

上海沪风房地产开发有限公司
审计报告
天职业字[2021]36353 号

目 录

审计报告	1
2019 年 1 月 1 日-2021 年 6 月 30 日财务报表	4
2019 年 1 月 1 日-2021 年 6 月 30 日财务报表附注	11

专项审计报告



防 伪 编 码: 11010150310156228S

被审计单位名称: 上海沪风房地产开发有限公司

审 计 内 容: 净资产审计

报 告 文 号: 天职业字[2021]36353号

签字注册会计师: 叶慧

注 师 编 号: 110002400118

签字注册会计师: 郭炎伟

注 师 编 号: 110101500517

事 务 所 名 称: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所

事 务 所 电 话: 021-51028018

事 务 所 地 址: 浦东新区世纪大道88号金茂大厦13层

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，业务报告的法律主体责任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>

审计报告

天职业字[2021]36353 号

上海沪风房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海沪风房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年 1-6 月、2020 年度和 2019 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年 1-6 月、2020 年度和 2019 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，

审计报告（续）

天职业字[2021]36353 号

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

[以下无正文]

审计报告（续）

天职业字[2021]36353 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



资产负债表

编制单位：上海沪风房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金	15,316,265.75	16,177,120.27	142,115,166.15	六、（一）
△结算备付金				
△拆出资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项				
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款	234,485.31	1,782,776.98	1,752,643.47	六、（二）
其中：应收利息				
应收股利				
△买入返售金融资产				
存货	1,067,368,773.03	937,662,189.84	675,124,684.05	六、（三）
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	112,973,282.15	115,500,000.00		六、（四）
流动资产合计	1,195,892,806.24	1,071,122,087.09	818,992,493.67	
非流动资产				
△发放贷款和垫款				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	1,807,910.65			六、（五）
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				六、（六）
其他非流动资产	63,750,939.28	63,391,968.76	2,158,042.35	六、（七）
非流动资产合计	65,558,849.93	63,391,968.76	2,158,042.35	
资 产 总 计	1,261,451,656.17	1,134,514,055.85	821,150,536.02	

法定代表人：华巍

主管会计工作负责人：盛倚雯

会计机构负责人：盛倚雯

资产负债表（续）

编制单位：上海沪风房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动负债				
短期借款				
△向中央银行借款				
△拆入资金				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	73,777,250.18	33,271,667.23	4,488,528.85	六、（八）
预收款项				
合同负债				
△卖出回购金融资产款				
△吸收存款及同业存放				
△代理买卖证券款				
△代理承销证券款				
应付职工薪酬				
应交税费	15,720.75	1,638,996.00		六、（九）
其他应付款	47,793,609.22	48,002,731.99	914,995.27	六、（十）
其中：应付利息	390,971.25	196,485.37		六、（十）
应付股利				
△应付手续费及佣金				
△应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	121,586,580.15	82,913,395.22	5,403,524.12	
非流动负债				
△保险合同准备金				
长期借款	319,885,571.80	234,521,390.60		六、（十一）
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	1,812,017.00			六、（十二）
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				六、（六）
其他非流动负债				
非流动负债合计	321,697,588.80	234,521,390.60		
负 债 合 计	443,284,168.95	317,434,785.82	5,403,524.12	
所有者权益				
实收资本	832,000,000.00	832,000,000.00	832,000,000.00	六、（十三）
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	160,770.00	160,770.00	160,770.00	六、（十四）
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	-13,993,282.78	-15,081,499.97	-16,413,758.10	六、（十五）
所有者权益合计	818,167,487.22	817,079,270.03	815,747,011.90	
负债及所有者权益合计	1,261,451,656.17	1,134,514,055.85	821,150,536.02	

法定代表人：华巍

主管会计工作负责人：盛倚雯

会计机构负责人：盛倚雯

利润表

编制单位：上海沪风房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	附注编号
一、营业总收入				
其中：营业收入				
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本	-1,088,762.91	-1,338,400.19	624,842.90	
其中：营业成本				
△利息支出				
△手续费及佣金支出				
△退保金				
△赔付支出净额				
△提取保险责任准备金净额				
△保单红利支出				
△分保费用				
税金及附加	77,250.00	97,671.10	180,229.00	六、（十六）
销售费用				
管理费用	38,988.67	245,169.05	477,782.42	六、（十七）
研发费用				
财务费用	-1,205,001.58	-1,681,240.34	-33,168.52	六、（十八）
其中：利息费用				
利息收入	1,204,912.11	1,683,005.10	27,290.31	六、（十八）
加：其他收益			595.67	六、（十九）
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（亏损以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,088,762.91	1,338,400.19	-624,247.23	
加：营业外收入				
减：营业外支出	545.72	6,142.06	2,404.55	六、（二十）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,088,217.19	1,332,258.13	-626,651.78	
减：所得税费用				六、（二十一）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,088,217.19	1,332,258.13	-626,651.78	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,088,217.19	1,332,258.13	-626,651.78	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
七、综合收益总额	1,088,217.19	1,332,258.13	-626,651.78	
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：华巍

主管会计工作负责人：盛倚雯

会计机构负责人：盛倚雯

现金流量表

编制单位：上海沪风房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				
△客户存款和同业存放款项净增加额				
△向中央银行借款净增加额				
△向其他金融机构拆入资金净增加额				
△收到原保险合同保费取得的现金				
△收到再保险业务现金净额				
△保户储金及投资款净增加额				
△收取利息、手续费及佣金的现金				
△拆入资金净增加额				
△回购业务资金净增加额				
△代理买卖证券收到的现金净额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,548,291.67	365,000.00	800,595.67	
经营活动现金流入小计	1,548,291.67	365,000.00	800,595.67	
购买商品、接受劳务支付的现金	82,812,995.81	288,477,192.92	32,283,225.50	
△客户贷款及垫款净增加额				
△存放中央银行和同业款项净增加额				
△支付原保险合同赔付款项的现金				
△拆出资金净增加额				
△支付利息、手续费及佣金的现金				
△支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费	1,700,525.25	30,017.00	189,751.90	
支付其他与经营活动有关的现金	595,702.73	1,178,716.64	634,170.95	
经营活动现金流出小计	85,109,223.79	289,685,926.56	33,107,148.35	
经营活动产生的现金流量净额	-83,560,932.12	-289,320,926.56	-32,306,552.68	六、（二十二）
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,526,717.85			
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	1,204,912.11	1,683,005.10	36,246.44	
投资活动现金流入小计	3,731,629.96	1,683,005.10	36,246.44	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金		115,500,000.00		
△质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		115,500,000.00		
投资活动产生的现金流量净额	3,731,629.96	-113,816,994.90	36,246.44	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			154,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	85,364,181.20	234,521,390.60		
收到其他与筹资活动有关的现金		47,322,759.35	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	85,364,181.20	281,844,149.95	174,000,000.00	
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,398,967.47	4,644,274.37		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	6,398,967.47	4,644,274.37		
筹资活动产生的现金流量净额	78,965,213.73	277,199,875.58	174,000,000.00	
四、汇率变动对现金的影响	3,233.91			
五、现金及现金等价物净增加额	-860,854.52	-125,938,045.88	141,729,693.76	六、（二十二）
加：期初现金及现金等价物的余额	16,177,120.27	142,115,166.15	385,472.39	六、（二十二）
六、期末现金及现金等价物余额	15,316,265.75	16,177,120.27	142,115,166.15	六、（二十二）

法定代表人：华巍

主管会计工作负责人：盛倚雯

会计机构负责人：盛倚雯

所有者权益变动表

编制单位：上海沪风房地产置业有限公司

金额单位：元

2021年1-9月														
项 目	行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年年初余额	5	852,000,000.00				160,770.00						-15,081,499.97		817,679,270.03
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）	6											1,008,217.19		1,608,217.19
（一）综合收益总额	7											1,008,217.19		1,608,217.19
（二）所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17													
其中：法定盈余公积	18													
任意盈余公积	19													
盈余公积	20													
盈余公积	21													
利润分配结转	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者分配	24													
4.其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本	27													
2.盈余公积转增资本	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30													
5.其他综合收益结转留存收益	31													
6.其他	32													
四、本年年末余额	33	852,000,000.00				160,770.00						-13,903,282.78		818,867,487.22

法定代表人：华强

主管会计工作负责人：盛树英

会计机构负责人：盛树英

所有者权益变动表（续）

编制单位：上海弘房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2020年度									
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备
			优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
二、本年增减变动	2	832,000,000.00				160,770.00					-16,113,758.10
加：会计政策变更	3										
前期差错更正	4										
其他	5										
三、本年年初余额	6	832,000,000.00				160,770.00					-16,113,758.10
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7										1,332,258.13
（一）综合收益总额	8										1,332,258.13
（二）所有者投入和减少资本	9										
1.所有者投入的普通股	10										
2.其他权益工具持有者投入资本	11										
3.股份支付计入所有者权益的金额	12										
4.其他	13										
（三）专项储备提取和使用	14										
1.提取专项储备	15										
2.使用专项储备	16										
（四）利润分配	17										
1.提取盈余公积	18										
其中：计提一般风险准备	19										
2.提取盈余公积	20										
3.提取一般风险准备	21										
4.其他	22										
5.对所有者分配的股利	23										
6.其他	24										
（五）所有者权益内部结转	25										
1.盈余公积转增资本	26										
2.盈余公积转增资本	27										
3.盈余公积转增资本	28										
4.盈余公积转增资本	29										
5.盈余公积转增资本	30										
6.其他	31										
五、本年年末余额	32	832,000,000.00				160,770.00					-15,081,499.97
六、本年年末余额	33	832,000,000.00				160,770.00					-15,081,499.97

法定代表人：唐捷

主管会计工作负责人：唐捷

会计机构负责人：唐捷

所有者权益变动表（续）

编制单位：上海凤凰地产置业有限公司

金额单位：元

2019年度														
项 目	序 次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减资/回购	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	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
加：会计政策变更	2	658,000,000.00				160,770.00						-15,787,106.32		642,373,663.68
前期差错更正	3													
其他	4													
一、本年年初余额	5	658,000,000.00				160,770.00						-15,787,106.32		642,373,663.68
二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	171,000,000.00										-938,651.78		170,061,348.22
（一）综合收益总额	7											-938,651.78		-938,651.78
（二）所有者投入和减少资本	8	171,000,000.00												171,000,000.00
1.所有者投入的普通股	9	171,000,000.00												171,000,000.00
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													
（三）专项储备使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17													
其中：法定盈余公积	18													
任意盈余公积	19													
盈余公积合计	20													
盈余公积合计	21													
利润分配合计	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者分配	24													
4.其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本	27													
2.盈余公积转增资本	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30													
5.其他综合收益结转留存收益	31													
6.其他	32													
三、本年年末余额	33	829,000,000.00				160,770.00						-16,725,758.10		812,044,011.90

法定代表人： 傅 强

主管会计工作负责人： 傅 强

会计机构负责人： 傅 强

上海沪风房地产开发有限公司

2019 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

上海沪风房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)法定代表人为华巍, 公司注册地址为: 上海市杨浦区国秀路 700 号内新江湾城文化中心 201 室, 营业期限: 2010-08-02 至 2060-08-01。统一社会信用代码为 91310000681047129U。经营范围: 房地产开发经营, 物业管理, 停车场(库)经营。【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】

上海沪风房地产开发有限公司成立时间于 2010 年 8 月 2 日, 注册资金为人民币 83,200 万元人民币, 其中上海凯起企业管理有限公司, 出资 53,248 万元, 持股比例 64.00%, 上海城投置地(集团)有限公司出资 29,952 万元, 持股比例 36.00%。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照企业会计准则的有关规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司自报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求, 真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果等有关信息。

(二) 会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司实际会计期间为 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值，本期无计量属性发生变化的报表项目。

（五）现金及现金等价物的确定标准

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

（六）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（七）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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

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

3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

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

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（八）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十）使用权资产

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

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；

2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3. 发生的初始直接费用；

4. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

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

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

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

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

（十一）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

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

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

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负

债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

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

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

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

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

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

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

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

4. 其他长期职工福利

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

（十二）租赁负债

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

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

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

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

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

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 本公司采用资产负债表债务法核算所得税。
2. 公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，区分应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，对可抵扣暂时性差异确认为递延所得税资产，对应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。
3. 资产负债表日，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。
4. 递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

（十四）租赁

1. 承租人

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

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

2. 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

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

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

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许	10%、9%、6%
	抵扣的进项税后的余额计征	
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税税额计征	7%

税种	计税依据	税率
教育费附加	按实际缴纳的流转税税额计征	5%
城镇土地使用税	其实际占用的土地面积	3 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号—租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），要求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表的企业，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。根据上述文件的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起施行新租赁准则。

（二）本次会计政策变更的主要内容及对公司的影响

1、会计政策变更的主要内容

新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

2、会计政策变更对公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号—租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号）相关规定，采用未来适用法处理，会计政策变更产生的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
依据新租赁准则确认使用权资产和租赁负债	资产负债表使用权资产 2021 年 06 月 30 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 1,807,910.65 元、0 元、0 元。 资产负债表租赁负债 2021 年 06 月 30 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日列示金额分别为 1,812,017.00 元、0.00 元、0.00 元。

六、财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行存款	15,316,265.75	16,177,120.27	142,115,166.15
其他货币资金			
合计	<u>15,316,265.75</u>	<u>16,177,120.27</u>	<u>142,115,166.15</u>

其中：存放在境外的款项总额

2. 截至2021年6月30日无抵押、质押、冻结等对使用有限制款项。

3. 截至2021年6月30日无存放在境外资金且汇回受到限制的款项。

(二) 其他应收款

1. 分类列示

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应收款	234,485.31	1,782,776.98	1,752,643.47
合计	<u>234,485.31</u>	<u>1,782,776.98</u>	<u>1,752,643.47</u>

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内（含1年）	234,485.31	30,776.98	643.47
1-2年（含2年）			
2-3年（含3年）			
3年以上		1,752,000.00	1,752,000.00
合计	<u>234,485.31</u>	<u>1,782,776.98</u>	<u>1,752,643.47</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
应收第三方款项		1,752,000.00	1,752,000.00
其他	234,485.31	30,776.98	643.47
合计	<u>234,485.31</u>	<u>1,782,776.98</u>	<u>1,752,643.47</u>

(3) 坏账准备计提情况：无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2021年6月30日 期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	2021年6月30日 坏账准备余额
中国建筑第八工程局有限公司	其他	234,485.31	1年以内	100.00	
合计		<u>234,485.31</u>		<u>100</u>	
(接上表)					

单位名称	款项性质	2020年12月31日 期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	2020年12月31日 坏账准备余额
中国建筑第八工程局有限公司	其他	30,776.98	1年以内	1.73	
上海东荣房地产开发股份有限公司	应收第三方款项	1,752,000.00	3年以上	98.27	
合计		<u>1,782,776.98</u>		<u>100</u>	
(接上表)					

单位名称	款项性质	2019年12月31日 期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	2019年12月31日 坏账准备余额
中国建筑第八工程局有限公司	其他	643.47	1年以内	0.04	
上海东荣房地产开发股份有限公司	应收第三方款项	1,752,000.00	3年以上	99.96	
合计		<u>1,752,643.47</u>		<u>100</u>	

(三) 存货

1. 分类列示

项目	2021年6月30日		
	账面 余额	跌价准备	账面 价值
开发成本	1,067,368,773.03		1,067,368,773.03
合计	<u>1,067,368,773.03</u>		<u>1,067,368,773.03</u>

接上表:

项目	2020年12月31日		
	账面 余额	跌价准备	账面 价值
开发成本	937,662,189.84		937,662,189.84

项目	2020 年 12 月 31 日	
	账面 余额	跌价准备 账面 价值
合计	<u>937,662,189.84</u>	<u>937,662,189.84</u>

接上表：

项目	2019 年 12 月 31 日	
	账面 余额	跌价准备 账面 价值
开发成本	675,124,684.05	675,124,684.05
合计	<u>675,124,684.05</u>	<u>675,124,684.05</u>

注：截止至2021年6月30日，本公司的国有土地使用权因作为长期借款的抵押物所有权受限，详见六、（二十四）所有权和使用权受到限制的资产。

（四）其他流动资产

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
保本理财本金	112,973,282.15	115,500,000.00	
合计	<u>112,973,282.15</u>	<u>115,500,000.00</u>	

（五）使用权资产

项目	固定资产	合计
一、账面原值		
1. 2021 年 1 月 1 日余额		
2. 本期增加金额	2,008,789.63	<u>2,008,789.63</u>
3. 本期减少金额		
4. 2021 年 6 月 30 日余额	2,008,789.63	<u>2,008,789.63</u>
二、累计折旧		
1. 2021 年 1 月 1 日余额		
2. 本期增加金额	<u>200,878.98</u>	<u>200,878.98</u>
（1）计提	200,878.98	<u>200,878.98</u>
3. 本期减少金额		
（1）处置		
4. 2021 年 6 月 30 日余额	200,878.98	<u>200,878.98</u>
三、减值准备		
1. 2021 年 1 月 1 日余额		
2. 本期增加金额		

项目	固定资产	合计
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 2021 年 6 月 30 日余额		
四、账面价值		
1. 2021 年 6 月 30 日账面价值	1,807,910.65	1,807,910.65
2. 2021 年 1 月 1 日账面价值		

(六) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未确认递延所得税资产明细

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	1,149,472.35	2,237,689.54	3,569,947.67
合计	1,149,472.35	2,237,689.54	3,569,947.67

2. 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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
2020			345,316.05
2021		625,001.50	1,611,943.58
2022	380,641.32	843,857.01	843,857.01
2023	142,179.25	142,179.25	142,179.25
2024	626,651.78	626,651.78	626,651.78
2025			
合计	1,149,472.35	2,237,689.54	3,569,947.67

(七) 其他非流动资产

项目	2021 年 6 月 30 日期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	15,651,710.41		15,651,710.41
预付工程款	48,099,228.87		48,099,228.87
合计	63,750,939.28		63,750,939.28

(接上表)

项目	2020 年 12 月 31 日期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	9,782,899.20		9,782,899.20
预付工程款	53,609,069.56		53,609,069.56

项目	2020 年 12 月 31 日期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	63,391,968.76		63,391,968.76

(接上表)

项目	2019 年 12 月 31 日期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	2,158,042.35		2,158,042.35
预付工程款			
合计	2,158,042.35		2,158,042.35

(八) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	57,517,904.90	33,271,667.23	4,488,528.85
1-2 年 (含 2 年)	16,259,345.28		
合计	73,777,250.18	33,271,667.23	4,488,528.85

2. 账龄超过1年的重要应付账款:无。

(九) 应交税费

税费项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1. 企业所得税			
2. 代扣所得税		32,866.00	
3. 契税		1,579,800.00	
4. 城镇土地使用税	15,720.75		
5. 印花税		26,330.00	
合计	15,720.75	1,638,996.00	

(十) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息	390,971.25	196,485.37	
其他应付款	47,402,637.97	47,806,246.62	914,995.27
合计	47,793,609.22	48,002,731.99	914,995.27

2. 应付利息

(1) 分类列示

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
长期借款利息	390,971.25	196,485.37	
合计	<u>390,971.25</u>	<u>196,485.37</u>	

(2) 重要的已逾期未支付利息情况：无。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
预提费用	79,878.62	118,487.27	109,995.27
应付关联公司	47,322,759.35	47,322,759.35	
投标保证金		365,000.00	805,000.00
合计	<u>47,402,637.97</u>	<u>47,806,246.62</u>	<u>914,995.27</u>

(十一) 长期借款

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	期末利率区间(%)
抵押借款(注)	319,885,571.80	234,521,390.60		4.40%
合计	<u>319,885,571.80</u>	<u>234,521,390.60</u>		

注：抵押借款均系本公司2020年2月签订的为期5年的《人民币银团贷款合同》，该合同其余签订方：贷款人为上海浦东发展银行杨浦支行、交通银行股份有限公司上海浦东分行、中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行，贷款代理行为上海浦东发展银行杨浦支行，担保代理行为上海浦东发展银行杨浦支行，贷款金额1,545,000,000.00元人民币。贷款用途为用于F1A地块开发建设项目的开发和建设。贷款利率为提款日前最近一个利率确定日当日适用的贷款基础利率上浮55BPS。分期（结息日付息）付息到期还本。抵押物为本公司所拥有的土地使用权。

借款人与贷款代理行已签订资金监管协议，上海浦东发展银行杨浦支行作为资金监管行，借款人贷款资金和所有项目收入的使用均需借款人事先申报、经资金监管行确认、贷款代理行审批后方可使用。

截至2021年6月30日，期末借款金额为319,885,571.80元，无一年内到期的借款；截至2020年12月31日，期末借款金额为234,521,390.60元，无一年内到期的借款。

(十二) 租赁负债

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付租赁款	1,812,017.00		
合计	<u>1,812,017.00</u>		

(十三) 实收资本

投资者名称	2020 年 12 月 31 日		2021 年	2021 年	2021 年 6 月 30 日	
	投资金额	所占比例 (%)	1-6 月 增加	1-6 月 减少	投资金额	所占比例 (%)
上海凯起企业管理有限公司	532,480,000.00	64.00			532,480,000.00	64.00
上海城投置地（集团）有限公司	299,520,000.00	36.00			299,520,000.00	36.00
合计	<u>832,000,000.00</u>	<u>100</u>			<u>832,000,000.00</u>	<u>100</u>

（续上表）

投资者名称	2019 年 12 月 31 日		2020 年	2020 年	2020 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)	度 增加	度 减少	投资金额	所占比例 (%)
上海凯起企业管理有限公司	532,480,000.00	64.00			532,480,000.00	64.00
上海城投置地（集团）有限公司	299,520,000.00	36.00			299,520,000.00	36.00
合计	<u>832,000,000.00</u>	<u>100</u>			<u>832,000,000.00</u>	<u>100</u>

（续上表）

投资者名称	2019 年 1 月 1 日		2019 年度 增加	2019 年度 减少	2019 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海凯起企业管理有限公司			532,480,000.00		532,480,000.00	64.00
上海城投置地（集团）有限公司	236,880,000.00	36.00	62,640,000.00		299,520,000.00	36.00
Springs JWNT VII Pte.Ltd.	421,120,000.00	64.00		421,120,000.00		
合计	<u>658,000,000.00</u>	<u>100</u>	<u>595,120,000.00</u>	<u>421,120,000.00</u>	<u>832,000,000.00</u>	<u>100</u>

注：2019年3月19日Springs JWNT VII Pte.Ltd. 与上海凯起企业管理有限公司签订股权转让协议，约定Springs JWNT VII Pte.Ltd. 将其持有的上海沪风房地产开发有限公司64%股权以人民币815,666,775.54元价格转让给上海凯起企业管理有限公司；根据2019年12月12日上海沪风房地产开发有限公司的股东会决议和章程修订规定，上海沪风房地产开发有限公司新增注册资本174,000,000.00元，其中上海凯起企业管理有限公司认缴人民币111,360,000.00元，其中的42,800,000.00元由其已投入公司的股东贷款转增实收资本，其余的人民币68,560,000.00元以现金认缴。上海城投置地（集团）有限公司以现金方式认人民币62,640,000.00元，此次增资已经过上海东萃会计师事务所进行验资并出具编号东萃验[2020]第001号验资报告。

(十四) 资本公积

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1-6 月 增加	2021 年 1-6 月 减少	2021 年 6 月 30 日
外币资本折算差额	160,770.00			160,770.00
合计	<u>160,770.00</u>			<u>160,770.00</u>

(续上表)

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年度增加	2020 年度减少	2020 年 12 月 31 日
外币资本折算差额	160,770.00			160,770.00
合计	<u>160,770.00</u>			<u>160,770.00</u>

(续上表)

项目	2019 年 1 月 1 日	2019 年度增加	2019 年度减少	2019 年 12 月 31 日
外币资本折算差额	160,770.00			160,770.00
合计	<u>160,770.00</u>			<u>160,770.00</u>

(十五) 未分配利润

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
上期期末未分配利润	-15,081,499.97	-16,413,758.10	-15,787,106.32
期初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)			
调整后期初未分配利润	-15,081,499.97	-16,413,758.10	-15,787,106.32
加: 本期归属于所有者的净利润	1,088,217.19	1,332,258.13	-626,651.78
减: 提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
期末未分配利润	<u>-13,993,282.78</u>	<u>-15,081,499.97</u>	<u>-16,413,758.10</u>

(十六) 税金及附加

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
印花税	77,250.00	97,671.10	180,229.00
合计	<u>77,250.00</u>	<u>97,671.10</u>	<u>180,229.00</u>

(十七) 管理费用

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
办公费	5,137.59	10,209.49	150,821.27
咨询服务费	33,851.08	129,694.92	111,385.84
租赁费		94,517.64	183,334.31
物业管理费		10,747.00	32,241.00

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
合计	<u>38,988.67</u>	<u>245,169.05</u>	<u>477,782.42</u>

(十八) 财务费用

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
利息支出			
减：利息收入	1,204,912.11	1,683,005.10	27,290.31
汇兑净损益(净收益以 “-”号列示)	-3,233.91	-1,292.42	-8,956.13
手续费及其他	3,144.44	3,057.18	3,077.92
合计	<u>-1,205,001.58</u>	<u>-1,681,240.34</u>	<u>-33,168.52</u>

(十九) 其他收益

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
三代手续费返还			595.67
合计			<u>595.67</u>

(二十) 营业外支出

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	计入当期非经常性 损益的金额
三代手续费	545.72	6,142.06	980.38	545.72
固定资产报废损失			<u>1,424.17</u>	
合计	<u>545.72</u>	<u>6,142.06</u>	<u>2,404.55</u>	<u>545.72</u>

(二十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
当期所得税费用			
递延所得税调整			
合计			

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
利润总额	1,088,217.19	1,332,258.13	-626,651.78
按适用税率计算的所得税费用	272,054.30	333,064.53	-156,662.95
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响			

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响			
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-272,054.30	-333,064.53	156,662.95
其他			
所得税费用合计			

(二十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	1,088,217.19	1,332,258.13	-626,651.78
加：资产减值准备			
固定资产折旧			
投资性房地产摊销			
使用权资产摊销			
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）			1,424.17
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）	-1,208,146.02	-1,684,297.52	-36,246.44
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			
存货的减少（增加以“－”号填列）	-82,812,995.81	-288,477,192.92	-32,283,225.50
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,548,291.67	-30,169.25	-89,888.28
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,176,299.15	-461,525.00	728,035.15
其他			
经营活动产生的现金流量净额	<u>-83,560,932.12</u>	<u>-289,320,926.56</u>	<u>-32,306,552.68</u>

补充资料	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
二、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	15,316,265.75	16,177,120.27	142,115,166.15
减：现金的期初余额	16,177,120.27	142,115,166.15	385,472.39
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	<u>-860,854.52</u>	<u>-125,938,045.88</u>	<u>141,729,693.76</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
一、现金	15,316,265.75	16,177,120.27	142,115,166.15
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	15,316,265.75	16,177,120.27	142,115,166.15
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	<u>15,316,265.75</u>	<u>16,177,120.27</u>	<u>142,115,166.15</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

（二十三）政府补助

2021 年 1-6 月：无。

2020 年度：无。

2019 年度：

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
三代手续费返还	595.67	其他收益	595.67
合计	<u>595.67</u>		<u>595.67</u>

（二十四）所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	599,492,780.71	抵押借款
合计	<u>599,492,780.71</u>	

抵押物清单如下：

名称	面积	权利证书编号	期末账面价值
新江湾城街道 415 街坊 7 丘	20,961.00	沪房地杨字（2011）第 009137 号	599,492,780.71

七、关联方关系及关联方往来情况

（一）本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
上海凯起企业管理有限公司	其他有限责任公司	上海市	华巍	房地产业	83,200 万元人民币

接上表：

母公司对本公司 的持股比例（%）	母公司对本公司 的表决权比例（%）	本公司最终控制方	组织机构代码
64.00	64.00	矩阵空间（香港）有限公司	不适用

（二）本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
上海城投置地（集团）有限公司	对本公司具有重大影响的企业

（三）关联方交易

1. 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2021 年度 1-6 月	2020 年度	2019 年度
上海城投置地（集团）有限公司	接受劳务	2,557,222.88	4,732,620.69	1,788,514.98
小计		<u>2,557,222.88</u>	<u>4,732,620.69</u>	<u>1,788,514.98</u>

（四）关联方应收应付款项

1. 应付关联方款项

关联方名称	应付项目	2021 年 6 月 30 日 余额	2020 年 12 月 31 日 余额	2019 年 12 月 31 日 余额
上海城投置地（集团）有限公司	应付账款	360,376.27	1,880,224.32	948,051.42
小计		<u>360,376.27</u>	<u>1,880,224.32</u>	<u>948,051.42</u>
上海凯起企业管理有限公司	其他应付款	30,286,565.98	30,286,565.98	
上海城投置地（集团）有限公司	其他应付款	17,036,193.37	17,036,193.37	
小计		<u>47,322,759.35</u>	<u>47,322,759.35</u>	

八、承诺及或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的承诺及或有事项。

九、资产负债表日后事项

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

十、其他事项说明

无。

十一、财务报表的批准

本财务报告经本公司管理层于2021年9月27日准报出。



姓 名 叶慧
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1990-04-04
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 430111197910040789
Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
16 01 01

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



叶慧(110002400118)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日



叶慧(110002400118)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



姓 名 郭炎伟
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1993-04-13
Date of birth
工 作 单 位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身 份 证 号 码 342401199304132264
Identity card No.

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(II)

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101500517
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 03 月 16 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



营业执照

统一社会信用代码

911101085923425568



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

(副本) (15-1)

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(II)

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

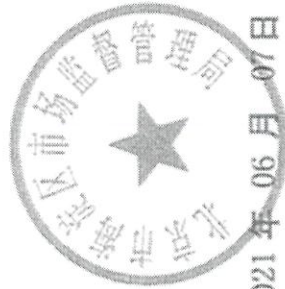
经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件服务；计算机系统服务；数据处理；数据处理服务；基础软件服务；数据服务；数据处理中的银行、产品、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域



登记机关

2021年06月07日

证书序号:0000175

说明

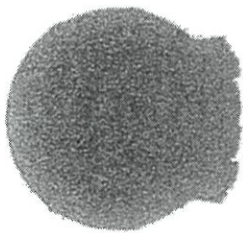
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

11010150

京财会许可[2011]0105号

2011年11月14日

组织形式:

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期: