

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度  
财务报表及审计报告

# 专项审计报告



防 伪 编 码: 31000003202285771S

被审计单位名称: 上海高泰房地产开发有限公司

审 计 内 容: 2020年度、2021年度、2022年1-6月份财报审计

报 告 文 号: 众会字(2022)第07760号

签字注册会计师: 周敏

注 师 编 号: 310000030067

签字注册会计师: 王丽芳

注 师 编 号: 310000032167

事 务 所 名 称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

事 务 所 电 话: 021-63525500

事 务 所 地 址: 上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼  
18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>

## 目 录

| 内容       | 页码    |
|----------|-------|
| 审计报告     | 1-2   |
| 资产负债表    | 3-4   |
| 利润表      | 5     |
| 现金流量表    | 6     |
| 所有者权益变动表 | 7-9   |
| 财务报表附注   | 10-47 |

# 审计报告

众会字（2022）第 07760 号

上海高泰房地产开发有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了后附的上海高泰房地产开发有限公司(以下简称“高泰房地产公司”)财务报表，包括 2022 年 6 月 30 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了高泰房地产公司 2022 年 6 月 30 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 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，我们独立于高泰房地产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

高泰房地产公司管理层（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，管理层负责评估高泰房地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算高泰房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督高泰房地产公司的财务报告过程。

## 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对高泰房地产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高泰房地产公司不能持续经营。

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

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



众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

周敏



中国注册会计师

王丽芳



中国，上海

2022 年 7 月 28 日

上海高泰房地产开发有限公司

2022年6月30日资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 资产          | 附注  | 2022年6月30日       | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|-------------|-----|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产        |     |                  |                  |                  |
| 货币资金        | 5.1 | 189,229,516.69   | 387,365,216.93   | 235,928,741.80   |
| 交易性金融资产     |     |                  |                  |                  |
| 衍生金融资产      |     |                  |                  |                  |
| 应收票据        |     |                  |                  |                  |
| 应收账款        | 5.2 | 13,500,145.33    | 1,106,685.94     | 1,023,033.33     |
| 应收款项融资      |     |                  |                  |                  |
| 预付款项        | 5.3 | 34,404.66        | 534,439.68       | 991,926.69       |
| 其他应收款       | 5.4 | 20,100,716.67    | 27,170,226.40    | 15,642,447.59    |
| 其中: 应收利息    |     |                  |                  |                  |
| 应收股利        |     |                  |                  |                  |
| 存货          |     |                  |                  |                  |
| 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      | 5.5 | 74,054,643.91    | 84,331,492.25    | 94,228,189.17    |
| 流动资产合计      |     | 296,919,427.26   | 500,508,061.20   | 347,814,338.58   |
| 非流动资产       |     |                  |                  |                  |
| 债权投资        |     |                  |                  |                  |
| 其他债权投资      |     |                  |                  |                  |
| 长期应收款       |     |                  |                  |                  |
| 长期股权投资      |     |                  |                  |                  |
| 其他权益工具投资    |     |                  |                  |                  |
| 其他非流动金融资产   |     |                  |                  |                  |
| 投资性房地产      | 5.6 | 4,012,374,246.51 | 4,067,723,389.09 | 4,125,138,978.59 |
| 固定资产        |     |                  |                  |                  |
| 在建工程        |     |                  |                  |                  |
| 生产性生物资产     |     |                  |                  |                  |
| 油气资产        |     |                  |                  |                  |
| 使用权资产       |     |                  |                  |                  |
| 无形资产        |     |                  |                  |                  |
| 开发支出        |     |                  |                  |                  |
| 商誉          |     |                  |                  |                  |
| 长期待摊费用      | 5.7 |                  |                  | 27,274,777.10    |
| 递延所得税资产     | 5.8 |                  | 6,013,771.20     | 11,369,191.21    |
| 其他非流动资产     |     |                  |                  |                  |
| 非流动资产合计     |     | 4,012,374,246.51 | 4,073,737,160.29 | 4,163,782,946.90 |
| 资产总计        |     | 4,309,293,673.77 | 4,574,245,221.49 | 4,511,597,285.48 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

盛伟吉

会计机构负责人:

吴

上海高泰房地产开发有限公司

2022年6月30日资产负债表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

| 负 债 及 所 有 者 权 益 | 附注   | 2022年6月30日       | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|-----------------|------|------------------|------------------|------------------|
| 流动负债            |      |                  |                  |                  |
| 短期借款            |      |                  |                  |                  |
| 交易性金融负债         |      |                  |                  |                  |
| 衍生金融负债          |      |                  |                  |                  |
| 应付票据            |      |                  |                  |                  |
| 应付账款            | 5.9  | 4,167,399.67     | 3,832,076.04     | 26,489,824.59    |
| 预收款项            | 5.10 | 6,296,622.31     | 33,630,505.58    | 25,003,335.78    |
| 合同负债            |      |                  |                  |                  |
| 应付职工薪酬          |      |                  |                  |                  |
| 应交税费            | 5.11 | 18,847,785.41    | 12,254,891.57    | 587,017.00       |
| 其他应付款           | 5.12 | 91,997,366.87    | 99,012,023.46    | 51,540,450.93    |
| 其中: 应付利息        |      |                  |                  |                  |
| 应付股利            |      |                  |                  |                  |
| 持有待售负债          |      |                  |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债     | 5.13 | 50,000,000.00    | 80,000,000.00    | 55,000,000.00    |
| 其他流动负债          |      |                  |                  |                  |
| 流动负债合计          |      | 171,309,174.26   | 228,729,496.65   | 158,620,628.30   |
| 非流动负债           |      |                  |                  |                  |
| 长期借款            | 5.14 | 1,645,890,038.00 | 1,895,890,038.00 | 1,975,890,038.00 |
| 应付债券            |      |                  |                  |                  |
| 其中: 优先股         |      |                  |                  |                  |
| 永续债             |      |                  |                  |                  |
| 租赁负债            |      |                  |                  |                  |
| 长期应付款           |      |                  |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬        |      |                  |                  |                  |
| 预计负债            |      |                  |                  |                  |
| 递延收益            |      |                  |                  |                  |
| 递延所得税负债         |      |                  |                  |                  |
| 其他非流动负债         |      |                  |                  |                  |
| 非流动负债合计         |      | 1,645,890,038.00 | 1,895,890,038.00 | 1,975,890,038.00 |
| 负债合计            |      | 1,817,199,212.26 | 2,124,619,534.65 | 2,134,510,666.30 |
| 所有者权益           |      |                  |                  |                  |
| 股本              | 5.15 | 2,500,000,000.00 | 2,500,000,000.00 | 2,500,000,000.00 |
| 其他权益工具          |      |                  |                  |                  |
| 其中: 优先股         |      |                  |                  |                  |
| 永续债             |      |                  |                  |                  |
| 资本公积            | 5.16 | 3,552.00         | 3,552.00         | 3,552.00         |
| 减: 库存股          |      |                  |                  |                  |
| 其他综合收益          |      |                  |                  |                  |
| 专项储备            |      |                  |                  |                  |
| 盈余公积            |      |                  |                  |                  |
| 未分配利润           | 5.17 | -7,909,090.49    | -50,377,865.16   | -122,916,932.82  |
| 所有者权益合计         |      | 2,492,094,461.51 | 2,449,625,686.84 | 2,377,086,619.18 |
| 负债及所有者权益总计      |      | 4,309,293,673.77 | 4,574,245,221.49 | 4,511,597,285.48 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

23 陈琦

会计机构负责人:

陈琦

上海高泰房地产开发有限公司

2022年1-6月利润表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

| 项 目                  | 附注   | 2022年1-6月             | 2021年度                | 2020年度                |
|----------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>一、营业收入</b>        | 5.18 | <b>183,826,102.18</b> | <b>336,798,148.48</b> | <b>275,645,609.95</b> |
| 减： 营业成本              | 5.18 | 63,704,662.04         | 132,922,245.25        | 127,164,142.78        |
| 税金及附加                | 5.19 | 20,410,967.51         | 37,472,067.60         | 29,990,268.42         |
| 销售费用                 | 5.20 | 192,282.00            | 1,631,353.95          | 1,292,232.28          |
| 管理费用                 | 5.21 | 581,726.48            | 2,098,029.71          | 1,903,030.45          |
| 研发费用                 |      |                       |                       |                       |
| 财务费用                 | 5.22 | 38,181,977.66         | 85,871,048.89         | 94,738,648.34         |
| 其中：利息费用              | 5.22 | 39,674,665.52         | 92,149,334.74         | 96,823,914.84         |
| 利息收入                 | 5.22 | 1,502,316.51          | 6,313,112.46          | 2,174,704.65          |
| 加： 其他收益              |      |                       |                       |                       |
| 投资收益                 |      |                       |                       |                       |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益   |      |                       |                       |                       |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益   |      |                       |                       |                       |
| 净敞口套期收益              |      |                       |                       |                       |
| 公允价值变动收益             |      |                       |                       |                       |
| 信用减值损失               |      |                       |                       |                       |
| 资产减值损失               |      |                       |                       |                       |
| 资产处置收益               |      |                       |                       |                       |
| <b>二、营业利润</b>        |      | <b>60,754,486.49</b>  | <b>76,803,403.08</b>  | <b>20,557,287.68</b>  |
| 加： 营业外收入             | 5.23 | 1,318,413.75          | 1,092,203.95          | 2,240,501.87          |
| 减： 营业外支出             | 5.24 | -                     | 1,119.36              | 59,407.13             |
| <b>三、利润总额</b>        |      | <b>62,072,900.24</b>  | <b>77,894,487.67</b>  | <b>22,738,382.42</b>  |
| 减： 所得税费用             | 5.25 | 19,604,125.57         | 5,355,420.01          | -41,465,757.34        |
| <b>四、净利润</b>         |      | <b>42,468,774.67</b>  | <b>72,539,067.66</b>  | <b>64,204,139.76</b>  |
| (一) 持续经营净利润          |      | 42,468,774.67         | 72,539,067.66         | 64,204,139.76         |
| (二) 终止经营净利润          |      |                       |                       |                       |
| <b>五、其他综合收益</b>      |      |                       |                       |                       |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益  |      |                       |                       |                       |
| 1.重新计量设定受益计划变动额      |      |                       |                       |                       |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益   |      |                       |                       |                       |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动     |      |                       |                       |                       |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动     |      |                       |                       |                       |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益   |      |                       |                       |                       |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益    |      |                       |                       |                       |
| 2.其他债权投资公允价值变动       |      |                       |                       |                       |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 |      |                       |                       |                       |
| 4.其他债权投资信用减值准备       |      |                       |                       |                       |
| 5.现金流量套期储备           |      |                       |                       |                       |
| 6.外币财务报表折算差额         |      |                       |                       |                       |
| 7.其他                 |      |                       |                       |                       |
| <b>六、综合收益总额</b>      |      | <b>42,468,774.67</b>  | <b>72,539,067.66</b>  | <b>64,204,139.76</b>  |
| <b>七、每股收益</b>        |      |                       |                       |                       |
| (一) 基本每股收益           |      |                       |                       |                       |
| (二) 稀释每股收益           |      |                       |                       |                       |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

*(Signature)*

会计机构负责人：

*(Signature)*

| 项 目                       | 附注   | 2022年1-6月        | 2021年度          | 2020年度           |
|---------------------------|------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |      |                  |                 |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 169,852,584.24   | 374,181,321.03  | 336,650,531.98   |
| 收到的税费返还                   |      |                  |                 |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |      | 1,502,316.51     | 60,087,689.60   | 17,300,598.89    |
| 经营活动现金流入小计                |      | 171,354,900.75   | 434,269,010.63  | 353,951,130.87   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 5,667,834.18     | 35,651,003.22   | 26,723,720.78    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      |                  |                 |                  |
| 支付的各项税费                   |      | 35,652,279.15    | 44,849,087.12   | 45,744,994.39    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |      | 5,386,626.76     | 44,163,463.81   | 17,909,893.81    |
| 经营活动现金流出小计                |      | 46,706,740.09    | 124,663,554.15  | 90,378,608.98    |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 5.26 | 124,648,160.66   | 309,605,456.48  | 263,572,521.89   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |      |                  |                 |                  |
| 收回投资收到的现金                 |      |                  |                 |                  |
| 取得投资收益所收到的现金              |      |                  |                 |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      |                  |                 |                  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |      |                  |                 |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |      |                  | 6,313,112.46    | 2,174,704.65     |
| 投资活动现金流入小计                |      | -                | 6,313,112.46    | 2,174,704.65     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 2,015,942.17     | 17,423,073.98   | 18,065,163.63    |
| 投资支付的现金                   |      |                  |                 |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |      |                  |                 |                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |      |                  |                 |                  |
| 投资活动现金流出小计                |      | 2,015,942.17     | 17,423,073.98   | 18,065,163.63    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | -2,015,942.17    | -11,109,961.52  | -15,890,458.98   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |      |                  |                 |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                  |                 |                  |
| 取得借款收到的现金                 |      |                  |                 | 2,055,890,038.00 |
| 发行债券收到的现金                 |      |                  |                 |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |      |                  |                 |                  |
| 筹资活动现金流入小计                |      | -                | -               | 2,055,890,038.00 |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 280,000,000.00   | 55,000,000.00   | 2,088,991,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 40,767,918.73    | 90,245,733.34   | 96,600,579.10    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |      | -                | 1,803,110.83    |                  |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 320,767,918.73   | 147,048,844.17  | 2,185,591,579.10 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | (320,767,918.73) | -147,048,844.17 | -129,701,541.10  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |      |                  | (10,175.66)     | (59,332.46)      |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 5.26 | -198,135,700.24  | 151,436,475.13  | 117,921,189.35   |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           |      | 387,365,216.93   | 235,928,741.80  | 118,007,552.45   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |      | 189,229,516.69   | 387,365,216.93  | 235,928,741.80   |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

*陈伟*

会计机构负责人:

*陈伟*



上海高泰房地产开发有限公司

2022年1-6月所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

| 项目                | 2022年1-6月发生额     |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
|-------------------|------------------|--------|-----|----|----------|-------|--------|------|------|----------------|------------------|
|                   | 实收资本<br>(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          | 所有者权益合计          |
|                   |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |          |       |        |      |      |                |                  |
| 2021年12月31日期末余额   | 2,500,000,000.00 |        |     |    | 3,552.00 |       |        |      |      | -50,377,865.16 | 2,449,625,686.84 |
| 加：会计政策变更          |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 前期差错更正            |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 其他                |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 2022年1月1日期初余额     | 2,500,000,000.00 |        |     |    | 3,552.00 |       |        |      | -    | -50,377,865.16 | 2,449,625,686.84 |
| 2022年1-6月增减变动额    | -                |        |     |    | -        |       |        |      | -    | 42,468,774.67  | 42,468,774.67    |
| (一)综合收益总额         |                  |        |     |    |          |       |        |      |      | 42,468,774.67  | 42,468,774.67    |
| (二)所有者投入和减少资本     | -                |        |     |    | -        |       |        |      |      |                | -                |
| 1、股东投入的普通股        |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 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、对所有者（或股东）的分配    |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 3、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              |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| (五) 专项储备          |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 1、本期提取            |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 2、本期使用            |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| (六) 其他            |                  |        |     |    |          |       |        |      |      |                |                  |
| 2022年6月30日期末余额    | 2,500,000,000.00 |        |     |    | 3,552.00 |       |        |      | -    | -7,909,090.49  | 2,492,094,461.51 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

21 陈伟

会计机构负责人：

陈



(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2021年度发生额

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

MAAR  
BOTJER



2022年1-6月所有者权益变动表（续）  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

2020年度发生额

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

9



## 1 公司基本情况

- 1.1 上海高泰房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）是由在新加坡注册的 Springs JWNT VII Pte. Ltd. 在中华人民共和国上海市成立的有限责任公司（中外合资）。本公司于 2010 年 9 月 1 日经上海市外国投资工作委员会批准，领取了商外资沪独资字[2010] 2527 号批准证书，并于 2010 年 9 月 3 日领取了上海市工商行政管理局颁发的 310000400630306（市局）号企业法人营业执照。本公司的母公司为 Springs JWNT VII Pte. Ltd.。

Springs JWNT VII Pte. Ltd. 于 2010 年 10 月 28 日将其拥有的本公司 36%股权转让给上海城投置地（集团）有限公司。股权转让后，本公司股东变更为 Springs JWNT VII Pte. Ltd.和上海城投置地（集团）有限公司，分别持有本公司 64%和 36%的股权。本公司由外资经营企业变更为中外合资企业。本公司于 2010 年 10 月 28 日修订了章程并签订了合资经营合同，于 2010 年 11 月 16 日领取了商外资沪合资字[2010] 2527 号批准证书，并于 2010 年 11 月 25 日领取了更新的 310000400630306（市局）号企业法人营业执照。

本公司董事会于 2011 年 8 月 31 日决议将本公司注册资本增加人民币 299,000,000.00 元，即由人民币 2,201,000,000.00 元增至人民币 2,500,000,000.00 元，并于 2011 年 10 月 18 日取得了上海市商务委员会批准。本公司于 2011 年 10 月 19 日领取了更新的商外资沪合资字[2010] 2527 号批准证书，并于 2012 年 2 月 22 日领取了更新的 310000400630306（市局）号企业法人营业执照。本公司于 2016 年 5 月 18 日领取三证合一的 91310000560196793Y（统一社会信用代码）号企业法人营业执照。

本公司营业期限为 50 年，主要在上海市杨浦区新江湾城 F 区 F3 地块范围内从事商业、办公房地产的开发、建设、销售、租赁、经营、物业管理、停车场管理及相关配套服务。（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）。

## 2 财务报表的编制基础

### 2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2.2 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

### 3 重要会计政策和会计估计

#### 3.1 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

#### 3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3.3 营业周期

本公司以公历年度作为一个营业周期。

#### 3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

#### 3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### 3.6 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具

##### 3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；
- 3) 以金融资产已转移，且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，本公司未保留对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

##### 3.7.2 金融资产的分类

根据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，将金融资产划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 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。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

##### 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（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其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：

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.2 金融资产的分类（续）

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1) 项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2) 项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（债务工具投资）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，本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

##### 3.7.3 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条第 1) 项或第 2) 项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
  - 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 该指定一经做出，不得撤销。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.4 金融工具的计量

##### 1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

##### 2) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.5 金融工具的减值

###### 1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- （1）分类为以摊余成本计量的金融资产和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。
- （2）租赁应收款。
- （3）贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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（非交易性权益工具投资），以及衍生金融资产。

###### 2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，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，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，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。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于已发生信用减值的金融资产，处于第三阶段，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.5 金融工具的减值（续）

对于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（债务工具投资），本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时，本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具，本公司按照下列方法确定其信用损失：  
(1) 对于金融资产，信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(3) 对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(4) 对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

(5) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

##### 3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.5 金融工具的减值（续）

##### 4) 应收款项的减值

本公司在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明该应收款项发生减值的，计提减值准备。

应收款项按下述原则运用个别方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明相关应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

##### 5) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- （1）采用成本模式计量的投资性房地产；
- （2）固定资产；
- （3）长期待摊费用等。

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.7 金融工具（续）

##### 3.7.6 报表列示

本公司将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“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的直接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，在“交易性金融负债”科目列示。

##### 3.7.7 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.8 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备（参见附注 3.7.5 5）在资产负债表内列示。本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销。

| 类别       | 预计使用寿命（年） | 预计净残值率（%） | 年折旧(摊销)率（%） |
|----------|-----------|-----------|-------------|
| 完工投资性房地产 | 42 - 44 年 | 5.00      | 2.16 - 2.26 |

#### 3.9 固定资产

##### 3.9.1 固定资产确认条件

固定资产是指本公司为提供服务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。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 3.7.5 5）在资产负债表内列示。

##### 3.9.2 固定资产初始计量和后续计量

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、复核资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

##### 3.9.3 各类固定资产的折旧方法

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

| 类别   | 折旧方法 | 折旧年限    | 残值率（%） | 年折旧率（%）       |
|------|------|---------|--------|---------------|
| 办公设备 | 直线法  | 3 - 5 年 | 10.00  | 18.00 - 30.00 |

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.10 长期待摊费用

本公司将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注3.7.5 5）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销，摊销年限为：

| 项目       | 摊销年限  |
|----------|-------|
| 租赁业务相关费用 | 受益期限内 |

#### 3.11 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则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。

#### 3.12 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.13 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

##### 3.13.1 房产租赁收入

房产经营租赁收入按照租赁合同在租赁期内按直线法确认。

##### 3.13.2 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### 3.14 政府补助

##### 3.14.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

##### 3.14.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

##### 3.14.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

##### 3.14.4 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.14 政府补助（续）

##### 3.14.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：  
初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；  
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；  
属于其他情况的，直接计入当期损益。

##### 3.14.6 政策性优惠贷款贴息的处理

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企业提供贷款的，按以下方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### 3.15 公允价值的计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

#### 3.16 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

#### 3.17 租赁

##### 3.17.1 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.17 租赁（续）

##### 3.17.1 租赁的识别（续）

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

##### 3.17.2 本公司作为承租人

###### 3.17.2.1 初始确认

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

###### 3.17.2.2 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

- 1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。
- 2) 其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

###### 3.17.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

##### 3.17.3 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

###### 3.17.3.1 经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.17 租赁（续）

##### 3.17.3.1 经营租赁会计处理（续）

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，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损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

##### 3.17.3.2 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

本公司作为经营租赁业务承租人时，经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

本公司作为经营租赁业务出租人时，经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。

#### 3.18 重要会计政策、会计估计的变更

##### 3.18.1 重要的会计政策变更

与本公司相关的于 2020 年生效的企业会计准则相关规定如下：《企业会计准则解释第 13 号》与《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》。采用上述解释和规定未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

### 3 重要会计政策和会计估计（续）

#### 3.18 重要会计政策、会计估计的变更（续）

##### 3.18.1 重要的会计政策变更（续）

财政部 2017 年修订发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以下简称新金融工具相关会计准则），本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2021 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。首次执行新金融工具相关准则调整首次执行当年年初财务报表未对本公司的所有者权益以及未分配利润产生影响。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2021 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表未对本公司的所有者权益以及未分配利润产生影响。

财政部于 2018 年 12 月颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行前述准则，并根据前述准则关于衔接的规定，于 2021 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表未对本公司的所有者权益以及未分配利润产生影响。

##### 3.18.2 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

### 4 税项

#### 4.1 主要税种及税率

| 税种      | 计缴标准                                                |
|---------|-----------------------------------------------------|
| 增值税     | 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的增值税的 7%                                       |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的增值税的 3%                                       |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的增值税的 2%                                       |
| 房产税     | 已出租部分房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2%                         |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额的 25%                                        |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

| 项目            | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----------------|------------------|
| 银行存款          | 189,229,516.69  | 387,365,216.93   |
| 其他货币资金        | -               | -                |
| 合计            | 189,229,516.69  | 387,365,216.93   |
| 其中：存放在境外的款项总额 | -               | -                |

| 项目            | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|
| 银行存款          | 235,928,741.80   |
| 其他货币资金        | -                |
| 合计            | 235,928,741.80   |
| 其中：存放在境外的款项总额 | -                |

5.1.1 其他原因造成所有权受到限制的资产：无。

5.2 应收账款

5.2.1 按账龄披露：

| 账龄      | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 1 年以内   | 13,500,145.33   | 1,106,685.94     |
| 1 至 2 年 | -               | -                |
| 小计      | 13,500,145.33   | 1,106,685.94     |
| 减：坏账准备  | -               | -                |
| 合计      | 13,500,145.33   | 1,106,685.94     |

| 账龄      | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|
| 1 年以内   | 1,023,033.33     |
| 1 至 2 年 | -                |
| 小计      | 1,023,033.33     |
| 减：坏账准备  | -                |
| 合计      | 1,023,033.33     |

5.2.2 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称                | 2022-6-30<br>期末余额 | 账龄    | 占应收账款<br>总额比例 | 坏账准备<br>期末余额 |
|---------------------|-------------------|-------|---------------|--------------|
| 上海嘉尚门诊部有限公司         | 1,778,587.44      | 1 年以内 | 13.17%        | -            |
| 上海学寅教育科技有限公司        | 1,652,751.39      | 1 年以内 | 12.24%        | -            |
| 威幄克璞扬众创空间管理（上海）有限公司 | 1,501,734.10      | 1 年以内 | 11.12%        | -            |
| 即科金融信息服务（上海）有限公司    | 1,039,669.20      | 1 年以内 | 7.70%         | -            |
| 上海兆轩教育科技有限公司        | 738,426.92        | 1 年以内 | 5.47%         | -            |
| 合计                  | 6,711,169.05      |       | 49.70%        | -            |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

| 账龄      | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 1 年以内   | 34,404.66       | 534,439.68       |
| 1 至 2 年 | -               | -                |
| 小计      | 34,404.66       | 534,439.68       |
| 减：坏账准备  | -               | -                |
| 合计      | 34,404.66       | 534,439.68       |

| 账龄      | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|
| 1 年以内   | 491,926.69       |
| 1 至 2 年 | 500,000.00       |
| 小计      | 991,926.69       |
| 减：坏账准备  | -                |
| 合计      | 991,926.69       |

5.4 其他应收款

5.4.1 其他应收款

| 类别    | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|------------------|
| 应收利息  | -               | -                |
| 应收股利  | -               | -                |
| 其他应收款 | 20,100,716.67   | 27,170,226.40    |
| 合计    | 20,100,716.67   | 27,170,226.40    |

| 类别    | 2020 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|
| 应收利息  | -                |
| 应收股利  | -                |
| 其他应收款 | 15,642,447.59    |
| 合计    | 15,642,447.59    |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.4 其他应收款（续）

5.4.2 其他应收款（续）

5.4.2.1 按账龄披露：

| 账龄      | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 1 年以内   | 20,100,716.67   | 27,108,413.97    |
| 1 至 2 年 | -               | -                |
| 2 至 3 年 | -               | -                |
| 3 年以上   | -               | 61,812.43        |
| 小计      | 20,100,716.67   | 27,170,226.40    |
| 减：坏账准备  | -               | -                |
| 合计      | 20,100,716.67   | 27,170,226.40    |

| 账龄      | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|
| 1 年以内   | 15,580,635.16    |
| 1 至 2 年 | -                |
| 2 至 3 年 | -                |
| 3 年以上   | 61,812.43        |
| 小计      | 15,642,447.59    |
| 减：坏账准备  | -                |
| 合计      | 15,642,447.59    |

5.4.2.2 按款项性质分类情况

| 款项性质    | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 代垫款     | 4,935,973.74    | 4,935,973.74     |
| 应收停车费   | 1,666,119.19    | 1,253,436.28     |
| 应收利润返还款 | 6,778,566.79    | 14,204,000.00    |
| 押金、保证金  | -               | 56,812.43        |
| 备用金     | 5,000.00        | 5,000.00         |
| 往来款     | 6,700,000.00    | 6,700,000.00     |
| 其他      | 15,056.95       | 15,003.95        |
| 小计      | 20,100,716.67   | 27,170,226.40    |
| 减：坏账准备  | -               | -                |
| 合计      | 20,100,716.67   | 27,170,226.40    |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.4 其他应收款（续）

5.4.2 其他应收款（续）

5.4.2.2 按款项性质分类情况（续）

| 款项性质    | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|
| 代垫款     | 4,935,973.74     |
| 应收停车费   | 940,335.60       |
| 应收利润返还款 | -                |
| 押金、保证金  | 56,812.43        |
| 备用金     | 5,000.00         |
| 往来款     | 9,478,156.84     |
| 其他      | 226,168.98       |
| 小计      | 15,642,447.59    |
| 减：坏账准备  | -                |
| 合计      | 15,642,447.59    |

5.4.2.3 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称                     | 款项的性质           | 期末余额          | 账龄    | 占其他应收款期末余额合计数的比例（%） | 坏账准备期末余额 |
|--------------------------|-----------------|---------------|-------|---------------------|----------|
| 第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司上海分公司 | 往来款、应收停车费及利润返还款 | 15,159,742.93 | 1 年以内 | 75.42               | -        |
| 代缴小业务维修基金                | 代垫款项            | 4,935,973.74  | 1 年以内 | 24.56               | -        |
| 合计                       |                 | 20,080,659.72 |       | 99.98               | -        |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.5 其他流动资产

| 项目                 | 2022年6月30日    | 2021年12月31日   |
|--------------------|---------------|---------------|
| 按直线法确认但尚未结算的房产租赁收入 | 74,054,643.91 | 84,331,492.25 |
| 项目                 |               | 2020年12月31日   |
| 按直线法确认但尚未结算的房产租赁收入 |               | 94,228,189.17 |

5.6 投资性房地产

| 项目                     | 房屋建筑物            | 租赁佣金和装修补贴     | 合计               |
|------------------------|------------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值：                |                  |               |                  |
| 1.2021 年 12 月 31 日余额   | 4,637,657,181.40 | 63,033,786.85 | 4,700,690,968.25 |
| 2.本期增加金额               | -                | 2,015,942.17  | 2,015,942.17     |
| 3.本期减少金额               | -                | -             | -                |
| (1) 其他转出               | -                | -             | -                |
| 4.2022 年 6 月 30 日余额    | 4,637,657,181.40 | 65,049,729.02 | 4,702,706,910.42 |
| 二、累计折旧：                |                  |               |                  |
| 1.2021 年 12 月 31 日余额   | 621,771,325.91   | 11,196,253.25 | 632,967,579.16   |
| 2.本期增加金额               | 52,110,455.22    | 5,254,629.53  | 57,365,084.75    |
| (1) 计提                 | 52,110,455.22    | 5,254,629.53  | 57,365,084.75    |
| 3.本期减少金额               | -                | -             | -                |
| (1) 处置或报废              | -                | -             | -                |
| 4.2022 年 6 月 30 日余额    | 673,881,781.13   | 16,450,882.78 | 690,332,663.91   |
| 三、减值准备：                |                  |               |                  |
| 1.2021 年 12 月 31 日余额   | -                | -             | -                |
| 2.本期增加金额               | -                | -             | -                |
| (1) 计提                 | -                | -             | -                |
| 3.本期减少金额               | -                | -             | -                |
| (1) 处置或报废              | -                | -             | -                |
| 4.2022 年 6 月 30 日余额    | -                | -             | -                |
| 四、账面价值：                |                  |               |                  |
| 1.2022 年 6 月 30 日账面价值  | 3,963,775,400.27 | 48,598,846.24 | 4,012,374,246.51 |
| 2.2021 年 12 月 31 日账面价值 | 4,015,885,855.49 | 51,837,533.60 | 4,067,723,389.09 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.6 投资性房地产（续）

| 项目                     | 房屋建筑物            | 租赁佣金和装修补贴     | 合计               |
|------------------------|------------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值：                |                  |               |                  |
| 1.2020 年 12 月 31 日余额   | 4,642,891,855.97 | -             | 4,642,891,855.97 |
| 2.本期增加金额               | -                | 63,033,786.85 | 63,033,786.85    |
| (1) 本期长期待摊费用转入         | -                | 27,274,777.10 | 27,274,777.10    |
| (2) 本期增加               | -                | 35,759,009.75 | 35,759,009.75    |
| 3.本期减少金额               | 5,234,674.57     | -             | 5,234,674.57     |
| (1) 其他转出               | 5,234,674.57     | -             | 5,234,674.57     |
| 4.2021 年 12 月 31 日余额   | 4,637,657,181.40 | 63,033,786.85 | 4,700,690,968.25 |
| 二、累计折旧：                |                  |               |                  |
| 1.2020 年 12 月 31 日余额   | 517,752,877.38   | -             | 517,752,877.38   |
| 2.本期增加金额               | 104,018,448.53   | 11,196,253.25 | 115,214,701.78   |
| (1) 计提                 | 104,018,448.53   | 11,196,253.25 | 115,214,701.78   |
| 3.本期减少金额               | -                | -             | -                |
| (1) 处置或报废              | -                | -             | -                |
| 4.2021 年 12 月 31 日余额   | 621,771,325.91   | 11,196,253.25 | 632,967,579.16   |
| 三、减值准备：                |                  |               |                  |
| 1.2020 年 12 月 31 日余额   | -                | -             | -                |
| 2.本期增加金额               | -                | -             | -                |
| (1) 计提                 | -                | -             | -                |
| 3.本期减少金额               | -                | -             | -                |
| (1) 处置或报废              | -                | -             | -                |
| 4.2021 年 12 月 31 日余额   | -                | -             | -                |
| 四、账面价值：                |                  |               |                  |
| 1.2021 年 12 月 31 日账面价值 | 4,015,885,855.49 | 51,837,533.60 | 4,067,723,389.09 |
| 2.2020 年 12 月 31 日账面价值 | 4,125,138,978.59 | -             | 4,125,138,978.59 |

截至 2022 年 6 月 30 日止，本公司持有的投资性房地产已作为长期借款（详见附注 5.14）的抵押物。

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.7 长期待摊费用

| 项目    | 2021 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 2022 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------|------|------|------|-----------------|
| 租赁佣金  | -                | -    | -    | -    | -               |
| 装修补贴款 | -                | -    | -    | -    | -               |
| 合计    | -                | -    | -    | -    | -               |

| 项目    | 2020 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少          | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------|------|---------------|------------------|
| 租赁佣金  | 22,278,075.87    | -    | -    | 22,278,075.87 | -                |
| 装修补贴款 | 4,996,701.23     | -    | -    | 4,996,701.23  | -                |
| 合计    | 27,274,777.10    | -    | -    | 27,274,777.10 | -                |

5.8 递延所得税资产/递延所得税负债

5.8.1 未经抵消的递延所得税资产

| 项目    | 2022 年 6 月 30 日 |         | 2021 年 12 月 31 日 |              |
|-------|-----------------|---------|------------------|--------------|
|       | 可抵扣暂时性差异        | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产      |
| 可抵扣亏损 | -               | -       | 24,055,084.80    | 6,013,771.20 |

| 项目    | 2020 年 12 月 31 日 |               |
|-------|------------------|---------------|
|       | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产       |
| 可抵扣亏损 | 45,476,764.84    | 11,369,191.21 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.8 递延所得税资产/递延所得税负债（续）

5.8.2 未确认递延所得税资产明细

| 项目    | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|------------------|------------------|
| 可抵扣亏损 | -               | -                | 14,127,478.69    |

5.8.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份      | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|------------------|
| 2020 年度 | -               | -                | -                |
| 2021 年度 | -               | -                | 50,532,260.70    |
| 2022 年度 | -               | -                | 5,977,654.05     |
| 合计      | -               | -                | 56,509,914.75    |

5.9 应付账款

5.9.1 应付账款列示

| 项目      | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 1 年以内   | 4,167,399.67    | 2,229,133.19     |
| 1 至 2 年 | -               | -                |
| 2 至 3 年 | -               | 1,602,942.85     |
| 合计      | 4,167,399.67    | 3,832,076.04     |

| 项目      | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|
| 1 年以内   | 12,774,383.08    |
| 1 至 2 年 | 13,715,441.51    |
| 2 至 3 年 | -                |
| 合计      | 26,489,824.59    |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.10 预收款项

5.10.1 预收款项列示

| 项目   | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------|------------------|
| 预收租金 | 6,296,622.31    | 33,630,505.58    |
| 项目   |                 | 2020 年 12 月 31 日 |
| 预收租金 |                 | 25,003,335.78    |

5.11 应交税费

| 税种    | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|------------------|
| 增值税   | 835,096.18      | 2,350,053.84     |
| 附加税   | 103,814.86      | 285,609.77       |
| 企业所得税 | 8,289,646.41    | -                |
| 房产税   | 9,556,211.46    | 9,556,211.46     |
| 土地使用税 | 63,016.50       | 63,016.50        |
| 合计    | 18,847,785.41   | 12,254,891.57    |
| 税种    |                 | 2020 年 12 月 31 日 |
| 增值税   |                 | 522,903.91       |
| 附加税   |                 | 64,113.09        |
| 房产税   |                 | -                |
| 土地使用税 |                 | -                |
| 合计    |                 | 587,017.00       |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.12 其他应付款

5.12.1 其他应付款

| 项目    | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|------------------|
| 应付利息  | 2,132,241.59    | 3,225,494.80     |
| 其他应付款 | 89,865,125.28   | 95,786,528.66    |
| 合计    | 91,997,366.87   | 99,012,023.46    |

| 项目    | 2020 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|
| 应付利息  | 3,125,004.23     |
| 其他应付款 | 48,415,446.70    |
| 合计    | 51,540,450.93    |

5.12.2 应付利息

| 项目              | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-----------------|-----------------|------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 2,132,241.59    | 3,225,494.80     |

| 项目              | 2020 年 12 月 31 日 |
|-----------------|------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 3,125,004.23     |

5.12.3 其他应付款

5.12.3.1 按款项性质列示其他应付款

| 项目  | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-----|-----------------|------------------|
| 保证金 | 71,242,932.61   | 75,352,354.23    |
| 其他  | 18,622,192.67   | 20,434,174.43    |
| 合计  | 89,865,125.28   | 95,786,528.66    |

| 项目  | 2020 年 12 月 31 日 |
|-----|------------------|
| 保证金 | 46,631,483.84    |
| 其他  | 1,783,962.86     |
| 合计  | 48,415,446.70    |

5.12.3.2 公司无账龄超过 1 年的重要其他应付账款。

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.13 一年内到期的非流动负债

| 项目         | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|------------|-----------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 50,000,000.00   | 80,000,000.00    |
| 项目         |                 | 2020 年 12 月 31 日 |
| 一年内到期的长期借款 |                 | 55,000,000.00    |

本报告期末一年内到期的长期借款的抵押情况详见附注 5.14。

5.14 长期借款

| 借款类别 | 2022 年 6 月 30 日  | 2021 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 抵押借款 | 1,645,890,038.00 | 1,895,890,038.00 |
| 借款类别 |                  | 2020 年 12 月 31 日 |
| 抵押借款 |                  | 1,975,890,038.00 |

本公司于 2011 年 3 月与中国银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司签署了人民币银团抵押借款，贷款额度为人民币 2,500,000,000.00 元。本公司于 2016 年签订了该借款的变更协议，将贷款额度调整为人民币 2,490,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期人民币借款基准利率下浮 5%，以本公司所拥有的土地及在建工程作为抵押物，本公司于 2012 年 7 月 5 日首次提款，借款期限自首次提款日起 8 年。该银团借款已于 2020 年 6 月 29 日偿还完毕。

本公司于 2020 年 6 月与上海浦东发展银行杨浦支行、中国农业银行股份有限公司上海五角场支行、招商银行股份有限公司上海外滩支行、中国银行股份有限公司上海静安支行签署了固定资产银团借款合同，贷款额度为 2,200,000,000.00 元。该借款的年利率为中国人民银行 5 年期贷款市场报价利率减少 24BPS，以本公司所拥有的投资性房地产作为抵押物，本公司于 2020 年 6 月 24 日首次提款，借款期限为自首次提款日起至首次提款日后 180 个月届满之日的期间。

本报告期末长期借款 1,645,890,038.00 元抵押借款以及一年内到期的非流动负债 50,000,000.00 元抵押借款以本公司所拥有的投资性房地产提供抵押担保，抵押物的账面净值为 396,377.54 万元（原值 463,765.72 万元）。

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.15 实收资本

| 股东名称                       | 2021 年           | 本期变动增减（+、-） |      | 2022 年           |
|----------------------------|------------------|-------------|------|------------------|
|                            | 12 月 31 日        | 本期增加        | 本期减少 | 6 月 30 日         |
| Springs JWNT VII Pte. Ltd. | 1,600,000,000.00 | -           | -    | 1,600,000,000.00 |
| 上海城投置地（集团）有限公司             | 900,000,000.00   | -           | -    | 900,000,000.00   |
| 合计                         | 2,500,000,000.00 | -           | -    | 2,500,000,000.00 |

| 股东名称                       | 2020 年           | 本期变动增减（+、-） |      | 2021 年           |
|----------------------------|------------------|-------------|------|------------------|
|                            | 12 月 31 日        | 本期增加        | 本期减少 | 12 月 31 日        |
| Springs JWNT VII Pte. Ltd. | 1,600,000,000.00 | -           | -    | 1,600,000,000.00 |
| 上海城投置地（集团）有限公司             | 900,000,000.00   | -           | -    | 900,000,000.00   |
| 合计                         | 2,500,000,000.00 | -           | -    | 2,500,000,000.00 |

5.16 资本公积

| 项目       | 2021 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2022 年 6 月 30 日 |
|----------|------------------|------|------|-----------------|
| 外币资本折算差额 | 3,552.00         | -    | -    | 3,552.00        |

| 项目       | 2020 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2021 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------|------|------------------|
| 外币资本折算差额 | 3,552.00         | -    | -    | 3,552.00         |

5.17 未分配利润

| 项目               | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|------------------|-----------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润      | -50,377,865.16  | -122,916,932.82  |
| 调整期初未分配利润合计数     | -               | -                |
| 调整后期初未分配利润       | -50,377,865.16  | -122,916,932.82  |
| 加：本期归属于公司所有者的净利润 | 42,468,774.67   | 72,539,067.66    |
| 减：提取法定盈余公积       | -               | -                |
| 提取任意盈余公积         | -               | -                |
| 加：其他             | -               | -                |
| 期末未分配利润          | -7,909,090.49   | -50,377,865.16   |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.17 未分配利润（续）

| 项目               | 2020 年 12 月 31 日 |
|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润      | -187,121,072.58  |
| 调整期初未分配利润合计数     | -                |
| 调整后期初未分配利润       | -187,121,072.58  |
| 加：本期归属于公司所有者的净利润 | 64,204,139.76    |
| 减：提取法定盈余公积       | -                |
| 提取任意盈余公积         | -                |
| 加：其他             | -                |
| 期末未分配利润          | -122,916,932.82  |

5.18 营业收入及营业成本

5.18.1 营业收入和营业成本情况

| 项目   | 2022 年 1-6 月   |               | 2021 年度        |                |
|------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本            | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 183,826,102.18 | 63,704,662.04 | 336,798,148.48 | 132,922,245.25 |
| 其他业务 | -              | -             | -              | -              |
| 合计   | 183,826,102.18 | 63,704,662.04 | 336,798,148.48 | 132,922,245.25 |

| 项目   | 2020 年度        |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 275,645,609.95 | 127,164,142.78 |
| 其他业务 | -              | -              |
| 合计   | 275,645,609.95 | 127,164,142.78 |

5.19 税金及附加

| 项目    | 2022 年 1-6 月  | 2021 年度       |
|-------|---------------|---------------|
| 房产税   | 19,112,422.96 | 34,305,298.63 |
| 土地使用税 | 126,033.00    | 2,144,271.85  |
| 附加税   | 1,172,511.55  | 419,155.50    |
| 印花税   | -             | 252,066.00    |
| 其他    | -             | 351,275.62    |
| 合计    | 20,410,967.51 | 37,472,067.60 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.19 税金及附加（续）

| 项目    | 2020 年度       |
|-------|---------------|
| 房产税   | 27,861,636.28 |
| 土地使用税 | 252,066.00    |
| 附加税   | 1,827,994.34  |
| 印花税   | 48,571.80     |
| 其他    | -             |
| 合计    | 29,990,268.42 |

5.20 销售费用

| 项目     | 2022 年 1-6 月 | 2021 年度      |
|--------|--------------|--------------|
| 市场推广费用 | 192,282.00   | 1,631,353.95 |

| 项目     | 2020 年度      |
|--------|--------------|
| 市场推广费用 | 1,292,232.28 |

5.21 管理费用

| 项目    | 2022 年 1-6 月 | 2021 年度      |
|-------|--------------|--------------|
| 中介服务费 | 539,177.93   | 1,041,285.20 |
| 开办费   | -            | 500,000.00   |
| 办公费   | -            | 154,062.70   |
| 保洁费   | -            | 77,880.00    |
| 其他    | 42,548.55    | 324,801.81   |
| 合计    | 581,726.48   | 2,098,029.71 |

| 项目    | 2020 年度      |
|-------|--------------|
| 中介服务费 | 1,233,342.14 |
| 办公费   | 295,212.37   |
| 保洁费   | 95,298.00    |
| 其他    | 279,177.94   |
| 合计    | 1,903,030.45 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.22 财务费用

| 项目      | 2022 年 1-6 月  | 2021 年度       |
|---------|---------------|---------------|
| 利息费用    | 39,674,665.52 | 92,149,334.74 |
| 减：利息收入  | 1,502,316.51  | 6,313,112.46  |
| 利息净支出   | 38,172,349.01 | 85,836,222.28 |
| 加：汇兑净损失 | -             | 10,175.66     |
| 银行手续费   | 9,628.65      | 24,650.95     |
| 其他      | -             | -             |
| 合计      | 38,181,977.66 | 85,871,048.89 |

| 项目      | 2020 年度       |
|---------|---------------|
| 利息费用    | 96,823,914.84 |
| 减：利息收入  | 2,174,704.65  |
| 利息净支出   | 94,649,210.19 |
| 加：汇兑净损失 | 59,332.46     |
| 银行手续费   | 20,401.95     |
| 其他      | 9,703.74      |
| 合计      | 94,738,648.34 |

5.23 营业外收入

5.23.1 营业外收入

| 项目   | 2022 年 1-6 月 | 计入当期非经常性<br>损益的金额 | 2021 年度      | 计入当期非经常性<br>损益的金额 |
|------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 政府补助 | -            | -                 | 1,077,200.00 | 1,077,200.00      |
| 罚款收入 | 1,318,413.75 | 1,318,413.75      | -            | -                 |
| 其他   | -            | -                 | 15,003.95    | 15,003.95         |
| 合计   | 1,318,413.75 | 1,318,413.75      | 1,092,203.95 | 1,092,203.95      |

| 项目   | 2020 年度      | 计入当期非经常性<br>损益的金额 |
|------|--------------|-------------------|
| 政府补助 | 2,130,000.00 | 2,130,000.00      |
| 其他   | 110,501.87   | 110,501.87        |
| 合计   | 2,240,501.87 | 2,240,501.87      |

5.23.2 计入当期损益的政府补助

| 补助项目         | 2021 年度      | 2020 年度      | 与资产相关/收益相关 |
|--------------|--------------|--------------|------------|
| 中小锅炉提标改造专项补助 | 1,077,200.00 | -            | 与收益相关      |
| 亿元楼宇奖励款      | -            | 2,130,000.00 | 与收益相关      |
| 合计           | 1,077,200.00 | 2,130,000.00 |            |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.24 营业外支出

| 项目 | 2022 年 1-6 月 | 计入当期非经常性<br>损益的金额 | 2021 年度   | 计入当期非经常性<br>损益的金额 |
|----|--------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 其他 | -            | -                 | 1,119.36  | 1,119.36          |
| 项目 |              |                   | 2020 年度   | 计入当期非经常性<br>损益的金额 |
| 其他 |              |                   | 59,407.13 | 59,407.13         |

5.25 所得税费用

| 项目      | 2022 年 1-6 月  | 2021 年度        |
|---------|---------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 13,590,354.37 | -              |
| 递延所得税费用 | 6,013,771.20  | 5,355,420.01   |
| 合计      | 19,604,125.57 | 5,355,420.01   |
| 项目      |               | 2020 年度        |
| 当期所得税费用 |               | -              |
| 递延所得税费用 |               | -41,465,757.34 |
| 合计      |               | -41,465,757.34 |

5.25.1 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目                     | 2022 年 1-6 月  |
|------------------------|---------------|
| 利润总额                   | 62,072,900.24 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用       | 15,518,225.06 |
| 调整以前期间所得税的影响           | -             |
| 非应税收入的影响               | -             |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响       | -             |
| 利用以前期间的税务亏损            | -             |
| 调整以前期间已确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | 4,085,900.51  |
| 其他                     | -             |
| 所得税费用                  | 19,604,125.57 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.26 现金流量表补充资料

5.26.1 现金流量表补充资料

| 项目                           | 2022 年 1-6 月    | 2021 年度        |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>    |                 |                |
| 净利润                          | 42,468,774.67   | 72,539,067.66  |
| 加：投资性房地产折旧和摊销                | 57,365,084.75   | 115,214,701.78 |
| 固定资产折旧                       | -               | -              |
| 长期待摊费用摊销                     | -               | -              |
| 处置固定资产的损失（收益以“-”号填列）         | -               | -              |
| 财务费用（收益以“-”号填列）              | 39,674,665.52   | 85,846,397.94  |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）         | 6,013,771.20    | 5,355,420.01   |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）         | -               | -              |
| 其他流动资产的减少（增加以“-”号填列）         | 10,276,848.34   | 9,896,696.92   |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）        | -4,823,914.64   | -46,912,954.16 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）        | -26,327,069.18  | 67,666,126.33  |
| 其他                           | -               | -              |
| 经营活动产生的现金流量净额                | 124,648,160.66  | 309,605,456.48 |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b> |                 |                |
| 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                     | -               | -              |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>     |                 |                |
| 现金的期末余额                      | 189,229,516.69  | 387,365,216.93 |
| 减：现金的期初余额                    | 387,365,216.93  | 235,928,741.80 |
| 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                 | -198,135,700.24 | 151,436,475.13 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.26 现金流量表补充资料（续）

5.26.1 现金流量表补充资料（续）

| 项目                           | 2020 年度        |
|------------------------------|----------------|
| <b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>    |                |
| 净利润                          | 64,204,139.76  |
| 加: 投资性房地产折旧和摊销               | 104,091,753.02 |
| 固定资产折旧                       | -              |
| 长期待摊费用摊销                     | 7,236,514.69   |
| 处置固定资产的损失（收益以“-”号填列）         | -              |
| 财务费用（收益以“-”号填列）              | 94,708,542.65  |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）         | -11,369,191.21 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）         | -30,096,566.13 |
| 其他流动资产的减少（增加以“-”号填列）         | 26,158,075.33  |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）        | 4,231,710.69   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）        | 4,407,543.09   |
| 其他                           | -              |
| 经营活动产生的现金流量净额                | 263,572,521.89 |
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b> |                |
| 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                     | -              |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>     |                |
| 现金的期末余额                      | 235,928,741.80 |
| 减: 现金的期初余额                   | 118,007,552.45 |
| 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                 | 117,921,189.35 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注（续）

5.26 现金流量表补充资料（续）

5.26.2 现金和现金等价物的构成

| 项目                  | 2022 年 6 月 30 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------------------|-----------------|------------------|
| 一、现金                | 189,229,516.69  | 387,365,216.93   |
| 其中：库存现金             | -               | -                |
| 可随时用于支付的银行存款        | 189,229,516.69  | 387,365,216.93   |
| 可随时用于支付的其他货币资金      | -               | -                |
| 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      | 189,229,516.69  | 387,365,216.93   |
| 其中：公司使用受限制的现金和现金等价物 | -               | -                |

| 项目                  | 2020 年 12 月 31 日 |
|---------------------|------------------|
| 一、现金                | 235,928,741.80   |
| 其中：库存现金             | -                |
| 可随时用于支付的银行存款        | 235,928,741.80   |
| 可随时用于支付的其他货币资金      | -                |
| 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      | 235,928,741.80   |
| 其中：公司使用受限制的现金和现金等价物 | -                |

5.27 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目     | 2022 年 6 月 30 日账面价值 | 受限原因        |
|--------|---------------------|-------------|
| 投资性房地产 | 3,963,775,400.27    | 为长期借款提供抵押担保 |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 关联方及关联交易

6.1 本公司的母公司情况

| 母公司名称                      | 注册地 | 业务性质 | 注册资本    | 母公司对本公司的持股比例 (%) | 母公司对本公司的表决权比例 (%) |
|----------------------------|-----|------|---------|------------------|-------------------|
| Springs JWNT VII Pte. Ltd. | 新加坡 | 投资控股 | 美元 1.00 | 64.00            | 64.00             |

6.2 其他关联方情况

| 关联方名称                | 与本公司的关系                       |
|----------------------|-------------------------------|
| 上海城投置地（集团）有限公司       | 持有本公司 36%股份的股东                |
| TS China Manager LCC | 本公司所属基金的普通合伙人控制的企业            |
| 铁狮门投资咨询（上海）有限公司      | 本公司所属基金的普通合伙人控制的企业            |
| 上海东荣房地产开发有限公司        | 2021 年 8 月 11 日前与本公司同受一方控制的企业 |
| 上海康州房地产开发有限公司        | 2020 年 4 月 14 日前与本公司同受一方控制的企业 |

6.3 关联交易情况

6.3.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

6.3.1.1 采购商品/接受劳务情况表

| 关联方                  | 关联交易内容 | 2022 年 1-6 月 | 2021 年度      |
|----------------------|--------|--------------|--------------|
| 铁狮门投资咨询（上海）有限公司      | 资产管理费  | 1,899,334.76 | 3,087,657.96 |
| 铁狮门投资咨询（上海）有限公司      | 租赁佣金   | 3,322,655.97 | 9,372,599.39 |
| 铁狮门投资咨询（上海）有限公司      | 可报销费用  | 2,877,037.89 | 7,134,070.12 |
| TS China Manager LCC | 可报销费用  | 615,690.00   | 284,242.55   |
| 关联方                  | 关联交易内容 | 2020 年度      |              |
| 铁狮门投资咨询（上海）有限公司      | 资产管理费  | 2,895,507.49 |              |
| 铁狮门投资咨询（上海）有限公司      | 租赁佣金   | 3,859,276.17 |              |
| 铁狮门投资咨询（上海）有限公司      | 可报销费用  | 6,640,203.91 |              |
| TS China Manager LCC | 可报销费用  | 428,158.28   |              |

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 关联方及关联交易 (续)

6.3 关联交易情况 (续)

6.3.2 关联租赁情况

6.3.2.1 本公司作为出租方

| 承租方名称         | 租赁资产种类 | 2022 年 1-6 月 | 2021 年度    |
|---------------|--------|--------------|------------|
| 上海东荣房地产开发有限公司 | 办公楼    | -            | -          |
| 承租方名称         | 租赁资产种类 |              | 2020 年度    |
| 上海东荣房地产开发有限公司 | 办公楼    |              | 136,380.72 |

6.4 关联方应收应付款项

6.4.1 应付项目

| 项目名称 | 关联方                  | 2022 年 6 月 30 日<br>账面余额 | 2021 年 12 月 31 日<br>账面余额 |
|------|----------------------|-------------------------|--------------------------|
| 应付账款 | TS China Manager LCC | 615,690.00              | 727,407.27               |
| 应付账款 | 铁狮门投资咨询 (上海) 有限公司    | 1,498,748.30            | 1,397,391.09             |
| 项目名称 | 关联方                  |                         | 2020 年 12 月 31 日<br>账面余额 |
| 应付账款 | TS China Manager LCC |                         | 777,422.15               |
| 应付账款 | 铁狮门投资咨询 (上海) 有限公司    |                         | 3,861,639.64             |

7 承诺及或有事项

7.1 重要承诺事项

截至 2022 年 6 月 30 日止, 长期借款 1,645,890,038.00 元抵押借款以及一年内到期的非流动负债 50,000,000.00 元抵押借款由本公司以所拥有的投资性房地产净值合计 396,377.54 万元 (原值 463,765.72 万元) 提供抵押担保, 担保期限为 2020 年 6 月 15 日至 2035 年 6 月 14 日。

7.2 或有事项

截至 2022 年 6 月 30 止, 本公司不存在需要披露的或有事项。

上海高泰房地产开发有限公司  
2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

---

8 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

9 其他重要事项

截至 2022 年 6 月 30 止，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

10 财务报表之批准

本财务报表业经本公司管理层批准通过。





姓名 周敏

Full name 女

Sex 女

Sex

出生日期 1965-08-29

Date of birth

工作单位 众华会计师事务所（特殊普通合伙）

Working unit

身份证号码 310102650829322

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 310000030067  
No. of Certificate

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

发证日期: 1995 年 06 月 08 日  
Date of Issuance



周敏(310000030067)  
您已通过2020年年检  
上海市注册会计师协会  
2020年08月31日



周敏(310000030067)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日



姓 名 王丽芳

Full name

性 别 女

Sex

1978-12-23

Date of birth

出生 日期

工作单位

Working unit

身份 证 号 码

Identity card No.

众华会计师事务所(特殊普通合伙)

310107197812232021



## 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
2017 4 3 09

## 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



王丽芳(310000032167)  
您已通过2020年年检  
上海市注册会计师协会  
2020年08月31日



王丽芳(310000032167)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日



证书序号: 0006271

## 说明

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

# 会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

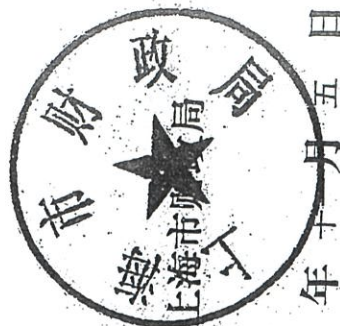


组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会 [98] 153号 (转制批文 沪财会 [2013] 68号)

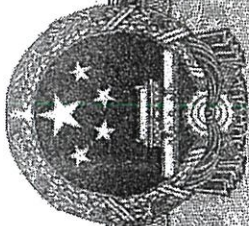
批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)



发证机关:

二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 140000002022080150



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

(副本)

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年12月02日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月02日至 2043年12月01日

执行事务合伙人 陆士敏

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【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】



登记机关

2022 年 02 月 08 日