

上海世博土地控股有限公司

审计报告及财务报表

2021 年度

信会师报字[2022]第 ZA21113 号



财务报表审计报告



防 伪 编 码: 31000006202219139W

被审计单位名称: 上海世博土地控股有限公司

审 计 期 间: 2021

报 告 文 号: 信会师报字[2022]第ZA21113号

签字注册会计师: 丁晖

注 师 编 号: 310000062137

签字注册会计师: 毛雯

注 师 编 号: 310000062341

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>

上海世博土地控股有限公司

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	1-94



审计报告

信会师报字[2022]第 ZA21113 号

上海世博土地控股有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海世博土地控股有限公司（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，公允反映了贵公司 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。

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:

丁峰
中国注册会计师:



毛雯
中国注册会计师:



中国·上海

二〇二二年四月一十三日





上海世博土地控股有限公司
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	2,206,888,219.71	4,025,045,243.22	4,025,045,243.22
△应收票据	3			
△应收款项	4			
交易性金融资产	5			
合同公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9	57,595,380.96	8,214,683.22	8,214,683.22
应收款项融资	10			
预付款项	11	34,518,720.93	25,591,258.85	25,591,258.85
△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	15,405,204,648.13	13,988,052,654.41	13,988,052,654.41
其中: 应收股利	16			
△买入返售金融资产	17			
存货	18	3,963,508,437.91	4,067,182,354.08	4,067,182,354.01
其中: 原材料	19			
库存商品(产成品)	20	298,620,864.93	632,594,880.60	632,594,880.69
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	57,682,536.35	38,335,955.51	38,335,955.93
流动资产合计	25	22,215,710,075.49	22,172,422,249.64	22,172,422,249.64
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			370,303,553.98
其他债权投资	30			
持有至到期投资	31			
长期应收款	32			
长期股权投资	33	1,165,789,972.05	7,665,283,686.37	7,545,233,685.37
其他权益工具投资	34	257,588,065.06	258,425,497.16	
其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	3,844,403,668.38	3,555,077,312.42	3,655,972,312.42
固定资产	37	829,871,092.54	854,062,731.27	854,062,731.27
其中: 固定资产原价	38	1,112,475,326.48	1,113,444,754.17	1,113,444,754.17
累计折旧	39	283,152,374.09	258,179,349.87	258,179,349.87
固定资产减值准备	40	952,669.85	1,202,673.03	1,202,673.03
在建工程	41			
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
使用权资产	44			
无形资产	45	1,152,371,599.62	1,182,412,368.02	1,887,412,368.02
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48	40,056,814.79	21,228,261.50	21,228,261.50
递延所得税资产	49	25,182,172.54	4,427,871.96	4,271,857.25
其他非流动资产	50	2,712,377,436.56	2,282,377,436.56	2,212,377,436.56
其中: 特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	16,722,089,239.54	15,819,349,465.66	15,860,287,508.27
资产总计	53	38,937,799,275.03	38,012,171,715.30	38,032,635,257.91

注: 表中带*和#科目为合并会计报表专用; 带△科目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:



上海中地土地控股有限公司
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
流动资产:				
货币资金	54	—	—	—
△向中央银行借款	55	—	1,376,000,000.00	1,320,000,000.00
△拆入资金	56	—	—	—
交易性金融资产	57	—	—	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	58	—	—	—
衍生金融资产	59	—	—	—
应付账款	60	—	—	—
应付账款	61	—	—	—
预收款项	62	1,306,707,917.00	1,701,413,438.07	1,301,410,400.07
合同负债	63	50,258,104.85	58,844,913.04	426,025,613.97
△金融资产的金融资产	64	134,245,072.03	34,572,077.95	—
△应收票据及应收账款	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	—	—	—
应付福利费	70	—	—	—
其中:职工奖励及福利基金	71	—	—	—
应交税费	72	244,657,654.89	258,071,063.41	258,071,063.41
其中:应交税金	73	243,363,050.86	254,816,654.74	254,816,654.74
其他应付款	74	323,480,803.41	250,576,408.77	1,086,898,611.49
其中:应付股利	75	—	—	—
△应付手续费及佣金	76	—	—	—
△应付手续费	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	4,992,028,464.26	638,022,222.72	501,700,000.00
流动负债合计	81	11,632,524.77	28,608,522.92	—
非流动负债:				
△应付债券	82	—	—	—
长期借款	83	5,287,526,965.00	6,761,669,011.76	6,761,669,011.76
应付债券	84	5,508,010,700.00	6,526,625,000.00	6,526,625,000.00
其中:优先股	85	—	—	—
永续债	86	—	—	—
租赁负债	87	—	—	—
长期应付款	88	—	—	—
长期应付职工薪酬	89	5,476,663.81	5,484,862.81	5,484,153.81
预计负债	90	2,387,759.61	—	—
递延收益	91	—	—	—
递延所得税负债	92	423,015,283.53	385,702,865.08	386,202,865.08
其他非流动负债	93	732,415,329.30	732,419,329.30	732,419,329.30
其中:特准储备基金	94	—	—	—
非流动负债合计	95	12,958,576,002.15	14,412,100,369.90	14,412,100,369.90
负债合计	96	20,061,422,753.49	18,306,206,196.84	18,106,206,196.84
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	97	—	—	—
其中:国家资本	98	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
国有法人资本	99	—	—	—
集体资本	100	—	—	—
民营资本	101	—	—	—
外商资本	102	—	—	—
其他:已归还性资	103	—	—	—
实收资本(或股本)净额	104	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具	105	—	—	—
其中:优先股	106	—	—	—
永续债	107	—	—	—
资本公积	108	—	—	—
减:库存股	109	468,706.96	468,706.96	468,706.96
其他综合收益	110	—	—	—
其中:外币报表折算差额	111	-1,156,601.49	-458,042.61	—
专项储备	112	—	—	—
盈余公积	113	657,931,612.39	593,910,036.55	593,910,036.55
其中:法定公积金	114	657,931,612.39	593,910,036.55	593,910,036.55
任意公积金	115	—	—	—
#储备基金	116	—	—	—
#企业发展基金	117	—	—	—
#专项储备	118	—	—	—
未分配利润	119	—	—	—
所有者权益(或股东权益)合计	120	3,167,192,125.81	7,056,570,822.31	7,056,570,822.31
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	121	3,167,192,125.81	7,056,570,822.31	7,056,570,822.31
#少数股东权益	122	—	—	—
所有者权益(或股东权益)合计	123	18,326,436,521.64	18,725,955,508.46	18,726,436,521.64
负债和所有者权益(或股东权益)总计	124	38,387,859,275.03	38,032,161,705.30	38,032,161,705.30

注:表中带*科目为合并会计报表专用;带△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:

张华

陈东

徐沁

上海世博土地控股有限公司

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、营业收入	1	1,878,285,764.25	2,781,384,095.94
其中:主营业务收入	2	1,878,285,764.25	2,781,384,095.94
利息收入	3		
汇兑损益	4		
公允价值变动收益	5		
二、营业成本	6	1,508,816,428.13	2,382,826,287.53
其中:营业成本	7	779,072,685.63	1,442,713,237.62
利息支出	8		
公允价值变动损失	9		
汇兑损益	10		
减值损失	11		
资产减值损失	12		
信用减值损失	13		
公允价值变动损失	14		
其他	15	81,427,438.80	364,632,384.83
税金及附加	16	1,006,898.00	15,324,106.30
销售费用	17	41,468,129.02	52,295,421.97
管理费用	18		
研发费用	19	391,966,168.88	511,531,148.58
财务费用	20	639,187,664.48	671,189,616.83
其中:利息费用	21	58,164,961.26	167,212,512.36
利息收入	22		88,112.28
汇兑损益(净收益以“-”号填列)	23		
其他	24	58,277,629.96	173,806.24
加:其他收益	25	83,042,793.55	-11,980,147.81
投资收益(损失以“-”号填列)	26	-83,042,793.55	-11,980,147.81
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	27		
处置长期股权投资产生的投资收益	28		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	29		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	30		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	31	-11,548,450.79	2,011,803.52
信用减值损失(损失以“-”号填列)	32		
营业利润(亏损以“-”号填列)	34	294,018,812.80	383,086,556.10
加:营业外收入	35	463,157.95	2,227,845.84
其中:政府补助	36		
营业外支出	37	276,721.10	7,743,231.62
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	293,745,249.65	385,571,170.32
减:所得税费用	39	121,358,267.26	137,486,873.32
净利润(净亏损以“-”号填列)	40	172,386,982.39	248,084,297.00
(一)按所有权归属分类:	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	174,603,679.34	248,641,135.88
少数股东损益	43	-916,696.95	-556,838.88
(二)按经营持续性分类:	44		
持续性经营净利润	45	174,364,605.61	247,167,389.02
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	-668,552.88	-668,552.88
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-668,552.88	-668,552.88
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49	-668,552.88	-668,552.88
1.重新计量设定受益计划变动额	50		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-668,552.88	-668,552.88
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	53		
5.其他	54		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		
2.其他债权投资公允价值变动	57		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
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.其他债权投资公允价值变动	61		
7.现金流量套期储备(现金流量套期储备的变动额以“-”号填列)	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	171,718,389.51	247,415,744.12
归属母公司所有者的综合收益总额	67	174,016,120.26	248,641,135.88
归属于少数股东的综合收益总额	68	-997,730.75	-556,838.88
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)按照权责发生制确认的财务报表项目:	72		
营业收入	73		
加:利息收入	74		
公允价值变动收益	75		
公允价值变动损失	76		
汇兑损益	77		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	78		
公允价值变动损失(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		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	81		
公允价值变动损失(损失以“-”号填列)	82		
公允价值变动收益	83		
补充资料(二)	84		
公允价值变动的税后净额	85		

注:表中带*科目为合并会计报表专用;带△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:

蒋华

主管会计工作负责人:

晓工
财务报表-第3页

会计机构负责人:

王

填表人:

俞


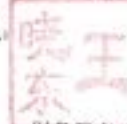
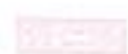
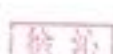


上海中地控股股份有限公司
合并现金流量表
2021年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	1,544,930,002.66	2,115,833,872.69
△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	27,124,823.08	
经营活动现金流入小计	16	488,687,624.47	2,228,346,702.15
购买商品、接受劳务支付的现金	17	2,050,762,850.41	4,344,180,574.84
△客户存款及垫款净增加额	18	755,748,041.70	1,319,117,603.17
△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		
支付的各项税费	25	29,263,581.81	68,968,189.31
支付其他与经营活动有关的现金	26	345,426,302.20	563,862,324.09
经营活动现金流出小计	27	2,243,663,773.11	902,103,072.44
经营活动产生的现金流量净额	28	3,174,101,653.64	2,924,781,389.11
二、投资活动产生的现金流量:	29	-1,313,338,801.23	1,419,299,185.73
收回投资收到的现金	30		
取得投资收益收到的现金	31		
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	293,549.65	
收到其他与投资活动有关的现金	34		
投资活动现金流入小计	35	293,549.65	201,761,458.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36		201,761,458.33
投资支付的现金	37	27,861,718.35	6,930,657.84
△质押贷款净增加额	38	795,275,000.48	40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	20,000,000.00	
投资活动现金流出小计	41	813,136,727.83	4,094,470,657.84
投资活动产生的现金流量净额	42	-812,837,178.18	-3,892,709,199.51
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44		
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	12,000,000.00	
取得借款收到的现金	46		
收到其他与筹资活动有关的现金	47	3,238,487,059.14	10,151,409,011.78
筹资活动现金流入小计	48	3,250,487,059.14	280,602,000.00
偿还债务支付的现金	49		10,432,209,081.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	2,319,140,166.67	9,457,889,000.00
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	51	586,163,089.48	414,926,742.35
支付其他与筹资活动有关的现金	52		
筹资活动现金流出小计	53	6,352,830.89	67,996,710.00
筹资活动产生的现金流量净额	54	2,911,661,096.34	10,149,801,452.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	838,826,857.80	291,435,549.41
五、现金及现金等价物净增加额	56		-88,182.16
加: 期初现金及现金等价物余额	57	-1,118,157,823.61	-2,181,952,566.73
六、期末现金及现金等价物余额	58	4,025,045,343.32	6,308,997,910.05

注: 带△附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:  会计机构负责人:  填表人: 



上海世博土地控股有限公司
各并所有单位盖章有效
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)		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	合计	少数股东权益	所有者权益合计
		1	2	3	4										
一、期初余额	1	10,000,000.00				468,706.96		-468,042.61			7,056,570,822.31		18,590,681,509.71	175,484,183.25	18,725,965,698.45
二、会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	5	10,000,000.00				468,706.96		-468,042.61			7,056,570,822.31		18,590,681,509.71	175,484,183.25	18,725,965,698.45
(一) 综合收益总额	6							-468,042.61			119,621,453.26		174,076,529.26	-932,673.93	172,893,898.33
(二) 所有者投入和减少资本	7							-468,042.61			174,645,078.34			-27,674,933.25	
1. 所有者投入的普通股	8														
2. 其他权益工具持有者投入资本	9														
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10														
4. 其他	11														
(三) 专项储备和再融资	12														
1. 提取专项储备	13														
2. 使用专项储备	14														
(四) 利润分配	15														
1. 提取盈余公积	16														
2. 提取一般风险准备	17														
3. 对所有者(或股东)的分配	18														
4. 其他	19														
(五) 所有者权益内部结转	20														
1. 资本公积转增资本(或股本)	21														
2. 盈余公积转增资本(或股本)	22														
3. 盈余公积弥补亏损	23														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	24														
5. 其他综合收益结转留存收益	25														
6. 其他	26														
四、本年年末余额	30	10,000,000.00				468,706.96		-468,042.61			7,145,192,325.52		18,725,965,698.45	175,484,183.25	18,896,336,571.54

注: 带△标志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重要组成部分。

单位负责人: 张华

主管会计工作负责人: 晓东

会计机构负责人: 徐沁

编表人: 徐沁

上海北博土地投资有限公司
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)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		16	17	18	19										
一、期初余额	1	13,890,000,000.00				468,705.96		-468,042.61		360,377,634.29	6,874,462,048.69		18,303,849,287.33	174,597,521.31	18,478,446,808.64
二、会计政策变更	2										772,106,773.62		245,641,335.88	526,154.14	247,167,300.02
三、前期差错更正	3										245,641,335.88		245,641,335.88	526,154.14	247,167,300.02
四、其他	4														
五、本期增减变动	5	16,000,000,000.00				468,705.96		469,042.61		269,377,074.29	6,874,462,048.69		18,103,849,287.33	174,597,521.31	18,278,696,808.64
六、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6									24,532,862.26			24,532,862.26		24,532,862.26
(一)综合收益总额	7														
(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)利润分配	13														
1.提取盈余公积	14														
2.提取专项储备	15														
(四)所有者权益内部结转	16														
1.资本公积转增资本(或股本)	17														
2.盈余公积转增资本(或股本)	18														
3.盈余公积弥补亏损	19														
4.其他	20														
(五)专项储备	21														
1.提取专项储备	22														
2.使用专项储备	23														
3.专项储备(或类似)的分配	24														
4.其他	25														
(六)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														
七、本年年末余额	33	19,990,000,000.00				468,705.96		-468,042.61		393,910,636.55	7,256,629,822.31		18,350,481,573.21	175,094,082.25	18,525,575,655.46

注:带△栏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:

主管会计工作负责人:

张华

晓东

会计机构负责人:

郑亮:

登社



上海世博土地控股有限公司
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	2,144,720,872.87	3,290,393,747.57	3,250,393,747.57
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
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	54,183,713.79	3,222,894.02	3,222,834.02
应收款项融资	10			
预付款项	11	14,426,376.32	16,706,155.56	16,706,155.56
△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	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13	16,944,745,045.13
其中: 应收股利	16			
△买入返售金融资产	17			
存货	18	190,802,501.58	362,965,707.61	362,965,707.61
其中: 原材料	19			
库存商品(产成品)	20	190,802,501.58	362,965,707.61	362,965,707.61
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	604.79	181,027.18	181,027.18
流动资产合计	25	19,730,268,991.59	20,578,214,517.07	20,578,214,517.07
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			379,103,553.98
其他债权投资	30			
☆持有至到期投资	31			
长期应收款	32			
长期股权投资	33	8,361,701,595.90	6,559,470,286.37	6,439,470,286.37
其他权益工具投资	34	257,588,085.06	258,479,497.16	
其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	3,302,309,566.52	3,054,843,628.70	3,094,841,628.70
固定资产	37	824,277,476.77	853,980,510.06	853,980,510.06
其中: 固定资产原价	38	1,112,286,020.91	1,113,303,664.90	1,113,303,664.90
累计折旧	39	287,056,434.29	258,119,881.81	258,119,881.81
固定资产减值准备	40	952,069.85	1,762,673.03	1,202,673.03
在建工程	41			
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
使用权资产	44			
无形资产	45	1,152,371,597.62	1,187,412,368.02	1,187,412,368.02
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48	40,854,814.79	21,778,561.90	21,778,561.90
递延所得税资产	49	15,781,926.54	1,808,173.62	1,652,159.41
其他非流动资产	50	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
其中: 特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	16,166,552,407.16	14,190,150,462.39	14,190,618,505.30
资产总计	53	35,905,820,908.75	34,768,364,979.46	34,768,833,022.07

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 带△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:

蒋振华

主管会计工作负责人:

王东

会计机构负责人:

填表人:

徐沁

上海世博土地控股有限公司
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
流动资产:	54			
货币资金	55			
△向中央银行借款	56		1,320,000,000.00	1,320,000,000.00
△拆入资金	57			
交易性金融资产	58			
合同负债	59			
衍生金融资产	60			
应收票据	61			
应收账款	62	1,363,747,488.45	1,310,238,128.10	1,310,330,328.10
预收款项	63	45,675,883.32	54,851,825.28	77,205,020.28
合同资产	64	16,738,298.43	21,748,366.76	
△委托贷款金融资产	65			
△应收存款及同业存放	66			
△代理买卖证券款	67			
△代理承销证券款	68			
应付职工薪酬	69			
其中: 应付工资	70			
应付福利费	71			
其中: 职工福利及福利基金	72			
应交税费	73	208,753,727.66	200,979,896.48	200,979,896.48
其中: 应交税金	74	207,406,943.38	198,582,546.87	198,682,546.87
其他应付款	75	758,886,221.97	1,459,344,114.62	1,390,695,991.03
其中: 应付股利	76			
△应付手续费及佣金	77			
△应付分拆账款	78			
持有待售负债	79			
一年内到期的非流动资产	80	4,970,871,809.55	433,255,877.01	501,700,000.00
其他流动资产	81	811,014.89	1,067,438.34	
流动资产合计	82	7,365,495,139.25	5,000,915,245.99	5,000,915,245.99
非流动资产:	83			
△保险合同准备金	84			
长期应收款	85	4,150,375,978.99	6,201,509,011.76	6,201,509,011.76
应付债券	86	6,308,010,000.00	6,526,505,000.00	6,526,025,000.00
其中: 优先股	87			
永续债	88			
租赁负债	89			
长期应付款	90	4,884,163.81	4,884,163.81	4,884,163.81
长期应付职工薪酬	91	2,107,259.61		
预计负债	92			
递延收益	93	386,202,865.03	386,202,865.03	386,202,865.03
递延所得税资产	94			
其他非流动资产	95			
其中: 持有待售资产	96			
非流动资产合计	97	11,251,549,767.35	13,118,621,040.60	13,118,621,040.60
负债合计	98	18,617,025,106.60	18,119,536,286.59	18,119,536,286.59
所有者权益(或股东权益):	99			
实收资本(或股本)	100	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其中: 国家资本	101			
国有法人资本	102	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
集体资本	103			
民营资本	104			
外商资本	105			
△减: 已归还投资	106			
资本公积(或股本)净额	107	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具	108			
其中: 优先股	109			
永续债	110			
资本公积	111	468,706.96	468,706.96	468,706.96
减: 库存股	112			
其他综合收益	113	-1,126,681.69	-468,042.61	
其中: 外币报表折算差额	114			
专项储备	115			
盈余公积	116	657,973,612.39	593,510,036.55	593,910,036.55
其中: 法定公积金	117	657,973,612.39	593,510,036.55	593,910,036.55
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	5,731,458,174.49	5,154,917,991.97	5,154,917,991.97
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	17,289,705,802.15	16,648,828,692.87	16,649,296,735.48
负债和所有者权益(或股东权益)总计	127	35,906,730,908.75	34,768,364,979.46	34,768,833,022.07

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 带△具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: 徐亮



徐亮

上海世博土地控股有限公司
 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、营业总收入	1	1,267,640,280.89	1,286,997,241.97
其中:主营业务收入	2	1,267,640,280.89	1,286,997,241.97
△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	563,265,536.59	1,188,345,768.51
其中:营业成本	7	169,611,934.65	2,545,810,504.63
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险合同准备金净额	12		
△营业税金及附加	13		
△管理费用	14		
△销售费用	15	53,814,649.01	196,177,562.28
△研发费用	16		6,669,665.26
△财务费用	17	81,832,160.62	46,552,182.14
其中:利息费用	18		
利息收入	19	321,837,893.24	494,126,135.26
其中:减值损失	20	618,648,335.26	649,976,339.55
其中:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	21	48,808,729.23	156,941,451.37
其他	22		88,812.36
加:其他收益	23	6,290,281.55	498,239.56
投资收益(损失以“-”号填列)	24	344,206,504.24	-11,880,147.81
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	25	81,042,290.55	-11,880,147.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	26		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	27		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	28		
公允价值变动收益(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	-11,568,491.58	3,284,132.41
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		
营业利润(亏损以“-”号填列)	33	743,095,418.55	148,473,677.21
加:营业外收入	34	463,132.95	2,776,551.49
其中:政府补助	35		
营业外支出	36	176,723.10	7,797,339.40
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	37	743,381,828.40	143,452,899.30
减:所得税费用	38	97,555,810.04	88,681,086.15
净利润(净亏损以“-”号填列)	39	645,826,018.36	245,327,622.56
(一)按所有权归属分类:	40		
归属于母公司所有者的净利润	41		
*少数股东损益	42		
(二)按性质分类:	43		
持续经营净利润	44	645,826,018.36	245,327,622.56
终止经营净利润	45		
六、其他综合收益的税后净额	46	-668,522.08	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	47	-668,522.08	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	48	-668,522.08	
1.重新计量设定受益计划变动额	49		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	50		
3.其他权益工具投资公允价值变动	51		
4.企业自身信用风险公允价值变动	52	-668,522.08	
5.其他	53		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	54		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	55		
2.其他综合收益公允价值变动	56		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	57		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	58		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	59		
6.其他债权投资公允价值变动	60		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	61		
8.外币财务报表折算差额	62		
9.其他	63		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	64	668,522.08	245,327,622.56
七、综合收益总额	65		
归属于母公司所有者的综合收益总额	66		
*归属于少数股东的综合收益总额	67		
八、每股收益:	68		
基本每股收益	69		
稀释每股收益	70		
补充资料1:(四)财务报表附注的金融企业会计准则)的数据填列)	71		
营业收入	72		
加:△利息收入	73		
△手续费及佣金收入	74		
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	75		
△投资收益(损失以“-”号填列)	76		
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	77		
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	78		
△其他业务收入	79		
补充资料2:	80		
△摊余成本金融资产减值损失	81		
公允价值变动收益	82		
公允价值变动收益	83		
公允价值变动收益	84		
公允价值变动收益	85		

注:表中带*科目为合并会计报表专用;带△科目为金融类企业专用;带e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:

蒋华

主管会计工作负责人:

陈永

会计机构负责人:

填表人:

蔡元

上海世博土地控股有限公司
现金流量表
2011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、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		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	1,356,203,245.58	943,040,249.01
△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的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	54,892,500.72	3,459,694,335.00
经营活动现金流入小计	16	1,410,127,746.30	4,402,714,648.01
购买商品、接受劳务支付的现金	17	213,623,682.51	390,491,598.26
△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		
支付的各项税费	25	20,274,623.14	68,769,960.52
支付其他与经营活动有关的现金	26	207,101,602.56	462,897,980.36
经营活动现金流出小计	27	2,108,548,590.51	1,174,702,556.40
经营活动产生的现金流量净额	28	2,601,348,499.14	2,078,861,105.45
二、投资活动产生的现金流量:	29	-1,181,228,751.85	2,373,873,642.57
收回投资收到的现金	30		
取得投资收益收到的现金	31		
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	425,245,294.79	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	290,549.65	
收到其他与投资活动有关的现金	34		
投资活动现金流入小计	35		201,761,458.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	425,539,895.64	201,761,458.33
投资支付的现金	37	27,813,492.05	6,903,977.84
△质押贷款净增加额	38	813,274,036.48	40,009,890.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	10,000,890.00	
投资活动现金流出小计	41	1,276,628,214.17	4,315,500,000.00
投资活动产生的现金流量净额	42	871,087,501.53	4,262,403,377.84
三、筹资活动产生的现金流量:	43	-445,542,657.09	-4,160,642,519.51
吸收投资收到的现金	44		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款收到的现金	46		
收到其他与筹资活动有关的现金	47	3,333,266,967.14	10,151,609,011.76
筹资活动现金流入小计	48	3,333,266,967.14	10,151,609,011.76
偿还债务支付的现金	49	2,249,261,000.00	9,450,730,080.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	555,553,602.72	586,636,883.05
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		
筹资活动现金流出小计	53	6,352,838.19	7,936,710.00
筹资活动产生的现金流量净额	54	2,802,171,432.91	10,045,363,953.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	521,095,536.23	106,245,818.20
五、现金及现金等价物净增加额	56		-88,112.30
加:期初现金及现金等价物余额	57	-1,105,632,824.26	-1,720,611,770.60
六、期末现金及现金等价物余额	58	1,250,993,747.57	4,983,005,518.17
		2,144,720,872.87	1,250,993,747.57

注:带△指标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:

会计机构负责人:

填表人:

振华

晓王
报表 第10页

徐沁



上海世博土地控股有限公司 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

上海世博土地控股有限公司(以下简称“本公司”), 系经上海市浦东新区市场监督管理局登记注册, 原由上海世博土地储备中心、上海地产(集团)有限公司和上海市城市建设投资开发总公司共同投资组建的有限责任公司, 于2003年12月25日成立, 取得统一社会信用代码 91310115757900596D 号营业执照。

根据2010年3月24日、2010年4月12日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89号、沪国资委产权【2010】110号关于上海世博土地控股有限公司股权转让的批复, 上海市城市建设投资开发总公司、上海地产(集团)有限公司, 分别将持有的本公司31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心, 转让价分别为34.11亿元、32.11亿元, 并经上海联合产权交易所产权交割。

根据2015年上海世博土地控股有限公司股东会决议, 同意上海市土地储备中心根据市政府和市财政局意见, 将持有的公司31.91%股权以投资额人民币30亿元无偿划转给上海地产(集团)有限公司, 公司其他股东放弃有限受让权, 2016年3月25日, 本公司于工商公示信息变更投资人。

根据2016年7月28日上海世博土地控股有限公司股东会决议, 同意公司增加注册资本15亿元, 同意公司股东上海地产(集团)有限公司对公司增资15亿元的决议。2018年12月21日, 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本公司58.72%股权, 按70.93亿元对价通过分期付款的方式转让给上海地产(集团)有限公司, 并签订股权转让协议, 后于2021年12月2日完成工商变更。此次变更后, 本公司为上海地产(集团)有限公司的全资子公司, 公司登记信息如下: 注册资本: 人民币109亿元; 法定代表人: 蒋振华, 住所: 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路3588号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

房地产开发经营。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 受市政府委托, 开发和经营管理世博会控制区域的地块, 世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理, 酒店管理。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司。

(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管理层于 2022 年 4 月 13 日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为：2003 年 12 月 25 日至无固定期限。

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度，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变回报，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，根据具体情况进行判断，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。

(六) 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。

(七) 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，自2021年1月1日起执行的会计政策

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。

(八) 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、(七) 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1000万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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	30%	30%
3年以上	60%	60%

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。

(九) 存货

1、 存货分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、原材料、低值易耗品、库存商品等。

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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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	20-50年	5%	1.9%—4.75%
电子设备	4-5年	5%	19%—23.75%
办公设备	4-5年	5%	19%—23.75%
运输工具	6年	5%	15.83%
其他	4-5年	5%	19%—23.75%

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。

(十三) 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。

(十四) 合同负债

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

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。

(十五) 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。

(十六) 收入

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

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。

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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 租赁

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

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。

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

(一) 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。

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。

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。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

本公司作为出租人

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，以上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，以上公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

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

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》（如不涉及请删除）

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。

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

2021年1月1日上述企业执行以上新准则对本公司财务报表的主要影响如下:

资产负债表			调整数
项目	2020年12月31日	2021年1月1日	
流动资产:			
货币资金	4,025,045,343.32	4,025,045,343.32	
★交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	8,214,683.12	8,214,683.12	
★应收款项融资			
预付款项	25,591,258.85	25,591,258.85	
其他应收款	13,988,052,654.41	13,988,052,654.41	
其中: 应收股利			
存货	4,087,182,354.01	4,087,182,354.01	
★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	38,335,955.93	38,335,955.93	
流动资产合计	22,172,422,249.64	22,172,422,249.64	
非流动资产:			
★债权投资			
可供出售金融资产	379,103,553.98		-379,103,553.98
★其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,545,233,686.37	7,665,233,686.37	120,000,000.00
★其他权益工具投资		258,479,497.16	258,479,497.16
★其他非流动金融资产			
投资性房地产	3,655,977,312.42	3,655,977,312.42	
固定资产	854,062,731.27	854,062,731.27	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
★使用权资产			
无形资产	1,187,412,368.02	1,187,412,368.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	21,778,561.90	21,778,561.90	
递延所得税资产	4,271,857.75	4,427,871.96	156,014.21
其他非流动资产	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56	
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计	15,860,217,508.27	15,859,749,465.66	-468,042.61
资产总计	38,032,639,757.91	38,032,171,715.30	-468,042.61

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

资产负债表（续）

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动负债：			
短期借款	1,320,000,000.00	1,320,000,000.00	
★交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,301,410,408.07	1,301,410,408.07	
预收款项	426,025,633.97	58,844,953.04	-367,180,700.93
★合同负债		341,572,077.96	341,572,077.96
应付职工薪酬			
应交税费	258,071,063.41	258,071,063.41	
其他应付款	1,086,898,631.49	950,576,408.77	-136,322,222.72
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	501,700,000.00	638,022,222.72	136,322,222.72
流动负债合计	4,894,105,736.94	4,894,105,736.94	25,608,622.97
非流动负债：			
长期借款	6,761,969,011.76	6,761,969,011.76	
应付债券	6,526,025,000.00	6,526,025,000.00	
★租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	5,484,163.81	5,484,163.81	
预计负债			
递延收益	386,202,865.03	386,202,865.03	
递延所得税负债	732,419,329.30	732,419,329.30	
其他非流动负债			
非流动负债合计	14,412,100,369.90	14,412,100,369.90	
负债合计	19,306,206,106.84	19,306,206,106.84	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	
其他权益工具			
资本公积	468,706.96	468,706.96	
减：库存股			
其他综合收益		-468,042.61	-468,042.61
专项储备			
盈余公积	593,910,036.55	593,910,036.55	
未分配利润	7,056,570,822.31	7,056,570,822.31	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,550,949,565.82	18,550,481,523.21	
少数股东权益	175,484,085.25	175,484,085.25	
所有者权益（或股东权益）合计	18,726,433,651.07	18,725,965,608.46	-468,042.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,032,639,757.91	38,032,171,715.30	-468,042.61

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。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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”	其他应收款	8,500,000,000.00	8,500,000,000.00
	其他流动资产	-8,500,000,000.00	-8,500,000,000.00

六、税项

公司主要税种和税率

税种	税率	计税依据
增值税	5%、6%、9%、13%	应税收入
房产税	1.2%、12%	自用房产按原值减征30%房产租金收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
教育费附加	5%	按实际缴纳的增值税计征

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	组织形式	企业类型	注册地	主营业务	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	核算方式	银行方式
1	上海浦东世博资产经营有限公司	2	1	上海	资产管理、房屋租赁等	50,000	100%	100%	成本法	1
2	上海世博实业投资有限公司	2	1	上海	企业管理咨询等	3,000	100%	100%	成本法	1
3	上海华宁置业投资有限公司	5	1	上海	房地产业、物业管理等	36,000	100%	100%	成本法	3
4	上海世博实业投资有限公司	2	1	上海	房地产开发、物业管理	1,000	100%	100%	成本法	1
5	上海世博实业投资有限公司	2	1	上海	房地产开发、企业管理咨询	385,000	100%	100%	成本法	3
6	上海世博实业投资有限公司	2	1	上海	房地产开发、企业管理咨询	23,000	100%	100%	成本法	3
7	上海世博实业投资有限公司(控)	2	1	上海	房地产开发经营、房地产开发	18,000	60%	60%	权益法	1
8	上海世博土地管理咨询有限公司	2	1	上海	企业管理咨询等	1,000	100%	100%	成本法	1

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

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

注: 上海世博实业有限公司本年三名股东同比例增资, 注册资本由3.90亿元增至5.80亿元, 增资报告文号: 沪财融办字(2021)3-1392号, 其中本公司持股比例60%, 本年增资0.18亿元, 截止报告日, 工商变更尚未完成。

(二) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的主体

名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
上海地产城市更新投资管理有限公司	投资设立	999.93	-0.07

(三) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

母公司在子企业所有者权益的变化	期初份额	年末份额	份额变化	份额变化的原因
上海浦江世博资产管理 有限公司	95%	100%	5%	收购少数股东股权

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	11,436.18	92,743.79
银行存款	2,706,674,783.53	4,024,669,378.76
其他货币资金		283,220.77
合计	2,706,688,219.71	4,025,045,343.32

其中：存放在境外的款项总额

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 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			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
按单项计提坏账准备的应收账款	2,433,311.07	3.91%	7,284.60	0.30%	7,284.60	0.07%	7,284.60	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	59,785,723.15	96.09%	4,615,369.16	7.72%	10,311,103.52	99.93%	2,096,190.80	20.33%
合 计	62,219,034.22	100.00%	4,622,653.76	7.43%	10,318,428.12	100.00%	2,103,475.80	20.39%

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)	58,435,709.86	7,436,774.02
1-2年(含2年)	901,670.26	
2-3年(含3年)		
3-4年(含4年)		
4-5年(含5年)		
5年以上	2,881,654.10	2,881,654.10
小计	62,219,034.22	10,318,428.12
减:坏账准备	4,623,653.76	2,103,745.00
合计	57,595,380.46	8,214,683.12

3、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)	56,009,683.39	93.68%	2,801,580.43	7,436,774.02	72.12%	371,838.70
1-2年(含2年)	901,670.26	1.51%	90,167.03			
2-3年(含3年)						
3-4年(含4年)						
4-5年(含5年)						
5年以上	2,874,369.50	4.81%	1,724,621.70	2,874,369.50	27.88%	1,724,621.70
合计	59,785,723.15	100.00%	4,616,369.16	10,311,143.52	100.00%	2,096,460.40

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海市黄浦区机关事务管理局	35,329,196.74	58.39%	1,816,459.84
上海畅驿实业有限公司	5,629,732.59	9.05%	281,486.53
上海城方租赁住房运营管理有限公司	3,636,260.61	5.84%	181,813.03
上海三林投资发展有限公司	2,808,542.89	4.51%	140,427.14
部队动迁房款	1,534,883.50	2.47%	920,930.10
合计	49,938,616.33	80.26%	3,341,116.74

(三) 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)	20,106,715.67	7.74%		11,184,253.99	43.70%	
1-2年(含2年)				159,082.26	0.62%	
2-3年(含3年)	164,082.26	1.05%				
3年以上	14,247,923.00	91.21%		14,247,923.00	55.67%	
合计	34,518,720.93	100.00%		25,591,258.85	100.00%	

2、账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	3年以上	待结算永泰花园二期动迁房
联航路2015弄4号102室	551,137.00	3年以上	待结算退房款及面积补差款
上海城投资产管理(集团)有限公司	379,004.00	3年以上	待结算栖山路1636弄动迁房
合计	14,247,923.00		

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
中国建筑第八工程局有限公司	18,898,003.68	54.75%	
上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	38.47%	
联航路 2015 弄 4 号 102 室补差款	551,137.00	1.60%	
上海城投资产管理(集团)有限公司	379,004.00	1.10%	
上海大众燃气公司	132,582.26	0.38%	
合 计	33,240,257.94	96.30%	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,415,324,640.13	13,988,052,654.41
合计	15,415,324,640.13	13,988,052,654.41

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	计提比例		金额	比例	金额	计提比例			
单项计提坏账准备的 其他应收款项	15,291,628.55	99.68%	4,256,919.66	0.03%	15,287,371.63	13,037,893,478.89	99.58%	4,256,919.66	0.03%	13,533,684,599.23		
按信用风险特征组合计提坏账准备的 其他应收款项	141,756,459.17	0.92%	13,803,454.15	9.74%	127,953,005.02	59,191,001.30	0.42%	4,374,936.12	8.07%	54,816,065.18		
合 计	15,433,388,013.94	100.00%	18,060,373.81	0.12%	15,415,324,640.13	13,997,084,480.19	100.00%	9,031,825.78	0.06%	13,988,052,654.41		

(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)	9,976,164,377.84	5,471,350,680.82
1-2年(含2年)	476,279,662.85	8,255,844,753.61
2-3年(含3年)	4,973,332,122.58	261,638,136.42
3-4年(含4年)	94,020.00	16,000.00
4-5年(含5年)		
5年以上	7,514,830.67	8,234,909.34
小 计	15,433,385,013.94	13,997,084,480.19
减: 坏账准备	18,060,373.81	9,031,825.78
合 计	15,415,324,640.13	13,988,052,654.41

(3) 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)	81,073,545.45	57.19%	4,053,677.27	55,839,070.29	94.34%	2,791,953.51
1-2年(含2年)	47,303,382.71	33.37%	4,730,338.27			
2-3年(含3年)	10,027,600.00	7.07%	3,008,280.00	94,020.00	0.16%	28,205.00
3-4年(含4年)	94,020.00	0.07%	56,412.00			
4-5年(含5年)						
5年以上	3,257,911.01	2.30%	1,954,746.61	3,257,911.01	5.50%	1,954,746.61
合 计	141,756,459.17	100.00%	13,803,454.15	59,191,001.30	100.00%	4,774,906.12

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	9,017,083.78		14,742.00	9,031,825.78
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	9,028,548.03			9,028,548.03
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	18,045,631.81		14,742.00	18,060,373.81

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	13,997,059,738.19		14,742.00	13,997,084,480.19
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	9,855,227,574.04			9,855,227,574.04
本期终止确认	8,418,927,040.29			8,418,927,040.29
其他变动				
期末余额	15,433,370,271.94		14,742.00	15,433,385,013.94

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收款 总额的 比例	坏账准备
上海华翰实业有限公司	关联方往来	5,628,513,740.98	1年以内、1-3年	36.47%	
上海瀚洋置业有限公司	关联方往来	5,349,216,860.81	1年以内	34.66%	
上海地产(集团)有限公司	母公司往来	4,307,187,361.10	1年以内	27.91%	
上海世博土地储备中心	代偿工程款	38,350,918.62	1年以内	0.25%	1,917,545.93
百瑞信托有限责任公司	保证金	10,000,000.00	2-3年	0.06%	3,000,000.00
合计		15,333,268,881.51		99.35%	

(五) 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	3,565,280,373.11		3,565,280,373.11	3,091,621,756.71		3,091,621,756.71
开发产品(注)	398,620,064.80		398,620,064.80	995,560,597.30		995,560,597.30
原材料	471,851.03	471,851.03		471,851.03	471,851.03	
合计	3,964,372,288.94	471,851.03	3,963,900,437.91	4,087,654,205.04	471,851.03	4,087,182,354.01

注：根据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。开发产品中世博村路H地块(账面价值143,849,450.32元)现系本公司代持资产。

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	本期减少	期末余额	资本化率
计入开发成本的资本化借款费用	25,218,037.50	122,421,798.35		147,639,835.85	4.05%-4.35%
合 计	25,218,037.50	122,421,798.35		147,639,835.85	

(六) 其他流动资产

其他流动资产明细

项 目	期末余额	期初余额
增值税待抵扣进项税	35,131,537.59	38,335,955.03
预缴增值税	2,551,098.76	
合 计	37,682,636.35	38,335,955.03

(七) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				
对合营企业投资	5,492,342,092.58	745,120,470.40		6,240,462,562.98
对联营企业投资	2,172,891,593.79	-47,564,184.72		2,125,327,409.07
长期股权投资	7,665,233,686.37	700,556,285.68		8,365,789,972.05
减：长期投资减值准备				
长期股权投资净额	7,665,233,686.37	700,556,285.68		8,365,789,972.05

注：上年年末数与本年年初数不一致的详见五/（一）重要会计政策变更。

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
合计	3,437,895,695.25	7,665,237,686.37	781,599,076.23	-81,042,790.55	-81,042,790.55			8,365,789,072.06		
一、合营企业										
上海外滩老建筑投资管理发展有限公司	510,000,000.00	530,067,676.08		24,863.83				510,032,540.51		
上海中城实业发展有限公司	33,000,000.00	4,967,334,415.50		-9,099,313.96				4,952,335,101.92		
上海世博置业有限公司	760,599,076.23		760,599,076.23	-27,564,135.08				737,064,920.55		
上海城市更新基金私募基金合伙企业(有限合伙)	21,000,000.00		21,000,000.00					21,000,000.00		
二、联营企业										
上海临港新业坊国际股权投资合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	20,281,729.42		1,267,965.52				21,549,355.04		
上海东方股权投资管理有限公司	5,250,000.00	7,441,155.93		1,682,651.52				8,023,806.54		
上海地产投资管理有限公司	3,490,000.00	2,898,636.30		40,354.29				2,938,970.70		
上海临港综合运营管理中心(有限合伙)	481,436,419.02	480,215,693.04		-380,296.61				480,335,108.43		
中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	250,000,000.00	237,893,634.41		31,810.76				237,893,685.15		
南宁中译海投资管理有限责任公司	3,010,000.00	22,892,096.49		6,333,234.08				25,216,160.57		
南宁医华非股权投资私募基金合伙企业(有限合伙)	1,260,000,000.00	1,280,957,865.91		-15,822,002.91				1,265,035,833.09		
上海地产基金产业投资有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00		-40,507,923.36				79,492,066.64		

3、重要合营企业的主要财务信息：

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	上海华城实业有限公司	上海华城实业有限公司
流动资产	1,687,821.05	1,744,698.88
非流动资产	1,229.28	561.01
资产合计	1,689,050.25	1,745,259.89
流动负债	1,629,046.66	1,848,967.58
非流动负债	163,592.56	158,692.56
负债合计	1,792,639.23	1,246,760.14
净资产	496,411.02	498,499.75
按持股比例计算的净资产份额	248,205.51	249,249.44
调整事项（注）	247,028.00	247,028.00
对合营企业权益性投资的账面价值	495,233.51	496,233.44
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-4.00	-5.94
所得税费用	459.47	-184.60
净利润	-1,898.73	-556.55
其他综合收益		
综合收益总额	-1,898.73	-556.55
企业本期收到的来自合营企业的股利		

注：以处置子公司后，剩余股权重新计量时被投资方辨认资产和负债的公允价值为基础进行的调整。

4、重要联营企业的主要财务信息如下：

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	南宁国寿中润投资发展有限公司 (有限合伙)	南宁国寿中润投资发展有限公司 (有限合伙)
流动资产	617,553.53	605,706.68
非流动资产	112,775.91	115,607.73
资产合计	730,329.45	721,314.42
流动负债	0.282.37	19,032.99
非流动负债	88,487.00	60,824.86
负债合计	88,169.37	79,837.85
净资产	652,560.08	641,476.57
按持股比例计算的净资产份额	126,503.58	128,286.76
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	126,503.58	128,085.79
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,645.97	5,060.96
财务费用	2,196.35	1,940.04
所得税费用	-6.54	
净利润	-8,921.09	-8,915.80
其他综合收益		
综合收益总额	-8,921.09	-8,915.80
企业本期收到的来自合营企业的股利		

(八) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期末账面价值	期初账面价值
上海地产三林滨江生态建设有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
上海铂腾实业有限责任公司	7,588,085.06	8,479,497.16
合计	257,588,085.06	258,479,497.16

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	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
上海地产三林滨江生态建设有限公司	战略持有					
上海铂腾实业有限责任公司	战略持有			1,515,468.92		
合计				1,515,468.92		

(九) 投资性房地产

以成本计量

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	4,228,787,281.97	307,235,003.04		4,536,022,285.01
其中：房屋、建筑物	4,228,787,281.97	307,235,003.04		4,536,022,285.01
2. 累计折旧和累计摊销合计	572,809,969.55	118,808,647.08		691,618,616.63
其中：房屋、建筑物	572,809,969.55	118,808,647.08		691,618,616.63
3. 投资性房地产净值合计	3,655,977,312.42			3,844,403,668.38
其中：房屋、建筑物	3,655,977,312.42			3,844,403,668.38
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5. 投资性房地产账面价值合计	3,655,977,312.42			3,844,403,668.38
其中：房屋、建筑物	3,655,977,312.42			3,844,403,668.38

(十) 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	824,371,492.54	854,062,731.27
固定资产清理		
合计	824,371,492.54	854,062,731.27

2、 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	1,113,444,754.17	48,226.30	1,017,043.99	1,112,475,936.48
房屋及建筑物	1,093,308,109.59			1,093,308,109.59
通用设备	963,296.59	48,226.30	69,819.65	941,703.24
运输设备	4,782,876.98		947,224.34	3,835,652.64
其他	14,390,471.01			14,390,471.01
二、累计折旧合计	258,179,349.87	29,699,518.56	726,494.34	287,152,374.09
房屋及建筑物	243,615,404.88	28,397,521.44		272,012,926.32
通用设备	449,916.32	207,323.93	60,801.40	596,438.85
运输设备	3,607,369.32	239,217.96	655,692.94	3,180,894.34
其他	10,506,659.35	855,455.23		11,362,114.58
三、固定资产账面净值合计	855,265,404.30			825,323,562.39
房屋及建筑物	849,692,704.71			821,295,183.27
通用设备	513,380.27			345,264.39
运输设备	1,175,507.66			654,758.30
其他	3,883,811.66			3,028,356.43
四、固定资产减值准备合计	1,202,673.03		250,603.18	952,069.85
运输设备	250,603.18		250,603.18	
其他	952,069.85			952,069.85
五、固定资产账面价值合计	854,062,731.27			824,371,492.54
房屋及建筑物	849,692,704.71			821,295,183.27
通用设备	513,380.27			345,264.39
运输设备	924,904.48			654,758.30
其他	2,931,741.81			2,076,286.58

(十一) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1. 账面原值合计	1,401,630,815.99			1,401,630,815.99
土地使用权	1,401,630,815.99			1,401,630,815.99
2. 累计摊销合计	214,218,447.97	35,040,770.40		249,259,218.37
土地使用权	214,218,447.97	35,040,770.40		249,259,218.37
3. 减值准备合计				
土地使用权				
4. 无形资产账面价值合计	1,187,412,368.02			1,152,371,597.62
土地使用权	1,187,412,368.02			1,152,371,597.62

(十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额	其他减少的原因
世博村土地块二次装修	12,917,179.45		7,381,245.60		5,535,933.85	
酒店4楼装修改造	2,721,435.02		907,194.76		1,814,260.26	
酒店23-25楼改造	6,139,927.43		1,248,798.80		4,891,128.63	
16制冰装修		27,813,492.85			27,813,492.85	
合计	21,778,561.90	27,813,492.85	9,537,239.16		40,054,814.72	

(十三) 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
资产减值准备	4,604,375.48	18,417,513.90	1,717,841.54	6,871,366.56
收入确认	441,227.07	1,764,908.27		
可抵扣亏损	8,848,924.76	35,395,699.05	2,554,016.11	10,216,064.45
金融工具公允价值变动	378,867.23	1,515,468.92	156,014.21	624,056.84
土地增值税	10,858,775.00	43,435,100.00		
合计	25,132,172.54	100,528,680.14	4,427,871.96	17,711,487.85

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
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	617,570,000.00	2,470,280,000.00	617,570,000.00	2,470,280,000.00
土地收储产生的利得	114,849,329.30	459,397,317.20	114,849,329.30	459,397,317.20
合计	732,419,329.30	2,929,677,317.20	732,419,329.30	2,929,677,317.20

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,690,434.55	5,938,728.32
可抵扣的经营亏损	378,538.82	
合计	6,068,973.37	5,938,728.32

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2022年			
2023年			
2024年			
2025年			
2026年	378,538.82		
合计	378,538.82		

(十四) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
当代艺术博物馆(注1)	386,202,865.03	386,202,865.03
世博村路300号(注2)	1,826,174,571.53	1,826,174,571.53
合计	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56

注1: 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, 该项目由本公司立项, 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386,202,865.03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。

注2: 根据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号产权现系本公司代持资产。

(十五) 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		
坏账准备	11,135,570.78	11,135,570.78	11,548,456.79					22,684,027.57	
存货跌价准备	471,851.03	471,851.03						471,851.03	
固定资产减值准备	1,202,673.03	1,202,673.03				250,603.18		952,069.85	
合 计	12,810,094.84	12,810,094.84	11,548,456.79			250,603.18		24,107,948.45	

(十六) 短期借款

短期借款分类		
项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		1,320,000,000.00
合 计		1,320,000,000.00

(十七) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	51,624,219.84	9,572,979.44
1-2 年 (含 2 年)	787,509.31	257,786,706.51
2-3 年 (含 3 年)	256,903,821.83	908,588,559.00
3 年以上	1,037,392,396.02	125,462,163.12
合 计	1,346,707,947.00	1,301,410,408.07

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 (结算房款)	1,165,314,180.90	尚未结算
上海市电力公司	65,307,449.00	尚未结算
中国上海外经 (集团) 有限公司	9,750,958.98	尚未结算
合 计	1,240,372,588.88	

(十八) 预收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	7,995,356.78	12,983,718.06
1 年以上	42,302,838.07	45,861,214.98
合 计	50,298,194.85	58,844,933.04

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
上海市闵行区浦江镇人民政府	1,000,146.00	十四街坊
合 计	41,635,066.53	

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房屋交易款	134,245,072.03	341,572,077.96
合 计	134,245,072.03	341,572,077.96

(二十) 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		25,812,152.07	25,812,152.07	
(二) 离职后福利-设定提存计划		3,134,840.30	3,134,840.30	
(三) 辞退福利				
(四) 一年内到期的其他福利				
(五) 其他				
合 计		28,946,992.37	28,946,992.37	

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		20,829,823.57	20,829,823.57	
(2) 职工福利费		958,785.49	958,785.49	
其中: 外商投资企业或职工奖励基金				
(3) 社会保险费		1,968,332.59	1,968,332.59	
其中: 1、医疗保险费及生育保险费		1,834,315.29	1,834,315.29	
2、工伤保险费		19,662.70	19,662.70	
3、其他		114,354.60	114,354.60	
(4) 住房公积金		1,625,520.00	1,625,520.00	

上海世博土地控股有限公司
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
(5) 工会经费和职工教育经费		429,690.42	429,690.42	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬				
合计		25,812,152.07	25,812,152.07	

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		1,966,158.30	1,966,158.30	
失业保险		61,443.00	61,443.00	
企业年金缴费		1,107,239.00	1,107,239.00	
合计		3,134,840.30	3,134,840.30	

(二十一) 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	65,088,172.87	104,848,436.34	118,989,825.38	50,946,783.83
企业所得税	95,555,116.38	130,497,343.89	113,212,839.43	112,839,620.84
城建税	4,529,963.49	5,463,169.65	8,046,287.52	1,946,845.62
房产税	19,227,244.75	56,103,440.29	60,941,464.76	14,389,220.28
土地使用税	91,473.15	1,509,045.58	1,225,491.04	375,027.69
土地增值税	69,886,321.42	22,313,591.90	31,592,767.82	60,607,145.50
个人所得税	438,362.68	1,101,479.93	1,418,019.37	121,823.24
教育费附加	3,254,408.67	4,225,657.91	6,089,462.55	1,390,604.03
其他		3,596,799.67	1,560,215.81	2,036,583.86
合计	258,071,063.41	329,658,965.16	343,076,373.68	244,653,654.89

(二十二) 其他应付款

种类	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	323,480,893.44	950,576,408.77
合计	323,480,893.44	950,576,408.77

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
应付资金池资金拆借款		
押金保证金	49,640,772.77	35,348,982.01
单位往来款	273,647,212.17	912,376,373.91
个人往来款	58,520.00	
其他	134,388.50	2,851,052.85
合 计	323,480,893.44	950,576,408.77

(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
上海南房(集团)有限公司	107,172,358.33	未到还款期
上海地产租赁住房建设发展有限公司	107,553,225.00	未到还款期
合 计	214,725,583.33	

(二十三) 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		
抵押借款(注)	437,640,000.00	
保证借款		
信用借款	2,352,150,000.00	501,700,000.00
一年内到期的长期借款小计	2,789,790,000.00	501,700,000.00
一年内到期的应付债券(注)	2,197,683,809.55	131,555,877.01
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他长期负债	4,554,654.81	4,766,345.71
一年内到期的租赁负债		
合 计	4,992,028,464.36	638,022,222.72

注：抵质押详见附注八/(四十六)。

(二十四) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待转销项税	11,432,524.77	25,608,622.97
合 计	11,432,524.77	25,608,622.97

(二十五) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额	期末利率区间 (%)
质押借款			
抵押借款 (注)	2,757,643,391.30	2,641,460,000.00	4.31%-5.145%
保证借款			
信用借款	2,529,883,574.60	4,120,509,011.76	3.40%-5.035%
合 计	5,287,526,965.90	6,761,969,011.76	

注：抵质押详见附注八（四十六）。

(二十六) 应付债券

应付债券

项 目	期末余额	期初余额
世博建设债券 (15 年期) (注 1)		2,000,000,000.00
19 世博土地 ABN001 优先级 (注 2)、 (注 8)	308,010,000.00	326,025,000.00
20 世博第一期公司债 (注 3)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
20 世博第二期公司债 (注 4)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 世博土地 PPN001 (注 5)	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
21 世博第二期公司债 (注 6)	1,000,000,000.00	
21 世博第二期公司债 (注 7)	1,000,000,000.00	
合 计	6,508,010,000.00	6,526,025,000.00

注 1：国家发展和改革委员会以发改财金〔2007〕327 号文件批复同意本公司发行 2007 年世博建设债券 40 亿元，其中：10 年期品种 20 亿元，15 年期品种 20 亿元，同意由中国农业银行授权其上海市分行为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。本公司在 2017 年已还清 07 世博债（10 年期）本金 20 亿元及相应利息；07 世博债（15 年期）本金 20 亿元及相应利息在 2022 年 2 月 15 日到期。

注2：2019年6月中国银行间市场交易商协会以中市协注[2019]ABN54号文件接受本公司资产支持票据注册金额3.7亿元，由中国工商银行股份有限公司和上海农村商业银行股份有限公司联席主承销。2019年7月17日本公司通过发行人上海国际信托有限公司在银行间债券市场发行，其中优先级资产支持票据为3.5亿元，次级资产支持票据为0.2亿元。（次级支持票据已于2019年年底前还清）

注3：2020年4月22日经中国证监会“证监许可[2020]785号”文核准，本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。本期债券（债券简称：20世博01，代码：163557）发行工作已于2020年5月27日结束，实际发行规模20亿元，最终票面利率为2.50%。

注4：2020年4月22日经中国证监会“证监许可[2020]785号”文核准。本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。本期债券（债券简称：20世控02，代码：175426.SH）发行工作已于2020年11月24日结束，实际发行规模10亿元，最终票面利率为3.97%。

注5：2020年6月22日中国银行间市场交易商协会以中市协注[2020]PPN473号文件接受本公司定项债务融资工具注册金额50亿元，注册额度自本公司通知书落款之日起2年内有效，由中国工商银行股份有限公司和上海农村商业银行股份有限公司联席主承销。2020年8月6日本公司通过主承销商中国工商银行股份有限公司向定向投资人发行，简称20世博土地PPN001，代码032000688，实际发行总额12亿元，发行利率3.19%。

注6：2020年4月22日经中国证监会“证监许可[2020]785号”文核准。本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。本期债券（债券简称：21世控01，代码：175697）发行工作已于2021年1月28日结束，实际发行规模10亿元，最终票面利率为3.70%。

注7：2020年4月22日经中国证监会“证监许可[2020]785号”文核准。本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。本期债券（债券简称：21世控01，代码：175895）发行工作已于2021年3月25日结束，实际发行规模10亿元，最终票面利率为3.63%。

注8：抵质押详见附注八（四十六）。

(二十七) 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				
专项应付款	5,484,163.81			5,476,663.81
合计	5,484,163.81			5,476,663.81

专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
可再生能源	2,903,779.09	2,903,779.09
节能项目	1,810,000.00	1,810,000.00
世博科技成果后续应用发展与评估课题	150,000.00	150,000.00
当代艺术馆专项应付款	20,384.72	20,384.72
大型楼宇课题	592,500.00	600,000.00
合计	5,476,663.81	5,484,163.81

(二十八) 长期应付职工薪酬

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
一、离职后福利-设定受益计划净负债		2,107,759.61		2,107,759.61
二、辞退福利				
三、其他长期福利				
合计		2,107,759.61		2,107,759.61

(二十九) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
当代艺术博物馆	386,202,865.03			386,202,865.03
租赁住房补贴		36,832,418.50		36,832,418.50
合计	386,202,865.03	36,832,418.50		423,035,283.53

(三十) 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 (%)
上海地产(集团)有限公司	4,509,000,000.00	41.28%	6,400,000,000.00		10,909,000,000.00	100.00%
上海世博土地储备中心	6,400,000,000.00	58.72%		6,400,000,000.00		
合计	10,909,000,000.00	100.00%	6,400,000,000.00	6,400,000,000.00	10,909,000,000.00	100.00%

注：2018年12月21日，根据沪发改财金【2018】32号文报请市政府额交易方案，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本公司58.72%股权，按70.93亿元对价通过分期付款的方式转让给上海地产(集团)有限公司，并签订股权转让协议，已于2021年12月2日完成工商变更。

(三十一) 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(股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本				
(2) 同一控制下企业合并的影响				
(3) 其他(如：按股股东捐赠及豁免债务形成的资本公积)				
小计				
2. 其他资本公积				
(1) 原制度资本公积转入				
(2) 政府因公共利益给予的搬迁补偿款的结余				
(3) 其他	468,706.96			468,706.96
小计	468,706.96			468,706.96
合计	468,706.96			468,706.96
其中：国有独资资本公积				

(三十二) 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	593,910,036.55	64,063,575.84		657,973,612.39
合计	593,910,036.55	64,063,575.84		657,973,612.39

注：按净利润的10%提取法定盈余公积。

(三十三) 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	7,056,570,822.31	6,834,462,048.69
本期调整年初未分配利润		
本期调整后年初未分配利润	7,056,570,822.31	6,834,462,048.69
本期增加额	174,685,079.34	246,641,135.88
其中：本期净利润转入	174,685,079.34	246,641,135.88
其他调整因素		
本期减少额	64,063,575.84	24,532,362.26
减：提取法定盈余公积	64,063,575.84	24,532,362.26
提取一般风险准备		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本期末未分配利润	7,167,192,325.81	7,056,570,822.31

(三十四) 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	974,124,373.27	904,122,390.98	1,878,246,764.25	1,513,357,527.82	1,268,026,568.12	2,781,384,095.94
营业成本	775,494,710.34	3,582,976.29	779,077,686.63	1,208,187,799.99	234,525,438.03	1,442,713,237.62
营业毛利	198,629,662.93	900,539,414.69	1,099,169,077.62	305,169,728.23	1,033,501,130.09	1,338,670,858.32

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) 房地产业	570,480,592.04	485,979,156.65	1,159,509,951.56	891,634,409.54
(2) 旅游饮食服务业			88,259,989.27	48,909,557.88
(3) 租赁、场地使用费	403,641,381.23	109,515,553.69	265,587,576.99	267,643,832.17
合 计	974,124,173.27	775,494,710.34	1,513,357,527.82	1,208,187,799.59

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			691,364,220.21	231,644,984.47
(2) 租赁、场地使用费	9,258,135.27	880,453.96	5,918,441.42	880,453.56
(3) 代理管理费		2,702,522.33	14,632,407.64	
(4) 其他	894,864,255.71		556,111,458.85	
合 计	904,122,390.98	3,582,976.29	1,268,926,568.12	234,525,438.03

(三十五) 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、广告费	1,006,850.00	1,159,404.44
2、销售服务费		10,997,697.84
3、职工薪酬		3,110,026.92
4、折旧费		5,284.80
5、其他		281,692.30
合 计	1,006,850.00	15,554,106.30

2、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬	28,946,992.37	36,010,171.87
2、保险费		
3、折旧费	2,074,125.77	3,294,964.54
4、修理费	7,777.82	3,279,362.27
5、业务招待费	572.90	36,429.18
6、差旅费		629.50
7、办公费	2,708,753.75	2,470,083.07
8、会务费	4,839.63	7,547.16
9、聘请中介机构费用	2,573,113.19	3,833,332.37
10、咨询费	1,472,468.26	
11、其他	3,679,515.33	4,462,902.01
合 计	41,468,159.02	53,395,421.97

3、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	639,147,664.48	671,100,046.83
减：利息收入	54,164,963.26	167,712,512.10
汇兑损益		88,112.36
手续费	6,983,467.46	8,055,499.49
合 计	591,966,168.68	511,531,146.58

(三十六) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助总额法下一次或递延摊销部分	16,130,544.74	
扣缴税款手续费（代扣代缴个人所得税）	101,070.27	94,364.56
检岗补贴		208,568.00
其他	7,414.01	267,572.19
合 计	16,239,029.02	570,504.75

(三十七) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-81,042,790.55	-11,980,147.81
合 计	-81,042,790.55	-11,980,147.81

(三十八) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-11,548,456.79	
合 计	-11,548,456.79	

(三十九) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		2,941,403.52
合 计		2,941,403.52

(四十) 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
盘盈利得	156.19		156.19
违约赔偿收入	79,294.42		79,294.42
非流动资产毁损报废利得	10,340.99		10,340.99
其 他	373,361.35	2,727,845.84	373,361.35
合 计	463,152.95	2,727,845.84	463,152.95

(四十一) 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
捐赠支出	263,221.00	5,000.00	263,221.00
非流动资产毁损报废损失	3,259.88	7,710,587.89	3,259.88
赔偿金、违约金及罚款支出	10,242.22	5,911.70	10,242.22
其他支出		21,732.03	
合 计	276,723.10	7,743,231.62	276,723.10

(四十二) 所得税费用

1、 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	141,861,714.80	131,023,324.93
递延所得税费用	-20,481,447.56	1,883,548.37
合 计	121,380,267.24	132,906,873.30

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	295,134,672.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	73,783,668.16
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	498,297.07
非应税收入的影响	20,260,697.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	68,423.09
适用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,572.66
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	95,212.07
其他	26,675,541.87
所得税费用	121,380,267.24

(四十三) 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		税后净额
	税前金额	所得税	税前金额	所得税	
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-891,412.11	-222,853.03	-698,559.08		
(1) 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
(2) 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	-891,412.11	-222,853.03	-698,559.08		
(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					
(5) 其他					
合 计	-891,412.11	-222,853.03	-698,559.08		

2、其他综合收益各项目调节情况

项目	重新计量设定受益计划 净负债或净资产的变动	按照税法规定在税前扣除的金额中不能享受递延 所得税的其他综合收益中公允价值变动	权益法下长期股权投资 可供出售金融资产 金融资产公允价值变动	可供出售金融资产 公允价值变动损益	持有至到期投资 重分类为可供出 售金融资产损益 金融资产减值	现金流量套期 损益的有效部分	其他权益工具投 资公允价值变动	其他综合收益合 计
上年年初余额							-468,642.61	-468,642.61
上年损益类科目(减少 以“-”号填列)							-468,642.61	-468,642.61
本年年初余额							-468,642.61	-468,642.61
本年损益类科目(减少 以“-”号填列)							-668,559.88	-668,559.88
本年期末余额							-1,136,951.49	-1,136,951.49

注：本期执行新金融工具准则，导致影响年初其他综合收益-468,042.61元，详见附注五/(一)

(四十四) 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
黄浦区南浦社区 S010601 单元 D04 街坊 D04-08 地块租赁住房	存货-开发成本	10,728,037.92	4.31%-4.35%
世博政务办公社区 10-03 地块商办项目	存货-开发成本	8,070,854.78	4.05%-4.35%
合计		18,848,892.70	

(四十五) 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	173,754,405.41	247,167,300.00
加: 资产减值损失		-2,941,403.52
信用减值损失	11,548,456.79	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	148,508,165.64	109,643,246.23
使用权资产折旧		
无形资产摊销	35,040,778.40	35,040,770.40
长期待摊费用摊销	9,537,239.16	8,463,814.43
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-7,081.11	7,710,587.89
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	639,147,664.48	671,300,046.33
投资损失(收益以“-”号填列)	81,042,790.55	11,080,147.81
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-13,426,192.00	1,883,548.37
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)	-2,983,281.98	117,418,306.48
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-291,836,021.01	479,514,828.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,103,665,219.36	-267,582,007.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,313,338,802.22	1,419,592,185.73
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

上海世博土地控股有限公司
2021 年度
财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
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	2,706,688,219.71	4,025,045,343.32
减：现金的期初余额	4,025,045,343.32	6,206,997,910.05
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	-1,318,357,123.61	-2,181,952,566.73

2、 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	2,706,688,219.71	4,025,045,343.32
其中：库存现金	13,436.18	92,743.79
可随时用于支付的银行存款	2,706,674,783.53	4,024,669,378.76
可随时用于支付的其他货币资金		283,220.77
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	2,706,688,219.71	4,025,045,343.32
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		

(四十六) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	金额单位：人民币万元	
	期末账面价值	受限原因
固定资产	82,129.52	借款抵押
无形资产	90,000.56	借款抵押
投资性房地产	212,340.17	借款抵押
存货	321,431.55	借款抵押
存货（世博村 H 地块）	14,384.95	代持资产
其他非流动资产（世博村路 300 号）	182,617.46	代持资产
其他非流动资产（当代艺术博物馆）	38,620.29	代持资产
合 计	941,524.50	

上海世博土地控股有限公司
2021 年度
财务报表附注

1、用于抵押造成所有权受到限制的资产

单位金额：人民币万元

抵押权人名称	账面余额	抵押物类别	抵押物详细情况	债务到期日	资产类型价值			
					年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
上海世博土地控股有限公司	55,065.00	国有房产 无形资产	虹梅村 A 地块【虹梅路 1198 弄 1-9 号, 1158, 1160 号房屋, 虹梅路 1188 号】	2022-12-31	43,279.97		1,847.17	40,432.80
上海世博土地控股有限公司	91,049.24	投资性房地产	世博 1 地块, 浦东新区南汇新城 400 街坊 5047 丘	2022-05-20 至 2023-11-24	45,058.52	16,217.04	1,494.06	43,781.50
上海世博土地控股有限公司【注 1】	127,568.00	国有房产 无形资产	虹梅村 B 地块【虹梅路 925 号土地房产大厦项目公建部分(108-119 室, 209-216 室, 301-305 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)】	2022-05-16 至 2024-01-16	22,459.10		972.28	21,486.82
上海世博土地控股有限公司【注 2】	31,824.89	投资性房地产	南汇新城 35 号, 91 号, 125 号	2022-01-24 至 2023-07-21	55,019.26		1,965.57	53,053.69
上海世博土地控股有限公司【注 1】	54,887.00	投资性房地产	康桥路 68, 112 号地下 1 层, 1-4 层	2024-01-24	21,278.33		1,210.45	20,067.88
上海世博土地控股有限公司【注 1】	23,376.18	存货	虹梅路 16, 106 号地下 1 层, 1-4 层		9,834.65		564.12	9,270.53
上海世博土地控股有限公司	17,346.89	存货	南汇新城 447 街坊 5208 丘	2015-12-29	258,425.28	10,935.77		269,361.05
上海世博土地控股有限公司	351,325.34	存货	上海南汇新城虹梅路 102 街坊 247 丘综合管廊明挖段工程	2016-11-23	86,100.00			86,100.00
合计					492,484.95	27,177.81	11,710.96	467,951.80

注 1: 提供资产抵押的同时提供质押。

注 2: 为本公司发行的债券提供资产抵押。

2、用于质押造成所有权受到限制的资产

单位金额：人民币万元					
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	
上海地产集团大厦项目已形成和将要形成的租赁收益（注）		中国工商银行外滩支行	2022-05-26 至 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）		中国平安银行上海分行	2034-03-04	54,857.00	
合计				182,357.00	

注：提供资产质押的同时提供抵押。

九、或有事项

截止2021年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

截止2021年12月31日，本公司承诺事项详见附注八/（四十六）。

十一、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十二、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司情况：

金额单位：人民币亿元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
上海地产（集团）有限公司	上海	房地产开发	300	100.00%	100.00%

（二）本公司的子企业情况详见附注七/（一）。

（三）本公司的合营企业、联营企业情况详见附注八/（七）/2。

（四）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
上海地产养老产业投资有限公司	同一最终控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	母公司的权益法公司
上海城市更新建设发展有限公司	同一最终控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同一最终控制
上海地产酒店管理有限公司	同一最终控制
上海市博途生态发展有限公司	同一最终控制
上海市住房置业融资担保有限公司	同一最终控制
上海地产住房发展有限公司	同一最终控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同一最终控制
上海地产住房保障有限公司	同一最终控制

上海地产北虹桥开发建设有限公司	同一最终控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同一最终控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同一最终控制
上海房地(集团)有限公司	同一最终控制
上海地产酒店管理有限公司	同一最终控制
上海世博建设开发有限公司	同一最终控制
上海南房(集团)有限公司	子公司锐拓的少数股东

(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、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海地产租赁住房建设发展有限公司	项目委托代建	10,314,511.00	
上海房地产经营(集团)有限公司	管理费	6,539,169.73	4,442,606.29
上海南房(集团)有限公司	人员借用	943,396.20	943,396.20
上海世博建设开发有限公司	项目委托管理	7,515,818.21	
上海世博建设开发有限公司	工程前期管理		6,509,162.28

4、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海地产(集团)有限公司	资金占用	299,360,898.96	204,021,226.42
上海华筑实业有限公司	资金占用	191,211,660.69	355,714,304.25
上海华筑实业有限公司	项目管理费	2,759,433.97	2,759,433.96
上海添泽置业有限公司	资金占用	47,881,934.59	
上海外滩老建筑投资发展公司	资金占用		2,593,356.92

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南宁中寿润投资管理有限责任公司	服务费收入	3,537,735.85	3,537,735.85

5、 关联租赁情况

公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海城方租赁住房运营管理有限公司	房屋	33,649,913.37	29,210,056.08
上海地产（集团）有限公司	房屋	24,050,385.33	29,370,868.98
上海地产酒店管理有限公司	房屋	16,214,285.75	
上海地产住房发展有限公司	房屋	12,739,636.66	
上海房地（集团）有限公司	房屋	10,803,676.68	10,803,676.68
上海市住房置业融资担保有限公司	房屋	8,104,189.93	8,104,189.96
上海房地产经营（集团）有限公司	房屋	6,090,296.12	6,090,296.11
上海市滩涂生态发展有限公司	房屋	6,050,455.53	6,050,455.56
上海地产养老产业投资有限公司	房屋	3,655,196.48	1,652,986.25
上海城市更新建设发展有限公司	房屋	2,428,252.92	2,428,252.92
上海地产北虹桥开发建设有限公司	房屋	1,983,868.92	1,983,868.92
南宁中寿润投资管理有限责任公司	房屋	1,340,038.50	2,073,811.28
上海地产三林滨江生态建设有限公司	房屋	1,266,198.39	
上海地产龙阳置业发展有限公司	房屋	771,431.40	
上海华镇实业有限公司	房屋	592,769.36	592,769.36
上海地产租赁住房建设发展有限公司	房屋		8,618,901.98
上海地产住房保障有限公司	房屋		3,967,718.58

6、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海世博土地控股有限公司	上海地产（集团）有限公司	200,000,000.00	2015-09-30	2030-09-29	否
上海世博土地控股有限公司	上海地产（集团）有限公司	200,000,000.00	2016-02-29	2031-02-28	否
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	2,100,000,000.00	2019-11-27	2047-11-26	否

7、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	本期金额	上期金额
上海南房（集团）有限公司	104,000,000.00	110,000,000.00
上海地产租赁住房建设发展有限公司	104,000,000.00	110,000,000.00

向关联方拆出资金

关联方	本期金额	上期金额
上海地产（集团）有限公司	4,300,000,000.00	8,500,000,000.00
上海华翰实业有限公司	4,211,940,000.00	4,181,940,000.00
上海浞洋置业有限公司	5,349,216,860.81	

8、 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海地产酒店管理有限公司	1,928,571.50			
	上海地产养老产业投资有限公司	426,022.01			
	上海市住房置业融资担保有限公司	70,532.96			
其他应收款					
	上海华翰实业有限公司	5,628,513,740.98		5,392,904,380.56	
	上海兆祥置业有限公司	5,309,216,860.81			
	上海地产(集团)有限公司	4,807,187,361.10		8,500,000,000.00	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	7,698,437.85	769,254.69	7,586,655.90	384,332.80
	上海吉北物业管理有限公司	2,453,672.22		625,142.59	

本公司应付关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款					
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	10,314,511.00			
其他应付款					
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	107,553,225.09		114,005,625.00	
	上海商房(集团)有限公司	107,172,358.33		113,515,333.33	

十三、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				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例 坏账 损失	金额	比例	金额	计提比例 坏账 损失	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,433,311.07	4.15%	7,284.60	0.30%	7,284.60	0.14%	7,284.60	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	56,163,295.60	95.85%	4,436,728.28	7.90%	51,726,767.32	99.86%	1,833,731.50	36.24%	
合 计	58,626,816.67	100.00%	4,444,042.88	7.59%	54,182,773.79	100.00%	1,841,016.10	35.10%	
									3,222,814.02

(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)	54,843,492.31	2,182,196.02
1-2年(含2年)	901,670.26	
2-3年(含3年)		
3-4年(含4年)		
4-5年(含5年)		
5年以上	2,881,654.10	2,881,654.10
小计	58,626,816.67	5,063,850.12
减:坏账准备	4,444,042.88	1,841,016.10
合计	54,182,773.79	3,222,834.02

(3) 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)	52,417,465.84	93.28%	2,621,969.55	2,182,196.02	43.16%	109,109.80
1-2年(含2年)	901,670.26	1.60%	90,167.03			
2-3年(含3年)						
3-4年(含4年)						
4-5年(含5年)						
5年以上	2,874,369.50	5.12%	1,724,621.70	2,874,369.50	56.84%	1,724,621.70
合计	56,193,505.60	100.00%	4,436,758.28	5,056,565.52	100.00%	1,833,731.50

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海市黄浦区机关事务管理局	36,329,196.74	61.97%	1,816,459.84
上海畅驿实业有限公司	5,629,732.59	9.60%	281,486.63
上海城方租赁住房运营管理有限公司	3,636,260.61	6.20%	181,813.03
上海三林投资发展有限公司	2,808,542.89	4.79%	140,427.14
上海地产酒店管理有限公司	1,928,571.50	3.29%	
合计	50,332,304.33	85.85%	2,420,186.64

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13
合计	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13

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		账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的其他应收款	17,212,493.95	99.19%	4,256,919.66	0.02%	16,894,585.89	99.60%	4,216,919.66	0.03%	16,890,328,945.95
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	140,632,794.65	0.81%	13,940,579.92	9.77%	99,191,091.30	0.35%	4,774,986.12	8.07%	94,416,095.18
合 计	17,353,132,792.42	100.00%	17,997,250.28	0.10%	16,953,776,870.91	100.00%	9,031,825.78	0.04%	16,944,745,045.13

(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)	10,317,274,892.27	8,719,600,767.95
1-2年(含2年)	1,726,399,986.90	8,225,817,153.61
2-3年(含3年)	5,301,849,022.58	108,040.00
3-4年(含4年)	94,020.00	16,000.00
4-5年(含5年)		
5年以上	7,514,830.67	8,234,909.34
小计	17,353,132,752.42	16,953,776,870.91
减: 坏账准备	17,997,200.58	9,031,825.78
合计	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13

(3) 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)	79,977,480.83	56.87%	3,998,874.04	55,839,070.29	94.34%	2,791,953.51
1-2年(含2年)	47,303,382.71	33.64%	4,730,338.27			
2-3年(含3年)	10,000,000.00	7.11%	3,000,000.00	94,020.00	0.16%	28,206.00
3-4年(含4年)	94,020.00	0.07%	56,412.00			
4-5年(含5年)						
5年以上	3,257,911.01	2.32%	1,954,746.61	3,257,911.01	5.50%	1,954,746.61
合计	140,632,794.55	100.00%	13,740,370.92	59,191,001.30	100.00%	4,774,906.12

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	9,017,083.78		14,742.00	9,031,825.78
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	8,955,464.80			8,965,464.80
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	17,982,548.58		14,742.00	17,997,290.58

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	16,953,762,128.91		14,742.00	16,953,776,870.91
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	9,436,442,875.07			9,436,442,875.07
本期终止确认	9,037,086,993.56			9,037,086,993.56
其他变动				
期末余额	17,353,118,010.42		14,742.00	17,353,132,752.42

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海华豫实业有限公司	关联方往来	5,628,513,740.98	1 年以内, 1-3 年	32.45%	
上海华豫置业有限公司	关联方往来	5,349,216,860.81	1 年以内	30.84%	
上海地产(集团)有限公司	母公司往来	4,307,187,361.10	1 年以内	24.75%	
上海华祥实业有限公司	子公司往来	1,463,557,903.10	1 年以内, 1-2 年	8.44%	
上海锐拓实业有限公司	子公司往来	346,991,400.00	1 年以内, 2-3 年	2.00%	
合计		17,095,467,265.99		98.52%	

(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	1,354,516,500.00	1,102,674,933.25		2,467,191,533.25
对合营企业投资	3,022,062,092.58	747,120,470.40		3,769,182,562.98
对联营企业投资	2,172,891,593.79	-47,564,184.72		2,125,327,409.07
小计	6,559,470,286.37	1,802,231,218.93		8,361,701,505.30
减: 长期投资减值准备				
合计	6,559,470,286.37	1,802,231,218.93		8,361,701,505.30

注: 上年年末数与本年年初数不一致的详见五/(一)重要会计政策变更。

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
合计	3,483,695,694.25	5,194,365,686.37	788,536,076.23		-81,042,799.55					5,894,509,072.65	
一、合营企业											
上海外滩源建设投资管理发展有限公司	530,000,000.00	530,000,076.68			24,363.83					530,002,549.51	
上海中融实业有限公司	30,000,000.00	2,482,054,415.00			-8,969,313.96					2,482,055,191.92	
上海源治置业有限公司	768,599,075.23		750,599,076.23		-23,504,155.66					737,094,920.55	
上海城市更新引导基金合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00		20,000,000.00							20,000,000.00	
二、联营企业											
上海临港新兴产业发展创业投资基金合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	20,281,790.42			1,207,965.62					21,548,756.04	
上海临港股权投资管理有限公司	5,253,000.00	3,441,155.02			1,482,651.52					8,923,806.54	
上海地产投资管理发展有限公司	3,400,000.00	2,896,636.50			40,356.20					2,948,992.70	
上海融创商业运营中心(有限合伙)	481,436,619.02	480,715,505.04			-388,296.61					480,335,308.43	
中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	250,000,000.00	237,803,631.41			31,833.74					237,825,665.15	
南宁中广核投资管理有限责任公司	3,000,000.00	22,892,906.49			6,323,276.06					20,216,180.57	
南宁国华中创投资管理合伙企业(有限合伙)	1,265,000,000.00	1,280,857,865.91			-15,822,932.91					1,265,035,833.00	
上海地产养老产业投资有限公司	120,000,000.00	123,000,000.00			-49,497,933.36					78,492,066.64	

3、重要合营企业的主要财务信息：

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	上海华翰实业有限公司	上海华翰实业有限公司
流动资产	1,687,821.05	1,744,698.88
非流动资产	1,229.20	561.01
资产合计	1,689,050.25	1,745,260.89
流动负债	1,029,846.66	1,088,067.58
非流动负债	163,592.56	158,692.56
负债合计	1,193,439.23	1,246,760.14
净资产	495,611.02	498,499.75
按持股比例计算的净资产份额	248,205.51	249,205.44
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	248,205.51	249,205.44
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-1.09	-5.94
所得税费用	-559.47	-184.00
净利润	-1,998.73	-556.55
其他综合收益		
综合收益总额	-1,998.73	-556.55
企业本期收到的来自合营企业的股利		

4、重要联营企业的主要财务信息如下：

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	南宁国寿中润投资发展基金合伙企业 (有限合伙)	南宁国寿中润投资发展基金合伙企业 (有限合伙)
流动资产	617,953.53	605,786.68
非流动资产	112,775.91	115,607.73
资产合计	730,729.45	721,394.42
流动负债	9,382.37	19,032.99
非流动负债	88,847.00	60,804.86
负债合计	98,189.37	79,837.85
净资产	632,560.08	641,476.57
按持股比例计算的净资产份额	126,503.58	128,286.76
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	126,503.58	128,085.79
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,645.97	6,090.56
财务费用	2,194.95	1,940.04
所得税费用	-6.54	
净利润	-8,921.09	-8,915.80
其他综合收益		
综合收益总额	-8,921.09	-8,915.80
企业本期收到的来自合营企业的股利		

(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	365,203,819.52	998,437,161.37	1,363,640,980.89	316,453,924.26	3,429,643,317.71	3,746,097,241.97
营业成本	305,611,714.65		305,611,714.65	316,779,156.45	2,229,031,347.60	2,545,810,504.05
营业毛利	59,592,104.87	998,437,161.37	1,058,029,266.24	-325,232.19	1,200,611,970.11	1,200,286,737.92

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) 房地产业	5,080,478.35	27,200,514.86	685,780.21	897,057.75
(2) 旅游饮食服务业			88,259,680.27	48,926,557.88
(3) 租赁、场地使用费	369,193,346.17	278,411,099.79	227,508,345.78	267,172,540.81
合 计	365,203,819.52	305,611,714.65	316,493,024.26	316,779,156.45

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			691,364,220.21	233,646,564.47
(2) 土地转让			2,159,444,946.55	1,955,386,363.13
(3) 其他	958,437,161.37		378,834,150.95	

(五) 投资收益

投资收益明细情况

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	425,249,291.79	
权益法核算的长期股权投资收益	-31,042,790.55	-11,980,147.81
合 计	344,206,504.24	-11,980,147.81

(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	640,635,758.36	245,323,622.56
加：资产减值损失		-3,204,832.42
信用减值损失	11,588,491.58	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	129,342,152.04	90,479,972.65
使用权资产折旧		
无形资产摊销	35,040,770.40	35,040,770.40

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	9,537,239.16	8,463,814.03
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-7,081.11	7,710,587.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	611,681,535.26	642,935,339.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-344,206,504.24	11,980,147.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,695,642.34	801,033.10
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）	27,048,614.86	2,314,163,755.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-614,225,096.14	-983,211,421.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,690,941,079.67	-46,610,046.98
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,191,220,751.84	2,323,873,442.57
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	2,144,720,872.87	3,250,393,747.57
减：现金的期初余额	3,250,393,747.57	4,081,005,518.17
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	-1,105,672,874.70	-1,730,611,770.60

2、 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	2,144,720,872.87	3,250,393,747.57
其中：库存现金	1,147.37	79,895.98
可随时用于支付的银行存款	2,144,719,725.50	3,250,030,630.82
可随时用于支付的其他货币资金		283,220.77
二、现金等价物		

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

项 目	期末余额	期初余额
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	2,144,720,872.87	3,250,393,747.57
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		

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

(一)、根据本公司的子公司上海华驿实业有限公司与上海市规划和自然资源局签订的沪规资(2019)出让合同第 47 号土地使用权出让合同第二十三条约定,上海华驿实业有限公司应当按出让年限自持建筑面积不低于 100% (计 97,215.3 平方米以上,具体以审定方案为准)的办公物业。

(二)、本公司的子公司上海锐拓实业有限公司于 2020 年 2 月 17 日与上海市规划和自然资源局签订沪规划资源(2020)出让合同第 3 号(1.0 版)的土地使用权出让合同,受让黄浦区南浦社区 S010601 单元 D04 街坊 D04-08 地块,合同第二十三条约定受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业,以上自持物业仅用于出租,受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业(除按相关规定移交政府及有关管理部门的物业除外)。

(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》(沪建房管联(2020)443号)、上海市房屋管理局关于印发《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》的通知(沪房市场(2021)168号),新建租赁住房项目,申请开工奖补的,按照申请项目规划批复中载明的租赁住房建筑面积计算,200元/平方米;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,150元/平方米。根据市财政局精神明确用于本公司的子公司上海锐拓实业有限公司开发的黄浦区南浦社区 S010601 单元 D04 街坊 D04-08 地块租赁住房地块项目,以上补贴款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。截止 2021 年 12 月 31 日收到补助金额 3,683.24 万元。

十五、财务报表的批准

本财务报表已于 2022 年 4 月 13 日经本公司管理层批准。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202112280028



二维码信息
“国家企业信用信息公示系统”
已公示本企业信息。
登录、打印、监
新证信息。

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟、杨斌国

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；基本建设决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统实施领域的技术服务；法律、法规规定的其他业务。
【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】

成立日期 2011年07月24日

合伙期限 2011年07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

仅供报告使用，其他无效。



登记机关

2021年12月28日

上海世博土地控股有限公司

审计报告及财务报表

2021 年度

信会师报字[2022]第 ZA21104 号



[

财务报表审计报告



防 伪 编 码： 31000006202261334R

被审计单位名称： 上海世博土地控股有限公司

审 计 期 间： 2021

报 告 文 号： 信会师报字[2022]第ZA21104号

签字注册会计师： 丁晖

注 师 编 号： 310000062137

签字注册会计师： 毛雯

注 师 编 号： 310000062341

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>

上海世博土地控股有限公司

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	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-72



审计报告

信会师报字[2022]第 ZA21104 号

上海世博士地控股有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海世博士地控股有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层对财务报表的责任

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,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与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:

丁峰
中国注册会计师:



毛俊
中国注册会计师:



中国·上海

二〇二二年四月一十三日





 上海宜博士地控投资有限公司
 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	3,144,720,872.87	3,250,393,747.57	3,250,393,747.57
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆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	54,182,773.79	3,222,834.02	3,222,834.02
应收款项融资	10			
预付款项	11	16,426,376.32	16,706,155.56	16,706,155.56
△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	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13	16,944,745,045.13
其中: 应收股利	16			
△买入返售金融资产	17			
存货	18	190,802,501.98	362,965,707.61	362,965,707.61
其中: 原材料	19			
库存商品(产成品)	20	190,802,501.98	362,965,707.61	362,965,707.61
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	604.79	181,027.18	181,027.18
流动资产合计	25	19,730,268,591.59	20,578,214,517.07	20,578,214,517.07
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			379,103,533.98
其他债权投资	30			
☆持有至到期投资	31			
长期应收款	32			
长期股权投资	33	8,361,701,505.30	6,559,470,286.37	6,439,470,286.37
其他权益工具投资	34	257,583,085.06	258,479,497.16	
其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	3,302,399,556.52	3,094,843,628.70	3,094,843,628.70
固定资产	37	824,277,476.77	853,980,510.06	853,980,510.06
其中: 固定资产原价	38	1,112,286,020.91	1,113,303,064.90	1,113,303,064.90
累计折旧	39	287,056,474.29	258,119,881.81	258,119,881.81
固定资产减值准备	40	952,059.85	1,202,673.03	1,202,673.03
在建工程	41			
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
使用权资产	44			
无形资产	45	1,152,371,597.62	1,187,412,368.02	1,187,412,368.02
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48	40,056,814.29	21,778,561.90	21,778,561.90
递延所得税资产	49	15,781,924.54	1,808,173.52	1,652,159.41
其他非流动资产	50	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
其中: 特定准备物资	51			
非流动资产合计	52	16,166,552,402.16	14,190,150,462.39	14,190,618,505.00
资产总计	53	35,905,820,998.75	34,768,364,979.46	34,768,833,022.07

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 带△液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:



上海世博士地控有限公司
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
流动资产:	54			
货币资金	55		1,320,000,000.00	1,320,000,000.00
△向中央银行借款	56			
△拆入资金	57			
交易性金融资产	58			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	59			
衍生金融资产	60			
应收票据	61			
应收账款	62	1,363,247,488.45	1,330,530,328.30	1,310,330,328.10
应收款项	63	46,675,883.52	54,893,871.28	77,205,092.38
合同资产	64	16,238,293.41	21,348,366.76	
△卖出回购金融资产款	65			
△发放存款及同业存放	66			
△代理买卖证券款	67			
△代理承销证券款	68			
应付职工薪酬	69			
其中: 应付工资	70			
应付福利费	71			
#其中: 职工福利及福利基金	72			
应交税费	73	208,750,727.66	200,979,896.48	200,979,896.48
其中: 应交税金	74	207,605,943.38	198,682,546.87	198,682,546.87
其他应付款	75	758,886,221.97	1,455,144,134.02	1,590,699,991.03
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	4,970,833,809.55	633,255,871.01	501,700,000.00
其他流动负债	81	811,934.09	1,062,488.84	
流动负债合计	82	7,165,444,339.25	5,000,915,245.90	5,000,315,245.99
非流动负债:	83			
△保险合同准备金	84			
长期借款	85	4,350,375,978.30	6,201,589,011.76	6,201,509,011.76
应付债券	86	6,508,010,000.00	4,526,025,000.00	5,526,025,000.00
其中: 优先股	87			
永续债	88			
租赁负债	89			
长期应付款	90	4,884,163.81	4,884,163.81	4,884,163.81
长期应付职工薪酬	91	2,107,759.61		
预计负债	92			
递延收益	93	386,202,865.03	386,202,865.03	386,202,865.03
递延所得税负债	94			
其他非流动负债	95			
其中: 特准储备基金	96			
非流动负债合计	97	11,251,580,267.35	13,118,621,040.90	13,118,621,040.60
负债合计	98	18,617,025,606.60	18,119,536,286.80	18,119,536,286.59
所有者权益(或股东权益):	99			
实收资本(或股本)	100	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其中: 国家资本	101			
国有法人资本	102	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
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	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具	108			
其中: 优先股	109			
永续债	110			
资本公积	111	468,206.96	468,206.96	468,206.96
减: 库存股	112			
其他综合收益	113	-1,136,601.85	-468,042.61	
其中: 外币报表折算差额	114			
专项储备	115			
盈余公积	116	657,975,613.39	593,910,636.55	553,910,636.55
其中: 法定公积金	117	657,975,613.39	593,910,636.55	553,910,636.55
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	5,731,450,374.49	5,154,917,591.97	5,154,917,591.97
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	17,288,205,802.15	15,648,828,092.87	16,649,796,735.48
负债和所有者权益(或股东权益)总计	127	35,905,820,908.75	34,768,364,978.66	34,769,333,022.07

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 带△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: 张华 主管会计工作负责人: 晓东 会计机构负责人: 晓东 填表人: 徐沁

上海华培土地控股有限公司

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、营业总收入	1	1,561,646,986.89	3,244,093,241.07
其中: 营业收入	2	1,561,646,986.89	3,244,093,241.07
△利息收入	3		
△手续费及佣金收入	4		
△其他收入	5		
二、营业总成本	6	971,064,536.53	3,389,346,768.01
其中: 营业成本	7	105,611,714.65	2,245,891,501.05
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付及追偿款	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	33,894,440.92	295,372,162.29
销售费用	16		6,466,665.26
管理费用	17	21,832,180.62	46,262,102.14
研发费用	18		
财务费用	19	471,802,202.34	484,126,135.26
其中: 利息费用	20	611,681,535.25	647,935,135.55
利息收入	21	46,849,232.23	156,811,438.17
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22		88,112.36
其他	23		
加: 其他收益	24	6,790,983.33	498,235.26
投资收益(损失以“-”号填列)	25	344,206,524.24	-11,980,142.81
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	26	81,042,790.55	-11,980,142.81
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	-11,568,493.58	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		3,204,132.47
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	746,004,478.55	343,432,672.32
加: 营业外收入	35	463,152.95	2,278,361.40
其中: 政府补助	36		
减: 营业外支出	37	236,723.10	2,293,316.02
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	746,230,908.40	343,414,718.71
减: 所得税费用	39	59,515,105.04	58,693,096.15
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	686,715,758.36	245,321,622.56
(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) 按性质归属分类:	44		
持续经营净利润	45	686,715,758.36	245,321,622.56
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47	-668,555.08	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-668,555.08	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49	-668,555.08	
1.重新计量设定受益计划变动额	50		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-668,555.08	
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		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56		
2.其他债权投资公允价值变动	57		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
5.持有待售的非流动资产处置损益	60		
6.其他债权投资公允价值变动	61		
7.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	619,067,155.28	245,321,622.56
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: 在资产负债表列报的金融企业按审计后的数据填报	72		
营业收入	73		
其中: 利息收入	74		
△手续费及佣金收入	75		
△利息收入	76		
其中: 利息支出	77		
其中: 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		
△其他业务收入	82		
补充资料二:	83		
公允价值变动的投资收益	84		
公允价值	85		

注: 表中带*科目为合并会计报表专用, 带△指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:

张华

主管会计工作负责人:

晓平

会计机构负责人:

王三

制表人:

徐洁

上海数博土地控股有限公司

现金流量表

2021年度

(除特别说明外,金额单位均为人民币元)

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、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		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	1,355,035,246.58	913,082,249.81
△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		
收到的投资返还	14		
收到其他与经营活动有关的现金	15		
经营活动现金流入小计	16	54,692,506.72	3,459,691,399.00
购买商品、接受劳务支付的现金	17	1,816,127,787.30	4,622,716,648.01
△客户贷款及垫款净增加额	18	213,623,682.51	385,481,598.25
△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		
支付的各项税费	25	20,275,622.14	60,269,050.42
支付其他与经营活动有关的现金	26	207,101,630.56	462,897,980.36
经营活动现金流出小计	27	2,601,548,592.91	1,175,702,566.40
经营活动产生的现金流量净额	28	-1,191,226,751.84	2,078,861,295.44
二、投资活动产生的现金流量:	29		
收回投资收到的现金	30		
取得投资收益收到的现金	31		
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	625,249,204.79	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	290,549.65	
收到其他与投资活动有关的现金	34		
投资活动现金流入小计	35		291,261,458.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	425,579,888.84	208,261,458.33
投资支付的现金	37	22,813,492.05	6,903,977.81
△质押贷款净增加额	38	813,274,009.48	40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		
支付其他与投资活动有关的现金	40	30,000,000.00	
投资活动现金流出小计	41		4,315,240,209.09
投资活动产生的现金流量净额	42	871,887,501.53	-4,362,409,977.84
三、筹资活动产生的现金流量:	43		
吸收投资收到的现金	44		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	45		
取得借款收到的现金	46		
收到其他与筹资活动有关的现金	47	3,333,266,967.14	10,151,509,011.76
筹资活动现金流入小计	48		
偿还债务支付的现金	49	3,333,266,967.14	10,151,609,011.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	2,240,285,000.00	9,650,730,080.00
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	51	555,553,802.72	586,636,883.06
支付其他与筹资活动有关的现金	52		
筹资活动现金流出小计	53	6,332,836.89	7,996,710.00
筹资活动产生的现金流量净额	54	2,802,171,432.91	10,015,363,593.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	531,095,534.23	106,245,418.70
五、现金及现金等价物净增加额	56		-8,112.35
加:期初现金及现金等价物余额	57	-1,105,672,874.73	-1,710,611,270.60
六、期末现金及现金等价物余额	58	3,250,393,247.57	4,981,005,518.17
		2,348,720,872.87	3,250,393,247.57

注:带△指标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: 蒋华

主管会计工作负责人: 晓东

会计机构负责人: [印章]

填表人: [印章]

[印章]



所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计						
一、期初余额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. 实收资本(或股本)	10,000,000.00				468,706.95		468,042.61		502,810,854.55		2,154,971,591.97		16,648,828,682.87		16,648,828,682.87
2. 资本公积															
3. 其他权益工具															
4. 其他综合收益															
5. 专项储备															
6. 盈余公积															
7. 未分配利润															
8. 少数股东权益															
9. 所有者权益合计															
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)															
(一)综合收益总额															
1. 净利润															
2. 其他综合收益															
3. 其他															
(二)所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三)利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取专项储备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
三、期末余额	10,000,000.00				468,706.95		468,042.61		502,810,854.55		2,154,971,591.97		16,648,828,682.87		16,648,828,682.87
四、本年年末余额	10,000,000.00				468,706.95		468,042.61		502,810,854.55		2,154,971,591.97		16,648,828,682.87		16,648,828,682.87

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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

填表人:

日期:

上海世博土地控股有限公司
财务报表 第5页

振华

晓东

日期



上海世博土地控股有限公司 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

上海世博土地控股有限公司(以下简称“本公司”), 系经上海市浦东新区市场监督管理局登记注册, 原由上海世博土地储备中心、上海地产(集团)有限公司和上海市城市建设投资开发总公司共同投资组建的有限责任公司, 于2003年12月25日成立, 取得统一社会信用代码91310115757900596D号营业执照。

根据2010年3月24日、2010年4月12日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89号、沪国资委产权【2010】110号关于上海世博土地控股有限公司股权转让的批复, 上海市城市建设投资开发总公司、上海地产(集团)有限公司, 分别将持有的本公司31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心, 转让价分别为34.11亿元、32.11亿元, 并经上海联合产权交易所产权交割。

根据2015年上海世博土地控股有限公司股东会决议, 同意上海市土地储备中心根据市政府和市财政局意见, 将持有的公司31.91%股权以投资额人民币30亿元无偿划转给上海地产(集团)有限公司, 公司其他股东放弃有限受让权, 2016年3月25日, 本公司于工商公示信息变更投资人。

根据2016年7月28日上海世博土地控股有限公司股东会决议, 同意公司增加注册资本15亿元, 同意公司股东上海地产(集团)有限公司对公司增资15亿元的决议。

2018年12月21日, 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本公司58.72%股权, 按70.93亿元对价通过分期付款的方式转让给上海地产(集团)有限公司, 并签订股权转让协议, 后于2021年12月2日完成工商变更, 此次变更后, 本公司为上海地产(集团)有限公司的全资子公司。公司登记信息如下: 注册资本: 人民币109亿元; 法定代表人: 蒋振华。住所: 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路3588号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

房地产开发经营。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 受市政府委托, 开发和经营管理世博会控制区域的地块, 世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理, 酒店管理。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司。

(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管理层于2022年4月13日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为：2003年12月25日至无固定期限。

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度，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) 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。

(五) 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。

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

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息的差额，计提委托贷款减值准备。

(六) 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、(五)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1000万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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	30%	30%
3年以上	60%	60%

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。

(七) 存货

1、 存货分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、原材料、低值易耗品、库存商品等。

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，以应收债权账面价值为基础确定其入账价值；

非货币性交易换入的存货以换出资产账面价值为基础确定其入账价值。

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。

(八) 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，借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。

(六) 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) 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	20-50年	5%	1.9%—4.75%
电子设备	4-5年	5%	19%—23.75%
办公设备	4-5年	5%	19%—23.75%
运输工具	6年	5%	15.83%
其他	4-5年	5%	19%—23.75%

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。

(十一) 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。

(十二) 合同负债

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

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。

(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。

(十四) 收入

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

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。

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和报酬转移给购货方；

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。

(十五) 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。

(十六) 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，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。

(十七) 租赁

自 2021 年 1 月 1 日起执行的会计政策

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。

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

(一) 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、 本报告期重要会计政策变更（2）对财务报表无影响。

2、 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。

本公司自 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。

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。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

(1) 本公司作为出租人

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，以上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，以上公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

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

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。

2021年1月1日起执行以上新准则对本公司财务报表的主要影响如下：

资产负债表

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,250,393,747.57	3,250,393,747.57	
★交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,222,834.02	3,222,834.02	
★应收款项融资			
预付款项	16,706,155.56	16,706,155.56	
其他应收款	16,944,745,045.13	16,944,745,045.13	
其中：应收股利			
存货	362,965,707.61	362,965,707.61	
★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	181,027.18	181,027.18	
流动资产合计	20,578,214,517.07	20,578,214,517.07	
非流动资产：			
★债权投资			
可供出售金融资产	379,103,553.98		-379,103,553.98
★其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,439,470,286.37	6,559,470,286.37	120,000,000.00
★其他权益工具投资		258,479,497.16	258,479,497.16
★其他非流动金融资产			
投资性房地产	3,094,843,628.70	3,094,843,628.70	
固定资产	853,980,510.06	853,980,510.06	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
★使用权资产			
无形资产	1,187,412,368.02	1,187,412,368.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	21,778,561.90	21,778,561.90	
递延所得税资产	1,652,159.41	1,808,173.62	156,014.21
其他非流动资产	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56	
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	14,190,618,505.00	14,190,150,462.39	-468,042.61
资产总计	34,768,833,022.07	34,768,364,979.46	-468,042.61

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

2021年1月1日起执行以上新准则对本公司财务报表的主要影响如下：

资产负债表（续）

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动负债：			
短期借款	1,320,000,000.00	1,320,000,000.00	
★交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,310,330,328.10	1,310,330,328.10	
预收款项	77,205,030.38	54,893,825.28	-22,311,205.10
★合同负债		21,248,766.76	21,248,766.76
应付职工薪酬			
应交税费	200,979,896.48	200,979,896.48	
其他应付款	1,590,699,991.03	1,459,144,114.02	-131,555,877.01
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	501,700,000.00	633,255,877.01	131,555,877.01
流动负债合计	5,000,915,245.99	5,000,915,245.99	1,062,438.34
非流动负债：			
长期借款	6,201,509,011.76	6,201,509,011.76	
应付债券	6,526,025,000.00	6,526,025,000.00	
★租赁负债			
长期应付款	4,884,163.81	4,884,163.81	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	386,202,865.03	386,202,865.03	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	13,118,621,040.60	13,118,621,040.60	
负债合计	18,119,536,286.59	18,119,536,286.59	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00	
其他权益工具			
资本公积	468,706.96	468,706.96	
减：库存股			
其他综合收益		-468,042.61	-468,042.61
专项储备			
盈余公积	593,910,036.55	593,910,036.55	
未分配利润	5,154,917,991.97	5,154,917,991.97	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计			
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	16,649,296,735.48	16,648,828,692.87	-468,042.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,768,833,022.07	34,768,364,979.46	-468,042.61

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。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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
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”	其他应收款	8,500,000,000.00
	其他流动资产	-8,500,000,000.00

六、 税项

公司主要税种和税率

税 种	税 率	计税依据
增值税	5%, 6%, 9%, 13%	应税收入
房产税	1.2%、12%	自用房产按原值减征 30%, 出租房产以租金收入为基数
企业所得税	25%	应纳税所得额

七、 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	1,147.37	79,895.98
银行存款	2,144,719,725.50	3,250,030,630.82
其他货币资金		283,220.77
合 计	2,144,720,872.87	3,250,393,747.57
其中:存放在境外的款项总额		

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 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			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
按单项计提坏账准备的应收账款	2,433,211.07	4.15%	7,284.60	0.30%	7,284.60	0.14%	7,284.60	100.00%
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	36,193,595.60	95.85%	4,436,758.28	7.60%	51,756,747.32	99.86%	4,833,731.50	9.36%
合 计	38,626,806.67	100.00%	4,444,042.88	7.38%	54,182,773.79	100.00%	4,841,016.10	8.93%

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)	54,843,492.31	2,182,196.02
1-2年(含2年)	901,670.26	
5年以上	2,881,654.10	2,881,654.10
小计	58,626,816.67	5,063,850.12
减:坏账准备	4,444,042.88	1,841,016.10
合计	54,182,773.79	3,222,834.02

3、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)	52,417,465.84	93.28%	2,621,969.55	2,182,196.02	43.16%	109,109.80
1-2年(含2年)	901,670.26	1.60%	90,167.03			
5年以上	2,874,369.50	5.12%	1,724,621.70	2,874,369.50	56.84%	1,724,621.70
合计	56,193,505.60	100.00%	4,436,758.28	5,056,565.52	100.00%	1,833,731.50

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
上海市黄浦区机关事务管理局	36,329,196.74	61.97%	1,816,459.84
上海畅驿实业有限公司	5,629,732.59	9.60%	281,486.63
上海城方租赁住房运营管理有限公司	3,636,260.61	6.20%	181,813.03
上海三林投资发展有限公司	2,808,542.89	4.79%	140,427.14
上海地产酒店管理有限公司	1,928,571.50	3.29%	
合计	50,332,304.33	85.85%	2,420,186.64

(三) 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)	14,371.06	0.10%		2,294,150.30	13.76%	
1-2年(含2年)				164,082.26	0.95%	
2-3年(含3年)	164,082.26	1.14%				
3年以上	14,247,923.00	98.76%		14,247,923.00	85.29%	
合 计	14,426,376.32	100.00%		16,706,155.56	100.00%	

2、 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	3年以上	待结算永泰花园二期动迁房
联航路2015弄4号102室	551,137.00	3年以上	待结算退房款及面积补差款
上海城投资产管理(集团)有限公司	379,004.00	3年以上	待结算栖山路1636弄动迁房
合 计	14,247,923.00		

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	占预付款项总额的比例 (%)	坏账准备
上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	92.05%	
联航路2015弄4号102室补差款	551,137.00	3.82%	
上海城投资产管理(集团)有限公司	379,004.00	2.63%	
上海大众燃气公司	132,582.26	0.92%	
上海融晖建筑装饰工程公司	26,500.00	0.18%	
合 计	14,368,754.26	99.60%	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13
合 计	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13

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	账面余额			坏账准备			账面价值			期初余额		
	金额	比例	计提比例	金额	计提比例	计提比例	金额	比例	计提比例	金额	比例	计提比例
单项计提坏账准备的其他应收款项	17,212,499,527.87	59.19%	0.02%	4,256,519.66	0.02%	17,208,243,008.21	16,894,685,869.61	99.66%	4,256,519.66	0.02%	15,890,238,949.55	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	149,632,794.55	0.81%	9.77%	13,746,379.92	9.77%	125,886,423.63	59,191,601.30	0.35%	4,774,996.12	8.07%	54,416,695.18	
合 计	17,362,132,322.42	100.00%	0.10%	17,997,299.58	0.10%	17,335,135,061.84	16,953,776,870.91	100.00%	9,031,825.78	0.05%	16,944,745,045.13	

(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)	10,317,274,892.27	8,719,600,767.95
1-2年(含2年)	543,131,713.85	8,225,817,153.61
2-3年(含3年)	6,485,117,295.63	108,040.00
3-4年(含4年)	94,020.00	16,000.00
4-5年(含5年)		
5年以上	7,514,830.67	8,234,909.34
小计	17,353,132,752.42	16,953,776,870.91
减:坏账准备	17,997,290.58	9,031,825.78
合计	17,335,135,461.84	16,944,745,045.13

(3) 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)	79,977,480.83	56.87%	3,998,874.04	55,839,070.29	94.34%	2,791,953.51
1-2年(含2年)	47,303,382.71	33.64%	4,730,338.27			
2-3年(含3年)	10,000,000.00	7.11%	3,000,000.00	94,020.00	0.16%	28,206.00
3-4年(含4年)	94,020.00	0.07%	56,412.00			
4-5年(含5年)						
5年以上	3,252,911.01	2.32%	1,954,746.61	3,257,911.01	5.50%	1,954,746.61
合计	140,632,794.55	100.00%	13,740,370.92	59,191,001.30	100.00%	4,774,906.12

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	9,017,083.78		14,742.00	9,031,825.78
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提	8,965,464.80			8,965,464.80
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	17,982,548.58		14,742.00	17,997,290.58

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	16,953,762,128.91		14,742.00	16,953,776,870.91
期初余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期新增	9,436,442,875.07			9,436,442,875.07
本期终止确认	9,037,086,593.56			9,037,086,593.56
其他变动				
期末余额	17,353,118,010.42		14,742.00	17,353,132,752.42

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备
上海华翰实业有限公司	关联方往来	5,628,513,740.98	1 年以内, 1-3 年	32.45%	
上海裕泽置业有限公司	关联方往来	5,349,216,860.81	1 年以内	30.84%	
上海地产(集团)有限公司	母公司往来	4,307,187,361.10	1 年以内	24.79%	
上海华翰实业有限公司	子公司往来	1,463,557,003.10	1 年以内, 1-2 年	8.44%	
上海悦拓实业有限公司	子公司往来	346,991,400.00	1 年以内, 2-3 年	2.00%	
合计		17,095,467,265.99		98.52%	

(五) 存货

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
开发产品(注)	190,802,501.98		190,802,501.98	362,965,707.61		362,965,707.61
原材料	471,851.03	471,851.03		471,851.03	471,851.03	
合计	191,274,353.01	471,851.03	190,802,501.98	363,437,558.64	471,851.03	362,965,707.61

注：根据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。开发产品中世博村路日地块（账面价值 143,849,450.32 元）现系本公司代持资产。

(六) 其他流动资产

其他流动资产明细

项 目	期末余额	期初余额
增值税待抵扣进项税	604.79	181,027.18
合 计	604.79	181,027.18

(七) 长期股权投资

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	1,364,516,600.00	1,102,674,933.25		2,467,191,533.25
对合营企业投资	3,022,062,092.58	747,120,470.40		3,769,182,562.98
对联营企业投资	2,172,891,593.79	-47,564,184.72		2,125,327,409.07
小 计	6,559,470,286.37	1,802,231,218.93		8,361,701,505.30
减：长期投资减值准备				
合 计	6,559,470,286.37	1,802,231,218.93		8,361,701,505.30

注：上年年末数与本年年初数不一致的详见五/（一）重要会计政策变更。

1、对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海锐拓实业有限公司（注）	210,000,000.00	18,000,000.00		228,000,000.00
上海锦轩实业有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
上海地产城市更新投资管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
上海浦江世博资产经营管理有限公司	475,000,000.00	34,674,933.25		509,674,933.25
上海耀华企业发展有限公司	629,516,600.00			629,516,600.00
上海华骞实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海华骞实业有限公司	10,000,000.00	1,040,000,000.00		1,050,000,000.00
合 计	1,364,516,600.00	1,102,674,933.25		2,467,191,533.25

注：上海锐拓实业有限公司本年三名股东同比例增资，注册资本由 3.50 亿元增至 3.80 亿元，验资报告文号：沪财瑞会审（2021）3-1392 号。其中本公司持股比例 60%，本年增资 0.18 亿元，截止报告日，工商变更尚未完成。

2、对联营、合营企业投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备	期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润			
一、合营企业										
合计	3,483,695,695.25	5,194,915,686.37	780,599,076.23	-81,043,790.55						5,894,509,972.05
上海外滩老里坊投资发展有限公司	510,000,000.00	510,007,076.68		-24,853.83						533,052,542.51
上海华耀实业有限公司	10,000,000.00	2,497,654,415.90		-9,998,113.98						2,482,055,101.92
上海临港置业发展有限公司	760,599,076.23		760,599,076.23	-23,504,155.68						217,094,920.55
上海城市更新引导基金合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00		20,000,000.00							20,000,000.00
二、联营企业										
上海临港置业集团股权投资私募基金合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	22,281,700.42		1,261,985.62						21,549,756.04
上海临港股权投资管理有限公司	5,250,000.00	7,441,155.02		1,482,691.51						8,023,206.54
上海地产投资管理集团有限公司	3,400,000.00	2,808,616.50		40,345.20						2,938,992.70
上海临港企业运营中心(有限合伙)	487,476,619.00	489,715,605.04		-388,296.61						480,335,268.43
中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	250,000,000.00	217,203,634.41		31,830.74						217,825,465.15
南宁中农联成投资管理有限责任公司	3,010,000.00	22,892,036.49		6,323,274.08						29,215,310.57
南宁国寿中国投资发展基金合伙企业(有限合伙)	1,260,000,000.00	1,260,857,865.91		-15,822,032.81						1,265,035,833.00
上海地产养老产业投资有限公司	128,600,000.00	130,160,000.00		-40,507,933.16						79,692,066.84

3、重要合营企业的主要财务信息：

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	上海华翰实业有限公司	上海华翰实业有限公司
流动资产	1,687,821.05	1,744,608.88
非流动资产	1,329.20	561.01
资产合计	1,689,150.25	1,745,169.89
流动负债	1,029,096.66	1,088,067.58
非流动负债	163,592.56	158,692.56
负债合计	1,192,689.23	1,246,760.14
净资产	496,461.02	498,409.75
按持股比例计算的净资产份额	248,205.51	249,205.44
调整事项		
对合营企业权益性投资的账面价值	248,205.51	249,205.44
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-4.00	-5.94
所得税费用	-659.47	-104.09
净利润	-1,998.73	-556.55
其他综合收益		
综合收益总额	-1,998.73	-556.55
企业本期收到的来自合营企业的股利		

4、重要联营企业的主要财务信息如下：

金额单位：人民币万元

项目	本期数	上期数
	南宁国寿中润投资发展基金合伙企业 (有限合伙)	南宁国寿中润投资发展基金合伙企业 (有限合伙)
流动资产	617,052.53	605,706.58
非流动资产	112,775.91	115,607.72
资产合计	730,729.45	721,314.42
流动负债	9,282.37	19,032.99
非流动负债	88,887.00	60,806.86
负债合计	98,169.37	79,839.85
净资产	632,560.08	641,476.57
按持股比例计算的净资产份额	126,503.58	128,285.76
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	126,503.58	128,085.79
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	6,645.97	6,090.56
财务费用	2,196.95	1,940.04
所得税费用	-6.54	
净利润	-8,921.09	-8,915.80
其他综合收益		
综合收益总额	-8,921.09	-8,915.80
企业本期收到的来自合营企业的股利		

(八) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末账面价值	期初账面价值
上海地产三林滨江生态建设有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00
上海铂爵实业有限责任公司	7,588,085.06	8,479,497.16
合计	257,588,085.06	258,479,497.16

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	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
上海地产三林滨江生态建设有限公司	战略持有					
上海铂爵实业有限责任公司	战略持有			1,515,468.92		
合计				1,515,468.92		

(九) 投资性房地产

以成本计量

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	3,489,724,332.80	307,235,003.04		3,796,959,335.84
其中：房屋、建筑物	3,489,724,332.80	307,235,003.04		3,796,959,335.84
2. 累计折旧和累计摊销合计	394,880,704.10	99,679,065.22		494,559,769.32
其中：房屋、建筑物	394,880,704.10	99,679,065.22		494,559,769.32
3. 投资性房地产净值合计	3,094,843,628.70			3,302,399,566.52
其中：房屋、建筑物	3,094,843,628.70			3,302,399,566.52
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5. 投资性房地产账面价值合计	3,094,843,628.70			3,302,399,566.52
其中：房屋、建筑物	3,094,843,628.70			3,302,399,566.52

(十) 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	824,277,476.77	853,980,510.06
固定资产清理		
合计	824,277,476.77	853,980,510.06

2、 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	1,113,303,064.90		1,017,043.99	1,112,286,020.91
房屋及建筑物	1,093,308,109.59			1,093,308,109.59
通用设备	821,607.32		69,819.65	751,787.67
运输设备	4,782,876.98		947,224.34	3,835,652.64
其 他	14,390,471.01			14,390,471.01
二、累计折旧合计	258,119,881.81	29,563,086.82	726,494.34	287,056,474.29
房屋及建筑物	243,615,404.88	28,397,521.44		272,012,926.32
通用设备	390,448.26	170,892.19	60,801.40	500,539.05
运输设备	3,607,369.32	239,217.96	665,692.94	3,180,894.34
其 他	10,505,659.35	855,455.23		11,362,114.58
三、固定资产账面净值合计	855,183,183.09			825,229,546.62
房屋及建筑物	849,692,704.71			821,295,183.27
通用设备	431,159.06			251,248.62
运输设备	1,175,507.66			654,758.30
其 他	3,883,811.66			3,028,356.43
四、固定资产减值准备合计	1,202,673.03		250,603.18	952,069.85
运输设备	250,603.18		250,603.18	
其 他	952,069.85			952,069.85
五、固定资产账面价值合计	853,980,510.06			824,277,476.77
房屋及建筑物	849,692,704.71			821,295,183.27
通用设备	431,159.06			251,248.62
运输设备	924,904.48			654,758.30
其 他	2,931,741.81			2,076,286.58

(十一) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
1、账面原值合计	1,401,630,815.99			1,401,630,815.99
土地使用权	1,401,630,815.99			1,401,630,815.99
2、累计摊销合计	214,218,447.97	35,040,770.40		249,259,218.37
土地使用权	214,218,447.97	35,040,770.40		249,259,218.37
3、减值准备合计				
土地使用权				
4、无形资产账面价值合计	1,187,412,368.02			1,152,371,597.62
土地使用权	1,187,412,368.02			1,152,371,597.62

(十二) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额	其他减少的原因
世博村E地块二次装修	12,517,172.45		7,381,245.60		5,535,933.85	
酒店4楼装修改造	2,721,455.02		907,194.76		1,814,260.26	
酒店23-25楼改造	6,139,927.42		1,248,798.80		4,891,128.62	
16号后装棚		27,813,492.05			27,813,492.05	
合 计	21,778,561.90	27,813,492.05	9,537,239.16		40,054,814.25	

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

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
资产减值准备	4,544,282.31	18,177,129.24	1,652,159.41	6,608,637.64
金融工具公允价值变动	378,867.23	1,515,468.92	156,014.21	624,056.84
土地增值税	10,858,775.00	43,435,100.00		
合 计	15,781,924.54	63,127,698.16	1,808,173.62	7,232,694.48

(十四) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
当代艺术博物馆(注1)	386,202,865.03	386,202,865.03
世博村路 300 号(注2)	1,826,174,571.53	1,826,174,571.53
合 计	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56

注1: 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, 该项目由本公司立项, 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386,202,865.03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。

注2: 根据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号产权现系本公司代持资产。

(十五) 资产减值准备和信用减值准备

项 目	2020年12月31日		2021年1月1日		本期增加			本期减少			2021年12月31日	
	余额	余额	余额	余额	本期计提	其他	本期转回	本期转销	其他	余额	余额	
坏账准备	10,872,841.88	10,872,841.88	10,872,841.88	11,568,491.58							22,441,333.46	
存货跌价准备	471,851.03	471,851.03	471,851.03								471,851.03	
固定资产减值准备	1,202,673.03	1,202,673.03	1,202,673.03					250,603.18			952,069.85	
合 计	12,547,365.94	12,547,365.94	12,547,365.94	11,568,491.58				250,603.18			23,865,254.34	

(十六) 短期借款

短期借款分类		
项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		1,320,000,000.00
合 计		1,320,000,000.00

(十七) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	68,163,761.29	9,572,979.44
1-2年(含2年)	787,509.31	257,286,706.51
2-3年(含3年)	256,903,821.83	908,588,559.00
3年以上	1,037,392,396.02	134,382,083.15
合 计	1,363,247,488.45	1,310,330,328.10

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(结算房款)	1,165,314,180.90	尚未结算
上海市电力公司	65,307,449.00	尚未结算
中国上海外经(集团)有限公司	9,750,958.98	尚未结算
合 计	1,240,372,588.88	

(十八) 预收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	4,624,192.24	9,032,610.30
1年以上	42,051,091.28	45,861,214.98
合 计	46,675,883.52	54,893,825.28

账龄超过 1 年的大额预收账款：

债权人单位名称	期末余额	未结转原因
华东医院	40,634,920.53	待结算租金
上海市闵行区浦江镇人民政府	1,000,146.00	十四街坊
合 计	41,635,066.53	

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房屋交易款	16,238,293.41	21,248,766.76
合 计	16,238,293.41	21,248,766.76

(二十) 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		17,883,676.73	17,883,676.73	
(二) 离职后福利-设定提存计划		2,071,131.20	2,071,131.20	
(三) 辞退福利				
(四) 一年内到期的其他福利				
(五) 其他				
合 计		19,954,807.93	19,954,807.93	

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		14,462,093.90	14,462,093.90	
(2) 职工福利费		561,755.33	561,755.33	
其中：外商投资企业职工奖福基金				
(3) 社会保险费		1,476,059.00	1,476,059.00	
其中：1、医疗保险费及生育保险费		1,348,746.20	1,348,746.20	
2、工伤保险费		12,958.20	12,958.20	
3、其他		114,354.60	114,354.60	
(4) 住房公积金		1,073,166.00	1,073,166.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		310,602.50	310,602.50	

上海世博土地控股有限公司
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
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬				
合计		17,883,676.73	17,883,676.73	

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		1,295,760.50	1,295,760.50	
失业保险		40,492.70	40,492.70	
企业年金缴费		734,878.00	734,878.00	
合计		2,071,131.20	2,071,131.20	

(二十一) 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	45,946,991.93	59,436,171.00	57,835,295.04	47,547,867.89
企业所得税	88,197,683.53	101,941,637.03	88,197,683.53	101,941,637.03
城建税	3,210,392.06	2,731,018.64	4,060,109.91	1,881,300.79
房产税	17,477,782.82	46,606,740.34	51,862,348.93	12,222,174.23
土地使用税		950,363.23	713,595.79	236,767.44
土地增值税	43,435,100.00	47,312.68		43,482,412.68
个人所得税	414,596.53	795,582.72	1,115,397.93	94,781.32
教育费附加	2,297,349.61	1,950,727.63	2,904,290.96	1,343,786.28
其他		1,528,278.40	1,528,278.40	
合计	200,979,856.48	215,987,831.67	208,217,000.49	205,750,727.66

(二十二) 其他应付款

种类	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	758,886,221.97	1,459,144,114.02
合计	758,886,221.97	1,459,144,114.02

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
押金保证金	30,727,251.39	23,280,599.35
单位往来款	728,158,970.58	1,435,863,514.67
合 计	758,886,221.97	1,459,144,114.02

(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
上海耀孚企业发展有限公司	314,296,785.41	集团内往来款
上海浦江世博资产经营管理有限公司	230,000,000.00	集团内往来款
合 计	544,296,785.41	

(二十三) 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		
抵押借款(注)	421,000,000.00	
保证借款		
信用借款	2,352,150,000.00	501,700,000.00
一年内到期的长期借款小计	2,773,150,000.00	501,700,000.00
一年内到期的应付债券(注)	2,197,683,809.55	131,555,877.01
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他长期负债		
一年内到期的租赁负债		
合 计	4,970,833,809.55	633,255,877.01

注：抵质押详见附注七（四十五）。

(二十四) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待转销项税	811,914.69	1,052,438.34
合 计	811,914.69	1,052,438.34

(二十五) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额	期末利率区间 (%)
质押借款			
抵押借款 (注)	1,820,492,404.30	2,081,900,000.00	4.31%-5.145%
保证借款			
信用借款	2,529,883,574.60	4,120,509,011.76	3.40%-5.035%
合 计	4,350,375,978.90	6,201,509,011.76	

注：抵质押详见附注七（四十五）。

(二十六) 应付债券

应付债券

项 目	期末余额	期初余额
世博建设债券 (15 年期) (注 1)		2,000,000,000.00
19 世博土地 ABN001 优先级 (注 2)、 (注 8)	308,010,000.00	326,025,000.00
20 世博第一期公司债 (注 3)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
20 世博第二期公司债 (注 4)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 世博土地 PPN001 (注 5)	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
21 世博第二期公司债 (注 6)	1,000,000,000.00	
21 世博第二期公司债 (注 7)	1,000,000,000.00	
合 计	6,508,010,000.00	6,526,025,000.00

注 1：国家发展和改革委员会以发改财金〔2007〕327 号文件批复同意本公司发行 2007 年世博建设债券 40 亿元，其中：10 年期品种 20 亿元，15 年期品种 20 亿元，同意由中国农业银行授权其上海市分行为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。本公司在 2017 年已还清 07 世博债（10 年期）本金 20 亿元及相应利息；07 世博债（15 年期）本金 20 亿元及相应利息在 2022 年 2 月 15 日到期。

注 2：2019 年 6 月中国银行间市场交易商协会以中市协注〔2019〕ABN54 号文件接受本公司资产支持票据注册金额 3.7 亿元，由中国工商银行股份有限公司和上海农村商业银行股份有限公司联席主承销。2019 年 7 月 17 日本公司通过发行人上海国际信托有限公司在银行间债券市场发行，其中优先级资产支持票据为 3.5 亿元，次级资产支持票据为 0.2 亿元。（次级支持票据已于 2019 年年底前还清）

注 3：2020 年 4 月 22 日经中国证监会“证监许可〔2020〕785 号”文核准。本公司向合格

投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。本期债券（债券简称：20 世博 01，代码：163557）发行工作已于 2020 年 5 月 27 日结束，实际发行规模 20 亿元，最终票面利率为 2.50%。

注 4：2020 年 4 月 22 日经中国证监会“证监许可[2020]785 号”文核准，本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。本期债券（债券简称：20 世控 02，代码：175426.SH）发行工作已于 2020 年 11 月 24 日结束，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率为 3.97%。

注 5：2020 年 6 月 22 日中国银行间市场交易商协会以中市协注[2020]PPN473 号文件接受本公司定项债务融资工具注册金额 50 亿元，注册额度自本公司通知书落款之日起 2 年内有效，由中国工商银行股份有限公司和上海农村商业银行股份有限公司联席主承销。2020 年 8 月 6 日本公司通过主承销商中国工商银行股份有限公司向定向投资人发行，简称 20 世博土地 PPN001，代码 032000688，实际发行总额 12 亿元，发行利率 3.19%。

注 6：2020 年 4 月 22 日经中国证监会“证监许可[2020]785 号”文核准，本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。本期债券（债券简称：21 世控 01，代码：175697）发行工作已于 2021 年 1 月 28 日结束，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率为 3.70%。

注 7：2020 年 4 月 22 日经中国证监会“证监许可[2020]785 号”文核准，本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。本期债券（债券简称：21 世控 01，代码：175895）发行工作已于 2021 年 3 月 25 日结束，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率为 3.63%。

注 8：抵质押详见附注七（四十五）。

(二十七) 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				
专项应付款	4,884,163.81			4,884,163.81
合计	4,884,163.81			4,884,163.81

专项应付款期末余额最大的前5项

项 目	期末余额	期初余额
可再生能源	2,903,779.09	2,903,779.09
节能项目	1,810,000.00	1,810,000.00
世博科技成果后续应用发展与评估课题	150,000.00	150,000.00
当代艺术馆专项应付款	20,384.72	20,384.72
合 计	4,884,163.81	4,884,163.81

(二十八) 长期应付职工薪酬

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
一、离职后福利-设定受益计划净负债		2,107,759.61		2,107,759.61
二、辞退福利				
三、其他长期福利				
合 计		2,107,759.61		2,107,759.61

(二十九) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
当代艺术博物馆	386,202,865.03			386,202,865.03
合 计	386,202,865.03			386,202,865.03

(三十) 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 (%)
上海地产(集团)有限公司	4,500,000,000.00	41.28%	6,400,000,000.00		10,900,000,000.00	100.00%
上海世博土地储备中心	6,400,000,000.00	58.72%		6,400,000,000.00		
合 计	10,900,000,000.00	100.00%	6,400,000,000.00	6,400,000,000.00	10,900,000,000.00	100.00%

注：2018年12月21日，根据沪发改财金【2018】32号文报请市政府额交易方案，按照沪府办秘【2018】010022号文件精神要求，上海世博土地储备中心将所持有的本公司58.72%股权，按70.93亿元对价通过分期付款的方式转让给上海地产(集团)有限公司，并签订股权转让协议，已于2021年12月2日完成工商变更。

(三十一) 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（股本溢价）				
(1) 投资者投入的资本				
(2) 同一控制下企业合并的影响				
(3) 其他（如：控股股东捐赠及豁免债务形成的资本公积）				
小 计				
2. 其他资本公积				
(1) 改制或资本公积转入				
(2) 政府因公共利益搬迁给予的搬迁补偿款的结余				
(3) 其他	468,706.95			468,706.95
小 计	468,706.95			468,706.95
合 计	468,706.95			468,706.95

(三十二) 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	593,910,036.55	64,063,575.84		657,973,612.39
任意盈余公积金				
储备基金				
企业发展基金				
利润归还投资				
其 他				
合 计	593,910,036.55	64,063,575.84		657,973,612.39

注：按净利润的 10%提取法定盈余公积。

(三十三) 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	5,154,917,991.97	4,934,126,731.67
本期调整年初未分配利润		
本期调整后年初未分配利润	5,154,917,991.97	4,934,126,731.67
本期增加额	640,635,758.36	245,323,622.56
其中：本期净利润转入	640,635,758.36	245,323,622.56
其他调整因素		
本期减少额	64,063,575.84	24,532,362.26
减：提取法定盈余公积	64,063,575.84	24,532,362.26
提取一般风险准备		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本期末未分配利润	5,731,490,174.09	5,154,917,991.97

(三十四) 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	365,203,819.52	998,437,161.37	1,363,640,980.89	316,453,924.26	3,429,643,317.71	3,746,097,241.97
营业成本	305,611,714.65		305,611,714.65	316,779,156.45	2,229,031,347.60	2,545,810,504.05
营业利润	59,592,104.87	998,437,161.37	1,058,029,266.24	-325,232.19	1,200,611,970.11	1,200,286,737.92

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) 房地产业	5,019,478.35	27,290,634.86	685,389.21	697,057.76
(2) 旅游饮食服务业			88,259,969.27	48,909,557.88
(3) 租赁、场地使用费	360,193,346.17	278,431,969.79	227,508,345.78	267,172,543.81
合 计	365,203,819.52	305,611,714.65	316,453,924.26	316,779,156.45

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			691,364,220.21	233,566,984.47
(2) 土地转让			2,159,446,906.55	1,695,386,363.13
(3) 其他	998,437,161.37		578,836,150.95	
合 计	998,437,161.37		3,429,647,317.71	2,229,031,347.60

(三十五) 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、广告费		790,054.44
2、销售服务费		2,285,342.80
3、职工薪酬		3,110,026.92
4、折旧费		5,284.80
5、其他		278,956.30
合 计		6,469,665.26

2、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬	19,954,807.93	29,758,960.18
2、折旧费	2,037,694.03	3,261,272.77
3、修理费	7,777.82	3,279,362.27
4、业务招待费	572.90	36,429.18
5、差旅费		629.50
6、办公费	2,685,820.50	2,374,255.07
7、会务费	4,839.63	7,547.16
8、聘请中介机构费用	2,472,169.80	3,460,690.86
9、咨询费	1,377,468.26	
10、其他	3,291,209.75	4,342,955.15
合 计	31,832,360.62	46,562,102.14

3、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	611,681,535.26	642,935,339.55
减：利息收入	46,848,707.23	156,941,431.17
汇兑损益		88,112.36
手续费	6,974,192.31	8,044,114.52
合 计	571,807,020.34	494,126,135.26

(三十六) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助总额法下一次或递延摊销部分	6,689,911.26	
扣缴税款手续费（代扣代缴个人所得税）	101,070.27	94,364.56
稳岗补贴		166,255.00
其他		237,600.00
合 计	6,790,981.53	498,219.56

(三十七) 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	425,249,294.79	
权益法核算的长期股权投资收益	-81,042,790.55	-11,980,147.81
合 计	344,206,504.24	-11,980,147.81

(三十八) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-11,568,491.58	
合 计	-11,568,491.58	

(三十九) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		3,204,132.42
合 计		3,204,132.42

(四十) 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
盘盈利得	156.19		156.19
违约赔偿收入	79,294.42		79,294.42
非流动资产毁损报废利得	10,340.99		10,340.99
其 他	373,361.35	2,278,361.40	373,361.35
合 计	463,152.95	2,278,361.40	463,152.95

(四十一) 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
捐赠支出	263,221.00	5,000.00	263,221.00
非流动资产毁损报废损失	3,259.88	7,710,587.89	3,259.88
赔偿金、违约金及罚款支出	10,342.22		10,242.22
其他支出		21,732.03	
合 计	276,723.10	7,737,319.92	276,723.10

(四十二) 所得税费用

1、 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	113,305,007.94	97,890,063.05
递延所得税费用	-13,750,897.90	801,033.10
合 计	99,555,110.04	98,691,096.15

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	740,190,868.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	185,047,717.10
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	490,595.91
非应税收入的影响	-86,051,626.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	68,423.09
适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	
其他	
所得税费用	99,555,110.04

(四十三) 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	所得税
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-891,412.11	-222,853.03	-668,559.08	
(1) 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
(2) 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				
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-891,412.11	-222,853.03	-668,559.08	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动				
(5) 其他				
合 计	-891,412.11	-222,853.03	-668,559.08	

2、其他综合收益各项目调节情况

项目	重新计量设定受益计划 净负债或净资产的变动	权益法下在被投资单位不能重分类的 其他综合收益中享有的份额	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	持有以公允价值 计量的金融资产 公允价值变动损益 和金融资产减值 准备	现金流量套期 损益的有效 部分	其他权益工具改 变公允价值变动 损益	其他综合收益合 计
上年年初余额							-468,042.61	
上年结转金额(减少 以“-”号填列)								
本期新增金额							-468,042.61	
本期结转金额(减少 以“-”号填列)							-508,599.38	448,219.58
本期期末余额							-1,136,000.49	-1,136,000.49

注：本期执行新金融工具准则，导致影响年初其他综合收益-468,042.61元，详见附注五/（一）

(四十四) 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	640,635,958.36	245,323,622.56
加：资产减值损失		-3,204,132.42
信用减值损失	11,568,491.58	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	129,342,152.64	98,479,972.65
使用权资产折旧		
无形资产摊销	35,040,770.40	35,040,770.40
长期待摊费用摊销	9,537,219.16	8,463,814.43
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-7,681.11	7,790,587.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	614,681,535.26	642,935,339.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-344,206,504.24	11,980,147.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,695,642.34	801,033.10
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）	27,048,614.86	2,314,163,755.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-414,225,096.14	-983,211,421.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,690,941,079.67	-46,610,046.98
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,191,220,751.84	2,323,873,442.57
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	2,144,729,832.87	3,250,393,747.57
减：现金的期初余额	3,250,393,747.57	4,981,095,588.17
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	-1,105,672,874.79	-1,730,611,770.60

2、 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	2,144,720,872.87	3,250,393,747.57
其中：库存现金	1,147.37	79,895.98
可随时用于支付的银行存款	2,144,719,725.50	3,250,030,630.82
可随时用于支付的其他货币资金		283,220.77
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	2,144,720,872.87	3,250,393,747.57
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		

(四十五) 所有权和使用权受到限制的资产

金额单位：人民币万元

项 目	期末账面价值	受限原因
固定资产	82,129.52	借款抵押
无形资产	90,000.56	借款质押
投资性房地产	203,269.64	借款抵押
存货（世博村H地块）	14,384.95	代持资产
其他非流动资产（世博村路300号）	182,617.46	代持资产
其他非流动资产（当代艺术博物馆）	38,620.29	代持资产
合 计	611,022.42	—

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

用于抵押造成所有权受到限制的资产

金额单位：人民币万元

抵押权人名称	贷款金额	抵押物类别	抵押物详细描述	债务到期日	资产账面价值			
					年初账面价值	本期增加	本期减少	年末账面价值
上海世博土地控股有限公司	35,600.00	固定资产 无形资产	新阳村A地块【虹口区1158弄1-6号、1158弄#689弄底楼、虹阳路1188号】	2022-12-31	62,279.87		1,683.17	60,412.86
上海世博土地控股有限公司	61,045.24	投资性房地产	静安J地块、南京路旧改地块400街坊3217丘	2022-05-20 至 2025-11-24	116,372.84	16,212.06	2,026.95	129,355.02
上海世博土地控股有限公司（注1）	127,500.00	固定资产 无形资产	北洋村土地款【虹口区327路328号上海地产大厦项目办公部分（109-110室、209-216室、109-308室、4-21层）、商业部分（100-308室、311-313室、301-302室）、地下车库（地下1层、地下2层）】虹口区（地下1层、地下2层）、】	2022-01-16 至 2024-9-16	22,800.30		922.58	21,715.72
上海世博土地控股有限公司（注2）	31,001.00	投资性房地产	南京路25号、91号、125号	2022-05-24 至 2028-07-21	55,076.26		1,793.57	53,645.99
上海世博土地控股有限公司（注3）	54,837.00	投资性房地产	静安路65、112号地下1层、1-4层	2024-09-04	21,278.28		1,219.45	20,067.93
合计	303,887.24				279,224.52	16,212.06	11,146.84	275,090.72

注1：提供资产抵押的同时，用上海地产集团大厦项目已形成和将要形成的租赁收益提供质押。

注2：为本公司发行的债券提供资产抵押。

注3：为子公司上海浦江世博资产管理有限公司的31,801.00万元借款提供资产抵押，同时用财富广场3、4号楼已形成和将要形成的所有租金收益为其提供质押。

八、或有事项

截止2021年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止2021年12月31日，本公司承诺事项详见附注七/（四十五）。

十、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司情况：

金额单位：人民币亿元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
上海地产（集团）有限公司	上海	房地产开发	300	100.00%	100.00%

（二）本公司的子企业情况详见附注七/（七）/（1）。

（三）本公司的合营企业、联营企业情况详见附注七/（七）/（2）。

（四）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
上海地产养老产业投资有限公司	同一最终控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	母公司的权益法公司
上海城市更新建设发展有限公司	同一最终控制
上海房地产经营（集团）有限公司	同一最终控制
上海地产酒店管理有限公司	同一最终控制
上海市滩涂生态发展有限公司	同一最终控制
上海市住房置业融资担保有限公司	同一最终控制
上海地产住房发展有限公司	同一最终控制
上海地产租赁住房建设发展有限公司	同一最终控制

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

上海地产住房保障有限公司	同一最终控制
上海地产北虹桥开发建设有限公司	同一最终控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同一最终控制
上海地产龙阳置业发展有限公司	同一最终控制
上海房地（集团）有限公司	同一最终控制
上海地产酒店管理有限公司	同一最终控制

(五) 关联方交易

1、 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、公平公正的原则进行，任何一方都不能利用关联交易损害另一方的利益。

2、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海房地产经营（集团）有限公司	管理费	6,539,169.73	4,442,606.29

3、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海地产（集团）有限公司	资金占用	299,360,898.96	204,021,226.42
上海华翰实业有限公司	资金占用	191,211,660.69	355,714,304.25
上海崧泽置业有限公司	资金占用	47,881,934.59	
上海华骅实业有限公司	资金占用	86,122,292.46	897,244.50
上海悦拓实业有限公司	资金占用	17,450,613.20	15,608,018.86
南宁申寿润投资管理有限责任公司	服务费收入	3,537,735.85	3,537,735.85
上海华翰实业有限公司	项目管理费	2,759,433.97	2,759,433.96
上海华骅实业有限公司	土地使用权转让		2,159,444,946.55
上海外滩老建筑投资发展公司	资金占用		2,593,356.92

4、 关联托管/承包情况

公司委托管理/出包情况:

受托方/承包方 名称	委托/出包资产 类型	委托/出包 起始日	委托/出包 终止日	本期确认的托 管费/出包费	上期确认的托管 费/出包费
上海浦江世博 资产经营管理 有限公司	资产受托管理 收入	2019/1/1	2023/12/31	30,028,030.34	14,632,407.64

5、 关联租赁情况

公司作为出租方:

承租方名称	租赁资 产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海城方租赁住房运营管理有限公司	房屋	33,649,913.37	29,210,056.08
上海地产(集团)有限公司	房屋	24,050,385.33	29,370,868.98
上海地产酒店管理有限公司	房屋	16,214,285.75	
上海地产住房发展有限公司	房屋	12,739,636.66	
上海房地(集团)有限公司	房屋	10,803,676.68	10,803,676.68
上海市住房置业融资担保有限公司	房屋	8,104,189.93	8,104,189.96
上海房地产经营(集团)有限公司	房屋	6,090,296.12	6,090,296.11
上海市滩涂生态发展有限公司	房屋	6,050,455.53	6,050,455.56
上海地产养老产业投资有限公司	房屋	3,655,195.48	1,652,986.25
上海城市更新建设发展有限公司	房屋	2,428,252.92	2,428,252.92
上海地产北虹桥开发建设有限公司	房屋	1,983,868.92	1,983,868.92
南宁申粤润投资管理有限责任公司	房屋	1,340,038.50	2,073,811.78
上海地产三林滨江生态建设有限公司	房屋	1,266,198.39	
上海地产龙阳置业发展有限公司	房屋	771,431.40	
上海华壤实业有限公司	房屋	592,769.36	592,769.36
上海地产租赁住房建设发展有限公司	房屋		8,618,901.98
上海地产住房保障有限公司	房屋		3,967,718.58

6、 关联担保情况

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 已经履行 完毕
上海世博土地控股有限公司	上海地产(集团)有限公司	200,000,000.00	2015-09-30	2030-09-29	否
上海世博土地控股有限公司	上海地产(集团)有限公司	200,000,000.00	2016-02-29	2031-02-28	否
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	2,100,000,000.00	2019-11-27	2047-11-26	否

7、 关联方资金拆借

向关联方拆出资金

关联方	本期金额	上期金额
上海地产(集团)有限公司	4,300,000,000.00	8,500,000,000.00
上海华联实业有限公司	1,371,317,193.88	2,385,417,193.88
上海锐拓实业有限公司	312,000,000.00	420,000,000.00
上海华翰实业有限公司	4,211,940,000.00	4,181,940,000.00
上海瀚泽置业有限公司	5,349,216,860.81	

8、 关联方应收应付款项

本公司应收关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海地产酒店管理有限公司	1,928,571.50			
	上海地产养老产业投资有限公司	406,922.01			
	上海市住房置业融资担保有限公司	70,532.96			
其他应收款					
	上海华联实业有限公司	5,628,513,740.08		5,302,904,380.56	
	上海瀚泽置业有限公司	5,349,216,860.81			

上海世博土地控股有限公司
2021年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海地产(集团)有限公司	4,302,187,361.10		8,500,000,000.00	
	上海华联实业有限公司	1,463,557,903.10		2,385,368,273.05	
	上海锦华实业有限公司	347,042,150.00		416,544,500.00	
	上海浦江世博资产经营管理有限公司	110,271,350.00		66,852,051.69	
	上海城方租赁住房运营管理有限公司	7,698,437.85	760,254.69	7,686,655.50	384,332.80
	上海吉北物业管理有限公司	2,453,672.22		625,142.59	
	上海锦联实业有限公司			66,985,166.67	

本公司应付关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款					
	上海豫亨企业发展有限公司	314,296,785.41		660,000,000.00	
	上海浦江世博资产经营管理有限公司	230,000,000.00		291,500,095.42	
	上海华宁置业有限公司	105,580,000.00		100,000,000.00	
	上海锦联实业有限公司	30,455,919.80			

十二、财务报表的批准

本财务报表已于2022年4月13日经本公司管理层批准。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202112280028



扫描二维码并
“国家企业信用
信息公示系统”
了解详细情况
办理、许可、监
管信息。



名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

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；基本建设决算的审计、会计咨询、税务咨询、法律、管理、代理记账、会计审计、会计核算、资产评估、信息系统开发等其他的业务。
【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】

成立日期 2011年05月24日

合伙期限 2011年05月24日至不约定期限

主要经营场所 上海市浦东新区南京东路61号四楼

仅供出报告使用，其他无效。



登记机关

2021年12月28日

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

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公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

