625.94

(五十八) 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
固定资产处置收益	73,557,372.55	17,114,440.73	73,557,372.55
处置使用权资产利得或损失	8,117.56		8,117.56
在建工程处置收益	-0.04	196,178.15	-0.04
无形资产处置收益		91,180,223.61	
合 计	73,565,490.07	108,490,842.49	73,565,490.07

(五十九) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助(注)	62,334,130.18	97,038,879.02	62,334,130.18
违约赔偿收入	34,237,666.46	100,878,115.83	34,237,666.46
其 他	20,050,007.64	45,479,051.03	20,050,007.64
非流动资产毁损报废利得	1,486,370.93	257,440.77	1,486,370.93
盘盈利得	173.89	60.07	173.89
合 计	118,108,349.10	243,653,546.72	118,108,349.10

注：政府补助明细：

项 目	本期发生额	上期发生额
财政扶持资金	36,274,220.94	78,891,486.05
财政绩效奖励返还	6,920,000.00	10,800,000.00
会展大道专项补助	4,634,200.00	
课题经费补贴	1,500,000.00	
税收返还	1,307,544.77	1,072,642.20
市小办财政补贴	333,000.00	973,000.00
节能安全补贴	150,000.00	839,200.00
园区奖励	500,600.00	400,900.00
企业补贴		6,301.89
其他各类财政补贴	10,714,564.47	4,055,348.88
合 计	62,334,130.18	97,038,879.02

(六十) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他支出（注）	35,296,114.20	33,699,309.89	35,296,114.20
捐赠支出	14,932,348.02	19,593,958.83	14,932,348.02
赔偿金、违约金及罚款支出	13,117,010.93	60,678,625.52	13,117,010.93
非流动资产毁损报废损失	2,169,420.32	2,274,096.87	2,169,420.32
预计未决诉讼损失		18,249,600.00	
盘亏损失		661.00	
合 计	65,514,893.47	134,496,252.11	65,514,893.47

注：主要系子公司上海世博发展（集团）有限公司按市委、市政府指示完成世博园区 C 片区的腾地工作，本期共发生 3,338.46 万元，腾地工作尚未全部完成。

(六十一) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	2,614,787,004.10	1,468,036,024.74
递延所得税费用	-266,490,733.05	-44,332,547.12
合 计	2,348,296,271.05	1,423,703,477.62

(六十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			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
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-4,180,477,991.62	-1,044,979,630.16	-3,135,498,361.46	29,400.00		29,400.00
(1) 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-559,471.02		-559,471.02	29,400.00		29,400.00
(2) 其他权益工具投资公允价值变动	-4,179,918,520.60	-1,044,979,630.16	-3,134,938,890.44			
2、以后将重分类进损益的其他综合收益	620,567.54		620,567.54	-5,093,939,172.26	-1,273,153,770.45	-3,820,785,401.81
(1) 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				-21,264.11		-21,264.11
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计				-21,264.11		-21,264.11
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益				-4,540,927,948.71	-1,135,231,987.19	-3,405,695,961.52
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				551,687,133.07	137,921,783.26	413,765,349.81
小 计				-5,092,615,081.78	-1,273,153,770.45	-3,819,461,311.33
(3) 外币财务报表折算差额	620,567.54		620,567.54	-1,302,826.37		-1,302,826.37
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	620,567.54		620,567.54	-1,302,826.37		-1,302,826.37
合 计	-4,179,857,424.08	-1,044,979,630.16	-3,134,877,793.92	-5,093,909,772.26	-1,273,153,770.45	-3,820,756,001.81

2、 其他综合收益各项目调节情况

项目	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	其他权益工具投资公允价值变动	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币财务报表折算差额	企业改制评估增值调账（可供增值部分）	其他综合收益合计
上年年初余额	102,900.00		-26,765,276.29	7,870,078,897.66	9,139,428.19	15,563,340.97	7,868,119,290.53
上年增减变动金额（减少以“—”号填列）	29,400.00		-21,264.11	-3,819,461,311.33	-1,302,826.37		-3,820,756,001.81
上年年末余额	132,300.00		-26,786,540.40	4,050,617,586.33	7,836,601.82	15,563,340.97	4,047,363,288.72
本年年初余额	-193,228.58	3,910,530,128.46	-26,786,540.40		7,836,601.82	15,563,340.97	3,906,950,302.27
本期公允价值增减变动金额（减少以“—”号填列）	-559,471.02	-3,134,938,890.44			620,567.54		-3,134,877,793.92
其他综合收益结转留存收益		-107,228,564.33					-107,228,564.33
本期期末余额	-752,699.60	668,362,673.69	-26,786,540.40		8,457,169.36	15,563,340.97	664,843,944.02

注：本期执行新金融工具准则，导致影响年初其他综合收益-14,041.30万元，详见附注五。

(六十三) 借款费用

当期资本化项目	资本化科目	当期资本化金额	用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率
三林楔形绿地	开发成本	585,206,904.53	4.410%-6.380%
三林楔形绿地 15、17、19、20 号地块	开发成本	487,144,307.18	5.225%
曹路保障房南块基地	开发成本	428,019,349.65	4.125%-5.225%
颛桥城中村项目	开发成本	63,386,419.23	4.750%
07A 住宅	开发成本	57,732,131.06	4.750%-5.850%
华漕 206 地块配套商品房	开发成本	37,607,677.47	4.410%-4.750%
三林楔形绿地（含部分配套开发用地）项目 15、17、19、20 号地块	开发成本	30,370,204.49	5.225%
曹路保障房北块 H-2-1	开发成本	28,895,833.33	4.750%
09-03 地块	开发成本	26,824,296.35	4.225%-4.750%
世博城市最佳实践区 E08-01A 地块	开发成本	26,460,369.66	4.280%
新华 6-2 项目	开发成本	21,515,828.46	4.350%-5.300%
三林楔形绿地（含部分配套开发用地）项目 39、40、41、42、43、44 号地块	开发成本	19,569,691.37	5.225%
洋泾 17-4 项目	开发成本	13,292,255.35	4.350%-5.300%
杨浦区新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	开发成本	12,032,507.36	3.950%
10-02 地块	开发成本	10,881,008.11	4.225%-4.750%
跑马山-檀悦名居	开发成本	10,601,999.02	4.900%-5.145%
31 号地块项目	开发成本	10,239,194.31	4.410%-5.225%
洋泾 23-3 项目	开发成本	9,501,558.74	4.350%-5.300%
三林楔形绿地（含部分配套开发用地）项目 35、36、37 号地块	开发成本	6,603,283.77	5.225%
三林楔形绿地（含部分配套开发用地）项目 23、24、25、26、27、30、31、32 号地块	开发成本	6,598,913.76	5.225%
5#地块	开发成本	6,118,219.90	4.275%-4.750%
闵行区华漕社区 MHP0-1406 单元 A01-06 地块项目	开发成本	6,086,574.37	4.250%
浦东新区康桥镇三林社区 Z000703 单元 NH103-01 地块	开发成本	6,062,071.52	4.200%
国际医学园区 20-10、21C-06 地块	开发成本	6,042,996.04	3.600%-4.750%
浦东新区 PDP0-1001 单元 03A-01 地块	开发成本	5,760,180.30	3.600%-4.750%
顾村 0401-04 地块	开发成本	5,451,492.96	4.370%

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

当期资本化项目	资本化科目	当期资本化金额	用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率
七宝 03-12 地块	开发成本	4,482,405.34	4.410%
顾村 0402-03 地块	开发成本	3,976,221.23	4.750%
三林楔形绿地（含部分配套开发用地）项目 21、22 号地块	开发成本	3,409,415.12	5.225%
宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块	开发成本	2,732,696.31	3.800%
中环滨江世纪二期商墅及一期高层	开发成本	2,706,312.73	4.350%-5.145%
黄浦江沿岸 E8 单元 E18-1 地块	开发成本	2,294,863.54	5.225%
三林楔形绿地（含部分配套开发用地）项目 28、29、33、34、38 号地块	开发成本	2,277,766.90	5.225%
航头镇 PDS1-0205 单元 06-05 地块	开发成本	2,153,730.08	3.600%-4.750%
浦东新区 PDP0-1001 单元 03A-10 地块	开发成本	1,746,585.40	3.600%-4.750%
世博政务办公社区 10-03 地块商办项目	开发成本	1,348,903.11	4.050%-4.350%
城际广场 D 块	开发成本	1,093,613.90	3.850%
尚汇豪庭三期	开发成本	746,782.13	---
航头镇 PDS1-0205 单元 11-03 地块	开发成本	152,337.69	3.600%-4.750%
航头镇 PDS1-0205 单元 09-03 地块	开发成本	85,533.97	3.600%-4.750%
黄浦区南浦社区 S010601 单元 D04 街坊 D04-08 地块 租赁住房	开发成本	33,159.45	4.310%-4.350%
开发成本 小计		1,957,245,595.19	
浦东新区北蔡 Z000501 单元龙阳路地块	在建工程	241,060,601.81	4.750%-5.225%
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块	在建工程	23,822,288.22	4.31%
世博绿谷项目	在建工程	22,140,361.28	4.41%
浦东新区上钢社区 Z000101 单元 10-2 地块	在建工程	17,757,050.06	4.31%
浦东新区南码头社区 Z0000301 单元 15 街坊 15-01 地块	在建工程	17,470,373.92	4.31%
三期厂房	在建工程	11,178,580.02	4.41%
浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块	在建工程	9,963,128.58	4.31%
浦东新区北蔡社区 Z000501 单元 03-02、03-03 地块	在建工程	8,445,895.86	4.31%
黄浦区南浦社区 S010601 单元 F01 街坊 F01-01 地块	在建工程	8,398,230.35	4.31%
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-10 地块	在建工程	6,800,257.26	4.31%
嘉定区嘉定工业区南门社区 53-01 地块	在建工程	4,876,335.31	4.20%

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

当期资本化项目	资本化科目	当期资本化金额	用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率
虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-T01-A02-02 地块	在建工程	4,549,557.67	4.31%
长宁区古北社区 W040502 单元 E1-06 地块	在建工程	4,278,460.47	4.31%
徐汇区漕河泾社区 196a-08 地块	在建工程	3,054,720.92	4.31%
浦东新区公共服务租赁性配套用房项目	在建工程	2,820,000.00	3.60%
嘉定区公共服务租赁性配套用房项目	在建工程	2,068,000.00	3.60%
金山区公共服务租赁性配套用房项目	在建工程	1,974,000.00	3.60%
宝山区公共服务租赁性配套用房项目	在建工程	1,598,000.00	3.60%
江门二期项目	在建工程	1,346,150.53	4.00%
大中地块项目开发	在建工程	2,732,746.36	4.75%
07C 养老	在建工程	1,021,140.00	4.750%-5.850%
G18、19 项目	在建工程	599,950.12	4.00%
电机学院	在建工程	215,644.67	4.28%
杨高中路 1900 号	在建工程	129,837.75	4.41%
在建工程 小计		398,301,311.16	
合计		2,355,546,906.35	

(六十四) 合并现金流量表

1、 现金流量表补充资料

项 目	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	3,375,352,016.10	5,202,006,914.84
加：资产减值损失	224,094,883.62	47,396,102.47
信用减值损失	151,044,079.14	7,533,715.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,560,895,070.28	1,419,311,350.54
使用权资产折旧	57,913,500.46	
无形资产摊销	107,847,111.11	103,343,924.84
长期待摊费用摊销	91,980,183.47	119,789,297.97
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)	-73,310,101.12	-108,490,842.49
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	1,297,872.57	2,016,656.10
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	335,139,990.94	12,539,448.51
财务费用(收益以“—”号填列)	3,083,799,812.49	2,620,841,845.89

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,829,253,802.58	-2,497,531,901.37
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-395,880,320.40	-3,455,709.21
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	41,452,080.54	3,066,864.63
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,130,548,735.35	-9,224,370,491.34
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,934,470,520.53	13,193,295,806.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,426,407,231.91	-9,721,626,729.03
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-890,113,070.11	1,175,666,253.66
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	53,591,602,403.53	46,384,736,629.99
减: 现金的期初余额	46,384,736,629.99	36,009,846,143.68
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	7,206,865,773.54	10,374,890,486.31

2、当期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不于本期支付的现金或现金等价物:	3,393,171,157.95
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,590,239,882.09
加: 以前期间发生的企业合并不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	802,931,275.86
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物:	1,436,329,981.66
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,202,073.21
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	1,426,127,908.45

3、现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	53,591,602,403.53	46,384,736,629.99
其中：库存现金	1,215,311.38	1,470,470.17
可随时用于支付的银行存款	53,121,195,923.26	46,026,808,502.56
可随时用于支付的其他货币资金	469,191,168.89	356,457,657.26
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	53,591,602,403.53	46,384,736,629.99
期末母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,454,824,152.54	2,704,265,236.99

(六十五) 外币货币性项目

项目	期末外币金额	折算汇率	期末折算人民币金额
货币资金			92,493,006.96
其中：美元	14,233,412.84	6.3757	90,747,970.24
：欧元	1,768.34	7.2197	12,766.88
：澳元	21,062.80	4.6220	97,352.26
：港币	1,999,648.79	0.8176	1,634,912.85
：英镑	0.55	8.6064	4.73
应收账款			56,972,043.09
其中：美元	8,761,678.74	6.3757	55,861,835.14
：欧元	85,465.24	7.2197	617,033.39
：澳元	106,701.55	4.6220	493,174.56
短期借款			96,433,733.11
其中：美元	15,125,199.29	6.3757	96,433,733.11
应付账款			268,490.78
其中：美元	31,488.71	6.3757	200,762.57
：日元	1,222,199.95	0.0554	67,728.21
其他应付款			608,631.99
其中：美元	94,512.25	6.3757	602,581.75
：港币	7,400.00	0.8176	6,050.24

(六十六) 所有权和使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	145,482.41	监管、冻结、承兑汇票、履约保证金等
	1,957,497.11	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
存货	14,384.95	世博村路 300 号，实际已交由上海市机关事务管理局经营管理
	256,895.01	中国馆项目，实际已于 2012 年交由上海市文化广播影视管理局经营管理
固定资产	214,889.59	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
投资性房地产	1,053,181.59	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
无形资产	95,851.43	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
在建工程	774,618.41	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权抵押
长期股权投资	31,564.17	因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权质押
其他非流动资产	182,617.46	世博村 H 地块，实际已交由上海市机关事务管理局经营管理
其他非流动资产	38,620.29	当代艺术博物馆，实际已交由上海市文化广播影视管理局经营管理
合计	4,765,602.42	

因贷款、发行债券、信托产品等融资行为产生的资产所有权受限情况详见如下明细：

1、用于抵押造成所有权受到限制的资产

单位：万元

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务	资产账面价值			
					到期日	年初账面价值	本年增加额	本年减少额
上海地产（集团）有限公司	2,500.00	固定资产	中山东二路 585 号(黄浦区小东门街道 580 街坊 3/0 丘)沪房地黄字(2021)第 01002766 号	2022-03-21	50,888.64		1,465.04	49,423.60
上海地产（集团）有限公司	3,000.00			2022-09-21				
上海地产（集团）有限公司	67,800.00			2030-03-10				
上海中星（集团）有限公司	15,000.00	投资性房地产	江宁路 167 号新城大厦	2022-03-21 至 2024-06-21	8,467.79		680.85	7,786.94
上海中星（集团）有限公司	12,600.00	投资性房地产	车站南路 330 弄 2、6 号；车站南路 332-398 号（除车站南路 330 弄 2、6 号夹层自行车库）：沪房地虹字（2008）第 015839 号	2022-03-21 至 2025-05-30	15,132.64		865.17	14,267.47
上海中星（集团）有限公司	176,000.00	投资性房地产	“中星城”项目商业及办公楼部分房产	2022-03-21 至 2041-12-17	89,321.03		3,634.24	85,686.79
上海中星（集团）有限公司	40,000.00	投资性房地产	中星铂尔曼大酒店	2022-06-20 至 2023-12-20	105,025.13		4,273.19	100,751.94
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	30,197.00	投资性房地产	位于滨江大道 469、473、477、481、485、489、493、503、507、511 号，499 弄 1-15（单）、18、20 号的房屋	2022-12-21	96,530.66			96,530.66

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
上海中星（集团）有限公司	18,500.00	投资性房地产	中星大厦人民路 833 号	2022-01-21 至 2030-12-27		4,111.52		4,111.52
上海申阳滨江投资开发有限公司	68,638.52	存货	大桥街道 84 街坊 14/1 丘土地使用权及地上在建工程	2032-08-06 至 2023-01-23	132,201.04		1,488.39	130,712.65
上海环江投资发展有限公司	30,786.00	存货	浦东新区 E8 单元 E17-4 地块商办项目土地使用权	至 2023-12-27	37,556.65			37,556.65
上海环江投资发展有限公司	29,257.98	存货	上海市洋泾街道 249 街坊 1/8 丘土地使用权	2022-05-05 至 2023-05-05	76,200.71			76,200.71
上海润钻房地产开发有限公司	40,035.15	存货	杨浦区新江湾城街道 446 街道 1 丘国有建设用地使用权	2022-12-20 至 2025-11-19	392,747.24	39,023.11		431,770.35
上海古北（集团）有限公司	121,000.00	投资性房地产	上海市虹桥路 1438 号 1 幢地下 1、1-7 层 01	2022-12-21 至 2033-09-28	72,552.35		2,117.56	70,434.79
上海古北（集团）有限公司（注1）（注3）	268,232.68	投资性房地产	虹桥路 1438 号 1 幢 302 室等房屋	2042-01-31		95,289.10		95,289.10
上海润钻房地产开发有限公司	21,805.38	存货	用于坐落于宝山区刘行镇 0005 街坊 1/4 丘“宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块”项目开发建设	2026-06-01		169,371.80		169,371.80
莎车上海建材隆基水泥有限公司	2,700.00	固定资产	房屋建筑物及机器设备	2021-04-21	6,996.37		5,072.43	1,923.94

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
上海白蝶管业科技股份有限公司	2,300.00	固定资产	奉贤区金汇镇明星村 799 号房产，沪房地奉字（2009）第 005847 号房地	2022-07-15	481.61		86.97	394.64
上海白蝶管业科技股份有限公司	400.00	无形资产	产权证	2022-03-29	556.17		17.38	538.79
江门耀皮工程玻璃有限公司	7,978.14	固定资产	一期厂房,土地以及二期项目厂房部分（截至报告期末该项目建设中）	2026-05-21		3,182.15		3,182.15
		无形资产				3,216.60		3,216.60
上海玻机智能幕墙股份有限公司	3,336.00	固定资产	沪房地产字 2012 第 008119 号房屋及土地使用权	2022-09-26		2,785.24		2,785.24
上海玻机智能幕墙股份有限公司		无形资产				1,942.08		1,942.08
上海玻机智能幕墙股份有限公司	19,200.40	固定资产	颛桥镇 912 街坊 5/25 丘及地上建筑物	2022-03-21	11,536.83		10,300.70	1,236.13
		投资性房地产			至	10,072.31		10,072.31
上海环通建设开发有限公司	85,000.00	在建工程	轨道交通七号线浦江耀华站综合开发项目	2023-06-14	168,241.03	237.76		168,478.79
		存货			28,718.20		13,979.07	14,739.13
上海众合地产开发有限公司（注1）	92,583.00	固定资产	房产（甬虹路 89 弄 1 号、79 号、69 号，申长路 558 号、568 号、598 号、558 号地下车库，申贵路 719 号）	2032-12-05	3,620.91		84.52	3,536.39
		投资性房地产			168,730.63	9,532.33		178,262.96
上海和闵房产有限公司	52,328.67	固定资产	存货（沪（2017）闵字不动产权第 026929 号）	2037-06-30	71,715.70		1,437.72	70,277.98
上海豪闵房产有限公司	26,622.11	存货	存货（沪（2017）闵字不动产权第 046141 号）	2045-01-16	37,266.82	30,375.78		67,642.60
上海住保航程置业有限公司	10,972.73	存货	周浦镇 44 街坊 19/17 丘、周浦镇 44 街坊 19/18 丘国有建设用地使用权	2025-08-18		15,723.00		15,723.00
上海瀛港置业有限公司	30,414.38	存货	崇明区港西镇 1 街坊 63/1 丘，10/2 丘土地使用权	2025-12-22		58,783.00		58,783.00
上海地产租赁住房建设发展有限公司	73,374.01	在建工程	上钢新村街道 526 街坊 2/3 丘国有建设用地使用权	2044-07-08	76,186.00			76,186.00
上海地产租赁住房建设发展有限公司	54,220.77	在建工程	上钢新村街道 526 街坊 2/4 丘国有建设用地使用权	2044-07-08	54,030.00			54,030.00

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
上海地产租赁住房建设发展有限公司	21,397.38	存货	康桥镇 8 街坊 25/12 丘国有建设用地使用权	2045-07-23	101,519.00			101,519.00
上海地产租赁住房建设发展有限公司	50,866.83	在建工程	南码头街道 449 街坊 52/24 丘国有建设用地使用权	2044-07-08	113,838.00	266.63		114,104.63
上海地产租赁住房建设发展有限公司	33,115.61	在建工程	南码头街道 443 街坊 15/2 丘国有建设用地使用权	2044-07-08	34,484.00			34,484.00
上海地产租赁住房建设发展有限公司	27,800.53	在建工程	花木街道 3 街坊 159/2 丘国有建设用地使用权	2044-12-31	89,593.00			89,593.00
上海尚澄实业有限公司	25,131.75	在建工程	黄浦区半淞园街道 804 街坊 43/1 丘国有建设用地使用权	2044-08-19	48,949.00			48,949.00
上海尚澄实业有限公司	20,799.63	在建工程	华漕镇 107 街坊 7 丘国有建设用地使用权	2044-07-19	12,824.00			12,824.00
上海尚澄实业有限公司	26,156.91	在建工程	虹桥路街道 137 街坊 5/2 丘国有建设用地使用权	2044-07-02	36,820.99			36,820.99
上海尚澄实业有限公司	19,741.61	在建工程	长宁区虹桥街道 142 街坊 8 丘国有建设用地使用权	2045-02-24	112,941.00			112,941.00
上海尚澄实业有限公司	9,991.13	在建工程	漕河泾街道 303 街坊 8/10 丘国有建设用地使用权	2044-11-22	9,014.00			9,014.00
上海尚澄实业有限公司	17,385.38	在建工程	嘉定工业区 127 街坊 18/1 丘国有建设用地使用权	2050-09-29	17,193.00			17,193.00
上海鼎保置业有限公司	89,486.94	投资性房地产	黄埔区半淞园街道 804 街坊 2/12 丘的土地使用权（沪房地黄字（2016）第 003191 号）及地上建筑物（沪（2020）黄字不动产权第 005311 号）	2022-01-25	140,666.19		9,746.01	130,920.18
上海世博滨江置业有限公司	83,011.44	存货	半淞园街道 805 街坊 4/5 丘 16,190.30 平米的土地	2024-01-24	51,990.00	103,137.98		155,127.98
上海世辉英诚投资有限公司（注1）（注2）（注3）	37,800.00	投资性房地产	长清北路 77、87 号，博成路 567 号全幢	2039-07-29		46,726.76		46,726.76
上海地产星侨置业有限公司	31,833.00	存货	闵行区颛桥镇 652 街坊 7/1 丘	2024-05-27	66,815.62	8,328.19		75,143.81
上海地产星侨置业有限公司	11,205.00	存货	闵行区颛桥镇 653 街坊 3/2 丘	2024-05-27	27,769.86	3,739.86		31,509.72
上海地产星汇置业有限公司	43,804.00	存货	徐汇区长桥街坊 395 街坊 1/2 丘土地使用权（沪（2020）徐字不动产权第 016394 号	2024-09-05	196,160.00			196,160.00
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	28,440.00	存货	产证：（2018）长字不动产权第 013352 号；面积 14960.6 平方米；商办	2035-12-15	27,852.40	46,252.76		74,105.16

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被抵押权利人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细说明	债务	资产账面价值			
					到期日	年初账面价值	本年增加额	本年减少额
上海世博土地控股有限公司	35,600.00	固定资产	世博村 A 地块：雪野路 1158 弄 1-9 号、1158 弄 #8#9 房连廊、雪野路 1188 号。	2022-12-10	62,279.97		1,867.17	60,412.80
上海世博土地控股有限公司		无形资产		2022-12-10	46,689.52		1,494.06	45,195.46
上海世博土地控股有限公司	61,049.24	投资性房地产	世博 J 地块：浦东新区南码头街道 449 街坊 52/17 丘	2022-05-20 至 2035-11-24	116,272.84	16,212.04	2,926.86	129,558.02
上海世博土地控股有限公司（注 1）	127,500.00	固定资产	世博村 E 地块：雪野路 928 号上海地产大厦项目办公部分（109-110 室、209-216 室、303-308 室、4-23 层）、商业部分（101-108 室、111-113 室、301-302 室）、地下车库（地下 1 层、地下 2 层）和工具间（地下 1 层、地下 2 层）。	2022-03-16	22,689.30		972.58	21,716.72
上海世博土地控股有限公司（注 1）		无形资产		至 2034-9-16	46,085.25		1,280.15	44,805.10
上海世博土地控股有限公司（注 3）	31,801.00	投资性房地产	南江洲路 55 号、91 号、125 号	2022-05-26 至 2038-07-21	55,039.26		1,395.57	53,643.69
上海世博土地控股有限公司（注 1）	54,857.00	投资性房地产	浦明路 68、112 号地下 1 层，1-4 层	2034-03-04	21,278.38		1,210.45	20,067.93
上海浦江世博资产管理有限公司（注 1）		投资性房地产	浦明路 36、100 号地下 1 层，1-4 层	2034-03-04	9,634.65		564.12	9,070.53
上海华驿实业有限公司	23,376.10	存货	南码头街道 449 街坊 52/26 丘	2035-12-20	224,425.78	10,905.77		235,331.55
上海锐拓实业有限公司	17,146.00	存货	土地使用权：上海市半淞园街道 802 街坊 24/1 丘国有建设用地使用权	2046-11-28	86,100.00			86,100.00
合计	2,336,079.40				3,388,528.86	775,746.43	68,237.16	4,096,038.13

注 1：提供资产抵押的同时提供质押。

注 2：提供资产抵押的同时提供担保。

注 3：为被抵押权利人发行的企业债券提供资产抵押。

2、 质押造成所有权受到限制的资产

单位：万元

质押物名称	质押资产 期末账面价值	质押权人名称	债务到期日	质押借款 期末金额
古北国际财富中心已形成和将要形成的租金收入（注 1）（注 3）		上海国泰君安证券资产管理有限公司	2042-01-31	268,232.68
上海地产三林滨江生态建设有限公司未来收益权		中国农业银行股份有限公司上海卢湾支行	2030-09-17	990,517.79
馨越公寓已形成和将要形成的所有租金收益（注 3）		光大兴陇信托有限责任公司	2045-04-26	277,100.00
耀华公寓已形成和将要形成的所有租金收益（注 3）		西部信托有限公司	2043-10-26	179,400.00
馨逸公寓、南站公租房已形成和将要形成的所有租金收益（注 3）		光大兴陇信托有限责任公司	2046-08-14	362,800.00
上海益源工业开发有限公司 60% 的股权	31,564.17	浦发银行闵行支行	2024-04-03	8,750.00
上海众合地产开发有限公司的所有租金收入（注 1）		中国建设银行股份有限公司上海第五支行	2032-12-05	92,583.00
上海地产集团大厦项目已形成和将要形成的租赁收益（注 1）		中国工商银行外滩支行	2038-07-21	127,500.00
财富广场 2、3、4 号楼已形成和将要形成的所有租金收益（注 1）		中国平安银行上海分行	2034-03-04	54,857.00
世博发展集团大厦已形成和将要形成的所有租金收益（注 1）（注 2）（注 3）		申万宏源证券有限公司	2039-07-29	37,800.00
合计	31,564.17			2,399,540.47

注 1：提供资产质押的同时提供抵押。

注 2：提供资产质押的同时提供担保。

注 3：为集团内公司发行的债券提供资产质押。

九、 或有事项

(一) 提供担保形成的或有事项，详见附注十

(二) 重大未决诉讼或仲裁

2020 年 11 月，上海市建工机械工程有限公司与子公司中华企业股份有限公司下属苏州中华园房地产开发有限公司的总包合同发生结算纠纷，向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼，要求支付剩余结算款人民币 3,805.57 万元和相应利息。21 年 9 月，苏州市姑苏区人民法院作出一审判决，判决苏州中华园于判决生效日十日内向原告支付工程款 839.15 万元，质保金于五年质保期届满后按约定予以返还。目前双方均提出上诉，截至报告日，该案件仍在二审中。

(三) 其他需说明的重大或有事项

- 1、本公司下属项目公司目前按照《土地增值税暂行条例》及其实施细则的相关规定计算并确认土地增值税，因部分开发项目尚未进行土地增值税清算，最终清算结果可能和公司确认金额有所差异。
- 2、公司在计算应交所得税时，有多项交易需要作出重大判断，且所需计算的税额无法在税务清算前确定。若税务清算的最终结果与账载计算结果不同，则这些差异会影响清算年度的所得税和递延税项。暂时性差异所造成的相关递延所得税资产在未来税务清算时可以确认，此项税务实际抵消的结果会有所不同。
- 3、2017 年 2 月 20 日，子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属江阴集汇置业有限公司（以下简称“江阴集汇”）收到江阴市国土资源局发出的《闲置土地调查通知书》，系二期土地未按照土地出让协议约定，在 2013 年 9 月 1 日之前开工建设，涉嫌构成闲置土地。已向相关机构提供情况调查的回复，并在回复中强调项目所在镇政府区域规划的调整对于二期开工的影响。江阴集汇目前正在与月城镇镇政府就二期地块开发进行沟通。
此外，2016 年末，江阴集汇确定需对水韵江南一期进行维修及改造，估算后续维修费用 1,054.00 万元（其中：小高层 116.00 万元，多层 938.00 万元），多层改造费用 1,000.00 万元，总计维修及改造费用 2,054.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，江阴集汇置业有限公司其他应付款结余维修改造费 1,821.70 万元。

十、 担保事项**(一) 集团内担保信息****1、 为集团内公司提供担保**

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保余额	债务到期日
上海地产（集团）有限公司（注 1）	中华企业股份有限公司	308,700.00	2026-06-15
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	312,300.00	2026-08-29
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	61,200.00	2026-08-30
上海地产（集团）有限公司（注 1）	中华企业股份有限公司	315,000.00	2024-06-05
上海地产（集团）有限公司（注 1）	中华企业股份有限公司	152,000.00	2024-11-14
上海闵联临港建设发展有限公司	上海闵联临港联合发展有限公司	2,896.31	2023-04-27
上海地产住房发展有限公司	上海九韵置业有限公司	39,028.26	2026-01-19
上海地产住房发展有限公司	上海九韵置业有限公司	67,308.03	2026-01-18
上海地产（集团）有限公司	上海地产北虹桥开发建设有限公司	49,008.50	2039-07-08
上海地产北虹桥企业发展有限公司	上海地产北虹桥开发建设有限公司	117,620.40	2039-07-08
上海地产养老产业投资有限公司	上海地产乐养企业管理有限公司	2,430.00	2042-10-20
上海耀皮玻璃集团股份有限公司（注 2）	上海耀皮玻璃集团股份有限公司	9,563.55	2022-05-24
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	4,500.00	2022-08-03
上海建材（集团）有限公司	上海玻机智能幕墙股份有限公司	342.00	2022-08-03
上海建材（集团）有限公司	上海建筑材料集团水泥有限公司	2,000.00	2022-01-17
上海玻机智能幕墙股份有限公司	上海玻机智能幕墙新材料有限公司	1,000.00	2022-06-29
上海地产（集团）有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	54,174.79	2024-07-30
上海地产（集团）有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	20,723.42	2024-07-30
上海地产（集团）有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	1,011.95	2024-07-30
上海世博土地控股有限公司	上海地产（集团）有限公司	20,000.00	2028-09-29
上海世博土地控股有限公司	上海地产（集团）有限公司	20,000.00	2029-02-28
上海地产（集团）有限公司（注 3）	上海地产三林滨江生态建设有限公司	300,000.00	2024-11-28
上海世博发展（集团）有限公司 （注 4）（注 5）（注 6）	上海世辉英诚投资有限公司	37,800.00	2039-07-29
合计		1,898,607.21	

注 1：由担保单位为被担保单位发行企业债券提供不可撤销的连带责任保证担保。

注 2：由担保单位开具的融资保函为自身的借款提供保证担保。

注 3：由担保单位为被担保单位的债权投资计划提供不可撤销的连带责任保证担保。

注 4：提供担保的同时由被担保单位提供资产抵押。

注 5：提供担保的同时由被担保单位提供资产质押。

注 6：由担保单位为被担保单位发行企业债券本息偿付的差额补足、优先级证券的售回及赎回提供担保。

2、为集团内公司提供的其他担保事项

- (1) 截至 2021 年 12 月 31 日，子公司上海地产三林滨江生态建设有限公司银团借款本金余额为 95.908 亿元。该银团借款由全体股东出具承诺函，承诺函事项包括：在担保债务获得完全清偿前，股东不得以任何形式减少注册资本或撤资、以任何形式分取任何红利或类似款项；项目发生总投资超预算、存量土地补足差价等情况，承诺人负责自筹资金弥补资金缺口，保证项目按计划完工；若现金流不足以偿还债务，由承诺人综合还债；承诺事项持续有效至担保债务清偿之日止。
- (2) 截至 2021 年 12 月 31 日，子公司上海地产闵虹（集团）有限公司（以下简称“闵虹公司”）下属上海闵行联合发展有限公司（以下简称“闵联公司”）G18、19 地块标准厂房项目银团贷款余额为 9,277.17 万元。该银团贷款由闵虹公司出具承诺函，承诺函事项如下：如闵联公司未按期归还到期的本项目银团贷款本息，由闵虹公司承诺人承担代偿责任。

(二) 集团外担保信息

1、为集团外公司提供担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	与本集团 关系	担保余额	债务到期日
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	759.50	2024-01-18
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	4,900.00	2024-10-14
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	2,450.00	2024-10-14
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	4,410.00	2022-04-18
上海世博发展（集团）有限公司	上海世博百联商业有限公司	关联方	9,310.00	2022-07-30
上海世博土地控股有限公司	上海外滩老建筑投资发展有限公司	关联方	141,050.00	2047-11-26
上海地产养老产业投资有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	关联方	943.00	2024-12-15
上海地产养老产业投资有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	关联方	466.99	2027-09-28

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

担保单位	被担保单位	与本集团 关系	担保余额	债务到期日
上海地产养老产业投资有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	关联方	1,933.15	2027-09-28
上海地产租赁住房建设发展有限公司	上海城方租赁住房运营管理有限公司	关联方	6,581.25	2030-03-28
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	1,511,861.28	2034-07-30
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	601,200.00	2036-01-15
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	399,600.00	2036-01-13
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	285,009.00	2036-01-19
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	113,806.80	2036-01-19
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	429,060.00	2036-02-02
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	673,800.00	2036-08-08
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	512,580.00	2036-08-08
上海城市更新建设发展有限公司	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	关联方	116,640.00	2036-12-09
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	344,461.47	2034-06-26
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	544,062.00	2035-06-29
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	1,166,200.80	2035-12-24
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	812,520.00	2036-03-30
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	216,502.20	2036-03-30
上海城市更新建设发展有限公司	上海虹口城市更新建设发展有限公司	关联方	1,242,000.00	2036-09-01
上海城市更新建设发展有限公司	上海杨浦城市更新建设发展有限公司	关联方	237,000.00	2034-08-14
上海城市更新建设发展有限公司	上海静安城市更新投资发展有限公司	关联方	389,565.83	2034-07-21
合计			9,768,673.27	

2、 集团外公司为本集团提供担保

信用担保

单位：万元

担保单位	被担保单位	与本集团 关系	担保余额	债务到期日
中债信用增进投资股份有限公司	上海地产（集团）有限公司	非关联方	100,000.00	2022-04-20
上海聚虹投资管理有限公司	上海地产北虹桥开发建设有限公司	非关联方	19,603.40	2039-07-08
上海嘉定住房建设发展（集团）有限公司	上海地产北虹桥开发建设有限公司	非关联方	9,801.70	2039-07-08
合计			129,405.10	

(三) 担保经营业务事项

- 1、 截至 2021 年 12 月 31 日，子公司上海市住房置业融资担保有限公司为个人住房公积金贷款担保余额为 905.85 亿元，商业贷款担保余额为 21.56 亿元，商贷五年期业务在保余额为 13.52 亿元，拍卖担保在保余额为 10,228.00 万元，带抵押过户在保余额为 6,219.97 万元，期房阶段性业务在保余额为 14,444.70 万元，乡悦华庭在保余额 693.00 万元。

- 2、 截至 2021 年 12 月 31 日，子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海联合融资担保有限公司的融资性担保在保余额为 4,250.00 万元。

(四) 商品房销售阶段性连带担保责任

因各地政策不同，下属部分项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。

十一、 承诺事项

- 1、 2016 年子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称“申江公司”）与子公司中华企业股份有限公司下属上海富源滨江开发有限公司（以下简称“富源公司”）签订土地转移备忘录，申江公司收取富源公司的 E04-2\04-4 两个地块的捆绑公益性项目成本 3.5 亿元并承担该两个地块的五个公益性项目的建设成本。同时申江公司不可撤销承诺，无论申江公司是否为富源公司的股东，若公益性项目的成本无法在富源公司税前（包括但不限于土增税、增值税、企业所得税）扣除，申江公司同意调减上述土地使用权转让款（即申江公司不再向富源公司收取所减少的土地使用权转让款），调整后确保富源公司获取按公益性项目成本可以在税前扣除应享有的税后利润，以保障富源公司股东应享有的权益。目前富源公司股东方为上海中星（集团）有限公司以及上海融绿睿江置业有限公司，持股比例分别为 53% 和 47%。

2019 年 1 月 11 日，本公司根据沪地产（2019）26 号文正式对申江公司进行吸收合并，并签订吸收合并协议。约定以 2019 年 6 月 30 日为合并基准日，基准日起申江公司所有资产、债务以及人员等所有权利义务均由本公司条件承受。故上述相关承诺事项由本公司一并承继。

2、 2015 年子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称“申江公司”）按照市政府关于黄浦江两岸整体开发的战略部署，申江公司负责黄浦江两岸码头区域存量土地整体打包成片开发，及通过存量土地补地价方式取得 15 个地块经营性土地的开发权，同时负责承担黄浦江两岸两桥之间 12 个码头滨江区域公益性项目建设。根据申江公司与上海市规划和国土资源管理局签订的上海市国有建设用地使用出让合同，第八章适用《法律及争议解决》第四十三条，特别约定：

（1）建设单位需带建捆绑性公益性项目的并承担相关费用，建成后移交政府进行属地化管理。

（2）按照市政府关于黄浦江两岸重点区域整体联动成片开发项目的工作要求，受让人需按比例承担黄浦江两岸重点区域公益性项目的建设等相关费用。

（3）根据市政府对黄浦江两岸重点区域实施整体开发与公益性项目联动的工作机制，对相关地块收回的码头（申江部分）区域的申江权属土地权益进行核减，土地核减金额直接抵减土地出让金。

2019 年 1 月 11 日，本公司根据沪地产（2019）26 号文正式对申江公司进行吸收合并，并签订吸收合并协议，约定以 2019 年 6 月 30 日为合并基准日，基准日起申江公司所有资产、债务以及人员等所有权利义务均由本公司条件承受。故上述相关承诺事项由本公司一并承继。

截至 2021 年 12 月 31 日，根据特别约定（2）中涉及的非捆绑性公益性项目，共向各建设项目的主体收取了配套成本 12.0045 亿元负责各项目涉及的非捆绑性公益性项目的建设，本年度专项应付款结余 9.4056 亿元。根据特别约定（3）获取申江权属土地权益核减金额 30.7115 亿元，本年度土地补偿款结余 14.36 亿元，暂挂长期应付款-土地权益核减地块补偿款。

十二、 资产负债表日后事项

1、 2022 年 3 月 23 日，子公司中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”）第十届董事会第五次会议审议通过公司 2021 年度利润分配预案：公司 2021 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.53 元（含税）。截至 2021 年 12 月 31 日，中华企业总股本为 6,096,135,252 股，扣除截至目前已累计回购 49,999,921 股股份，以此计算合计拟派发现金红利 320,445,172.54 元（含税）。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本或回购专用账户中的股份发生变动的拟维持每股分配比例不变。

本议案尚需提交中华企业股东大会审议。

2、根据子公司上海建材（集团）有限公司下属上海耀皮玻璃集团股份公司（以下简称“耀皮玻璃”）第十届董事会第六次会议通过的本年度利润分配预案，耀皮玻璃 2021 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数（具体日期将在权益分派实施公告中明确），向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税）。截至 2021 年 12 月 31 日，公司总股本 934,916,069 股，以此计算合计拟派发现金红利 32,722,062.42 元（含税）。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。

不进行资本公积金转增股本，不送红股。

该 2021 年度利润分配预案尚需经股东大会批准后实施。

3、2022 年 2 月，根据 MEGA UNIVERSE LIMITED、DOUBLE ACHIEVE ASSETS LIMITED、海峡建设投资管理咨询（上海）有限公司、上海世贸北外滩开发建设有限公司、上海世贸建设有限公司与上海地产（集团）有限公司就上海世贸北外滩开发建设有限公司股权及债权转让协议，本公司取得目标公司上海地产滨虹开发建设有限公司（原上海世贸北外滩开发建设有限公司）100%的股权及相应债权，并于 2022 年 2 月 16 日完成工商变更手续。根据各方确认，本次交易最终标的债权总金额为人民币 7.00 亿元，标的股权总金额为人民币 37.58 亿元。截至报告日，本公司实际已支付转让款 44.51 亿元。

4、2022 年 03 月 28 日，子公司上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司通过上海联合产权交易所挂牌，拟出让上海虹极置业有限公司 100% 股权及转让方对标的企业约 10.08 亿元债权，评估基准日为 2021 年 3 月 31 日，转让标的对应评估净值约为 36,853.53 万元。

5、2022 年 3 月 2 日，经子公司中华企业股份有限公司董事会审议通过，拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让上海春日置业有限公司 50% 股权及相关债权。

6、根据上海耀皮玻璃集团股份公司（以下简称“耀皮玻璃”）第十届董事会第三次会议通过，将控股子公司上海耀皮建筑玻璃有限公司（以下简称“上海耀建”）所持有的北京泛华玻璃有限公司（以下简称“北京泛华”）35% 的股权及债权在上海联合产权交易所挂牌转让，转让价格为 1,669.23 万元人民币。

2022 年 3 月 3 日，达润投资（广州）有限公司以 1,669.23 万元人民币的转让价格签署产权交易合同，一并受让上海耀建持有北京泛华 35% 股权和债权，于 2022 年 3 月 10 日收到转让款。

- 7、根据本公司沪地产抄告〔2021〕295号拟同意对子公司上海地产馨虹置业有限公司实施歇业清算。2022年1月7日，已成立清算组。截至报告日，尚未完成清算事宜。
- 8、2021年1月，子公司上海市住房置业融资担保有限公司下属上海黄浦联合小额贷款有限公司发放的贷款中有1笔300.00万元贷款发生逾期，于2022年2月向法院提出诉讼。

十三、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

企业名称	股份比例	与本公司的关系
上海市国有资产监督管理委员会	100.00%	股东

(二) 本公司的子企业情况，详见附注七/(一)。

(三) 本公司的合营、联营情况，详见附注八/(十三)/2。

(四) 本公司的其他关联方情况

关联方单位名称	与本公司的关系
上海融绿睿江置业有限公司	中华企业下属公司的少数股东
上海市建设工程管理有限公司	申虹公司的托管企业
上海世博土地控股有限公司	注 1
上海太平洋大饭店有限公司	注 2

注 1：2021年12月2日本公司持有上海世博土地控股有限公司股权比例由41.28%增加至100%，此日期后关联方往来及交易已合并抵消。

注 2：2021年12月27日本公司的子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司持有上海太平洋大饭店有限公司股权比例由30%增加至100%，此日期后关联方往来及交易已合并抵消。

(五) 关联方交易

- 1、存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价方式及决策程序

根据行业标准和项目所在地的发展水平，结合项目标的定位、工程投资额、设计要求等因素，双方共同协商达成。

本公司与上述关联方之间发生的各项关联交易均按照互惠互利、公平公允的原则进行，任何一方都不能利用关联交易损害另一方的利益。

3、向关联方销售商品、提供劳务

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海太平洋大酒店有限公司	权益补偿款及利息	942,303,009.43	23,631,877.36
上海太平洋大酒店有限公司	劳务收入		336,724.98
上海扬子江大酒店有限公司	土地权益补偿款	305,800,000.00	305,800,000.00
上海扬子江大酒店有限公司	权益补偿款利息	6,085,784.95	23,089,125.10
上海扬子江大酒店有限公司	劳务收入	406,987.67	502,295.07
上海国际贸易中心有限公司	土地权益补偿款	220,858,903.30	970,961,026.43
上海浦江游览营运服务有限公司	提供劳务	21,178,252.71	12,714,925.67
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	委派人员管理费	7,450,850.00	
上海虹口城市更新建设发展有限公司	委派人员管理费	6,447,450.00	
上海世博土地控股有限公司	世博委管资产管理费	4,747,641.53	4,442,606.29
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	土地看管费	3,537,735.76	
上海联颐建设发展有限公司	劳务费	2,500,487.38	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	委派人员管理费	2,166,500.00	
上海静安城市更新投资发展有限公司	委派人员管理费	2,025,000.00	
上海国际贸易中心有限公司	劳务收入	1,043,246.26	1,370,432.35
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	提供劳务	208,272.75	
上海世博绿色能源发展有限公司	人员派遣服务		441,509.42
合计		1,526,760,121.74	1,343,290,522.67

4、向关联方采购商品、接受劳务

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海城方租赁住房运营管理有限公司	咨询服务费、劳务费等	21,392,095.98	24,659,316.00
上海零号湾创业投资有限公司	经租管理费	3,103,823.00	2,350,300.00
上海浦江游览营运服务有限公司	票务款	2,345,830.19	2,486,580.00
湖北承大银河数据技术有限公司	接受劳务		7,882,866.38
合计		26,841,749.17	37,379,062.38

5、 关联租赁情况

本公司作为出租方

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海世博百联商业有限公司	房屋租赁	139,122,938.51	95,405,155.31
上海申养投资管理股份有限公司	场地租赁	31,811,696.28	24,826,210.55
上海春日置业有限公司	房屋租赁	1,444,194.48	1,444,194.50
上海康健加油有限公司	房屋租赁	619,047.62	619,047.62
上海城方租赁住房运营管理有限公司	房屋租赁	3,374,845.72	
合计		176,372,722.61	122,294,607.98

本公司作为承租方

公司名称	关联交易内容	本期金额	上年金额
上海世博土地控股有限公司	租赁费用	94,157,874.14	30,511,582.97
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	场地租赁	559,998.69	
合计		94,717,872.83	30,511,582.97

6、 向关联方收取利息收入

公司名称	本期金额	上年金额
上海春日置业有限公司	220,639,800.00	253,123,300.00
上海虹口城市更新建设发展有限公司	107,267,426.63	
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	33,976,092.41	30,206,954.84
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	19,959,198.77	22,477,128.46
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	9,786,619.29	10,566,084.54
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	1,348,035.73	
上海虹桥国际进口商品物流有限公司	1,152,777.78	
上海太平洋大饭店有限公司	424,135.62	
上海浦砾珐住宅工业有限公司	404,500.00	
上海静安城市更新投资发展有限公司	86,204.25	
上海地产龙阳置业发展公司		283,675,077.29
上海锐拓实业有限公司		3,823,349.06
合计	395,044,790.48	603,871,894.19

7、 向关联方支付利息支出

公司名称	本期金额	上年金额
上海太平洋大饭店有限公司		51,300.00
合计		51,300.00

8、 关联方应收、应付款项

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海国际贸易中心有限公司	应收账款	144,750,000.00	
上海世博百联商业有限公司	应收账款	57,793,818.03	27,107,365.19
上海浦江游览营运服务有限公司	应收账款	4,980,366.17	10,504,701.58
上海申养投资管理股份有限公司	应收账款	2,175,531.69	149,500.00
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	应收账款	1,187,943.00	
上海城方租赁住房运营管理有限公司	应收账款	816,325.60	
上海虹口城市更新建设发展有限公司	应收账款	153,475.43	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	应收账款	91,992.57	
上海黄浦城市更新建设发展有限公司	应收账款	53,138.37	
上海城方城闵公寓管理有限公司	应收账款	48,600.00	
上海世博土地控股有限公司	应收账款		2,181,914.78
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	应收账款		1,179,245.28
上海申养养老服务有限公司	应收账款		1,223,390.63
湖北承大银河数据技术有限公司	应收账款		493,845.00
合计		212,051,190.86	42,839,962.46

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海华辕实业有限公司	其他应收款	5,628,513,740.98	
上海虹口城市更新建设发展有限公司	其他应收款	3,130,367,426.62	
上海杨浦城市更新建设发展有限公司	其他应收款	1,379,434,035.73	
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	其他应收款	747,867,646.30	711,852,988.34
上海瀛利置业有限公司	其他应收款	150,000,000.00	150,000,000.00
上海融绿睿江置业有限公司	其他应收款	123,385,316.90	1,394,000,000.00
上海虹桥国际进口商品物流有限公司	其他应收款	101,152,777.78	
上海市国有资产监督管理委员会	其他应收款	97,849,134.32	97,849,134.32
上海市建设工程管理有限公司	其他应收款	74,219,827.50	59,899,548.50

上海地产(集团)有限公司

2021年度

财务报表附注

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海兴华地酒店管理有限公司	其他应收款	28,500,000.00	28,500,000.00
上海地产乡悦建设发展有限公司	其他应收款	15,000,000.00	15,000,000.00
上海浦砾珐住宅工业有限公司	其他应收款	13,662,490.87	
上海静安城市更新投资发展有限公司	其他应收款	13,286,204.25	
上海城方租赁住房运营管理有限公司	其他应收款	7,698,437.85	
上海虹桥友谊商城有限公司	其他应收款	5,160,000.00	5,160,000.00
上海淮海商北商业管理有限公司	其他应收款	4,529,000.00	
上海浦东滨江开发建设投资有限公司	其他应收款	175,990.84	
上海申养投资管理股份有限公司	其他应收款	107,493.45	107,493.45
上海锐拓实业有限公司	其他应收款		114,005,625.00
上海世博土地控股有限公司	其他应收款		624,170.00
合计		11,520,909,523.39	2,576,998,959.61

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海联合水泥有限公司	应收股利	17,093,168.10	19,949,149.70
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	应收股利		51,268,284.50
上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	应收股利		1,676,365.35
上海瀛利置业有限公司	应收股利		250,000.00
合计		17,093,168.10	73,143,799.55

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海市建设工程管理有限公司	预付账款		119,866,847.66
合计			119,866,847.66

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海春日置业有限公司	其他非流动资产-委托贷款	4,461,491,034.92	4,228,159,136.38
合计		4,461,491,034.92	4,228,159,136.38

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	长期应收款		448,520,000.00
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	长期应收款		210,841,000.00
合计			659,361,000.00

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海城方租赁住房运营管理有限公司	应付账款	14,610,337.75	12,966,062.00
上海市建设工程管理有限公司	应付账款	4,400,000.00	
上海零号湾创业投资有限公司	应付账款	3,103,865.00	4,537,400.00
湖北承大银河数据技术有限公司	应付账款		289,004.90
合计		22,114,202.75	17,792,466.90

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海城方租赁住房运营管理有限公司	预收账款	490,234.29	551,102.00
合计		490,234.29	551,102.00

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	其他应付款	1,180,900,000.00	
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	其他应付款	470,400,000.00	
上海国际汽车城置业有限公司	其他应付款	208,400,000.00	168,400,000.00
华润置地（上海）有限公司	其他应付款	32,438,078.17	32,438,078.17
上海融绿睿江置业有限公司	其他应付款	23,850,256.38	23,850,256.38
上海城方租赁住房运营管理有限公司	其他应付款	6,487,084.93	
上海申养投资管理股份有限公司	其他应付款	4,316,555.60	4,316,555.60
上海利昊物业管理有限公司	其他应付款	2,045,574.00	2,045,574.00
上海零号湾创业投资有限公司	其他应付款	988,637.48	368,312.00
上海世博土地控股有限公司	其他应付款		8,500,000,000.00
上海德尚房地产开发有限公司	其他应付款		86,143,080.00
上海太平洋大酒店有限公司	其他应付款		50,000,000.00
上海国际贸易中心有限公司	其他应付款		20,000,000.00
上海市建设工程管理有限公司	其他应付款		12,059,327.00
上海新天地置业发展有限责任公司	其他应付款		11,296,993.12
合计		1,929,826,186.56	8,910,918,176.27

公司名称	项目	期末金额	年初金额
上海融绿睿江置业有限公司	应付股利		470,000,000.00
合计			470,000,000.00

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末余额					期初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备				
	金额	比例	金额	预期信用损失率		金额	比例	金额	预期信用损失率			
按单项计提坏账准备的应收账款	137,887,500.07	96.42%			137,887,500.07	36,226,234.02	26.42%			36,226,234.02		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,120,039.00	3.58%	256,001.95	5.00%	4,864,037.05	100,885,418.00	73.58%	9,843,883.30	9.76%	91,041,534.70		
其中：账龄组合	5,120,039.00	3.58%	256,001.95	5.00%	4,864,037.05	100,885,418.00	73.58%	9,843,883.30	9.76%	91,041,534.70		
合 计	143,007,539.07	100.00%	256,001.95	0.18%	142,751,537.12	137,111,652.02	100.00%	9,843,883.30	7.18%	127,267,768.72		

(2) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	143,007,539.07	128,385,084.02
1-2 年（含 2 年）		
2-3 年（含 3 年）		
3-4 年（含 4 年）		
4-5 年（含 5 年）		
5 年以上		8,726,568.00
小 计	143,007,539.07	137,111,652.02
减：坏账准备	256,001.95	9,843,883.30
合 计	142,751,537.12	127,267,768.72

(3) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海房地产经营（集团）有限公司	48,996,341.32			集团内往来，不计提坏账
上海房地（集团）有限公司	83,846,897.00			集团内往来，不计提坏账
上海怡德明华物业管理有限公司	5,044,261.75			集团内往来，不计提坏账
合计	137,887,500.07			

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

按账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	5,120,039.00	100.00%	256,001.95	92,158,850.00	91.35%	4,607,942.50
1-2 年（含 2 年）						
2-3 年（含 3 年）						
3-4 年（含 4 年）						
4-5 年（含 5 年）						
5 年以上				8,726,568.00	8.65%	5,235,940.80
合 计	5,120,039.00	100.00%	256,001.95	100,885,418.00	100.00%	9,843,883.30

(5) 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海房地（集团）有限公司	83,846,897.00	58.63%	
上海房地产经营（集团）有限公司	48,996,341.32	34.26%	
上海怡德明华物业管理有限公司	5,044,261.75	3.53%	
合 计	137,887,500.07	96.42%	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	809,204,549.30	62,268,284.50
其他应收款	39,290,010,475.13	49,704,512,465.68
合计	40,099,215,024.43	49,766,780,750.18

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	809,204,549.30	11,000,000.00		
其中：				
绿地控股集团股份有限公司	785,541,192.50		已宣告未发放	否
上海建材（集团）有限公司	21,163,356.80		已宣告未发放	否
上海凯峰房地产开发有限公司	2,500,000.00	6,000,000.00	已宣告未发放	否
原经房地产开发有限公司		5,000,000.00		
账龄一年以上的应收股利		51,268,284.50		
其中：				
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司		51,268,284.50		
合计	809,204,549.30	62,268,284.50		

2、 其他应收款

（1）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额					期初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备				
	金额	比例	金额	预期信用损失率		金额	比例	金额	预期信用损失率			
单项计提坏账准备的其他应收款项	39,365,241,771.85	99.66%	143,635,420.39	0.36%	39,221,606,351.46	49,643,926,165.24	99.50%	120,388,858.86	0.24%	49,523,537,306.38		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	133,276,245.63	0.34%	64,872,121.96	48.67%	68,404,123.67	251,008,427.57	0.50%	70,033,268.27	27.90%	180,975,159.30		
其中：账龄组合	133,276,245.63	0.34%	64,872,121.96	48.67%	68,404,123.67	251,008,427.57	0.50%	70,033,268.27	27.90%	180,975,159.30		
合 计	39,498,518,017.48	100.00%	208,507,542.35	0.53%	39,290,010,475.13	49,894,934,592.81	100.00%	190,422,127.13	0.38%	49,704,512,465.68		

(2) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	19,793,655,567.23	14,392,024,583.25
1-2 年（含 2 年）	7,111,529,945.46	12,812,429,355.85
2-3 年（含 3 年）	2,441,995,337.15	14,170,347,749.01
3-4 年（含 4 年）	2,482,344,370.01	905,243,908.08
4-5 年（含 5 年）	650,163,908.08	324,898,478.09
5 年以上	7,018,828,889.55	7,289,990,518.53
小 计	39,498,518,017.48	49,894,934,592.81
减：坏账准备	208,507,542.35	190,422,127.13
合 计	39,290,010,475.13	49,704,512,465.68

(3) 期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率	计提理由
上海地产中星曹路基地开发有限公司	8,412,420,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海德合置业有限公司	5,211,488,246.52			集团内往来，不计提坏账
上海城市更新建设发展有限公司	4,509,401,653.35			集团内往来，不计提坏账
上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司	3,002,109,016.32			集团内往来，不计提坏账
上海锐干置业有限公司	2,869,560,631.30			集团内往来，不计提坏账
上海地产龙阳置业发展有限公司	2,375,807,415.64			集团内往来，不计提坏账
上海地产三林滨江生态建设有限公司	2,159,250,193.75			集团内往来，不计提坏账
上海房地（集团）有限公司	1,794,916,764.97			集团内往来，不计提坏账
上海兰创置业有限公司	1,564,389,915.51			集团内往来，不计提坏账
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	986,504,090.29			集团内往来，不计提坏账
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	747,867,646.30			按可收回情况单项计提
上海地产闵虹（集团）有限公司	541,201,819.43			集团内往来，不计提坏账
上海地产住房保障有限公司	536,932,148.75			集团内往来，不计提坏账
上海地产住房发展有限公司	508,000,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海晟居实业有限公司	483,000,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海富今房地产开发有限公司	464,600,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海地产馨越置业有限公司	402,815,829.42			集团内往来，不计提坏账
上海富今房地产开发有限公司	347,025,248.42			集团内往来，不计提坏账

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
上海地产北虹桥企业发展有限公司	332,781,270.84			集团内往来，不计提坏账
上海筠铭置业有限公司	260,150,944.44			集团内往来，不计提坏账
上海富禄房地产开发有限公司	244,460,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海德畅置业有限公司	221,929,993.95			集团内往来，不计提坏账
上海瀛程置业有限公司	186,939,624.27			集团内往来，不计提坏账
上海闵联临港联合发展有限公司	151,968,065.84			集团内往来，不计提坏账
上海九韵置业有限公司	132,300,812.90			集团内往来，不计提坏账
上海中星城北房地产有限公司	127,800,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海地产龙阳建设开发有限公司	125,567,766.00			集团内往来，不计提坏账
上海市国有资产管理委员会	97,849,134.32	97,849,134.32	100.00%	账龄较长
上海德泽置业有限公司	90,052,250.00			集团内往来，不计提坏账
上海中星集团申城物业有限公司	83,465,867.61			集团内往来，不计提坏账
上海地产资产经营有限公司	68,600,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海建材（集团）有限公司	64,206,366.01			集团内往来，不计提坏账
上海房地产经营（集团）有限公司	61,153,753.40			集团内往来，不计提坏账
上海地产租赁住房建设发展有限公司	48,352,073.00			集团内往来，不计提坏账
上海世博文化公园建设管理有限公司	39,000,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海地产龙阳建设开发有限公司	38,335,994.07	16,286,286.07	42.48%	按可回收情况单项计提
上海地产馨涂酒店有限公司	34,353,188.47			集团内往来，不计提坏账
上海兴华地酒店管理有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00	100.00%	预计无法收回
上海申江资产经营管理有限公司外滩英迪格酒店分公司	5,000,000.00			集团内往来，不计提坏账
上海地产北虹桥开发建设有限公司	2,136,444.44			集团内往来，不计提坏账
上海申江怡德投资经营管理有限公司	1,800,000.00			集团内往来，不计提坏账
卢湾区锦江地块启动资金	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
上海古北物业管理有限公司	173,773.00			集团内往来，不计提坏账
上海市住房置业担保有限公司	54,043.30			集团内往来，不计提坏账
上海地产农业投资发展有限公司	12,909.46			集团内往来，不计提坏账
上海中大股份有限公司	6,876.56			集团内往来，不计提坏账
合计	39,365,241,771.85	143,635,420.39		

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内 (含 1 年)	11,999,869.67	9.00%	599,993.48	86,619,157.29	34.51%	4,330,957.87
1-2 年 (含 2 年)	7,161,791.74	5.37%	716,179.17	18,417,219.07	7.34%	1,841,721.91
2-3 年 (含 3 年)	16,376,004.08	12.29%	4,912,801.22	79,075,474.11	31.50%	23,722,642.23
3-4 年 (含 4 年)	79,075,474.11	59.33%	47,445,284.47	6,925,902.62	2.76%	4,155,541.57
4-5 年 (含 5 年)	6,845,902.62	5.14%	4,107,541.57	5,290,901.21	2.11%	3,174,540.73
5 年以上	11,817,203.41	8.87%	7,090,322.05	54,679,773.27	21.78%	32,807,863.96
合 计	133,276,245.63	100.00%	64,872,121.96	251,008,427.57	100.00%	70,033,268.27

(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)	
2021 年 1 月 1 日余额	70,033,268.27		120,388,858.86	190,422,127.13
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-17,100,000.00		17,100,000.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,938,853.69		6,146,561.53	18,085,415.22
期末余额	64,872,121.96		143,635,420.39	208,507,542.35

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	49,757,749,464.42		137,185,128.39	49,894,934,592.81
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-28,500,000.00		28,500,000.00	
--转回第二阶段				

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转回第一阶段				
本期新增	31,803,327,253.33			31,803,327,253.33
本期终止确认	42,199,743,828.66			42,199,743,828.66
期末余额	39,332,832,889.09		165,685,128.39	39,498,518,017.48

(6) 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	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海地产中星曹路基地开发有限公司	内部资金借款	8,412,420,000.00	1 年以内、2-3 年及 3 年以上	21.30%	
上海德合置业有限公司	内部资金借款	5,211,488,246.52	1 年以内、1-2 年	13.19%	
上海城市更新建设发展有限公司	内部资金借款	4,509,401,653.35	1 年以内	11.42%	
上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司	内部资金借款	3,002,109,016.32	1 年以内、1-2 年	7.60%	
上海锐干置业有限公司	内部资金借款	2,869,560,631.30	1 年以内、1-2 年	7.26%	
合 计		24,004,979,547.49		60.77%	

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	48,830,348,809.11	36,665,389,429.27	671,657,026.20	84,824,081,212.18
对合营企业投资	742,947,345.64	57,013,934.09	298,975,961.40	500,985,318.33
对联营企业投资	10,125,832,102.31	1,542,138,938.21	7,843,995,278.83	3,823,975,761.69
小计	59,699,128,257.06	38,264,542,301.57	8,814,628,266.43	89,149,042,292.20
减：长期投资减值准备	3,500,000.00			3,500,000.00
合计	59,695,628,257.06	38,264,542,301.57	8,814,628,266.43	89,145,542,292.20

2、 长期股权投资明细

2.1 对子公司投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	减值准备期末余额	持股比例
中华企业股份有限公司	成本法	4,988,690,448.20	4,988,690,448.20			4,988,690,448.20		68.44%
上海金丰投资有限公司（注1）	成本法	80,392,435.32	80,392,435.32			80,392,435.32		51.00%
上海市住房置业融资担保有限公司	成本法	1,241,284,470.56	1,241,284,470.56			1,241,284,470.56		86.00%
上海明馨置业有限公司	成本法	49,283,899.30	49,283,899.30			49,283,899.30		100.00%
上海缤纷商贸发展有限公司	成本法	67,886,606.72	67,886,606.72			67,886,606.72		100.00%
上海周馨置业有限公司	成本法	23,714,800.00	23,714,800.00			23,714,800.00		100.00%
上海至尊衡山酒店投资有限公司	成本法	815,000,000.00	815,000,000.00			815,000,000.00		50.00%
上海地产馨虹置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00		100.00%
上海市滩涂生态发展有限公司	成本法	179,600,000.00	179,600,000.00			179,600,000.00		100.00%
上海地产闵虹（集团）有限公司	成本法	1,806,479,902.64	1,806,479,902.64			1,806,479,902.64		100.00%
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（注2）	成本法	4,217,041,127.73	4,217,041,127.73			4,217,041,127.73		100.00%
上海地产三林滨江生态建设有限公司	成本法	2,948,456,588.02	2,948,456,588.02			2,948,456,588.02		73.75%
上海地产养老产业投资有限公司	成本法	474,581,968.67	434,581,968.67	40,000,000.00		474,581,968.67		80.00%
上海地产投资发展有限公司	成本法	10,219,026.89	10,219,026.89			10,219,026.89		75.00%
上海建材（集团）有限公司	成本法	2,889,517,924.82	2,847,217,924.82	42,300,000.00		2,889,517,924.82		100.00%
上海地产龙阳建设开发有限公司（注3）	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00			3,500,000.00	3,500,000.00	70.00%
上海麦其房产发展有限公司	成本法	124,161,353.51	124,161,353.51			124,161,353.51		100.00%
上海地产南站有限公司	成本法	284,297,652.00	284,297,652.00			284,297,652.00		95.00%

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	减值准备期末余额	持股比例
上海康长商务服务有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00		100.00%
上海地产中星曹路基地开发有限公司	成本法	418,095,699.84	418,095,699.84			418,095,699.84		100.00%
上海中星城北房地产有限公司	成本法	24,354,634.54	24,354,634.54			24,354,634.54		100.00%
上海晟居实业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00		100.00%
上海申虹投资发展有限公司	成本法	2,656,046,975.62	2,656,046,975.62			2,656,046,975.62		61.588%
上海世博文化公园建设管理有限公司	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00			70,000,000.00		100.00%
上海世博发展（集团）有限公司	成本法	7,925,113,673.17	7,925,113,673.17			7,925,113,673.17		100.00%
上海环通建设开发有限公司（注 2）	成本法		223,665,609.62		223,665,609.62			-
上海富源滨江开发建设投资有限公司（注 4）	成本法							100.00%
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司（注 2）	成本法	716,773,339.84	159,421,584.59	557,351,755.25		716,773,339.84		100.00%
上海地产住房发展有限公司	成本法	4,815,330,273.56	4,815,330,273.56			4,815,330,273.56		100.00%
上海房地（集团）有限公司	成本法	1,241,939,434.38	911,939,434.38	330,000,000.00		1,241,939,434.38		100.00%
上海地产资产经营有限公司（注 2）	成本法	-	252,991,416.58	195,000,000.00	447,991,416.58		-	
上海市房地产拍卖行有限公司	成本法	17,556,176.84	17,556,176.84			17,556,176.84		100.00%
上海城市更新建设发展有限公司	成本法	26,046,260,000.00	10,003,760,000.00	16,042,500,000.00		26,046,260,000.00		100.00%
上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00		100.00%
上海地产北虹桥企业发展有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		100.00%
上海房地产经营（集团）有限公司（注 2）	成本法	1,451,725,333.11	471,869,687.62	979,855,645.49		1,451,725,333.11		100.00%
上海富今房地产开发有限公司（注 5）	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		100.00%
上海富禄房地产开发有限公司（注 5）	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		100.00%

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	年末余额	减值准备期末余额	持股比例
上海地产龙阳置业发展有限公司（注 6）	成本法							70.00%
上海世博土地控股有限公司（注 7）	成本法	18,478,382,028.53		18,478,382,028.53		18,478,382,028.53		100.00%
上海凯峰房地产开发有限公司	成本法	224,371,686.20	224,371,686.20			224,371,686.20		10.00%
上海原经房地产（集团）有限公司	成本法	43,023,752.17	43,023,752.17			43,023,752.17		10.00%
对子公司投资合计		84,824,081,212.18	48,830,348,809.11	36,665,389,429.27	671,657,026.20	84,824,081,212.18	3,500,000.00	

注 1：2016 年 12 月 28 日，上海市国有资产监督管理委员会出具《沪国资委产权〔2016〕416 号》批复，将本公司持有的上海金丰投资有限公司 49% 的股权无偿划至上海国盛（集团）有限公司，2020 年 08 月 05 日完成工商变更。

注 2：2021 年，本公司在集团内部对部分下属公司及权益法股权进行了无偿划转，并于报告日前完成了工商变更，具体明细如下：

文号	标的公司	划转前级次	资产划出方	资产划入方	工商变更日期
沪地产〔2021〕29 号	上海地产资产经营有限公司	2	上海地产（集团）有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	2021-08-03
沪地产〔2021〕201 号	上海环通建设开发有限公司	2	上海地产（集团）有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	2021-12-08
沪地产〔2021〕7 号	上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	权益法	上海地产（集团）有限公司	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	2021-11-02
沪地产〔2021〕7 号	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	权益法	上海地产（集团）有限公司	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	2021-12-07
沪地产〔2021〕1 号	启华有限公司	权益法	上海地产（集团）有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	2021-07-01
沪地产〔2021〕3 号	无锡太湖花园置业有限公司	3	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	上海房地产经营（集团）有限公司	2021-02-02

注 3：按成本法核算的被投资单位净资产为负数，预计未来无盈利能力，因此长期股权投资全额计提坏账准备。

注 4：按成本法核算的被投资单位净资产为负数，本公司长期股权投资账面数已为零。

注 5：详见附注十五/（二）。

注 6: 2020 年 5 月 19 日, 上海市国有资产监督管理委员会下发《沪国资委产权〔2020〕109 号: 关于同意上海地产龙阳置业发展有限公司 25% 股权非公开协议转让的批复》, 同意上海申通地铁集团有限公司将持有的上海地产龙阳置业发展有限公司(以下简称“龙阳置业公司”) 25% 股权非公开协议转让给本公司, 转让价格以龙阳置业公司 2019 年 6 月 30 日账面净资产为依据, 金额 1 亿元, 本公司持有龙阳置业公司股权比例由 45% 增加至 70%, 龙阳置业公司纳入本公司合并范围, 并于 2020 年 8 月 26 日完成工商变更。

追加投资前龙阳置业公司作为本公司的联营企业, 因本公司向龙阳置业公司提供借款, 而向龙阳置业公司收取资金利息, 按其持股比例抵销相应内部利润。利息收入按照持股比例计算归属于本公司的部分并调减长期股权投资损益调整, 因本公司对龙阳置业公司的股权投资余额已减记至零, 故将超出部分未实现的内部利润重分类至递延收益。

注 7: 详见附注十四/(三)/2.2/注 4。

2.2 对合营及联营企业投资

被投资单位	期末持股比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	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	本期处置		
合计		4,615,857,584.32	10,868,779,447.95	1,650,000,000.00		-57,214,022.83		7,316,895.13	-950,000.00	-8,142,971,240.23	4,324,961,080.02	
1、合营企业												
上海外滩滨江综合开发有限公司 (注 7)	50.00%	248,407,344.74	404,990,037.01			56,532,689.84					461,522,726.85	
上海徐汇滨江开发投资建设有限公司 (注 2)			298,975,961.40							-298,975,961.40		
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	50.00%	41,605,269.70	38,981,347.23			481,244.25					39,462,591.48	
合营企业小计		290,012,614.44	742,947,345.64			57,013,934.09				-298,975,961.40	500,985,318.33	

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末 持股 比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
				追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金	本期处置		
2、联营企业												
上海兴华地酒店管理有限公司（注1）	30.00%	1,500,000.00	48,743.93			-48,743.93						
启华有限公司（注2）			8,198,619.29								-8,198,619.29	
上海地产北部投资发展有限公司	45.00%	112,500,000.00	119,673,288.90			1,251,828.77						120,925,117.67
上海松江新城建设发展有限公司	48.00%	938,084,493.84	948,448,465.22			35,196,546.87						983,645,012.09
上海陈家镇建设发展有限公司	24.50%	197,075,086.44	198,505,162.74			71,883.69						198,577,046.43
上海世博土地控股有限公司（注4）			7,658,454,993.97			-29,489,833.18	-276,010.60				-7,628,689,150.19	
上海地产星弘房地产开发有限公司 (注5、7)	50.00%	1,663,400,000.00	162,882,947.38	1,500,000,000.00		-138,579.67						1,662,744,367.71
上海浦东滨江开发建设投资有限公司 (注2)			207,107,509.35								-207,107,509.35	
上海地产北虹桥开发建设有限公司	25.00%	288,750,000.00	132,126,621.91	150,000,000.00		-3,288,548.86						278,838,073.05
上海城市房地产信息技术有限公司	26.00%	273,040.30	282,296.93			3,810.39						286,107.32
上海富浦滨江开发建设投资有限公司 (注3、6)	49.00%	344,138,995.48	211,547,513.77			-56,690,082.92						154,857,430.85
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司 (注3、6)	49.00%	179,122,351.18	72,380,589.57			-29,274,839.56						43,105,750.01
上海富洲滨江开发建设投资有限公司 (注3、7)	49.00%	491,901,002.64	297,069,490.67			-52,393,346.16						244,676,144.51

上海地产（集团）有限公司
2021年度
财务报表附注

被投资单位	期末 持股 比例	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
				追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金	本期处置		
上海南滩城市建设发展有限公司	23.00%	4,600,000.00	4,605,858.68			7,419.62						4,613,278.30
上海吴淞口开发有限公司	19.00%	104,500,000.00	104,500,000.00			20,564,528.02	-294,186.56	7,887,092.29	-950,000.00			131,707,433.75
联营企业小计		4,325,844,969.88	10,125,832,102.31	1,650,000,000.00		-114,227,956.92	-570,197.16	7,887,092.29	-950,000.00	-7,843,995,278.83	3,823,975,761.69	

注 1：截至 2021 年 12 月 31 日，该公司已处于资不抵债的状态，长期股权投资余额减记至 0。

注 2：本期股权无偿划转至子公司，详见附注十四/（三）/2.1/注 2。

注 3：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消；或以前年度予以抵销部分本年予以转回。

注 4：本期结清股权款，2021 年 12 月 2 日完成工商变更，持股比例由 41.2844% 上升至 100%。自 2021 年 12 月起，由本公司的权益法单位转为全资子公司。详见附注十五/（三）。

注 5：本公司与绿地地产集团有限公司于 2021 年 11 月 29 日签订产权交易合同，根据东洲评报字〔2021〕第 2167 号评估报告的结果为依据，绿地地产集团有限公司以 15 亿元的对价转让星弘公司 30% 的股权。2021 年 12 月 10 日，完成了工商变更手续，本公司对星弘公司的持股比例由 20% 增加至 50%。本报告期内，星弘公司的公司章程除变更出资人信息外，无变化。

注 6：截至报告日，仅取得被投资单位提供的未经审计的财务报表。

注 7：截至报告日，取得被投资单位 2021 年度审计报告初稿。

3、重要合营企业的主要财务信息：

项 目	本期数	上期数	
	上海外滩滨江综合 开发有限公司	上海徐汇滨江开发投 资建设有限公司（注）	上海外滩滨江综合 开发有限公司
持股比例	50.00%	50.00%	50.00%
流动资产	375,380,332.54	10,155,382,007.80	388,034,696.36
非流动资产	4,184,203,744.82	257,617.30	4,085,169,170.67
资产合计	4,559,584,077.36	10,155,639,625.10	4,473,203,867.03
流动负债	2,737,707,567.11	9,557,687,702.31	2,849,096,945.37
非流动负债	559,171,510.46		509,229,097.89
负债合计	3,296,879,077.57	9,557,687,702.31	3,358,326,043.26
少数股东权益	339,659,546.10		304,897,749.75
归属于母公司权益	923,045,453.69	597,951,922.79	809,980,074.02
按持股比例计算的净资产份额	461,522,726.85	298,975,961.40	404,990,037.01
调整事项			
对合营企业权益投资的账面价值	461,522,726.85	298,975,961.40	404,990,037.01
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	393,382,499.80	13,441,874.73	120,456,910.02
财务费用	-821,539.91	5,450.37	-4,740,806.48
所得税费用	48,803,530.28	33,281.99	10,761,222.83
净利润	147,827,176.02	170.12	30,470,760.61
其中：归属于母公司净利润	113,065,379.67		21,161,511.14
其他综合收益			
综合收益总额	147,827,176.02	170.12	30,470,760.61
其中：归属于母公司综合收益总额	113,065,379.67		21,161,511.14
企业本期收到的来自合营企业的股利			

注：本期股权无偿划转至子公司，详见附注十四/（三）/2.1/注 2。

4、重要联营企业的主要财务信息如下：

项 目	本期数		上期数	
	上海地产星弘房地产开发有限公司（注1）	上海松江新城建设发展有限公司	上海世博土地控股有限公司（注2）	上海松江新城建设发展有限公司
持股比例	50.00%	48.00%	41.2844%	48.00%
流动资产	2,513,376,715.64	2,566,380,376.77	22,172,422,249.64	5,635,903,461.27
非流动资产	704,853.65	4,750,179,679.30	15,860,217,508.27	1,580,227,192.96
资产合计	2,514,081,569.29	7,316,560,056.07	38,032,639,757.91	7,216,130,654.23
流动负债	730,359,730.79	3,172,248,391.73	4,894,105,736.94	2,912,759,258.15
非流动负债	970,000,000.00	2,094,951,222.47	14,412,100,369.90	2,327,437,093.53
负债合计	1,700,359,730.79	5,267,299,614.20	19,306,206,106.84	5,240,196,351.68
少数股东权益			175,484,085.25	
归属于母公司权益	813,721,838.50	2,049,260,441.87	18,550,949,565.82	1,975,934,302.55
按持股比例计算的净资产份额	406,860,919.25	983,645,012.09	7,658,648,222.55	948,448,465.22
调整事项	1,255,883,448.46			
对合营企业权益投资的账面价值	1,662,744,367.71	983,645,012.09	7,658,648,222.55	948,448,465.22
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入		394,143,016.67	2,781,384,095.94	136,574,107.36
财务费用	3,355.15	17,600,109.40	511,531,146.58	17,697,131.11
所得税费用	9,968.38	1,591,089.46	132,906,873.30	-1,653,946.31
净利润	-692,898.42	73,326,139.32	247,167,300.02	-116,114,705.83
其中：归属于母公司净利润	-692,898.42	73,326,139.32	246,641,135.88	
其他综合收益				
综合收益总额	-692,898.42	73,326,139.32	247,167,300.02	-116,114,705.83
其中：归属于母公司综合收益总额	-692,898.42	73,326,139.32	246,641,135.88	
企业本期收到的来自联营企业的股利				20,680,305.15

注 1：调整事项系本期收购 30%股权的收购价与账面净资产份额的差额。

注 2：本期末已转为全资子公司，详见附注十四/（三）/2.2/注 4。

5、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	本期数	上期数
合营企业:		
投资账面价值合计	39,462,591.48	38,981,347.24
下列各项按持股比例计算的合计数:		
净利润	481,244.25	1,615,039.61
其他综合收益		
综合收益总额	481,244.25	1,615,039.61
联营企业:		
投资账面价值合计	1,177,586,381.89	1,414,428,643.12
下列各项按持股比例计算的合计数:		
净利润	-149,285,924.12	-128,319,987.24
其他综合收益	-570,197.16	-21,264.11
综合收益总额	-149,856,121.28	-128,341,251.35

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额			上期发生额		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	1,196,043,099.59	524,669,901.57	1,720,713,001.16	1,893,720,434.77	2,430,422,272.77	4,324,142,707.54
营业成本	343,964,491.20	222,399,995.73	566,364,486.93	613,320,150.53	1,390,669,282.94	2,003,989,433.47
营业毛利	852,078,608.39	302,269,905.84	1,154,348,514.23	1,280,400,284.24	1,039,752,989.83	2,320,153,274.07

1、主营业务收入、成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	1,196,043,099.59	343,964,491.20	1,893,720,434.77	613,320,150.53
合 计	1,196,043,099.59	343,964,491.20	1,893,720,434.77	613,320,150.53

2、 其他业务收入、成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
(1) 土地转让	180,000,000.00	-52,529,088.97	2,189,189,400.00	1,032,065,198.26
(2) 租赁、场地使用费	343,279,712.89	274,929,084.70	241,193,255.47	358,578,296.98
(3) 代建管理费收入	1,390,188.68			
(4) 其他			39,617.30	25,787.70
合 计	524,669,901.57	222,399,995.73	2,430,422,272.77	1,390,669,282.94

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	869,493,933.61	782,451,917.49
权益法核算的长期股权投资收益（注）	-57,214,022.83	-70,034,852.70
处置长期股权投资产生的投资收益	133,604.05	4,814,725.84
持有至到期投资期间取得的投资收益		1,320,632.07
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		1,281,900,619.44
处置可供出售金融资产取得的投资收益		242,276,608.93
委托贷款收益	2,126,178,890.75	1,350,453,312.53
其他债权投资持有期间的投资收益	471,654.72	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	797,591,999.18	
其他投资收益		117,899,034.65
合 计	3,736,656,059.48	3,711,081,998.25

注：按照权益法核算的长期股权投资明细如下：

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海外滩滨江综合开发有限公司	50.00%	113,065,379.67	56,532,689.84
上海黄浦江东岸开发投资有限公司	50.00%	962,488.49	481,244.25
上海兴华地酒店管理有限公司（注 1-1）	30.00%	-6,767,181.44	-48,743.93
上海地产北部投资发展有限公司	45.00%	2,781,841.70	1,251,828.77
上海松江新城建设发展有限公司	48.00%	73,326,139.32	35,196,546.87
上海陈家镇建设发展有限公司	24.50%	293,402.80	71,883.69
上海世博土地控股有限公司（注 1-2）	41.2844%	-71,430,935.60	-29,489,833.18
上海地产星弘房地产开发有限公司（注 1-3）	50.00%	-682,930.04	-138,579.67

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

被投资单位名称	持股比例	本期账面净损益	本期确认投资收益
上海地产龙阳置业发展有限公司（注 1-4）	70.00%		
上海地产北虹桥开发建设有限公司	25.00%	-13,154,195.44	-3,288,548.86
上海城市房地产信息技术有限公司	26.00%	14,655.34	3,810.39
上海富浦滨江开发建设投资有限公司（注 1-5）	49.00%	-95,734,848.02	-56,690,082.92
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司（注 1-5）	49.00%	-49,957,951.24	-29,274,839.56
上海富洲滨江开发建设投资有限公司（注 1-5）	49.00%	-72,949,103.82	-52,393,346.16
上海南滩城市建设发展有限公司	23.00%	32,259.20	7,419.62
上海吴淞口开发有限公司	19.00%	108,234,358.02	20,564,528.02
合 计			-57,214,022.83

注 1-1：本期已资不抵债，长期股权投资余额减记至 0。

注 1-2：2021 年 12 月转为全资子公司。

注 1-3：2021 年 12 月收购原股东持有的 30% 股权，持股比例上升至 50%。

注 1-4：2020 年末已资不抵债。

注 1-5：按权益法核算的被投资单位，内部关联方交易所产生的损益已按照持股比例予以抵消；或以前年度予以抵消部分本年予以转回。

(六) 现金流量表

1、现金流量表补充资料

项 目	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	1,880,055,643.50	3,160,228,087.10
加：资产减值损失		-154,649,768.88
信用减值损失	8,497,533.87	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	197,130,643.12	174,616,713.40
使用权资产折旧	17,707,065.48	
无形资产摊销	3,633,721.18	3,731,991.90
长期待摊费用摊销	16,991,786.85	17,906,997.10
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）	-3,683.99	526,259.45
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,710,965,338.50	2,527,465,169.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,736,656,059.48	-3,711,081,998.25

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-41,449,523.19	-49,213,078.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	541,056,019.72	752,088,681.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,840,378,379.66	6,119,083,384.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	255,201,180.77	-2,758,743,216.42
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	12,751,286.67	6,081,959,222.32
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	20,012,022,640.76	18,504,187,322.98
减：现金的期初余额	18,504,187,322.98	6,152,514,098.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,507,835,317.78	12,351,673,224.17

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不于本期支付的现金或现金等价物：	3,393,171,157.95
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不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	3,393,171,157.95
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	

3、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末余额	期初余额
一、 现 金	20,012,022,640.76	18,504,187,322.98
其中： 库存现金	76,288.91	56,050.72
可随时用于支付的银行存款	19,676,746,405.14	18,479,956,170.60
可随时用于支付的其他货币资金	335,199,946.71	24,175,101.66
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	20,012,022,640.76	18,504,187,322.98
期末母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

十五、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

- (一) 根据沪地产〔2016〕8号文，本公司将承接的上海金丰投资股份有限公司置出资产，以2015年6月30日经审计账面价值置入上海金丰投资有限公司（以下简称“金丰有限”），目前尚余上海黑石股权投资合伙企业(有限合伙)的过户手续尚未完成。金丰有限于2015年8月设立，章程约定以5.18亿元货币资金出资。截至报告日，出资尚未到位。
- (二) 根据子公司上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司（以下简称“申江公司”）的股东会决议，本公司按申江公司账面价值正式对申江公司进行吸收合并，吸收合并基准日为2019年6月30日，申江公司的资产、股权、债权、债务以及人员一并由本公司承接，申江公司歇业注销。2019年1月11日，沪地产〔2019〕26号“关于集团吸收合并申江公司的通知”也明确以上内容。
- 同年，本公司与申江公司签订吸收合并协议，约定以2019年6月30日为合并基准日，基准日后申江公司按有关规定及时办理税务清算、工商注销及国有产权变更登记等相关工作。2019年10月18日，吸收合并事宜已在文汇报上进行公告；本公司已开设独立帐套，以申江公司2019年6月30日经审计账面资产及负债入账核算。原申江公司的子公司上海富今房地产开发有限公司（以下简称“富今公司”）与上海富禄房地产开发有限公司（以下简称“富禄公司”）的股权由本公司承接，并作为本公司的全资子公司，2022年03月11日，富今公司与富禄公司完成办理工商变更登记。
- 截至报告日，申江公司相关税务清算、国有产权变更登记已完成，工商注销等工作尚在办理中。

(三) 根据沪府办秘〔2018〕010022 号文精神要求，本公司拟按以 2017 年 9 月 30 日为基准日经审计的世博土控净资产为计价依据，协议收购上海世博土地储备中心持有的上海世博土地控股有限公司（以下简称“世博土控”）58.72% 股权。2018 年 12 月 21 日本公司与上海世博土地储备中心签订产权交易合同，交易价款合计为 709,317.115795 万元，结合财政追加拨付的资本金和国资经营预算到账情况分三次付款。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司合计已付交易款 37 亿元。2021 年 3 月 30 日，本公司支付部分第二期交易款 4 亿元。2021 年 6 月 22 日，本公司支付部分第二期交易款 5 亿元。2021 年 12 月，本公司支付第三期交易款 24.93 亿元。至此，本公司付清所有交易价款，并于同月完成工商变更。自 2021 年 12 月起，世博土控由权益法单位转为本公司的全资子公司。

依据《沪符办秘〔2018〕010022 号》文件精神，本公司在合并时点下支付的收购价格，与世博土控合并时点下的归母净资产份额之间的差额，计入“资本公积-资本溢价”。

(四) 根据上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）《沪国资委产权〔2021〕158 号》，将市国资委所持锦江国际（集团）有限公司 19% 股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述股权划转以 2020 年 12 月 31 日为基准日；

根据上海市国有资产监督管理委员会《沪国资委产权〔2021〕159 号》，将市国资委所持东浩兰生（集团）有限公司 19% 股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述股权划转以 2020 年 12 月 31 日为基准日；

根据上海市国有资产监督管理委员会《沪国资委产权〔2021〕160 号》，将市国资委所持百联集团有限公司 19% 股权无偿划转至上海地产（集团）有限公司，上述股权划转以 2020 年 12 月 31 日为基准日。

截至报告日，上述股权均未完成工商变更手续。

(五) 2021 年 1 月 18 日，经子公司中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”）第九届董事会第十二次会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，中华企业拟以自有资金回购公司股份，拟全部用于实施股权激励计划。

截至 2021 年 12 月 31 日，已完成回购，共完成回购股份 49,999,921 股，占中华企业总股本的比例为 0.82%，支付的金额为 1.62 亿元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。根据回购方案，回购的股份将全部用于实施股权激励计划，中华企业如未能在股份回购实施完成之后 36 个月内使用完毕已回购的股份，尚未使用的已回购股份将予以注销。

(六) 子公司中华企业股份有限公司下属上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）与上海世盈投资管理有限公司（以下简称“世盈投资”）于 2015 年就上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）签订相关协议，中星集团将其持有的春日置业 45% 股权及对春日置业 20,835 万元债权转让给世盈公司。根据相关协议约定，中星集团确保春日置业在 2017 年 6 月 30 日前取得南、北地块的国有建设用地使用权证，如无法按期完成，则中星集团承担违约责任。延期在 90 日内，每延迟 1 日，按照 0.025% 标准支付违约金；如中星集团迟延超过 90 日且未得到世盈公司同意延期的，则世盈公司有权单方面终止交易文件的履行，退出与中星集团全部合作，并要求相应中星集团回购并另行支付年利率 9% 的利息。

2017 年 9 月 21 日，世盈公司已经明确放弃要求中星集团行使回购权。

此外，按照双方签署的协议约定，项目拆迁资金由中星集团牵头以春日置业或项目名义通过融资方式解决，项目拆迁资金不足部分先由中星集团垫付，到项目约定节点后世盈公司再投入相应部分资金。

2021 年 4 月，因前期财务资助到期，中星集团对春日置业继续提供财务资助不超过人民币 32.63 亿元，期限不超过 36 个月，可分批签约放款，首批不超过 9.25 亿元，年化利率 6%。

(七) 子公司上海市住房置业融资担保有限公司（以下简称“住房担保”）担保业务说明：

1、 融资性担保业务

截至 2021 年 12 月 31 日，住房担保公司及其子公司上海联合融资担保有限公司累计已代偿未收回的融资性担保业务款项余额为 88,290.53 万元，其中钢贸类 59,805.80 万元，非钢贸类为 28,453.97 万元，诉保业务代偿款 30.76 万元；账面累计计提坏账准备 7,449.50 万元，计提特殊准备金 80,841.03 万元。

2013 年 4 月 8 日，住房担保公司召开 2012 年股东会，决议通过原受理的大部分钢贸类担保业务（涉及担保金额 58,495 万元，其中 6,952 万元仍在住房担保公司）已划转至其控股子公司上海联合融资担保有限公司，住房担保公司继续享有其权利并承担相应责任。截至 2021 年 12 月 31 日，该部分钢贸类担保业务所计提的担保赔偿准备金 50,190.50 万元由住房担保公司承担。

2、 个人汽车贷款担保业务

住房担保公司于 2017 年 10 月与上海汽车集团财务有限公司（以下简称“上汽财务”）签订《个人汽车贷款担保合作协议》。住房担保公司为借款人向上汽财务申请的个人汽车贷款承担连带保证责任。住房担保公司保证责任的履行方式为：当累计履行保证责任总金额不超过累计担保收入的一定比例时，住房担保公司依据担保函及协

议的约定，向上汽财务承担保证责任；当累计履行保证责任总金额超过或达到累计担保收入的该比例时，住房担保公司有权暂缓履行保证责任，直至累计履行保证责任总金额重新低于累计担保收入的该比例后继续履行担保责任。该协议已于 2020 年 9 月到期且未续签。

截至 2021 年 12 月 31 日，累计担保收入为 3,744.43 万元，累计代偿金额 2,213.67 万元。

(八) 关于中星集团股权划拨中职工持股会遗留问题的事项：

根据沪地产〔2017〕10 号文件《关于解决中星集团职工持股会遗留问题的批复》：

甲方 1：子公司上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）、甲方 2：子公司上海中星集团新城房产有限公司（以下简称“新城房产”）、甲方 3：子公司上海中星集团振城不动产经营有限公司（以下简称“振城不动产”）（甲方 1、甲方 2、甲方 3 合称甲方）与乙方：子公司上海地产资产经营有限公司（以下简称“资产经营”）签订协议。

协议约定：将甲方职工持股会结余资金账面余额 1.21 亿元划转至乙方，职工持股会结余资金涉及的权利义务一并由甲方转让给乙方；上述职工持股会结余资金划转至乙方账户后，乙方应将职工持股会结余资金委托第三方管理机构进行增值管理，用于协议约定之用途和覆盖范围，不得挪作他用，其收益部分作为补充中星集团离退休职工保障机制分配给职工持股会结余资金覆盖范围内的离退休职工。

2017 年 3 月 31 日，资产经营制定了《上海地产资产经营有限公司代管原上海中星（集团）有限公司持股会结余资金养老保障管理方案》（以下简称“方案”），方案规定管理小组为管理机构，管理小组由权益职工范围内选取代表 7 人组成，每届六年，可连选连任；方案确定使用信托管理模式管理职工持股会结余资金，选取长江养老保险股份有限公司作为资金管理的法人受托管理机构，同时确定使用持股会结余资金的投资收益用于权益职工的退休补贴；方案规定当“本方案相关权益职工或相关权益不存在，国家有关政策法规发生重大变化、致本方案无法继续实施”时，方案终止。方案清算终止后，资金返回本公司或本公司指定的单位。根据以上方案，2017 年 4 月资产经营公司将持股会结余资金 1.21 亿元转入长江盛世华章集合型团体养老保障管理产品的企业公共账户。

2020 年资产经营公司根据本公司决定，将原先根据地产集团〔2017〕沪地产 10 号文批准的职工持股会结余资金的第三方委托管理合同及其项下全部法律文件中，凡涉及资产经营公司名下的权利义务均转让给上海房地（集团）有限公司承担或享有，其余权利义务条款不变。

截至 2021 年 12 月 31 日，该产品企业公共账户余额为 1.33 亿元。

(九) 申江土地事项情况如下：

单位：万元

项目	土地类别	成本认定金额	土地补偿金额			账面成本金额	成本对应科目
			本期已收金额	前期已收金额	其中：前期已结转		
W13 单元复兴地块（注 1）	收储地块					90,371.10	其他非流动资产
橡胶地块-药材地块（注 1、注 2）	已收地块	114,379.11				1,431.24	其他非流动资产
橡胶地块-十字果园（注 1、注 2）	已收地块					1,962.78	其他非流动资产
W17 单元 99 地块（注 1）	收储地块	6,260.82	45,830.03	150,363.52	33,405.00	3,580.61	其他非流动资产
ES2 单元耀华地块（注 1）	收储地块	75,166.50				41,849.60	其他非流动资产
E10 单元嘉新公司地块（注 1）	收储地块	387.12				340.31	其他非流动资产
合计		196,193.55	45,830.03	150,363.52	33,405.00	139,535.64	

注 1：根据上海市市级土地储备成本认定工作小组 市土储认〔2020〕12 号文，收储 ES2 单元耀华地块、W13 单元复兴地块、E10 单元嘉新公司地块、W17 单元卢湾 99 号地块等四幅地块认定的市级土地储备成本为人民币 196,193.55 万元，其中 ES2 单元耀华地块成本认定金额 75,166.50 万元，W13 单元复兴地块成本认定金额 114,379.11 万元（含自有地块补偿金额 18,000.00 万元），E10 单元嘉新公司地块成本认定金额 387.12 万元，W17 单元卢湾 99 号地块 6,260.82 万元。2020 年 12 月收到成本认定财政拨款 116,958.52 万元，2021 年 5 月收到成本认定财政拨款 45,830.03 万元，拨款未对应具体地块，款项已收全。

注 2：W13 单元复兴地块成本认定金额 114,379.11 万元中包含已收地块补偿金额 18,000.00 万元。

(十) 子公司上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（以下简称“虹联公司”）依照国土规划，本年完成土地批租情况如下：

1、 2016 年 9 月 15 日，与上海太平洋大饭店有限公司签订《上海虹桥经济技术开发区第 24 号地块划拨土地使用权补偿合同》，约定上海太平洋大饭店有限公司应支付划拨土地使用权补偿价款计 91,894.00 万元，同时按 2.85% 向公司支付利息，分六期收回。截至报告日已收到对应补偿款 5,000.00 万元，根据合同约定第六期补偿款 86,894.00 万元应在 2021 年 4 月 30 日前支付。

根据沪地产抄告〔2021〕293 号，同意太平洋土地补偿尾款延期支付，2021 年 12 月 27 日上海太平洋大饭店有限公司已成为虹联公司的全资子公司。

2、 2017 年 10 月 13 日，与上海扬子江大酒店有限公司签订《上海虹桥经济技术开发区第 23 号地块划拨土地使用权补偿合同》，约定上海扬子江大酒店有限公司应支付划拨土地使用权补偿价款计 93,740.00 万元，同时按 2.85% 向虹联公司支付利息，分五期收回。

截至报告日，已收到全部补偿款。

3、 2019 年 5 月 20 日，与上海国际贸易中心有限公司签订《上海虹桥经济技术开发区第 21 号地块 上海国际贸易中心项目 划拨土地使用权补偿合同及补充合同》，约定上海国际贸易中心有限公司应支付划拨土地使用权补偿款 117,644 万元，其中大额补偿款 86,169 万元于上海国际贸易中心有限公司完成股东增资的股权重组后收到增资款后的 3 个工作日内使用增资款支付，其余补偿款 31,475 万元分五期收回，在大额补偿款收回以后按年度收回。

截至报告日，虹联公司已收到保证金 2,000 万元，补偿款 101,169.00 万元，尚余 14,475.00 万元补偿款未收回。

上海国际贸易中心有限公司以其持有上海国际贸易中心大厦房地产向本公司提供抵押担保。抵押担保范围包括补偿合同和补偿合同补充合同约定下的所有债务实现债权的费用以及为设立和实现本合同项下抵押权所发生的一切费用和开支，已于 2021 年 1 月 19 日办理国贸中心大厦不动产抵押登记。

(十一) 子公司上海地产中星曹路基地开发有限公司（以下简称“曹路公司”）大型居住社区相关事项：

曹路基地位于浦东曹路镇，南到锦绣东路、北接东靖路、东至凌空路、西连浦东运河，占地 5.1 万平方公里，并以中间金海路为界分为北块基地和南块基地，北块基地有 7 个住宅地块，建筑面积 95 万平方米，土地为净地出让；南块基地涵盖 13 个住宅地块及公

建配套和若干市政、绿化、河道工程，建筑面积 180 万平方米，南块基地土地均为毛地出让，涉及大量动迁。

曹路南块基地已竣工的 6 个项目（B07-02、B09A-10、B09B-17、B13-04、B13C-12、B13B-14）于 2021 年进行分步结算，6 个项目住宅及商铺结算总价为 1,202,833.40 万元，结算文件尚在办理程序中。6 个项目累计已交付 628,494.65 平方米，根据分步结算价格，2021 年结转收入 836,102.28 万元，应收住宅中心差价房款 165,234.64 万元。

(十二) 根据上海市城乡建设和交通委员会沪建委〔2013〕173 号文《关于铁路上海南站噪声治理实施房屋收购工作的报告》、上海市财政局沪财建〔2013〕68 号文《关于安排市地产集团南站铁路沿线改造项目资金有关问题的请示》，由本公司实施南站沿线边界内居民房屋置换工作，收购的房屋用作公租房；项目投入资金由本公司承担房屋收购资金、政策性补贴、房价调整补贴及收购后房屋修缮、环境整治、降噪措施和租赁经营；资金来源市财政承担 50%，贷款利息由政府补助 50%，资金实行专户专用，具体项目由下属上海地产住房保障有限公司（以下简称“住保公司”）操作实施。

截至 2021 年 12 月 31 日，住保公司共收到专项资金 130,586.64 万元，南站项目改建累计支出 170,291.57 万元，结转至投资性房地产核算。2017 年，住保公司根据上述文件精神将改建支出的 50% 结转至递延收益，结转金额 85,145.79 万元，与投资性房地产同步摊销。2019 年住保公司退回财政 40,000 万元，剩余 5,440.85 万元专项补贴暂挂专项应付款核算，待财政专项结算后处理。

(十三) 根据《上海市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》，新建租赁住房项目，项目规划批复中载明的租赁住房总建筑面积，按照平均 200 元/平方米的标准予以奖补。根据《上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》，申请集中新建市场租赁住房项目纳管保障性租赁住房一次性补助的，按照申请项目规划批复中载明的租赁住房建筑面积计算，按照 150 元/平方米的标准予以补助。

截至 2021 年 12 月 31 日，子公司上海地产住房发展有限公司下属上海地产租赁住房建设发展有限公司及其部分子公司共收到补助金额 34,223.88 万元。子公司上海世博土地控股有限公司下属上海锐拓实业有限公司共收到补助金额 3,683.24 万元。

根据市财政局精神明确用于各地块租赁住房项目，以上补助款项全额结转至递延收益，待项目竣工后与投资性房地产同步摊销。

(十四) 子公司上海地产闵虹（集团）有限公司下属上海闵联临港联合发展有限公司（以下简称“临港联合”）、上海闵联临港建设发展有限公司（以下简称“临港建设”）分别受上海临港产业区管理委员会委托进行土地储备和建设市政工程项目，截至 2021 年 12 月 31 日，临港联合公司形成的土地储备成本余额为 48,836.69 万元，以政府化解隐性债务的方式

收回 48,000.00 万元，土地储备成本尚需上海临港产业区管理委员会认定。临港建设已代垫临港地区配套项目建设资金 161,849.54 万元，累计已收回 158,273.43 万元，其中以政府化解隐性债务的方式收回 75,850 万元，尚需经上海临港产业区管理委员会核销认定。

(十五) 子公司上海世博发展（集团）有限公司于 2013 年 6 月 28 日通过租赁方式取得沪房地浦字（2013）第 049094-049099 号房地产权证，宗地（丘）面积 130,615 平方米，使用权面积 130,614.90 平方米，该地块为世博轴；2015 年 11 月 6 日通过无偿划拨方式取得沪房地浦字（2015）第 086864 号房地产权证，宗地（丘）面积 18,039 平方米，使用权面积 18,039.40 平方米，该地块为宝钢大舞台。

(十六) 2016 年 8 月 30 日，子公司中华企业股份有限公司下属上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）将 60 处没有权属证书的房产（面积 16,364.08 m²），36 处不能办理完全产权证书的房产（面积 48,692.89 m²），31 块无证土地使用权（面积 173,318 m²），2 块有证土地使用权（划拨土地，面积 64,979 m²），通过无偿划转或有偿转让的方式转让给子公司上海地产资产经营有限公司（以下简称“资产经营”）。

其中“36 处不能办理完全产权证书的房产及 2 块有证土地使用权（划拨土地）”中 16 项划拨土地物业和 2 块划拨土地更名材料已于 2016 年 11 月提交至上海市国有资产监督管理委员会（沪国资委函〔2016〕59 号），且已获得沪国资委改革〔2017〕70 号文同意划拨土地使用权主体变更。截至本报告日，尚余 2 项尚在办理中，另外 20 处资产由于是非完全产证，无法办理过户事宜。

(十七) 2004 年度及 2005 年度子公司上海房地（集团）公司对其下属子公司进行整体改制出售，对改制评估中未入账的土地和房屋建筑物由地产集团收回，同时由本公司垫支改制企业人员的安置费用。2007 年度，地产集团以 2007 年 3 月 31 日为基准日，对未入账土地和房屋建筑物进行评估入账。截至 2021 年 12 月 31 日，除以下资产外均已入账。

资产性质	数量	未入账原因
使用权房	13 处	根据《关于变更零星使用权房使用人通知》，2020 年本公司已将该 13 处使用权房使用人变更至子公司上海地产经营（集团）有限公司。
实心房	25 处	权证无法过户
使用权房	4 处	已处置或动迁因补偿款未确定
出租车营运证	30 张	需经相关部门落实使用或处置方案

上海地产（集团）有限公司

2021 年度

财务报表附注

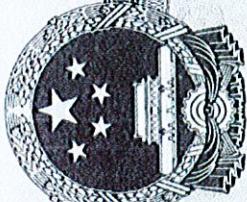
十六、 财务报表的批准

本财务报表已于 2022 年 4 月 15 日经本公司党委扩大会机构批准。

上海地产（集团）有限公司

2022 年 4 月 15 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号：01000000202112280028



名 称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
类 型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟、杨志国

经营范 围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业的实收资本，出具验资报告；办理本单位的清算事宜；代理记账；会计、税务、信息系统的核算；技术咨询、法律、法规、规章规定可以从事的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

扫描二维码登录
“国家企业公示系统”
查看更多登记、监
管信息。



成立日期 2011年0月24日
合伙期限 2011年0月24日至不约定期限
主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用，其他无效。



2021年12月26日

登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。
国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

第1页