

山东复地房地产开发有限公司

已审财务报表

截至2021年6月30日止6个月期间

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
资产负债表	5 - 6
利润表	7
财务报表附注	8 - 37



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了山东复地房地产开发有限公司的财务报表，包括2021年6月30日的资产负债表，截至2021年6月30日止6个月期间的利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的山东复地房地产开发有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

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，我们独立于山东复地房地产开发有限公司，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、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。山东复地房地产开发有限公司编制财务报表是为了上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司评价山东复地房地产开发有限公司的经营业绩和资产状况之目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事会使用，不应为除上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事会之外的其他机构或人员使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

审计报告（续）

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

山东复地房地产开发有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），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，管理层负责评估山东复地房地产开发有限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。

治理层负责监督山东复地房地产开发有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

审计报告（续）

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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（续）：

- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对山东复地房地产开发有限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山东复地房地产开发有限公司不能持续经营。

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

审计报告（续）

安永华明（2021）专字第60993458_B04号
山东复地房地产开发有限公司

（本页无正文）



侯捷

中国注册会计师：侯 捷



侯薇

中国注册会计师：侯 薇

中国 北京

2021年10月28日

山东复地房地产开发有限公司

资产负债表

2021年6月30日

单位：人民币元

资产	附注五	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	1	251,135,882.37	183,167,528.40
应收账款	2	1,016.00	36,408.00
预付账款	3	8,449,695.43	3,269,364.97
其他应收款	4	1,844,838,338.03	1,727,563,843.98
存货	5	2,245,616,614.42	1,403,486,700.63
其他流动资产	6	301,795,374.87	211,737,115.40
流动资产合计		4,651,836,921.12	3,529,260,961.38
非流动资产			
存货	5	1,178,524,401.35	1,815,643,928.75
固定资产	7	414,902.90	451,024.97
递延所得税资产	8	763,373.97	-
其他非流动资产		3,830,430.23	3,728,970.36
非流动资产合计		1,183,533,108.45	1,819,823,924.08
资产总计		5,835,370,029.57	5,349,084,885.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

山东复地房地产开发有限公司
资产负债表（续）
2021年6月30日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注五	2021年6月30日	2020年12月31日
流动负债			
应付账款		63,650,540.20	163,226,101.39
合同负债	10	2,783,952,689.62	1,921,127,135.92
应付职工薪酬	11	3,185,495.59	5,598,907.09
应交税费	12	34,799,604.50	69,828,093.65
其他应付款		37,660,715.92	47,391,152.33
一年内到期的非流动负债	14	150,000,000.00	199,900,000.00
其他流动负债	13	241,780,493.89	168,104,631.47
流动负债合计		3,315,029,539.72	2,575,176,021.85
长期负债			
长期借款	14	550,000,000.00	800,000,000.00
递延所得税负债	8	-	148,011.62
长期负债合计		550,000,000.00	800,148,011.62
负债总计		3,865,029,539.72	3,375,324,033.47
股东权益			
实收资本		1,926,168,500.00	1,926,168,500.00
盈余公积		4,759,235.20	4,759,235.20
未分配利润		39,412,754.65	42,833,116.79
股东权益合计		1,970,340,489.85	1,973,760,851.99
负债和股东权益总计		5,835,370,029.57	5,349,084,885.46

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

邵大鹏

主管会计工作负责人：

邵利

会计机构负责人：

邵利



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

山东复地房地产开发有限公司
利润表
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注五	截至2021年6月 30日止6个月 期间	2020年
营业收入	15	24,083,664.22	746,643,813.77
减：营业成本		16,804,860.65	532,784,623.67
税金及附加		2,768,838.47	37,969,436.29
销售费用		5,695,036.30	46,958,045.04
管理费用		3,424,963.47	6,836,954.00
财务费用	16	(274,690.62)	(1,749,311.19)
其中：利息费用		-	-
利息收入		297,738.11	1,777,216.61
加：信用减值损失	17	(117,391.88)	(1,452,124.18)
资产减值损失	18	-	(1,658,936.19)
营业(亏损)/利润		(4,452,735.93)	120,733,005.59
加：营业外收入	19	120,988.20	208,553.62
(亏损)/利润总额		(4,331,747.73)	120,941,559.21
减：所得税费用	20	(911,385.59)	30,422,856.51
净(亏损)/利润		(3,420,362.14)	90,518,702.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

山东复地房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）是一家在中华人民共和国山东省注册的有限责任公司，营业期限为2017年09月06日至2037年09月05日，本公司注册地址为山东省济南市历下区解放东路95号院内东楼307-1号。本公司由 NAVARRA LIMITED、上海复森企业管理有限公司分别出资人民币 963,084,250元组建，于2017年09月06日在山东省工商行政管理局办理注册登记。

本公司主要经营活动为：房地产开发、经营。

本公司的股东为NAVARRA LIMITED和上海复森企业管理有限公司，最终母公司为复星国际有限公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表系为了上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司评价本公司的经营业绩和资产状况之目的而编制的，不做其他用途。

考虑到本财务报表的编制基础和特殊目的，在编制本财务报表时只编制了2021年6月30日的资产负债表和截至2021年6月30日止6个月期间的利润表以及比较期间2020年12月31日的资产负债表和2020年度的利润表，未编制截至2021年6月30日止6个月期间的所有者权益变动表和现金流量表以及比较期间的所有者权益变动表和现金流量表。

本财务报表除按性质分类的费用、分部报告、承诺事项、租赁、金融工具及其风险以及公允价值的财务报表附注以外，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

本公司2020年度及截至2021年6月30日止6个月期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司编制财务报表的会计期间为2020年度和2021年1月1日至2021年6月30日止期间。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

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

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 金融工具（续）

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融负债分类和计量（续）

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 存货

存货包括开发成本、开发产品。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。已预售或拟出售并预计在一个正常营业周期中预售之开发成本在财务报表中列作流动资产。拟持作自用、拟持作投资或拟出售但预计不能在一个正常营业周期中出售之开发成本在财务报表中列作非流动资产。开发产品是指已建成、待出售之物业。临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。

开发成本包括土地成本、主体建筑工程成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。各项存货按取得时的实际成本计价。除低值易耗品外，存货的日常核算采用个别计价法。

本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，分摊转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

于资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备及其他	3-5年	10%	18%-30%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

7. 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 借款费用（续）

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

8. 资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工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。

离职后福利(设定提存计划)

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

10. 与客户之间的合同产生的收入

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

房地产销售合同

在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 与客户之间的合同产生的收入（续）

重大融资成分

对于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，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

11. 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

12. 与合同成本有关的资产

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本。根据其流动性，分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

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，除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的寄出进行摊销，计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

12.与合同成本有关的资产（续）

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

- （1）企业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（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

13. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易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。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 所得税（续）

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

14. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 重大会计判断和估计（续）

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

存货跌价准备

本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本公司需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本公司将于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

土地增值税的计提

本公司须缴纳土地增值税。管理层根据土地增值税相关法律及法规条款的规定对应交土地增值税余额的最佳估计金额进行计提。实际土地增值税金额需等待相关房地产开发项目竣工后，向税务机关进行土地增值税汇算清缴进行确认。本公司尚未就其所有房地产开发项目向税务机关进行汇算清缴。土地增值税汇算清缴金额与管理层目前对土地增值税的最佳估计金额可能存在差额，该差额会影响汇算清缴期间的土地增值税及应交土地增值税的余额。

四、 税项

主要税种及税率

- 企业所得税 — 按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。
- 根据国家税务总局于2007年3月6日发出之《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2007]31号)及国家税务总局于2009年3月6日发出之《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号)，本公司采取预售方式销售自行开发的房地产项目，按预售收入的一定比例预缴企业所得税。
- 增值税 — 根据国家税务法规，采取预售方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收房款时按照3%的预征率预缴增值税。
- 房地产销售收入：一般纳税人2019年5月1日起应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
- 土地增值税 — 根据国家税务法规，项目公司根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。采取预售方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收房款时对普通住宅、地下室及车位按照2%的预征率预缴增值税，对非普通住宅及其他非住宅按照3%的预征率预缴增值税。
- 城市维护建设税 — 根据国家税务法规，按实际缴纳的流转税的7%计缴城市维护建设税。
- 教育费附加 — 根据有关法规，按实际缴纳的流转税的3%及2%计缴教育费附加及地方教育费附加。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2021年6月30日	2020年12月31日
银行存款	44,095,044.92	83,578,993.25
其他货币资金	<u>207,040,837.45</u>	<u>99,588,535.15</u>
	<u>251,135,882.37</u>	<u>183,167,528.40</u>

于2021年6月30日，本公司的所有权受到限制的货币资金为人民币206,750,837.45元（2020年12月31日：人民币95,972,701.15元），参见附注五、9。

2. 应收账款

应收售房款无信用期。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	<u>1,016.00</u>	<u>36,408.00</u>

于2021年6月30日，应收账款主要系面积补差款。本公司管理层认为，于2021年6月30日之应收账款无需计提坏账准备。

3. 预付账款

预付款项的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	<u>8,449,695.43</u>	<u>3,269,364.97</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	1,844,822,244.99	1,729,293,137.12
1年至2年	<u>1,862,778.06</u>	<u>-</u>
	1,846,685,023.05	1,729,293,137.12
减：其他应收款坏账准备	<u>1,846,685.02</u>	<u>1,729,293.14</u>
	<u>1,844,838,338.03</u>	<u>1,727,563,843.98</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2021年6月30日

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	1,729,293.14	-	-	1,729,293.14
本年计提	128,882.67	-	-	128,882.67
本年转回	<u>(11,490.79)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,490.79)</u>
年末余额	<u>1,846,685.02</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,846,685.02</u>

2020年12月31日

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	277,168.96	-	-	277,168.96
本年计提	2,418,581.02	-	-	2,418,581.02
本年转回	<u>(966,456.84)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(966,456.84)</u>
年末余额	<u>1,729,293.14</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,729,293.14</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

	2021年6月30日	2020年12月31日
开发成本	3,393,085,809.18	3,171,291,447.32
开发产品	<u>32,544,021.01</u>	<u>49,498,118.25</u>
	3,425,629,830.19	3,220,789,565.57
减：存货跌价准备	<u>1,488,814.42</u>	<u>1,658,936.19</u>
	<u>3,424,141,015.77</u>	<u>3,219,130,629.38</u>
其中：流动部分	2,245,616,614.42	1,403,486,700.63
非流动部分	<u>1,178,524,401.35</u>	<u>1,815,643,928.75</u>
	<u>3,424,141,015.77</u>	<u>3,219,130,629.38</u>

本公司的存货位于中国济南，按照目前市场价格状况和实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提存货跌价准备。

存货跌价准备变动如下：

2021年6月30日

	2020年12月31日	本年计提	本年减少 转回	转销	2021年6月30日
开发产品	<u>1,658,936.19</u>	-	-	<u>(170,121.77)</u>	<u>1,488,814.42</u>

2020年12月31日

	2020年1月1日	本年计提	本年减少 转回	转销	2020年12月31日
开发产品	-	<u>1,658,936.19</u>	-	-	<u>1,658,936.19</u>

截至2021年6月30日，本公司以账面价值为人民币1,433,263,808.45元（2020年12月31日：人民币1,430,838,616.06元）的存货为抵押，取得银行借款人民币700,000,000.00元（2020年12月31日：人民币999,900,000.00元）。

报告期内，新增借款费用资本化金额如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
借款费用资本化金额	<u>34,817,120.00</u>	<u>102,958,066.65</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

本公司2021年1月1日至2021年6月30日止期间用于确定借款利息费用的资本化利率为7.20%（2020年：7.20%）。截至2021年6月30日，存货余额中含有的借款费用资本化金额为人民币385,675,147.60元（2020年12月31日：人民币351,049,260.72元）。

6. 其他流动资产

	2021年6月30日	2020年12月31日
预售商品房预缴之土地增值税	81,588,327.16	56,277,407.72
预售商品房预缴之增值税	98,889,931.96	73,313,175.25
预售商品房预缴之所得税	78,264,785.40	54,295,257.01
预售商品房预缴之税金及附加	8,315,156.56	6,467,047.24
合同取得成本	<u>34,737,173.79</u>	<u>21,384,228.18</u>
	<u>301,795,374.87</u>	<u>211,737,115.40</u>

与合同成本有关的资产具体情况如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
流动部分	34,737,173.79	21,384,228.18
非流动部分	<u>3,830,430.23</u>	<u>3,728,970.36</u>
	<u>38,567,604.02</u>	<u>25,113,198.54</u>

2021年6月30日

	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
合同取得成本	<u>25,113,198.54</u>	<u>13,918,114.29</u>	<u>(463,708.81)</u>	<u>38,567,604.02</u>

2020年2月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	<u>14,924,242.60</u>	<u>21,973,943.99</u>	<u>(11,784,988.05)</u>	<u>25,113,198.54</u>

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

2021年6月30日	办公设备及其他
原价	
期初余额	987,510.59
购置	<u>66,203.54</u>
期末余额	<u>1,053,714.13</u>
累计折旧	
期初余额	536,485.62
计提	<u>102,325.61</u>
期末余额	<u>638,811.23</u>
账面价值	
期末	<u><u>414,902.90</u></u>
期初	<u><u>451,024.97</u></u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 递延所得税资产/负债

本公司在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2021年6月30日，抵销金额为人民币9,641,901.00元（2020年12月31日：人民币6,130,288.01元）。

已确认递延所得税资产：

	2021年6月30日	2020年12月31日
可抵扣亏损	4,012,314.60	-
土地增值税拨备	3,286,549.03	3,579,288.52
预提费用	2,272,536.48	1,703,942.16
资产减值准备	<u>833,874.86</u>	<u>847,057.33</u>
合计	<u>10,405,274.97</u>	<u>6,130,288.01</u>

管理层预计，未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用以转回相关可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损，因此，确认相关递延所得税资产。

于2021年6月30日，本公司确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损为人民币41,621,099.88元(2020年：人民币24,521,152.04元)，其中可抵扣亏损为人民币16,049,258.40元，到期日为2026年。

已确认递延所得税负债：

	2021年6月30日	2020年12月31日
佣金计入合同成本之影响	<u>9,641,901.00</u>	<u>6,278,299.63</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 所有权受到限制的资产

		2021年6月30日	2020年12月31日
货币资金	注1	206,750,837.45	95,972,701.15
存货	注2	<u>1,433,263,808.45</u>	<u>1,430,838,616.06</u>
		<u>1,640,014,645.90</u>	<u>1,526,811,317.21</u>

注1：截至2021年6月30日，本公司受限制的部分预售房款为人民币206,750,837.45元（2020年12月31日：人民币95,972,701.15元）。根据有关法规，若干项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前，存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下，用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

注2：截至2021年6月30日，本公司以账面价值为人民币1,433,263,808.45元（2020年12月31日：人民币1,430,838,616.06元）的存货为抵押，取得银行借款人民币700,000,000.00元（2020年12月31日：人民币999,900,000.00元）

10. 合同负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
物业销售预收款	<u>2,783,952,689.62</u>	<u>1,921,127,135.92</u>

合同负债主要涉及本公司客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。

合同负债的账面价值在本期内发生的重大变动主要系由于物业销售预收款增加以及结转销售收入所致。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 应付职工薪酬

	截至2021年6月30 日止6个月期间 应付金额	2021年6月末 未付金额	2020年度 应付金额	2020年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	11,150,184.37	3,185,495.59	21,989,707.75	5,598,907.09
职工福利费	265,280.81	-	552,512.43	-
社会保险费	404,828.13	-	463,130.90	-
其中：医疗保险费	281,502.74	-	355,316.94	-
工伤保险费	30,896.99	-	2,957.24	-
生育保险费	92,428.40	-	104,856.72	-
住房公积金	617,858.64	-	898,576.08	-
	<u>12,438,151.95</u>	<u>3,185,495.59</u>	<u>23,903,927.16</u>	<u>5,598,907.09</u>
设定提存计划	781,566.86	-	91,636.97	-
其中：基本养老保险费	748,830.24	-	88,911.06	-
失业保险费	32,736.62	-	2,725.91	-
	<u>13,219,718.81</u>	<u>3,185,495.59</u>	<u>23,995,564.13</u>	<u>5,598,907.09</u>

12. 应交税费

	2021年6月30日	2020年12月31日
土地增值税	20,249,395.19	18,920,033.55
企业所得税	13,698,302.24	36,866,620.53
城镇土地使用税	438,092.00	488,996.00
房产税	169,566.32	62,338.73
增值税	157,402.07	13,409,222.55
个人所得税	86,846.68	80,882.29
	<u>34,799,604.50</u>	<u>69,828,093.65</u>

13. 其他流动负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
待转销项税	注 <u>241,780,493.89</u>	<u>168,104,631.47</u>

注：待转销项税主要为本公司房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 长期借款

	2021年6月30日	2020年12月31日
抵押或质押借款	<u>700,000,000.00</u>	<u>999,900,000.00</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>150,000,000.00</u>	<u>199,900,000.00</u>
	<u>550,000,000.00</u>	<u>800,000,000.00</u>

于2021年6月30日，上述借款的年利率为7.2%（2020年12月31日：7.2%）

于2021年6月30日，本公司无已逾期但未偿还的长期借款（2020年12月31日：无）。

15. 营业收入

营业收入列示如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
主营业务收入	<u>24,083,664.22</u>	<u>746,643,813.77</u>

营业收入列示如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
与客户之间的合同产生的收入	<u>24,083,664.22</u>	<u>746,643,813.77</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

截至2021年6月30日止6个月期间

报告分部	物业开发与销售
主要经营地区	
中国大陆	<u>24,083,664.22</u>
主要产品类型	
物业销售	<u>24,083,664.22</u>
收入确认时间	
在某一时点确认收入销售商品	<u>24,083,664.22</u>

2020年

报告分部	物业开发与销售
主要经营地区	
中国大陆	<u>746,643,813.77</u>
主要产品类型	
物业销售	<u>746,643,813.77</u>
收入确认时间	
在某一时点确认收入销售商品	<u>746,643,813.77</u>

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 营业收入（续）

本年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
物业销售收入	<u>3,472,557.80</u>	<u>543,171,143.99</u>

本公司与履约义务相关的信息如下：

房地产销售

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

分摊至年末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额确认为收入的预计时间如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	2,547,742,211.93	4,936,380.73
1年以上	<u>236,210,477.69</u>	<u>1,916,190,755.19</u>
	<u>2,783,952,689.62</u>	<u>1,921,127,135.92</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 财务费用

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
利息支出	34,817,120.00	102,958,066.65
减：利息收入	297,738.11	1,777,216.61
利息资本化金额	34,817,120.00	102,958,066.65
银行手续费	23,047.49	27,905.42
	<u>(274,690.62)</u>	<u>(1,749,311.19)</u>

借款费用资本化金额已计入存货。

17. 信用减值损失

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
其他应收款坏账损失	<u>(117,391.88)</u>	<u>(1,452,124.18)</u>

18. 资产减值损失

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
存货跌价损失	<u>-</u>	<u>(1,658,936.19)</u>

19. 营业外收入

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
违约金收入	100,000.00	130,000.00
其他	<u>20,988.20</u>	<u>78,553.62</u>
	<u>120,988.20</u>	<u>208,553.62</u>

山东复地房地产开发有限公司
 财务报表附注（续）
 截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 所得税费用

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
当期所得税费用	-	24,302,009.18
递延所得税费用	<u>(911,385.59)</u>	<u>6,120,847.33</u>
	<u>(911,385.59)</u>	<u>30,422,856.51</u>

所得税费用与(亏损)/利润总额的关系列示如下：

	截至2021年6月30日 止6个月期间	2020年
(亏损)/利润总额	(4,331,747.73)	120,941,559.21
按法定税率计算的所得税费用（注）	(1,082,936.93)	30,235,389.80
不可抵扣费用	<u>171,551.34</u>	<u>187,466.71</u>
按本公司实际税率计算的 所得税费用	<u>(911,385.59)</u>	<u>30,422,856.51</u>

注：本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

六、关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- （1） 本公司的母公司；
- （2） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- （3） 对本公司实施共同控制的投资方；
- （4） 对本公司施加重大影响的投资方；
- （5） 本公司的合营企业；
- （6） 本公司的联营企业；
- （7） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- （8） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- （9） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- （10） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- （11） 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- （12） 对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、关联方关系及其交易（续）

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例	对本公司表 决权比例	注册资本
NAVARRA LIMITED	香港	房地产业	50%	50%	港币1.00元
上海复森企业管理 有限公司	上海	商务服务业	50%	50%	人民币1,000,000.00元

本公司的最终控制方为复星国际有限公司。

3. 其他关联方

关联公司名称	关联方关系
山东复高地创房地产开发有限公司	同一控股股东
上海复地投资管理有限公司	同一控股股东
上海高地物业管理有限公司	同一控股股东
济南复策房地产经纪有限公司	同一控股股东

4. 本公司与关联方的主要交易

(1) 自关联方购买商品及接受劳务

	购买商品及接 受劳务种类	截至2021年6月30日 止6个月期间 金额	2020年 金额
济南复策房地产经纪有限公司	销售代理服务	12,853,864.55	13,787,413.42
上海高地物业管理有限公司	物业服务	1,067,134.32	4,293,229.13
		<u>13,920,998.87</u>	<u>18,080,642.55</u>

以上交易均按照有关协议条款进行，定价方式为双方协议定价。

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（2）关联方担保情况

接受关联方的借款担保

2021年6月30日

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
复地(集团)股份有限公司	本公司	520,000,000.00	2021年6月28日	2024年6月10日	尚在履行
复地(集团)股份有限公司	本公司	<u>1,000,000,000.00</u>	2020年3月19日	2024年3月17日	尚在履行
合计		<u>1,520,000,000.00</u>			

2020年12月31日

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
复地(集团)股份有限公司	本公司	<u>1,300,000,000.00</u>	2020年3月19日	2024年3月17日	尚在履行

5. 关联方应收、应付款项余额

其他应收款

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海复地投资管理有限公司	1,206,649,141.13	1,206,649.14	-	-
NAVARRA LIMITED	636,915,750.00	636,915.75	636,915,750.00	636,915.75
复地（集团）股份有限公司	-	-	994,311,559.05	994,311.56
山东复高地创房地产开发有限公司	-	-	86,343,258.08	86,343.26
	<u>1,843,564,891.13</u>	<u>1,843,564.89</u>	<u>1,717,570,567.13</u>	<u>1,717,570.57</u>

山东复地房地产开发有限公司
财务报表附注（续）
截至2021年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

七、或有事项

	2021年6月30日	2020年12月31日
对外提供担保形成的或有负债	注	
	<u>517,092,771.80</u>	<u>267,246,000.00</u>

注：于2021年6月30日，为购买本公司之开发产品，应银行要求本公司为业主提供担保而办理按揭贷款，由此产生的或有负债约计人民币517,092,771.80元（2020年12月31日：人民币267,246,000.00元）。该等担保将于业主取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

八、资产负债表日后事项

本公司并无需作披露的资产负债表日后事项。

九、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2021年10月28日决议批准。