

# 上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年度报告

公司承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担法律责任。

(本页无正文，为上海宝龙实业发展(集团)有限公司2020年度报告盖章页)

公司全称：上海宝龙实业发展(集团)有限公司



(公章)

2021年4月7日

## 释义

(如有)

# 目录

释义.....	3
第一章报告期内企业主要情况.....	5
一、企业基本情况.....	5
二、债务融资工具联系人和联系方式.....	5
三、募集资金使用情况.....	6
第二章财务报告.....	7

## 第一章 报告期内企业主要情况

### 一、企业基本情况

公司中文名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
公司中文简称	上海宝龙实业
公司外文名称及缩写（如有）	Shanghai Powerlong Industrial Development Co., Ltd.
公司注册资本	人民币 418356.2245 万
法定代表人	许健康
注册地址	上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室
办公地址及邮政编码	上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼
公司网址	-
电子信箱	dingchuan1@powerlong.com

### 二、债务融资工具联系人和联系方式

姓名	廖明舜
联系地址	上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦
电话	021-51759999
传真	021-51752222
电子信箱	dingchuan1@powerlong.com

### 三、募集资金使用情况

单位：亿元

债券简称	发行金额	已使用金额	未使用金额	已使用金额的用途 (披露详细程度至少与募集说明书保持一致)	用途是否变更	变更是否已披露	变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求
21 宝龙 SCP001	4.4	4.4	0	本期发行 4.4 亿元用于偿还上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期超短期融资券,与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	否		
20 宝龙 SCP002	3	3	0	本期发行 3 亿元用于偿还上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2019 年度第五期超短期融资券,与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一	否		

				致			
20 宝龙 MTN001	10	10	0	本期发行 10 亿元用 于偿还上 海宝龙实 业发展 (集团) 有限公司 2017 年度 第一期中 期票据, 与募集说 明书承诺 的用途、 使用计划 及其他约 定一致	否		
19 宝龙 MTN002	5	5	0	本期发行 5 亿元用 于偿还金 融机构借 款, 与募 集说明书 承诺的用 途、使用 计划及其 他约定一 致	否		

注:

1. 披露截至年报披露日存续的债务融资工具信息(含短期融资券、超短期融资券、中期票据、中小企业集合票据/集优票据以及以公开方式披露信息的定向发行工具)
2. 如已发行, 但所有募集资金未使用, 也应填列该表。

## 第二章 财务报告

具体审计报告如下：



上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
审计报告  
上会师报字(2021)第 1414 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国 上海

# 财务报表审计报告



防伪编码： 31000008202174123X

被审计单位名称： 上海宝龙实业发展（集团）有限公司

审计期间： 2020

报告文号： 上会师报字（2021）第1414号

签字注册会计师： 董毅强

注师编号： 310000081976

签字注册会计师： 李波

注师编号： 310000080052

事务所名称： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 021-52920000

事务所地址： 上海市静安区威海路755号25层

---

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体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>



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

## 审计报告

上会师报字(2021)第 1414 号

上海宝龙实业发展(集团)有限公司董事会:

### 一、 审计意见

我们审计了上海宝龙实业发展(集团)有限公司(以下简称“宝龙实业”)财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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,公允反映了宝龙实业 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度合并及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,我们独立于宝龙实业,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、 其他信息

宝龙实业管理层对其他信息负责。其他信息包括宝龙实业 2020 年年度报告中涵盖的其他信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

*Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)*

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息。在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或与我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确信其他信息存在重大错报，我们应该报告该事实。在这方面，我们无任何信息需要报告。

## 四、管理层和治理层对财务报表的责任

宝龙实业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，管理层负责评估宝龙实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算宝龙实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宝龙实业的财务报告过程。

## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



# 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能导致对宝龙实业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宝龙实业不能持续经营。

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。

6、就宝龙实业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。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

中国注册会计师



二〇二一年三月十五日

# 合并资产负债表

单位：元

2020年12月31日

项目	附注六	期末余额	上年年末余额	项目	附注六	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	19,746,840,623.99	17,008,951,314.61	短期借款	17	523,000,000.00	1,847,553,760.00
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债	18	263,780,791.93	
应收票据	2	4,394,445.81	39,500,000.00	应付票据	19	12,478,652,504.36	12,889,115,287.30
应收账款	3	2,286,609,585.47	2,228,790,429.21	应付账款	20	22,602,846,738.46	23,267,696,001.49
预付款项	4	6,243,266,561.30	6,833,918,759.38	预收款项	21	66,659,820.68	63,274,030.36
其他应收款	5	29,460,025,079.36	20,466,718,447.75	应付职工薪酬	22	10,790,340,066.08	8,686,921,962.20
其中：应收利息				应交税费	23	29,261,226,994.94	21,757,522,055.98
应收股利				其中：应付利息		710,000,238.56	406,645,997.16
存货	6	49,584,859,872.53	45,430,537,046.33	应付股利		1,991,693,066.20	1,081,588,956.62
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	7	852,856,132.81	925,939,637.83	一年内到期的非流动负债	24	10,170,008,161.00	5,487,680,133.00
其他流动资产		108,178,852,301.27	92,934,355,635.11	其他流动负债	25	800,000,000.00	999,280,000.00
流动资产合计				其他流动负债		86,956,515,077.45	74,999,043,230.33
非流动资产：				流动负债合计			
可供出售金融资产	8	224,999,342.67	485,213.63	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	26	20,507,217,528.88	19,905,250,207.08
长期应收款	9	5,996,814,403.50	3,988,139,077.18	应付债券	27	8,541,402,457.00	6,872,571,211.53
长期股权投资	10	54,646,597,340.84	49,172,374,060.42	其中：优先股			
投资性房地产	11	3,331,657,791.12	3,583,646,873.32	永续债			
固定资产	12	802,252,576.95	751,055,911.60	长期应付款			
在建工程				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				预计负债			
油气资产	13	1,262,040,972.76	1,310,938,924.21	递延收益	14	6,446,946,820.25	6,129,649,997.44
无形资产				递延所得税负债			
开发支出				其他非流动负债			
商誉				非流动负债合计			
长期待摊费用	14	373,879,016.69	299,609,547.86	负债合计			
递延所得税资产	15	302,009,436.31	66,942,250,880.84	所有者权益（或股东权益）：			
其他非流动资产				实收资本（或：股本）	28	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
非流动资产合计				其他权益工具	29	500,000,000.00	500,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	30	1,560,591,184.47	1,902,216,594.41
				减：库存股			
				其他综合收益	31	92,186,056.38	-11,089.78
				专项储备			
				盈余公积	32	429,642,874.64	211,185,894.51
				未分配利润	33	30,518,957,099.36	28,311,748,810.78
				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		37,284,939,459.34	35,108,702,454.41
				少数股东权益		15,384,081,839.19	9,025,388,142.54
				所有者权益（或股东权益）合计		52,669,021,298.53	44,134,090,596.95
资产总计		175,121,103,182.11	152,040,605,243.33	负债和所有者权益（或股东权益）总计		175,121,103,182.11	152,040,605,243.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



马东成

# 合并利润表

单位：元

2020年度



项目	附注六	本期金额	上期金额	项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	34	33,849,798,858.63	24,845,968,243.96	六、其他综合收益的税后净额		92,197,146.16	-6,052.88
二、营业总成本		25,573,193,359.01	19,467,546,155.89	归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		92,197,146.16	-6,052.88
其中：营业成本	34	21,153,685,915.07	15,313,798,220.10	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加	35	1,823,738,300.88	1,589,059,467.60	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用		1,250,461,327.41	1,106,131,061.07	2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		1,219,666,254.83	1,179,587,230.45	.....			
研发费用				(二) 将重分类进损益的其他综合收益		92,197,146.16	-6,052.88
财务费用	36	125,641,560.82	278,460,176.67	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
其中：利息费用		476,211,195.40	432,308,627.71	2、可供出售金融资产公允价值变动		-6,007.18	-6,052.88
利息收入		358,767,660.41	218,423,773.71	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
加：其他收益	37	59,981,474.21	96,977,811.90	4、现金流量套期损益的有效部分			
投资收益（损失以“-”号填列）	38	735,011,401.02	1,180,796,590.61	5、外币财务报表折算差额			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		688,735,231.43	386,386,403.35	6、固定资产和投资性房地产转换公允价值变动损益		92,203,153.34	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	39	2,205,954,207.00	2,452,608,427.00	归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	40	-48,085,294.82	-9,972,031.63	七、综合收益总额		8,602,115,924.88	6,720,926,002.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	41	4,784,969.29	11,213,960.33	归属母公司所有者的综合收益总额		4,932,095,724.45	3,363,263,602.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,234,252,256.32	9,110,046,846.28	归属少数股东的综合收益总额		3,670,020,200.43	3,357,662,400.19
加：营业外收入	42	72,132,565.06	84,076,341.67	八、每股收益：			
减：营业外支出	43	147,951,260.99	187,808,037.48	(一) 基本每股收益（元/股）		1.16	0.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,158,433,560.39	9,006,314,550.47	(二) 稀释每股收益（元/股）		1.16	0.80
减：所得税费用	44	2,648,514,781.67	2,285,382,495.17				
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,509,918,778.72	6,720,932,055.30				
(一) 按经营持续性分类							
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,509,918,778.72	6,720,932,055.30				
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）							
(二) 按所有权归属分类							
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,839,898,578.29	3,363,269,655.11				
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,670,020,200.43	3,357,662,400.19				

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

冯东成

# 合并现金流量表

单位: 元

2020年



项目	附注六	本期金额	上期金额	项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:				三、筹资活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		35,487,083,736.32	33,090,245,489.68	吸收投资收到的现金		2,549,173,830.91	500,000,000.00
收到的税费返还		279,541,884.52	45,029,560.46	其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,549,173,830.91	
收到其他与经营活动有关的现金		6,983,746,381.08	9,362,085,088.38	取得借款收到的现金		15,408,774,521.80	16,468,095,467.08
经营活动现金流入小计		42,750,372,001.92	42,497,360,138.52	发行债券收到的现金		8,010,000,000.00	5,393,535,587.69
购买商品、接受劳务支付的现金		27,492,101,275.39	22,923,249,677.68	收到其他与筹资活动有关的现金		918,614,236.65	804,091,252.12
支付给职工以及为职工支付的现金		1,073,329,366.75	997,391,745.84	筹资活动现金流入小计		26,886,562,589.36	23,165,722,306.89
支付的各项税费		3,273,632,751.00	2,822,584,088.13	偿还债务支付的现金		17,934,065,260.00	17,187,326,316.45
支付其他与经营活动有关的现金		8,580,000,953.51	10,309,142,242.33	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,419,963,848.43	2,376,167,688.04
经营活动现金流出小计		40,418,064,346.65	37,052,367,753.98	其中: 子公司支付给少数股东的股利和利润		115,226,454.91	
经营活动产生的现金流量净额	45	2,332,307,655.27	5,444,992,384.54	支付其他与筹资活动有关的现金		606,099,865.97	1,549,118,100.38
二、投资活动产生的现金流量:				筹资活动现金流出小计		22,960,128,974.40	21,112,612,104.87
收回投资收到的现金		376,060,000.00	99,974,297.49	筹资活动产生的现金流量净额		3,926,433,614.96	2,053,110,202.02
取得投资收益收到的现金		5,570,877.78	11,145,693.97	汇率变动对现金及现金等价物的影响		39,346,988.98	-2,640,932.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				45		2,927,019,823.48	1,885,086,673.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				加: 期初现金及现金等价物余额		15,413,257,749.63	13,528,171,075.66
收到其他与投资活动有关的现金				45		18,340,277,573.11	15,413,257,749.63
投资活动现金流入小计		2,795,283,719.94	1,832,507,798.73				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,176,914,597.72	2,753,627,786.19				
投资支付的现金		3,063,789,782.49	3,239,924,324.05				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,084,388,978.87	1,285,705,415.00				
支付其他与投资活动有关的现金			60,937,120.97				
投资活动现金流出小计		1,399,804,272.09	3,777,435,906.45				
投资活动产生的现金流量净额		6,547,983,033.45	8,364,002,766.47				
三、筹资活动产生的现金流量:							
发行债券收到的现金							
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与筹资活动有关的现金							
筹资活动现金流入小计							
偿还债务支付的现金							
分配股利、利润或偿付利息支付的现金							
支付其他与筹资活动有关的现金							
筹资活动现金流出小计							
筹资活动产生的现金流量净额							
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响							
五、现金及现金等价物净增加额							
加: 期初现金及现金等价物余额							
六、期末现金及现金等价物余额							

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

冯东成



# 合并所有者权益变动表

会合04表

2020年度

单位：元

项目	本年金额												
	归属于母公司所有者权益												
	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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		
一、上年年末余额	4,183,562,244.49	500,000,000.00		1,992,215,574.41		-11,089.78		211,185,974.51	28,311,748,800.78		35,108,702,454.41	9,025,388,142.54	44,134,090,596.95
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	4,183,562,244.49	500,000,000.00		1,992,215,574.41		-11,089.78		211,185,974.51	28,311,748,800.78		35,108,702,454.41	9,025,388,142.54	44,134,090,596.95
三、本年年末余额	4,183,562,244.49	500,000,000.00		1,992,215,574.41		-11,089.78		211,185,974.51	28,311,748,800.78		35,108,702,454.41	9,025,388,142.54	44,134,090,596.95
(一) 综合收益总额						92,197,146.16		216,456,980.13	2,207,208,286.58		2,476,237,004.93	6,368,603,696.65	8,534,930,701.58
(二) 所有者投入和减少资本						92,197,146.16		216,456,980.13	4,879,898,576.29		4,972,495,724.45	3,070,020,200.43	8,602,115,924.88
1、所有者投入的普通股						92,197,146.16		216,456,980.13	4,879,898,576.29		4,972,495,724.45	3,070,020,200.43	8,602,115,924.88
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								216,456,980.13	-2,632,000,286.71		-341,625,409.94	-172,800,946.00	-514,406,355.94
2、对所有者（或股东）的分配								216,456,980.13	-218,856,980.13		-2,144,233,309.58	-115,226,454.91	-2,529,459,704.49
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、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	4,183,562,244.49	500,000,000.00		1,992,215,574.41		92,186,056.38		429,642,974.64	30,519,957,899.38		37,284,939,459.34	15,380,080,839.19	52,669,020,298.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

健康

旭贺

冯东成

合并所有者权益变动表(续)

单位:元

2020年度

项目	上年金额														
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	归属于母公司所有者权益		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
	优先股	永续债	其他权益工具	其他			其他综合收益	其他综合收益							
一、上年年末余额	4,183,862,244.49	1,246,000,000.00			1,902,216,594.41			-5,036.90		211,185,894.51	25,106,273,086.33		32,609,232,792.84	5,109,701,322.49	37,708,934,105.33
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	4,183,862,244.49	1,246,000,000.00			1,902,216,594.41			-5,036.90		211,185,894.51	25,106,273,086.33		32,609,232,792.84	5,109,701,322.49	37,708,934,105.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-746,000,000.00						-6,052.88			3,245,175,724.45		2,499,469,671.57	3,925,606,320.05	6,425,075,991.62
(一)综合收益总额								-6,052.88			3,363,269,655.11		3,357,216,602.23	3,357,662,400.19	6,720,926,002.42
(二)所有者投入和减少资本													-746,000,000.00	721,654,419.86	-24,343,580.14
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、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、专项储备计提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															
(五)专项储备															
1、本期提取															
2、本期使用															
(六)其他															
四、本年年末余额	4,183,862,244.49	500,000,000.00			1,902,216,594.41			-11,089.78		211,185,894.51	28,317,448,810.78		35,108,702,454.41	9,025,398,142.54	44,134,090,596.95

注册会计师: 冯东成

注册会计师: 王曾



# 母公司资产负债表

会企01表

2020年12月31日

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

项目	附注十四	期末余额	上年年末余额	项目	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		4,390,215,422.96	711,795,070.64	短期借款		60,000,000.00	1,170,153,760.00
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	1	2,139,289.79	329,073,310.31	应付票据			
应收账款		155,964,535.85	6,361,373.21	应付账款		37,735,173.05	28,279,604.77
预付款项		18,599,368.02		预收款项		43,542,287.63	63,313,918.90
其他应收款	2	18,500,884,676.92	14,314,290,641.64	应付职工薪酬		10,615,074.89	10,701,502.06
其中：应收利息				应交税费		45,614,557.82	37,546,857.33
应收股利		100,000,000.00	195,000,000.00	其他应付款		7,705,773,102.56	3,033,606,390.23
存货		263,918,726.83	259,276,994.32	其中：应付利息		540,277,739.09	375,118,887.58
持有待售资产				应付股利		929,780,821.91	19,676,712.33
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		23,331,719,020.37	15,620,797,390.12	其他流动负债		6,434,592,095.00	2,575,904,233.00
非流动资产：				非流动负债合计		15,137,872,290.95	7,918,786,266.29
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		104,000,000.00	
长期应收款				应付债券		7,131,350,335.00	6,872,571,211.53
长期股权投资	3	18,634,437,904.17	19,063,464,592.16	其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产		2,506,571.37	3,627,060.81	长期应付款			
在建工程				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				预计负债			
油气资产				递延收益			
无形资产				递延所得税负债			
开发支出				其他非流动负债			
商誉				非流动负债合计		7,235,350,335.00	6,872,571,211.53
长期待摊费用		123,732,848.00	52,305,661.00	负债合计		22,373,222,625.95	14,791,357,477.82
递延所得税资产				所有者权益(或股东权益)：			
其他非流动资产		18,760,677,323.54	19,119,397,313.97	实收资本(或：股本)		4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
非流动资产合计		42,092,396,343.91	34,740,194,704.09	其他权益工具		500,000,000.00	500,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		500,000,000.00	500,000,000.00
				减：库存股			
				其他综合收益		13,316,945,331.55	13,316,945,331.55
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润		429,642,874.64	211,185,894.51
				所有者权益(或股东权益)合计		1,289,023,267.28	1,737,143,755.72
资产总计		42,092,396,343.91	34,740,194,704.09	负债和所有者权益(或股东权益)总计		42,092,396,343.91	34,740,194,704.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



冯东成

# 母公司利润表

单位: 元

2020年度

编制单位: 上海宝龙实业发展(集团)有限公司



项目	附注十四	本期金额	上期金额	项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	413,434,860.83	539,402,047.78	五、其他综合收益的税后净额			
减: 营业成本	4	43,537,709.00	161,418,547.44	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
税金及附加		1,742,964.28	1,210,336.34	1、重新计量设定受益计划变动额			
销售费用				2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
管理费用		340,255,344.49	285,518,086.13	.....			
研发费用				(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
财务费用		330,648,485.91	181,534,265.76	1、权益法下可转损益的其他综合收益			
其中: 利息费用		336,425,067.00	259,143,032.31	2、可供出售金融资产公允价值变动			
利息收入		41,769,587.46	88,968,704.44	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
加: 其他收益		766,223.18		4、现金流量套期损益的有效部分			
投资收益(损失以“-”号填列)	5	2,426,868,312.01	91,972,388.51	5、外币财务报表折算差额			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-22,966,687.99	-8,001,908.79	.....			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				六、综合收益总额		2,184,569,801.27	42,019,018.30
资产减值损失(损失以“-”号填列)				七、每股收益:			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		104,628.00	220,393.43	(一) 基本每股收益(元/股)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,124,989,520.34	21,913,594.05	(二) 稀释每股收益(元/股)			
加: 营业外收入		2,370.41	554,421.89				
减: 营业外支出		11,849,276.79	176,235.80				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,113,142,613.96	22,291,780.14				
减: 所得税费用		-71,427,187.31	-19,727,238.16				
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,184,569,801.27	42,019,018.30				
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,184,569,801.27	42,019,018.30				
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)							

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

冯东成

# 母公司现金流量表

会企03表

2020年

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		565,616,951.04	326,829,175.98	吸收投资收到的现金			509,000,000.00
收到的税费返还				取得借款收到的现金		279,000,000.00	2,037,581,120.00
收到其他与经营活动有关的现金		2,189,765,118.96	544,721,510.27	发行债券收到的现金		6,510,000,000.00	5,393,535,587.69
经营活动现金流入小计		2,755,382,070.00	871,550,686.25	收到其他与筹资活动有关的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		51,667,489.52	366,157,433.19	筹资活动现金流入小计		6,789,000,000.00	7,931,116,707.69
支付给职工以及为职工支付的现金		109,571,391.17	185,713,088.33	偿还债务支付的现金		3,828,500,260.00	2,848,039,986.19
支付的各项税费		1,955,314.22	26,666,485.72	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,185,722,431.66	185,826,976.87
支付其他与经营活动有关的现金		176,188,638.99	26,666,485.72	支付其他与筹资活动有关的现金		48,458,420.00	101,884,285.00
经营活动现金流出小计		339,382,833.90	733,998,654.50	筹资活动现金流出小计		6,062,681,111.66	3,135,751,248.06
经营活动产生的现金流量净额		2,415,999,236.10	137,552,031.75	筹资活动产生的现金流量净额		726,318,888.34	4,795,365,459.63
二、投资活动产生的现金流量：				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-19,002,010.21	12,168,130.04
收回投资收到的现金			108,974,297.30	五、现金及现金等价物净增加额		3,658,419,986.79	-2,020,175,402.14
取得投资收益收到的现金		2,546,173,832.32	15,000,000.00	加：期初现金及现金等价物余额		668,794,607.95	2,688,970,010.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			470,143.37	六、期末现金及现金等价物余额		4,327,214,594.74	668,794,607.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		18,536.82					
收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		2,546,192,369.14	124,444,440.67				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		88,495.58	651,573.69				
投资支付的现金			122,100,000.00				
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		2,011,000,001.00	6,966,953,890.54				
投资活动现金流出小计		2,011,088,496.58	7,089,705,464.23				
投资活动产生的现金流量净额		535,103,872.56	-6,965,261,023.56				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

冯东成



# 母公司所有者权益变动表

会企04表

2020年度

项目	本年金额						所有者权益合计
	其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	
	优先股	永续债					
一、上年年末余额			13,316,945,331.55				19,948,837,226.27
加：会计政策变更		500,000,000.00					
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额			13,316,945,331.55				19,948,837,226.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,183,562,244.49	500,000,000.00					
（一）综合收益总额							
（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、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、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	4,183,562,244.49	500,000,000.00	13,316,945,331.55				19,719,173,717.96

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

单位：元

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



冯东成

# 母公司所有者权益变动表(续)

会企04表

2020年度

单位: 元

项目	上年金额				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
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	4,183,562,244.49				13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,785,851,449.75	19,497,544,920.30
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	4,183,562,244.49				13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,785,851,449.75	19,497,544,920.30
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(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、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、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	4,183,562,244.49				13,316,945,331.55				211,185,894.51	1,737,143,755.72	19,948,837,226.27

法定代表人:

健康

主管会计工作负责人:

旭光

会计机构负责人:

冯东成

## 一、公司基本情况

上海宝龙实业发展（集团）有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)(原名为：上海宝龙实业发展有限公司)系由宝龙地产(香港)控股有限公司出资设立的有限责任公司(台港澳法人独资)，于 2010 年 2 月 22 日在上海市工商行政管理局登记注册，取得 91310000550074354L 号企业法人营业执照。公司于 2018 年 3 月 9 日变更名称为：上海宝龙实业发展（集团）有限公司，并完成工商变更。公司注册地：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室。法定代表人：许健康。

公司成立时注册资本人民币 11,500 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。公司于 2016 年 10 月 28 日增资 6,610.44 万元，注册资本变更为人民币 18,110.44 万元，于 2016 年 12 月 26 日增资 400,245.7845 万元，注册资本变更为人民币 418,356.2245 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。于 2017 年 11 月 24 日增资人民币 132,069.10 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资，本公司实收资本由人民币 286,287.12 万元增至人民币 418,356.2245 万元。截至本报告期末，本公司注册资本为 418,356.2245 万元，实收资本为 418,356.2245 万元。

本公司属房地产行业。经营范围为：受母公司委托，为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包；建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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】。

本公司的母公司为宝龙地产(香港)控股有限公司；本公司最终控制方为许健康先生。

## 二、本年度合并财务报表范围

本年度纳入合并范围分子公司共 299 家，其中分公司 27 家，子公司 272 家，本期新增 67 家子公司，5 家分公司，本期减少 6 家子公司；本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注八。

## 三、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。财务报表项目以历史成本计量为主。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、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；投资性房地产采用公允价值模式计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本期报表项目的计量属性未发生变化。



## 2、持续经营

公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 四、重要会计政策及会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2014 年修订]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行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。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，应当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、佣金等费用，应当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) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；

③ 为进行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；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；

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资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。

对长期股权投资的初始投资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，按照下列方法处理：

① 对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以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍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，其差额应当计入当期损益。

## 5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方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其回报金额。

母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- (1) 该母公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该母公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该母公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

编制合并报表时，公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，在抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由公司合并编制。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的

子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。公司在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。母公司在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，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当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。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照权益法对合营企业的投资进行会计处理。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（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、价值变动风险很小的投资。

#### 8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

#### ① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- 1) 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和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；
- 2) 持有至到期投资；
- 3) 应收款项；
- 4) 可供出售金融资产。

#### ② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 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) 其他金融负债。

#### ③ 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

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和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资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

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资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含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，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将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的公允价值变动计入当期损益。

处置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。

#### ④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在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。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，应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。

#### ⑤ 应收款项

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，应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。

#### ⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有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、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

处置可供出售金融资产时，应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，将原直接计入所有者权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。

#### ⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

#### (2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当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(在这种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)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。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

### (3) 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，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### (5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，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，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

10、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单项金额重大的判断依据或金额标准 应收账款—金额 1,000 万元以上(含)的款项

其他应收款—金额 1,000 万元以上(含)的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；

经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据：

应收售楼款组合 以应收售楼款为信用风险组合确认

现金法下的第三方应收租金组合 以现金法下的第三方应收租金为信用风险组合确认

直线法下的第三方应收租金、关联方及其他款项组合 以关联方款项、直线法下的第三方应收租金和其他款项为信用风险组合确认

按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)：

应收售楼款组合 2 年以内(含 2 年，下同)，不计提；

2 年以上，计提比例为 100%

现金法下的第三方应收租金组合 0-6 个月，不计提；7-12 月，计提比例为 50%；

12 个月以上，计提比例为 100%

直线法下的第三方应收租金、关联方及其他款项组合 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备其他应收款

确定组合的依据：

关联方组合 以关联方款项为信用风险组合确认

其他组合 以其他款项为信用风险组合确认



按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法):

关联方组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
其他组合	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由: 有确凿证据表明可收回性存在明显差异  
坏账准备的计提方法: 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(5) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其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。

## 11、存货

(1) 存货的分类

本公司的存货主要为房地产开发产品，包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

(2) 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

## 12、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：

- ① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ② 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

## (2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

- ① 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- ② 可收回金额。

## 13、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

### (1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- ① 以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 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；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

### ① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。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。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

#### 14、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，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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(1) 采用公允价值模式的对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。投资性房地产的公允价值由独立评估师根据公开市场价格及其他相关信息定期评估。

(2) 自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(3) 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且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。

### (2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年-40 年	-	2.50%-5.00%
运输设备	年限平均法	4 年-5 年	0%-5%	19.00%-25.00%
电子及其他设备	年限平均法	3 年-25 年	0%-5%	3.80%-33.33%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法。

融资租入固定资产的认定依据：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。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 16、在建工程

- (1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；
- (2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 17、借款费用

- (1) 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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1

年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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。

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。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的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确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 18、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用年限平均法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

类别	使用年限	预计净残值率
土地使用权	40 年或土地使用权剩余年限	-

## (4) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产以及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 20、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

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

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为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。



(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

#### (4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 21、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 22、永续债

本集团发行的永续债等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务。归类为权益工具的永续债等金融工具，其发行(含再融资)、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

## 23、收入

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

- (1) 营业收入包括物业销售收入、租金收入、物业管理收入、酒店营运收入、一级土地开发收入。

### (2) 物业销售收入的确认

#### ① 物业销售收入确认的一般原则

物业销售的收入在有关物业完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将物业所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本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，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

#### ② 物业销售收入确认的具体原则

- 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。

(3) 租金收入的确认

经营租赁下出租物业的租金收入按租赁期采用直线法确认。

(4) 物业管理收入的确认

物业管理产生的收入于提供服务的会计期间确认。

(5) 酒店营运收入的确认

来自房租、餐饮销售及其他配套服务的酒店收入于交付商品及提供服务时确认。

(6) 一级土地开发收入的确认

在政府部门委托区域内进行土地拆迁及整理等，待移交土地部门后在双方共同确认的基础上确认收入。

(7) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司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。

## 24、政府补助

政府补助，是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判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。

与公司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。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，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。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与公司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。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

#### (3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### 25、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

### 26、经营租赁和融资租赁

#### (1) 公司作为承租人对经营租赁的处理

##### ① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人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。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

(3) 融资租赁会计处理方法。

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

27、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本期公司无重大会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本期公司无重大会计估计变更事项。

28、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 公允价值计量

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见下文。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

对于已完工并且用于出租的建筑物，能够测算其未来收益，且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用收益法与市场比较法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法与成本法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

#### (2) 投资性房地产递延税项

本公司对自持商场物业采用公允价值模式进行后续计量。本公司管理层认为持有投资性房地产的商业目的是获取投资性房地产持有过程中产生的全部经济利益。在确定本公司投资性房地产递延税项时，本公司管理层在计量投资性房地产产生的递延税项时是基于未来经济利益通过持有并使用投资性房地产来实现，因此，未考虑处置投资性房地产时将产生的土地增值税的影响。

#### (3) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (4) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

#### (1) 增值税

按 5%、6%、9%、13%的税率计缴。

#### (2) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

#### (3) 城市维护建设税

按应交流转税税额的 1%、5%、7%计缴。

#### (4) 教育费附加

按应交流转税税额的 3%计缴。

#### (5) 地方教育附加

按应交流转税税额的 1%、2%计缴。

#### (6) 房产税

从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

#### (7) 企业所得税

按应纳税所得额之 25%的税率计缴。



## 六、合并财务报表主要项目附注

### 1、货币资金

#### (1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
现金	15,972,458.87	580,446.96
银行存款	18,324,305,114.24	15,412,677,302.67
其他货币资金	1,406,563,050.88	1,595,693,564.98
合计	<u>19,746,840,623.99</u>	<u>17,008,951,314.61</u>

(2) 其他货币资金包括预售物业建筑款保证金 719,924,610.67 元，银行贷款保证金 98,714,441.40 元，内保外贷信用证保证金 370,714,225.41 元，客户按揭贷款保证金 82,756,586.79 元，建筑工人工资保证金 5,862,695.20 元，应付建筑款保证金 12,944,629.13 元，一般信用证保证金 20,000,000.00 元，质押存款 75,000,000.00 元及其他 20,645,862.28 元。

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	4,394,445.81	-
银行承兑票据	=	39,500,000.00
合计	<u>4,394,445.81</u>	<u>39,500,000.00</u>

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,336,069,696.45	100.00%	49,460,110.98	2.12%	2,286,609,585.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	-	=
合计	<u>2,336,069,696.45</u>	<u>100.00%</u>	<u>49,460,110.98</u>	2.12%	<u>2,286,609,585.47</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,249,994,252.40	100.00%	21,203,823.19	0.94%	2,228,790,429.21

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	-	=
合计	<u>2,249,994,252.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>21,203,823.19</u>	0.94%	<u>2,228,790,429.21</u>

(2) 坏账准备计提情况

① 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 期末按组合计提坏账准备情况

应收售楼款组合：

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	1,059,814,198.05	91.36%	-
1-2 年	59,615,427.40	5.14%	-
2 年以上	<u>40,631,349.80</u>	<u>3.50%</u>	<u>40,631,349.80</u>
合计	<u>1,160,060,975.25</u>	<u>100.00%</u>	<u>40,631,349.80</u>

现金法下的第三方应收租金组合：

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
0-6 月	58,555,839.62	81.02%	-
7-12 月	9,774,139.27	13.52%	4,887,069.64
12 个月以上	<u>3,941,691.54</u>	<u>5.46%</u>	<u>3,941,691.54</u>
合计	<u>72,271,670.43</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,828,761.18</u>

2) 直线法下的第三方应收租金、关联方及其他款项组合：

账龄	期末余额		
	账面余额	比例	坏账准备
第三方	600,642,539.02	54.42%	-
关联方	33,863,803.26	3.07%	-
其他	<u>469,230,708.49</u>	<u>42.51%</u>	=
合计	<u>1,103,737,050.77</u>	<u>100.00%</u>	=

(3) 本期坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 48,085,294.82 元，核销坏账准备 19,829,007.03 元。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

4、预付款项

(1) 预付款项分类列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
预付土地款	3,890,784,000.91	62.32%	5,003,029,412.90	73.21%
预付其他	<u>2,352,482,560.39</u>	<u>37.68%</u>	<u>1,830,889,346.48</u>	<u>26.79%</u>
合计	<u>6,243,266,561.30</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,833,918,759.38</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。

5、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	<u>29,460,025,079.36</u>	<u>20,466,718,447.75</u>
合计	<u>29,460,025,079.36</u>	<u>20,466,718,447.75</u>

(1) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	29,460,025,079.36	100.00%	-	-	29,460,025,079.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备其他应收账款	=	=	=	-	=
合计	<u>29,460,025,079.36</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>29,460,025,079.36</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	20,466,718,447.75	100.00%	-	-	20,466,718,447.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>20,466,718,447.75</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>20,466,718,447.75</u>

② 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

期末按组合计提坏账准备情况

组合	期末余额		
	账面余额	计提比例	坏账准备
关联方组合	21,301,151,931.85	-	-
其他组合	<u>8,158,873,147.51</u>	=	=
合计	<u>29,460,025,079.36</u>	=	=

③ 期末按性质分类披露

项目	期末余额
应收关联方往来款项	21,301,151,931.85
应收第三方往来款项	7,407,922,385.32
备用金及保证金	<u>750,950,762.19</u>
合计	<u>29,460,025,079.36</u>

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	36,147,046,448.06	-	36,147,046,448.06	34,238,509,629.24	-	34,238,509,629.24
已完工开发产品	<u>13,437,813,424.47</u>	=	<u>13,437,813,424.47</u>	<u>11,192,027,417.09</u>	=	<u>11,192,027,417.09</u>
合计	<u>49,584,859,872.53</u>	=	<u>49,584,859,872.53</u>	<u>45,430,537,046.33</u>	=	<u>45,430,537,046.33</u>

(2) 其他说明:

- ① 期末存货中用于债务担保的账面价值为 29,085,681,086.61 元，详见本财务报表附注六\46、九\5\2\②、十一\1\2、十一\2\2之说明
- ② 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	852,856,132.81	925,939,637.83

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:	-	-	-
可供出售权益工具:			
其中: 按公允价值计量的	477,204.06	-	477,204.06
按成本计量的	<u>226,522,138.61</u>	=	<u>226,522,138.61</u>
合计	<u>226,999,342.67</u>	=	<u>226,999,342.67</u>

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:	-	-	-
可供出售权益工具:			
其中: 按公允价值计量的	485,213.63	-	485,213.63
按成本计量的	=	=	=
合计	<u>485,213.63</u>	=	<u>485,213.63</u>

① 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售	可供出售	合计
	权益工具	债务工具	
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	500,000.00	-	500,000.00
公允价值	-	-	-
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-22,795.94	-	-22,795.94
已计提减值金额	-	-	-

② 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			期末
	期初	本期增加	本期减少	
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
南京龙旭置业发展有限公司	-	216,522,138.61	-	216,522,138.61

(续上表)

被投资单位	在被投资单位持股比例	本期现金红利
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	9.65%	-
南京龙旭置业发展有限公司	15.83%	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

9、长期股权投资

被投资单位	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	权益法下确认的 投资损益	其他		
(1) 合营企业						
天津宝龙金骏房 地产开发有限责 任公司	647,350,117.93	-	-22,966,687.99	-	624,383,429.94	-
苏州凯合商务信 息咨询有限公司	586,218,597.58	-	76,864,234.00	-291,060,000.00	372,022,831.58	-
天津愉景城置业 有限公司	221,371,449.98	-	4,866,938.02	-	226,238,388.00	-
宁波宝龙华洋置 业发展有限公司	111,447,768.85	-	7,228,404.15	-118,676,173.00	-	-
宁波雅戈尔北城 置业有限公司	73,676,940.97	-	362,442,227.03	-	436,119,168.00	-
泰州宝龙房地产 有限公司	212,702,844.98	-	-	-212,702,844.98	-	-
宁波雅戈尔宝龙 置业有限公司 (曾用名：宁波 雅戈尔新长岛置 业有限公司)	17,938,313.84	-	-5,843,064.84	-	12,095,249.00	-
上海半杰企业管 理有限公司	140,964.36	-	-140,964.36	-	-	-
青岛海龙衣联置 业有限公司	247,958,625.32	-	-2,905,215.32	-	245,053,410.00	-
平阳中基联业置 业有限公司	2,177,805.01	-	-2,177,805.01	-	-	-
台州鹏淼房地产 开发有限公司	5,359,998.93	4,729,530.00	-10,089,528.93	-	-	-
杭州宝龙桃源置 业发展有限公司	2,332,915.57	52,208,444.00	-20,727,187.57	-	33,814,172.00	-
上海宝展房地产 开发有限公司	-	-	26,861,601.00	-	26,861,601.00	-
杭州临安龙兴房 地产开发有限公 司	-	5,100,000.00	-5,100,000.00	-	-	-
宁波融辉置业有 限公司	-	33,150,000.00	-15,175,385.00	-	17,974,615.00	-
浙江星宝地置业 有限公司	-	40,000,000.00	-3,001,741.00	-	36,998,259.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	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	权益法下确认的 投资损益	其他		
南京旭宝置业发展有限公司	-	464,707,710.00	-414,843.00	-	464,292,867.00	-
张家港东峻房地产开发有限公司	-	20,130,000.00	-1,945,705.00	-	18,184,295.00	-
常州诚远置业发展有限公司	-	193,052,492.87	-38,083,207.87	-	154,969,285.00	-
小计	<u>2,128,676,343.32</u>	<u>813,078,176.87</u>	<u>349,692,068.31</u>	<u>-622,439,017.98</u>	<u>2,669,007,570.52</u>	=
(2) 联营企业						
浙江舟山中轴置业有限公司	27,254,581.22	-	-27,254,581.22	-	-	-
泉州世茂世悦置业有限公司	127,859,948.43	-	-2,869,352.43	-	124,990,596.00	-
常熟世宝房地产开发有限公司	92,209,838.38	-	-8,957,837.38	-	83,252,001.00	-
徐州金碧房地产开发有限公司	8,959,539.80	-	-8,959,539.80	-	-	-
南京宝茂置业有限公司	50,538,055.93	-	-6,489,844.93	-	44,048,211.00	-
泉州世茂新里程置业有限公司	24,619,336.84	-	-23,119,552.84	-	1,499,784.00	-
上海湖康企业管理有限公司	263,318,980.00	-	-387,416.00	-	262,931,564.00	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	553,266,059.05	-	21,523,577.95	-85,000,000.00	489,789,637.00	-
青岛宝龙资产管理咨询有限公司	74,356,741.72	-	900,683.29	-	75,257,425.01	-
金华市瑞麟房地产开发有限公司	34,222,499.36	-	182,222,899.78	-	216,445,399.14	-
镇江恒润房地产开发有限公司	32,844,818.92	-	22,352,217.08	-	55,197,036.00	-
温州万聚置业有限公司	5,073,140.15	-	-5,073,140.15	-	-	-
上海泉商投资股份有限公司	33,311,952.87	-	-1,820,257.87	-	31,491,695.00	-
上海涛峡企业管理咨询有限公司	9,528,552.33	140,000,000.00	-5,062,579.33	-	144,465,973.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	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	权益法下确认的 投资损益	其他		
绍兴柯桥聚杭房地 产开发有限公司	259,683,813.92	-	-29,407,651.92	-	230,276,162.00	-
杭州嘉怡置业有 限公司	36,875,590.29	-	-7,267,391.29	-	29,608,199.00	-
天台茂龙房地产 开发有限公司	129,748,221.62	-	-9,427,919.62	-	120,320,302.00	-
浙江蓝城宏逸有道 建设管理有限公司	6,891,873.32	=	-2,389,386.32	=	4,502,487.00	=
浙江湖州宝鑫房地 产开发有限公司	88,899,189.71	10,000,000.00	-15,639,576.44	-	83,259,613.27	=
杭州展骥实业有 限公司	-	-	287,443,601.56	-	287,443,601.56	-
盐城圣桦京府置 业有限公司	-	50,000,000.00	-16,850,517.00	-	33,149,483.00	-
温州中交梁辉置 业有限公司	-	34,300,000.00	-4,423,272.00	-	29,876,728.00	-
杭州绿临房地产 开发有限公司	-	936.00	-	-	936.00	-
上海骏洛企业管 理有限公司	-	980,000,000.00	-	-	980,000,000.00	-
小计	<u>1,859,462,733.86</u>	<u>1,214,300,936.00</u>	<u>339,043,163.12</u>	<u>-85,000,000.00</u>	<u>3,327,806,832.98</u>	=
合计	<u>3,988,139,077.18</u>	<u>2,027,379,112.87</u>	<u>688,735,231.43</u>	<u>-707,439,017.98</u>	<u>5,996,814,403.50</u>	=

注：本年泰州宝龙房地产有限公司减少原因系合作方已将共同控制项目的控制权让与本公司，其他减少主要系本年发放普通股股利。

## 10、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物和土地使用权	在建投资物业	合计
① 期初余额	44,411,038,070.62	4,761,335,989.80	49,172,374,060.42
② 本期变动			
加：在建工程、固定资产、无形资产转入	619,263,752.11	-	619,263,752.11
本期成本投入	-	2,652,379,468.18	2,652,379,468.18
完工转入	3,946,442,753.80	-	3,946,442,753.80
减：处置	3,374,146.87	-	3,374,146.87
完工转出	-	3,946,442,753.80	3,946,442,753.80
公允价值变动	895,561,755.00	1,310,392,452.00	2,205,954,207.00
③ 期末余额	49,868,932,184.66	4,777,665,156.18	54,646,597,340.84



上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

注 1：本期减少系山东宝龙实业发展有限公司、蚌埠宝龙置业有限公司处置投资性房地产 3,374,146.87 元，资产处置收益共计 2,062,248.19 元，详见附注六/41。

注 2：本期在建工程、固定资产、无形资产本期转入 619,263,752.11 元，其中重估收益为 122,937,537.79 元。

(2) 期末投资性房地产中已有账面价值 31,749,653,108.86 元用于抵押担保，详见附注六\46、十一\1\2)、十一\2\2)之说明。

(3) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 其他说明

本公司定期聘请专业资产评估机构对投资性房地产进行评估确定其公允价值。

11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,331,657,791.12	3,583,646,873.32
固定资产清理	=	=
合计	<u>3,331,657,791.12</u>	<u>3,583,646,873.32</u>

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	装修费	合计
账面原值					
期初余额	4,154,128,697.81	66,544,153.18	261,594,376.11	38,914,920.45	4,521,182,147.55
本期增加金额	139,931,265.86	2,739,362.97	20,768,600.37	-	163,439,229.20
本期减少金额	186,983,267.27	6,162,920.74	52,301,911.81	-	245,448,099.82
期末余额	4,107,076,696.40	63,120,595.41	230,061,064.67	38,914,920.45	4,439,173,276.93
累计折旧					
期初余额	716,969,716.51	51,945,147.56	144,085,431.20	24,534,978.96	937,535,274.23
本期增加金额	202,852,031.13	8,694,532.93	14,862,247.39	14,379,941.49	240,788,752.94
本期减少金额	61,591,679.03	5,502,606.68	3,714,255.65	-	70,808,541.36
期末余额	858,230,068.61	55,137,073.81	155,233,422.94	38,914,920.45	1,107,515,485.81
减值准备					
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加金额	-	-	-	-	-
本期减少金额	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-
账面价值					
期末账面价值	3,248,846,627.79	7,983,521.60	74,827,641.73	-	3,331,657,791.12
期初账面价值	3,437,158,981.30	14,599,005.62	117,508,944.91	14,379,941.49	3,583,646,873.32

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

注：

- ① 本期增加中包括从在建工程中转入 139,931,265.86 元。  
② 本期减少中包括转入投资性房地产 186,983,267.27 元。  
③ 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(2) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(3) 期末用于借款抵押的固定资产价值为 1,339,223,725.82 元，详见本财务报表附注六\46、九\5\2\②、十一\1\2、十一\2\2之说明。

## 12、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	802,252,576.95	751,055,911.60

### (1) 在建工程情况

#### ① 在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产金额	本期转入投资 性房地产金额	本期其他 减少金额	期末余额
厦门鹭岛项目精品 酒店	356,640,049.59	78,362,086.00	-	-	-	435,002,135.59
宁波龙信项目酒店	-	135,216,430.63	-	-	-	135,216,430.63
舟山定海项目酒店	20,071,430.36	55,092,020.87	-	-	-	75,163,451.23
新乡宝龙项目酒店	21,963,100.76	38,002,799.71	-	-	-	59,965,900.47
金华磐安项目酒店	-	48,727,922.14	-	-	-	48,727,922.14
南通项目酒店	14,346,750.96	26,632,631.73	-	-	-	40,979,382.69
永康龙新项目	-	5,160,830.70	-	-	-	5,160,830.70
常州宝龙项目酒店	2,649,231.47	-	-	-	989,057.97	1,660,173.50
郑州项目	-	376,350.00	-	-	-	376,350.00
晋江晋龙项目酒店	153,077,398.28	-	-	111,144,157.38	41,933,240.90	-
山东蓬莱宝龙项目 酒店	172,614,891.42	-	130,238,207.10	-	42,376,684.32	-
杭州滨江项目酒店	2,693,058.76	-	2,693,058.76	-	-	-
合计	751,055,911.60	387,571,071.78	139,931,265.86	111,144,157.38	85,298,983.19	802,252,576.95

#### ② 本报告期计提在建工程减值准备情况：

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

③ 期末用于借款抵押的在建工程为 431,613,980.38 元，详见本财务报表附注六\46、十一\1\2之说明。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
① 账面原值		
期初余额	1,554,340,119.69	1,554,340,119.69
本期增加金额	181,962,983.40	181,962,983.40
本期减少金额	209,906,137.27	209,906,137.27
期末余额	1,526,396,965.82	1,526,396,965.82
② 累计摊销		
期初余额	243,401,195.48	243,401,195.48
本期增加金额	70,575,745.35	70,575,745.35
本期减少金额	49,620,947.77	49,620,947.77
期末余额	264,355,993.06	264,355,993.06
③ 减值准备		
期初余额	-	-
本期增加金额	-	-
本期减少金额	-	-
期末余额	-	-
④ 账面价值		
期末账面价值	1,262,040,972.76	1,262,040,972.76
期初账面价值	1,310,938,924.21	1,310,938,924.21

(2) 期末用于抵押或担保的土地使用权为 495,328,541.16 元，详见本财务报表附注六\46、九\5\2)\②、十一\1\2)、十一\2\2)之说明。

(3) 本期无形资产原值减少中包括转入投资性房地产 198,198,789.67 元。

14、递延所得税资产/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	
	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	1,446,055,955.77	361,513,988.94	1,177,234,368.25	294,308,592.06
坏账损失	<u>49,460,110.98</u>	<u>12,365,027.75</u>	<u>21,203,823.19</u>	<u>5,300,955.80</u>
合计	<u>1,495,516,066.75</u>	<u>373,879,016.69</u>	<u>1,198,438,191.44</u>	<u>299,609,547.86</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性	递延所得税负债	应纳税暂时性	递延所得税负债
	差异		差异	
投资性房地产公允价值变动	23,687,068,302.99	5,921,767,075.75	21,481,114,095.99	5,370,278,524.00
可供出售金融资产公允价值变动	22,795.94	5,698.99	14,786.37	3,696.59
其他	<u>2,100,696,182.07</u>	<u>525,174,045.52</u>	<u>3,037,471,107.40</u>	<u>759,367,776.85</u>
合计	<u>25,787,787,281.00</u>	<u>6,446,946,820.25</u>	<u>24,518,599,989.76</u>	<u>6,129,649,997.44</u>

15、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付投资性房地产土地款	302,009,436.31	-

16、借款情况

(1) 抵押借款

项目	期末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
短期借款	<u>463,000,000.00</u>	233,478,846.22	存货
短期借款合计	<u>463,000,000.00</u>		
一年内到期的长期借款	50,000,000.00	499,872,984.16	投资性房地产
一年内到期的长期借款	50,000,000.00	1,438,807,801.91	投资性房地产
一年内到期的长期借款	13,000,000.00	209,738,314.46	投资性房地产
一年内到期的长期借款	40,000,000.00	900,180,707.81	投资性房地产
一年内到期的长期借款	12,000,000.00	176,088,029.46	固定资产
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	178,687,201.08	固定资产
一年内到期的长期借款	33,605,000.00	2,537,436,145.22	投资性房地产
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	67,909,069.73	存货
一年内到期的长期借款	159,000,000.00	257,797,104.27	存货、投资性房地产
一年内到期的长期借款	200,000,000.00	1,150,376,256.28	投资性房地产
一年内到期的长期借款	20,500,000.00	21,453,548.52	固定资产
一年内到期的长期借款	310,000,000.00	1,941,207,744.25	存货、投资性房地产
一年内到期的长期借款	1,000,000.00	87,655,742.44	固定资产
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	327,301,283.30	存货
一年内到期的长期借款	231,700,000.00	1,512,550,581.24	存货
一年内到期的长期借款	18,750,000.00	375,676,945.47	投资性房地产
一年内到期的长期借款	88,755,000.00	31,131,769.84	存货
一年内到期的长期借款	71,660,000.00	200,814,692.83	在建工程、存货
一年内到期的长期借款	185,000,000.00	55,029,601.95	存货
一年内到期的长期借款	3,375,000.00	3,732,351,087.85	存货、投资性房地产、在建工程
一年内到期的长期借款	97,000,000.00	1,532,155,733.00	存货、投资性房地产
一年内到期的长期借款	60,000,000.00	42,120,689.30	存货

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
一年内到期的长期借款	180,000,000.00	183,082,463.24	存货
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	107,172,154.58	存货
一年内到期的长期借款	40,000,000.00	90,757,372.22	存货
一年内到期的长期借款	75,283,100.00	952,670,646.46	存货
一年内到期的长期借款	50,000,000.00	166,419,230.34	存货
一年内到期的长期借款	168,000,000.00	236,108,372.66	存货
一年内到期的长期借款	12,000,000.00	407,400,000.00	投资性房地产
一年内到期的长期借款	10,100,000.00	234,774,792.86	无形资产、固定资产
一年内到期的长期借款	4,000,000.00	531,498,807.34	存货
一年内到期的长期借款	5,000,000.00	419,920,303.97	存货
一年内到期的长期借款	95,400,000.00	507,095,045.86	存货、投资性房地产
一年内到期的长期借款	30,000,000.00	1,238,319,675.11	投资性房地产
一年内到期的长期借款	30,000,000.00	955,951,026.74	投资性房地产
一年内到期的长期借款	100,000,000.00	522,248,927.78	存货
一年内到期的长期借款	17,750,000.00	1,054,539,136.06	投资性房地产
一年内到期的长期借款	15,000,000.00	31,513,047.04	固定资产
一年内到期的长期借款	13,440,000.00	280,331,566.42	投资性房地产
一年内到期的长期借款	176,000,000.00	291,081,311.85	存货
一年内到期的长期借款	148,500,000.00	890,500,286.21	存货、投资性房地产、在建工程
一年内到期的长期借款	74,630,000.00	3,818,713,336.47	存货
一年内到期的长期借款	70,150,000.00	161,009,907.53	存货
一年内到期的长期借款	40,000,000.00	262,951,679.71	存货
一年内到期的长期借款	37,500,000.00	562,142,647.36	投资性房地产
一年内到期的长期借款	100,000,000.00	249,300,739.60	投资性房地产
一年内到期的长期借款	1,820,000.00	3,800,954,550.76	存货、投资性房地产
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	473,379,147.09	投资性房地产
一年内到期的长期借款	1,000,000.00	185,408,667.96	存货
一年内到期的长期借款	80,000,000.00	635,438,042.09	存货
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	1,061,311,155.15	投资性房地产
一年内到期的长期借款	1,000,000.00	712,493,513.79	投资性房地产
一年内到期的长期借款	3,000,000.00	464,139,369.74	存货、投资性房地产
一年内到期的长期借款	22,000,000.00	1,107,751,792.74	存货
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	632,373,137.29	存货、土地使用权
一年内到期的长期借款	180,000,000.00	2,517,928,847.83	存货
一年内到期的长期借款	15,000,000.00	742,111,568.82	存货
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	338,605,934.70	存货
一年内到期的长期借款	80,000,000.00	1,746,785,327.77	存货
一年内到期的长期借款	<u>112,500,000.00</u>	563,325,571.94	存货
一年内到期的长期借款合计	<u>3,734,418,100.00</u>		

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
长期借款	130,000,000.00	499,872,984.16	投资性房地产
长期借款	240,000,000.00	1,438,807,801.91	投资性房地产
长期借款	58,500,000.00	209,738,314.46	投资性房地产
长期借款	258,000,000.00	900,180,707.81	投资性房地产
长期借款	147,000,000.00	176,088,029.46	固定资产
长期借款	215,000,000.00	178,687,201.08	固定资产
长期借款	1,517,395,000.00	2,537,436,145.22	投资性房地产
长期借款	125,500,000.00	67,909,069.73	存货
长期借款	639,500,000.00	21,453,548.52	固定资产
长期借款	450,000,000.00	1,941,207,744.25	存货、投资性房地产
长期借款	195,000,000.00	87,655,742.44	固定资产
长期借款	30,000,000.00	335,547,202.00	投资性房地产
长期借款	230,000,000.00	327,301,283.30	存货
长期借款	561,750,000.00	375,676,945.47	投资性房地产
长期借款	277,245,000.00	31,131,769.84	存货
长期借款	360,103,029.55	567,128,330.31	存货
长期借款	240,000,000.00	200,814,692.83	在建工程、存货
长期借款	145,490,000.00	55,029,601.95	存货
长期借款	695,825,000.00	3,732,351,087.85	存货、投资性房地产、在建工程
长期借款	1,530,000,000.00	107,172,154.58	存货
长期借款	457,000,000.00	90,757,372.22	存货
长期借款	332,635,000.00	952,670,646.46	存货
长期借款	505,700,000.00	3,237,040,248.59	存货
长期借款	182,000,000.00	1,294,686,483.20	存货
长期借款	318,000,000.00	407,400,000.00	投资性房地产
长期借款	100,000,000.00	17,123,868.85	存货
长期借款	281,250,000.00	234,774,792.86	无形资产、固定资产
长期借款	66,000,000.00	531,498,807.34	存货
长期借款	387,000,000.00	419,920,303.97	存货
长期借款	180,000,000.00	342,654,309.16	土地使用权
长期借款	194,600,000.00	582,093,404.46	存货
长期借款	215,000,000.00	1,238,319,675.11	投资性房地产
长期借款	310,000,000.00	955,951,026.74	投资性房地产
长期借款	369,999,999.33	522,248,927.78	存货
长期借款	561,900,000.00	1,054,539,136.06	投资性房地产
长期借款	240,000,000.00	31,513,047.04	固定资产
长期借款	170,800,000.00	280,331,566.42	投资性房地产
长期借款	78,000,000.00	36,091,129.34	存货
长期借款	124,800,000.00	291,081,311.85	存货

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
长期借款	121,500,000.00	890,500,286.21	存货、投资性房地产、在建工程
长期借款	615,370,000.00	3,818,713,336.47	存货
长期借款	253,500,000.00	189,233,116.29	存货
长期借款	459,000,000.00	161,009,907.53	存货
长期借款	120,000,000.00	153,661,680.44	固定资产
长期借款	30,000,000.00	262,951,679.71	存货
长期借款	234,375,000.00	562,142,647.36	投资性房地产
长期借款	1,298,050,000.00	3,800,954,550.76	存货、投资性房地产
长期借款	440,000,000.00	473,379,147.09	投资性房地产
长期借款	98,500,000.00	185,408,667.96	存货
长期借款	300,000,000.00	448,221,785.19	存货
长期借款	176,929,500.00	635,438,042.09	存货
长期借款	480,000,000.00	1,061,311,155.15	投资性房地产
长期借款	199,000,000.00	712,493,513.79	投资性房地产
长期借款	211,000,000.00	464,139,369.74	存货、投资性房地产
长期借款	65,000,000.00	350,421,416.22	存货
长期借款	198,000,000.00	1,107,751,792.74	存货
长期借款	270,000,000.00	632,373,137.29	存货、土地使用权
长期借款	370,000,000.00	2,517,928,847.83	存货
长期借款	165,000,000.00	742,111,568.82	存货
长期借款	220,000,000.00	438,927,229.95	存货
长期借款	40,000,000.00	338,605,934.70	存货
长期借款	30,000,000.00	1,746,785,327.77	存货
长期借款	112,500,000.00	563,325,571.94	存货
长期借款	<u>92,500,000.00</u>	211,254,537.42	固定资产
长期借款合计	<u>19,721,217,528.88</u>		

(2) 保证借款

项目	期末余额	保证人
短期借款	<u>60,000,000.00</u>	宝龙地产控股有限公司、上海宝龙实业发展有限公司
短期借款合计	<u>60,000,000.00</u>	
一年内到期的非流动负债	18,000,000.00	许健康、许华芳、上海宝龙实业发展（集团）有限公司
一年内到期的非流动负债	<u>10,000,000.00</u>	宝龙地产控股有限公司
一年内到期的非流动负债合计	<u>28,000,000.00</u>	
长期借款	350,000,000.00	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
长期借款	332,000,000.00	许健康、许华芳、上海宝龙实业发展（集团）有限公司
长期借款	<u>104,000,000.00</u>	宝龙地产控股有限公司
长期借款合计	<u>786,000,000.00</u>	

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	463,000,000.00	777,400,000.00
质押借款	-	1,010,153,760.00
保证借款	<u>60,000,000.00</u>	<u>60,000,000.00</u>
合计	<u>523,000,000.00</u>	<u>1,847,553,760.00</u>

(2) 短期借款分类的说明详见本附注“六/16、借款情况”的披露。

18、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	262,410,078.80	-
银行承兑票据	<u>1,370,713.13</u>	=
合计	<u>263,780,791.93</u>	=

19、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付地价款	23,751,113.01	90,400,983.47
应付工程款	<u>12,454,901,391.35</u>	<u>12,798,714,303.83</u>
合计	<u>12,478,652,504.36</u>	<u>12,889,115,287.30</u>

注：截至 2020 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的应付账款为 2,541,722,574.80 元，系应付工程款。

① 期末应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款

单位名称	与本公司关系	持股比例	期末余额	占总金额比例
宝龙地产(香港)控股有限公司	投资方	100.00%	31,131,287.79	0.25%

20、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	22,336,526,822.03	22,460,360,594.02
其他	<u>266,319,916.43</u>	<u>807,335,407.47</u>
合计	<u>22,602,846,738.46</u>	<u>23,267,696,001.49</u>

(2) 期末无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(3) 账龄超过一年的预收款项为 2,277,639,306.71 元，主要为预收售楼款。



上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

21、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	63,274,030.36	1,069,791,824.22	1,066,564,121.90	66,501,732.68
其中：工资、奖金、津贴和补贴	62,434,158.29	958,857,640.43	959,090,480.66	62,201,318.06
职工福利费	48,494.73	23,582,749.32	23,417,514.96	213,729.09
社会保险费	453,771.70	41,057,696.19	37,929,542.10	3,581,925.79
住房公积金	146,789.82	44,922,520.43	44,965,722.50	103,587.75
工会经费和职工教育经费	190,815.82	1,371,217.85	1,160,861.68	401,171.99
离职后福利	=	<u>5,923,332.85</u>	<u>5,765,244.85</u>	<u>158,088.00</u>
合计	<u>63,274,030.36</u>	<u>1,075,715,157.07</u>	<u>1,072,329,366.75</u>	<u>66,659,820.68</u>

22、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	5,204,769,362.00	4,377,308,396.03
土地增值税	4,794,252,245.94	4,009,895,556.45
增值税	466,701,194.19	162,884,818.82
其他	<u>324,617,263.95</u>	<u>136,833,190.90</u>
合计	<u>10,790,340,066.08</u>	<u>8,686,921,962.20</u>

23、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	710,000,238.56	406,645,997.16
应付股利	1,991,693,066.20	1,081,588,956.62
其他应付款	<u>26,559,533,690.18</u>	<u>20,269,287,102.20</u>
合计	<u>29,261,226,994.94</u>	<u>21,757,522,055.98</u>

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	542,013,092.91	371,381,639.10
长期借款应付利息	167,003,270.65	32,237,175.15
短期借款应付利息	<u>983,875.00</u>	<u>3,027,182.91</u>
合计	<u>710,000,238.56</u>	<u>406,645,997.16</u>

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
宝龙地产（香港）控股有限公司	1,823,032,244.29	913,032,244.29
厦门弘宝融投资管理有限公司	148,880,000.00	148,880,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利	19,780,821.91	19,676,712.33
其中：永续债股利	<u>19,780,821.91</u>	<u>19,676,712.33</u>
合计	<u>1,991,693,066.20</u>	<u>1,081,588,956.62</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 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
应付关联方往来款项	18,151,772,676.31	10,328,990,264.51
应付第三方往来款项	7,397,976,950.70	8,448,803,118.71
押金及保证金	1,009,784,063.17	1,491,493,718.98
合计	26,559,533,690.18	20,269,287,102.20

注：本年应付第三方往来款项中有 2,526,019,861.84 元系少数股东往来款。

② 期末无其他应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

③ 期末其他应付关联方款项 18,151,772,676.31 元，占其他应付款余额的 68.34%。

24、一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,762,418,100.00	3,461,775,900.00
一年内到期的应付债券	6,407,590,061.00	2,025,904,233.00
合计	10,170,008,161.00	5,487,680,133.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,734,418,100.00	3,451,775,900.00
保证借款	28,000,000.00	10,000,000.00
合计	3,762,418,100.00	3,461,775,900.00

② 一年内到期的长期借款分类的说明详见本附注“六/16、借款情况”的披露。

(3) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	应付债券转入
17 宝龙 MTN001[注 1]	1,000,000,000.00	2017/8/30	3 年	1,000,000,000.00	998,902,137.75	-
16 宝龙 03[注 2]	32,302,500.00	2018/8/24	3 年	32,302,500.00	32,302,500.00	-
18 宝龙 01[注 3]	1,000,000,000.00	2018/12/13	3 年	1,000,000,000.00	994,699,595.25	-
16 宝龙债[注 4]	2,555,915,100.00	2019/1/19	2 年	2,555,915,100.00	-	2,555,915,100.00
19 宝龙 MTN001[注 4]	1,000,000,000.00	2019/3/7	2 年	1,000,000,000.00	-	998,655,747.51

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	应付债券转入
16 宝龙 02[注 4]	472,266,500.00	2019/3/9	2 年	472,266,500.00	-	472,266,500.00
19 宝龙 01[注 4]	300,000,000.00	2019/4/1	2 年	300,000,000.00	-	299,729,923.80
PR 宝龙 A[注 4]	900,000,000.00	2019/9/6	18 年	900,000,000.00	-	600,000.00
19 宝龙 G1[注 4]	1,070,000,000.00	2019/11/20	5 年	1,070,000,000.00	-	1,068,468,823.69
20 宝厦优[注 4]	<u>1,500,000,000.00</u>	2020/10/30	18 年	<u>1,500,000,000.00</u>	=	<u>82,997,966.00</u>
合计	<u>9,830,484,100.00</u>			<u>9,830,484,100.00</u>	<u>2,025,904,233.00</u>	<u>5,478,634,061.00</u>

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 宝龙 MTN001[注 1]	-	45,167,883.21	46,265,745.46	1,000,000,000.00	-
16 宝龙 03[注 2]	-	1,292,922.98	1,292,922.98	21,302,500.00	11,000,000.00
18 宝龙 01[注 3]	-	74,396,786.89	79,697,191.64	82,044,000.00	917,956,000.00
16 宝龙债[注 4]	-	-	-	-	2,555,915,100.00
19 宝龙 MTN001[注 4]	-	-	-	-	998,655,747.51
16 宝龙 02[注 4]	-	-	-	-	472,266,500.00
19 宝龙 01[注 4]	-	-	-	-	299,729,923.80
PR 宝龙 A[注 4]	-	-	-	-	600,000.00
19 宝龙 G1[注 4]	-	-	-	-	1,068,468,823.69
20 宝厦优[注 4]	=	=	=	=	<u>82,997,966.00</u>
合计	=	<u>120,857,593.08</u>	<u>127,255,860.08</u>	<u>1,103,346,500.00</u>	<u>6,407,590,061.00</u>

注 1：于 2017 年 8 月 29 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000 的 6.80%三年期中国公司债券。

注 2：于 2016 年 8 月 25 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 800,000,000 元的 5.25%两年期公司债券。2018 年 8 月 24 日该债券到期，有 32,302,500.36 元公司债券持有人选择二次回购权，于 2021 年 8 月 24 日到期利率维持不变。

注 3：于 2018 年 12 月 13 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000 的 7.50%三年期中国公司债券。

注 4：以上应付债券的详见说明见本附注“六/27、应付债券”的披露。

## 25、其他流动负债

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
19 宝龙 SCP003	400,000,000.00	2019/8/21	270 天	400,000,000.00	399,280,000.00
19 宝龙 SCP004	300,000,000.00	2019/10/17	179 天	300,000,000.00	300,000,000.00
19 宝龙 SCP005	300,000,000.00	2019/12/19	267 天	300,000,000.00	300,000,000.00
20 宝龙 SCP001	500,000,000.00	2020/5/6	270 天	500,000,000.00	-
20 宝龙 SCP002	<u>300,000,000.00</u>	2020/9/10	270 天	<u>300,000,000.00</u>	=
合计	<u>1,800,000,000.00</u>			<u>1,800,000,000.00</u>	<u>999,280,000.00</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 宝龙 SCP003	-	9,557,027.00	10,277,027.00	400,000,000.00	-
19 宝龙 SCP004	-	5,061,976.00	5,061,976.00	300,000,000.00	-
19 宝龙 SCP005	-	13,109,804.63	13,109,804.63	300,000,000.00	-
20 宝龙 SCP001	500,000,000.00	15,715,068.48	15,715,068.48	-	500,000,000.00
20 宝龙 SCP002	300,000,000.00	4,768,438.36	4,768,438.36	-	300,000,000.00
合计	800,000,000.00	48,212,314.47	48,932,314.47	1,000,000,000.00	800,000,000.00

## 26、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	19,721,217,528.88	19,905,250,207.08
保证借款	786,000,000.00	-
合计	20,507,217,528.88	19,905,250,207.08

(2) 长期借款分类的说明详见本附注“六/16、借款情况”的披露。

## 27、应付债券

### (1) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16 宝龙债[注 1]	2,555,915,100.00	2019/1/19	2 年	2,555,915,100.00	2,555,915,100.00
16 宝龙 02[注 2]	472,266,500.00	2019/3/9	2 年	472,266,500.00	472,266,500.00
19 宝龙 MTN001[注 3]	1,000,000,000.00	2019/3/7	2 年	1,000,000,000.00	987,330,897.61
19 宝龙 01[注 4]	300,000,000.00	2019/4/1	2 年	300,000,000.00	298,158,450.59
19 宝龙 02[注 5]	600,000,000.00	2019/7/15	3 年	600,000,000.00	598,624,623.05
PR 宝龙 A[注 6]	900,000,000.00	2019/9/6	18 年	900,000,000.00	893,614,664.50
19 宝龙 G1[注 7]	1,070,000,000.00	2019/11/20	5 年	1,070,000,000.00	1,066,660,975.78
20 宝龙 01[注 8]	930,000,000.00	2020/1/20	5 年	930,000,000.00	-
20 宝龙 02[注 9]	1,500,000,000.00	2020/3/20	3 年	1,500,000,000.00	-
20 宝龙 04[注 10]	1,000,000,000.00	2020/8/7	3 年	1,000,000,000.00	-
20 宝龙 MTN001[注 11]	1,000,000,000.00	2020/8/27	2 年	1,000,000,000.00	-
20 宝龙 A[注 12]	1,360,000,000.00	2020/7/29	2 年	1,360,000,000.00	-
20 宝厦优[注 13]	1,500,000,000.00	2020/10/30	18 年	1,500,000,000.00	-
合计					6,872,571,211.53

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

债券名称	本期发行	本期发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销
16 宝龙债[注 1]	-	-	192,218,820.58	192,218,820.58
16 宝龙 02[注 2]	-	-	33,149,226.66	33,149,226.66
19 宝龙 MTN001[注 3]	-	-	72,098,495.21	83,423,345.11
19 宝龙 01[注 4]	-	-	21,601,080.00	23,172,553.21
19 宝龙 02[注 5]	-	-	44,402,220.00	44,978,349.00
PR 宝龙 A[注 6]	-	-	53,439,835.23	58,139,116.10
19 宝龙 G1[注 7]	-	-	77,044,739.22	78,852,587.13
20 宝龙 01[注 8]	930,000,000.00	4,386,792.45	58,721,548.56	60,845,762.00
20 宝龙 02[注 9]	1,500,000,000.00	7,537,735.85	70,520,547.95	73,416,171.00
20 宝龙 04[注 10]	1,000,000,000.00	4,716,981.13	26,680,000.00	27,591,801.00
20 宝龙 MTN001[注 11]	1,000,000,000.00	4,903,773.58	22,438,356.16	23,257,043.00
20 宝龙 A[注 12]	1,360,000,000.00	13,486,893.56	33,589,633.18	36,307,123.00
20 宝厦优[注 13]	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>6,788,239.63</u>	<u>13,820,833.33</u>	<u>13,659,160.96</u>
合计	<u>7,290,000,000.00</u>	<u>41,820,416.20</u>	<u>719,725,336.08</u>	<u>749,011,058.75</u>

(续上表)

债券名称	本期偿还	其他减少	转出至一年内到期的非流动负债	期末余额
16 宝龙债[注 1]	-	-	2,555,915,100.00	-
16 宝龙 02[注 2]	-	-	472,266,500.00	-
19 宝龙 MTN001[注 3]	-	-	998,655,747.51	-
19 宝龙 01[注 4]	-	-	299,729,923.80	-
19 宝龙 02[注 5]	-	-	-	599,200,752.05
PR 宝龙 A[注 6]	-	50,000,000.00	600,000.00	847,713,945.37
19 宝龙 G1[注 7]	-	-	1,068,468,823.69	-
20 宝龙 01[注 8]	-	-	-	927,737,420.99
20 宝龙 02[注 9]	-	-	-	1,495,357,887.20
20 宝龙 04[注 10]	-	-	-	996,194,819.87
20 宝龙 MTN001[注 11]	-	-	-	995,914,913.26
20 宝龙 A[注 12]	-	80,000,000.00	-	1,269,230,596.26
20 宝厦优[注 13]	=	=	<u>82,997,966.00</u>	<u>1,410,052,122.00</u>
合计	=	=	<u>130,000,000.00</u>	<u>5,478,634,061.00</u>

注 1：于 2016 年 1 月 19 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 2,700,000,000 元的 6.20% 三年期中国公司债券。2019 年 1 月 18 日该债券到期，有 2,555,915,100.00 元公司债券持有人选择二次回购权，于 2021 年 1 月 17 日到期利率变更为 7.50%。

注 2：于 2016 年 3 月 8 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 500,000,000 元的 6.00% 三年期公司债券。2019 年 3 月 8 日该债券到期，有 472,266,500.00 元公司债券持有人选择二次回购权，于 2021 年 3 月 7 日到期利率变更为 7.00%。

注 3：于 2019 年 3 月 7 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 7.20% 两年期中期票据。

注 4：于 2019 年 4 月 1 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 300,000,000.00 元的 7.20% 两年期住房租赁专项公司债券。

注 5：于 2019 年 7 月 15 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 600,000,000 元的 7.40% 三年期中国公司债券。

注 6：于 2019 年 9 月 6 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行了本金总额人民币 900,000,000 元资产支持证券，年期为十八年，年利率为 6.20%，本金分期偿还，其中 50,000,000 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发行成本及由母公司认购的次级证券后的所得款项净额为人民币 842,985,250.00 元。

资产支持证券以本公司收取若干租金的权利做抵押。

注 7：于 2019 年 11 月 20 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,070,000,000 的 7.20% 的 5 年的中国公司债券，本债券品种为 5 年期债券，第 2 年末及第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注 8：于 2020 年 1 月 20 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 930,000,000 元的 6.67% 五年期公司债券。

注 9：于 2020 年 3 月 20 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,500,000,000 元的 6.00% 三年期住房租赁专项公司债券。

注 10：于 2020 年 8 月 7 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,000,000,000 元的 6.67% 三年期住房租赁专项公司债券。

注 11：于 2020 年 8 月 27 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 6.65% 两年期中期票据。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

注 12：于 2020 年 7 月 29 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行了本金额人民币 1,360,000,000 元资产支持证券，年期为 2 年，年利率为 6.00%，本金分期偿还，其中 80,000,000 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发行成本及由母公司认购的 B 级证券后的所得款项净额为人民币 1,266,513,106.44 元。

注 13：于 2020 年 10 月 30 日，子公司上海瑞龙投资管理有限公司按面值 100% 发行本金总额为人民币 1,500,000,000.00 元资产支持证券，年期为十八年，年利率为 5.35%。

## 28、实收资本

投资人	期初余额	本次变动增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
宝龙地产(香港) 控股有限公司	4,183,562,244.49	-	-	-	-	-	4,183,562,244.49

## 29、其他权益工具

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00

注 1：永续债并无到期日，公司可酌情决定递延分派付款。因此，永续债分类为其他权益工具，并作为权益的一部分于资产负债表入账。

注 2：本公司于 2019 年发行永续债本金人民币 50,000 万元，债权人为中国建设银行股份有限公司，借款起始日为 2019 年 6 月 26 日，无固定借款到期日。截止 2020 年 12 月 31 日，该笔永续债的本金余额为 50,000 万元。

## 30、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,902,216,594.41	-	341,625,409.94	1,560,591,184.47

注：本期资本公积减少系收购少数股东权益形成。

## 31、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额		
		本期所得税前发生额	前期计入其他综合收益当期转入损益	所得税费用
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	=	=	=	=
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额	本期发生额		
		本期所得税前 发生额	前期计入其他 综合收益当期 转入损益	所得税费用
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	-11,089.78	122,929,528.22	=	-30,732,382.06
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-11,089.78	-8,009.57	-	2,002.39
固定产和投资性房地产转换公允价值变 动损益	-	122,937,537.79	-	-30,734,384.45
(3) 其他综合收益合计	-11,089.78	122,929,528.22	=	-30,732,382.06

(续上表)

项目	本期发生额		期末余额
	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
(1) 不能重分类进损益的其他综合收益	=	=	=
其中：重新计算设定受益计划变动额	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 将重分类进损益的其他综合收益	92,197,146.16	=	92,186,056.38
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-6,007.18	-	-17,096.96
固定资产和投资性房地产转换公允价值变动损益	92,203,153.34	-	92,203,153.34
(3) 其他综合收益合计	92,197,146.16	=	92,186,056.38

### 32、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	211,185,894.51	218,456,980.13	-	429,642,874.64

### 33、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	28,311,748,810.78	25,066,273,086.33
调整期初未分配利润合计数	-	-
调整后期初未分配利润	28,311,748,810.78	25,066,273,086.33
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,839,898,578.29	3,363,269,655.11
减：提取法定盈余公积	218,456,980.13	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-



上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期	上期
应付普通股股利	2,376,129,200.00	71,050,000.00
转作股本的普通股股利	-	-
永续债利息	38,104,109.58	46,743,930.66
其他转出	-	-
期末未分配利润	30,518,957,099.36	28,311,748,810.78

34、营业收入和营业成本

(1) 营业收入/营业成本(按业务类别分类)

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
出售物业收入	30,716,288,588.00	20,055,140,233.73	21,167,155,279.96	13,309,322,819.99
出租物业收入	1,433,898,907.13	251,949,392.32	1,136,216,352.78	211,275,529.02
酒店收入	334,747,625.95	415,351,707.65	457,699,068.30	419,602,755.19
土地一级开发	735,717,181.97	352,644,699.04	1,418,610,857.19	864,913,364.11
其他收入	629,146,555.58	78,599,882.33	666,286,685.73	508,593,751.79
合计	<u>33,849,798,858.63</u>	<u>21,153,685,915.07</u>	<u>24,845,968,243.96</u>	<u>15,313,708,220.10</u>

35、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,584,732,855.91	1,390,269,993.42
城市维护建设税	117,152,605.26	58,858,294.91
教育费附加	50,282,198.82	25,313,543.04
地方教育费附加	33,406,747.92	16,816,819.54
营业税	19,546,549.00	15,328,651.00
其他	18,617,343.97	83,072,165.69
合计	<u>1,823,738,300.88</u>	<u>1,589,659,467.60</u>

36、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	476,211,195.40	432,308,627.71
利息收入（收入以“-”号填列）	-358,767,660.41	-218,423,773.71
汇兑损益	-28,573,985.02	2,640,932.31
手续费	36,772,010.85	61,934,390.36
合计	<u>125,641,560.82</u>	<u>278,460,176.67</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

37、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	58,057,197.97	96,301,660.46
增值税进项加计扣除	1,924,276.24	676,151.44
合计	<u>59,981,474.21</u>	<u>96,977,811.90</u>

38、投资收益

(1) 明细情况

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	688,735,231.43	386,386,403.35
业务收购产生的投资收益	37,918,151.75	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	794,410,187.26
其他	8,358,017.84	-
合计	<u>735,011,401.02</u>	<u>1,180,796,590.61</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
宁波雅戈尔北城置业有限公司	362,442,227.03	61,176,940.97
杭州展骥实业有限公司	287,443,601.56	-
金华市瑞麟房地产开发有限公司	182,222,899.78	-8,825,211.72
苏州凯合商务信息咨询有限公司	76,864,234.00	158,552,577.36
上海宝展房地产开发有限公司	26,861,601.00	-
镇江恒润房地产开发有限公司	22,352,217.08	-1,420,464.09
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	21,523,577.95	187,644,347.69
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	7,228,404.15	111,423,197.95
天津愉景城置业有限公司	4,866,938.02	-25,976,793.21
青岛宝龙资产管理有限公司	900,683.29	1,353,374.45
上海丰杰企业管理有限公司	-140,964.36	-7,586,431.24
上海湖康企业管理有限公司	-387,416.00	5,377,687.00
南京旭宝置业发展有限公司	-414,843.00	-
上海泉商投资股份有限公司	-1,820,257.87	-309,528.51
张家港东峻房地产开发有限公司	-1,945,705.00	-
平阳中基联业置业有限公司	-2,177,805.01	-2,922,194.99
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	-2,389,386.32	-3,108,126.68
泉州世茂世悦置业有限公司	-2,869,352.43	-661,819.63
青岛海龙衣联置业有限公司	-2,905,215.32	-10,809,374.68
浙江星宝地置业有限公司	-3,001,741.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
温州中交梁辉置业有限公司	-4,423,272.00	-
上海涛峡企业管理有限公司	-5,062,579.33	-471,447.67
温州万聚置业有限公司	-5,073,140.15	-1,203,521.16
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	-5,100,000.00	-
宁波雅戈尔新长岛置业有限公司	-5,843,064.84	11,655,563.12
南京宝茂置业有限公司	-6,489,844.93	-6,844,483.99
杭州嘉怡置业有限公司	-7,267,391.29	-624,409.71
常熟世宝房地产开发有限公司	-8,957,837.38	-7,790,161.62
徐州金碧房地产开发有限公司	-8,959,539.80	-10,452,225.20
天台茂龙房地产开发有限公司	-9,427,919.62	-591,778.38
台州鹏淼房地产开发有限公司	-10,089,528.93	-4,640,001.07
宁波融辉置业有限公司	-15,175,385.00	-
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	-15,639,576.44	-100,810.29
盐城圣桦京府置业有限公司	-16,850,517.00	-
杭州宝龙桃源置业发展有限公司	-20,727,187.57	-667,084.43
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-22,966,687.99	-8,001,908.69
泉州世茂新里程置业有限公司	-23,119,552.84	-4,498,313.16
浙江舟山中轴置业有限公司	-27,254,581.22	-22,745,418.78
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	-29,407,651.92	-5,784,186.08
常州诚远置业发展有限公司	-38,083,207.87	-
上海兴万置业有限公司	-	-793,763.10
天津顺集置业有限公司	-	-1,170,672.09
义乌众耀房地产开发有限公司	-	-3,500,000.00
泰州宝龙房地产有限公司	-	<u>-9,297,155.02</u>
合计	<u>688,735,231.43</u>	<u>386,386,403.35</u>

### 39、公允价值变动收益

<u>产生公允价值变动收益的来源</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
投资性房地产	2,205,954,207.00	2,452,608,427.00

### 40、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
坏账损失（损失以“-”号填列）	-48,085,294.82	-9,972,031.63

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

41、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	2,722,721.10	1,994,373.07
投资性房地产处置收益	2,062,248.19	9,219,587.26
合计	<u>4,784,969.29</u>	<u>11,213,960.33</u>

42、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
罚没及违约金收入	36,445,605.63	42,758,415.68	36,445,605.63
其他	<u>35,686,959.43</u>	<u>41,317,925.99</u>	<u>35,686,959.43</u>
合计	<u>72,132,565.06</u>	<u>84,076,341.67</u>	<u>72,132,565.06</u>

43、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	79,118,186.30	145,500,229.50	79,118,186.30
罚款支出	13,433,565.38	19,919,093.41	13,433,565.38
违约金	37,991,266.45	9,351,133.75	37,991,266.45
滞纳金	9,961,345.20	3,782,310.80	9,961,345.20
非流动资产毁损报废损失	164,564.36	68,266.36	164,564.36
其他	<u>7,282,333.30</u>	<u>9,187,603.66</u>	<u>7,282,333.30</u>
合计	<u>147,951,260.99</u>	<u>187,808,637.48</u>	<u>147,951,260.99</u>

44、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,436,219,809.74	1,912,764,953.21
递延所得税费用	<u>212,294,971.93</u>	<u>372,617,541.96</u>
合计	<u>2,648,514,781.67</u>	<u>2,285,382,495.17</u>

45、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	本期金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	8,509,918,778.72
减：未确定的投资损失	-
加：资产减值准备	48,085,294.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	240,788,752.94
无形资产摊销	70,575,745.35

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期金额
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	-4,784,969.29
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	164,564.36
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-2,205,954,207.00
财务费用(收益以“—”号填列)	436,864,206.42
投资损失(收益以“—”号填列)	-735,011,401.02
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-74,269,468.83
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	286,564,440.76
存货的减少(增加以“—”号填列)	-4,154,322,826.20
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-8,111,783,884.99
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	8,025,472,629.23
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	2,332,307,655.27
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	-
1 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	18,340,277,573.11
减: 现金的年初余额	15,413,257,749.63
加: 现金等价物的期末余额	-
减: 现金等价物的年初余额	-
现金及现金等价物净增加额	2,927,019,823.48

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
① 现金	18,340,277,573.11	15,413,257,749.63
其中: 库存现金	15,972,458.87	580,446.96
可随时用于支付的银行存款	18,324,305,114.24	15,412,677,302.67
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中: 3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 现金及现金等价物余额	18,340,277,573.11	15,413,257,749.63

注：不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明

2020 年度现金流量表中现金期末数为 18,340,277,573.11 元，2020 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 19,746,840,623.99 元，差额 1,406,563,050.88 元，系现金流量表现金期末数扣除了预售物业建筑款保证金、银行贷款保证金、客户按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金、应付建筑款保证金及内保外贷信用证保证金等各类保证金共 1,406,563,050.88 元。

#### 46、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,406,563,050.88	详见附注六、1
存货	29,085,681,086.61	抵押
在建工程	431,613,980.38	抵押
固定资产	1,339,223,725.82	抵押
土地使用权	495,328,541.16	抵押
投资性房地产	31,749,653,108.86	抵押
合计	<u>64,508,063,493.71</u>	

## 七、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

根据子公司上海鹏烨企业管理有限公司和泰州市海创置业有限公司签订的《一致行动协议》，本公司能够控制泰州宝龙房地产有限公司，故自 2020 年 1 月起泰州宝龙房地产有限公司纳入合并报表范围。

### 2、同一控制下企业合并

无

### 3、处置子公司

本期注销子公司厦门宝龙置业发展有限公司、上海崇旭投资管理有限公司及上海愜羌实业发展有限公司。

### 4、其他原因的合并范围变动

#### (1) 本期新设主要子公司

名称	期末净资产	本期净利润
绍兴聚嵘置业有限公司	446,708,487.14	-3,291,512.86
无锡英聚房地产有限公司	251,000,336.77	-23,499,663.23
福州龙与锋房地产有限公司	370,391,178.79	-1,608,821.22
武夷山宝龙置业发展有限公司	365,751,529.66	-748,470.35
上海贤顺房地产开发有限公司	98,237,052.80	-1,762,947.20

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

名称	期末净资产	本期净利润
临海聚祥房地产开发有限公司	84,004,041.12	-16,995,958.88
宁波奉化聚鄞房地产开发有限公司	49,557,748.11	-442,251.89
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	1,981,709.33	-8,018,290.67
浙江宝龙华昇商业管理有限公司	113.32	113.32
珠海宝龙岐江置业有限公司	-3.75	-3.75
浙江宝龙华耀酒店管理有限公司	-113.49	-113.49
浙江宝龙文华商业管理有限公司	-168.77	-168.77
上海隆维实业有限公司	-469.99	-469.99
上海龙旖实业有限公司	-666.46	-666.46
上海龙緗实业有限公司	-946.95	-946.95
上海鹏尔实业发展有限公司	-2,263.11	-2,263.11
上海泓熠实业发展有限公司	-2,679.86	-2,679.86
上海泓昱实业发展有限公司	-2,679.86	-2,679.86
上海泓灏实业发展有限公司	-2,898.17	-2,898.17
徐州宝龙置业发展有限公司	-147,438.73	-147,438.73
宁波云弧宝龙房地产开发有限公司	-180,376.85	-180,376.85
上海宝龙康晟大酒店有限公司	-203,281.71	-203,281.71
金华市御龙房地产开发有限公司	-307,282.52	-307,282.52
宁波宝龙聚行置业有限公司	-398,443.47	-398,443.47
武汉宝龙聚扬房地产开发有限公司	-519,849.74	-519,849.74
新乡宝龙置业发展有限公司艺悦酒店	-567,081.08	-567,081.08
宁波奉化宝龙华昌置业有限公司	-595,826.45	-595,826.45
台州珑德置业有限公司	-4,179,888.50	-4,179,888.50
珠海宝龙房地产开发经营有限公司	-19,223,342.63	-19,223,342.63
海口宝龙龙鑫商业发展有限公司	-	-
上海龙茜实业有限公司	-	-
海口宝龙龙铎商业发展有限公司	-	-
上海隆理实业有限公司	-	-
上海名冶实业有限公司	-	-
上海严顺实业发展有限公司	-	-
海口宝龙申辰商业发展有限公司	-	-
海口宝龙裕晟商业发展有限公司	-	-
珠海宝龙洪睿商业发展有限公司	-	-
珠海宝龙洪临商业发展有限公司	-	-
珠海宝龙洪盛商业发展有限公司	-	-
海口宝龙泓柘商业发展有限公司	-	-
浙江宝龙星聚酒店发展有限公司	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

名称	期末净资产	本期净利润
海口宝龙星聚商业发展有限公司	-	-
浙江宝龙星聚商业发展有限公司	-	-
海口宝龙振佳商业发展有限公司	-	-
海口宝龙普康商业发展有限公司	-	-

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在主要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州宝龙房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	100.00%	-	购入
上海瑞龙投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	100.00%	-	设立
福州宝龙贸易有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业	100.00%	-	购入
上海誉龙投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	100.00%	-	设立
上海贵铂实业有限公司	上海市	上海市	商务服务业	50.00%	50.00%	购入
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
杭州华展房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
镇江宝龙置业发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	地产开发	-	100.00%	购入
厦门宝龙实业有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	地产开发	-	100.00%	购入
天津宝龙城房地产开发有限公司	天津市	天津市	地产开发	-	100.00%	设立
烟台宝龙置业发展有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发	-	100.00%	购入
烟台宝龙房地产开发有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发	-	100.00%	购入
杭州宝晋置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海康睿房地产发展有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
上海贤通置业有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
晋江市晋龙实业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
无锡誉恒资产经营管理有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房屋租赁	-	100.00%	购入
重庆宝龙长润置业发展有限公司	重庆市重庆市	重庆市重庆市	地产开发	-	100.00%	购入
上海嘉伟房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
上海之玖企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	设立
温州宝信房地产开发有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	地产开发	-	100.00%	设立
上海靖喆企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	设立
上海皓商投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	设立
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	设立
晋江市康胜置业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	100.00%	设立
宁波龙信房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
宁波龙展房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
海宁宝骏房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	地产开发	-	100.00%	设立
常熟宝龙房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	地产开发	-	100.00%	设立
烟台宝龙体育置业有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发	-	100.00%	购入
常州宝龙置业发展有限公司	江苏省常州市	江苏省常州市	地产开发	-	100.00%	购入
宁波汤仕玛置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	购入



上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
青岛宝龙置业发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	地产开发	-	100.00%	购入
新乡宝龙置业发展有限公司	河南省新乡市	河南省新乡市	地产开发	-	100.00%	购入
珠海宝龙房地产开发经营有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	地产开发	-	100.00%	设立
台州瓊懿实业有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	商务服务业	-	100.00%	设立
磐安宝龙置业有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发	-	100.00%	设立
杭州聚杭实业发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业	-	100.00%	购入
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
宁波奉化宝龙华昌置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
舟山世茂房地产开发有限公司	浙江省舟山市	浙江省舟山市	地产开发	-	100.00%	设立
绍兴广龙房地产开发有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	100.00%	设立
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	设立
绍兴聚嵘置业有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	100.00%	设立
盐城宝龙置业发展有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	地产开发	-	100.00%	购入
无锡嘉御置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	100.00%	设立
宿迁宝龙置业发展有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	地产开发	-	100.00%	购入
洛阳宝龙置业发展有限公司	河南省洛阳市	河南省洛阳市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
盐城御龙置业有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	地产开发	-	100.00%	设立
宝龙置地发展有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	地产开发	-	100.00%	购入
宝龙星创实业（杭州）有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	购入
Welly Dragon (HongKong) LTD	香港特别行政区	香港特别行政区	商务服务业	-	100.00%	购入
杭州龙耀实业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙英聚企业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	购入
上海龙潜实业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00%	购入
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发	-	100.00%	购入
漳州宝龙英聚房地产有限公司	福建省漳州市	福建省漳州市	地产开发	-	100.00%	购入
阜阳宝龙展耀置业有限公司	安徽省阜阳市	安徽省阜阳市	地产开发	-	100.00%	购入
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	购入
浙江舟山宝龙房地产开发有限公司	浙江省舟山市	浙江省舟山市	地产开发	-	100.00%	购入
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	100.00%	购入
浙江宝龙星聚企业管理发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业	-	100.00%	购入
永康中梁宝龙置业有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发	-	100.00%	设立
东营宝龙房地产开发有限公司	山东省东营市	山东省东营市	地产开发	-	100.00%	购入
杭州富阳翔龙房地产有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	100.00%	购入
南京宝龙康浚置业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	地产开发	-	100.00%	购入
上海聚凯企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	95.00%	设立
上海鹏烨企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	95.00%	设立
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业	-	95.00%	设立
宁波远大实业投资有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	90.00%	购入
安溪宝龙资产经营管理有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	投资管理	-	85.00%	购入
安溪宝龙置业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	85.00%	购入
徐州宝信房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	地产开发	-	80.00%	购入
无锡宝龙房地产发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	80.00%	购入

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
漳州宝龙置业有限公司	福建省漳州市	福建省漳州市	地产开发	-	75.00%	购入
蚌埠宝龙置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	地产开发	-	75.00%	购入
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	投资管理	-	75.00%	购入
巴中泉商房地产开发有限公司	四川省巴中市	四川省巴中市	地产开发	-	75.00%	购入
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	商务服务业	-	74.19%	购入
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	地产开发	-	74.19%	购入
郑州宝龙房屋租赁有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房屋租赁	-	70.00%	购入
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	地产开发	-	70.00%	购入
宁波宝龙华展置业发展有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	70.00%	购入
福鼎宝龙英聚房地产有限公司	福建省宁德市	福建省宁德市	地产开发	-	67.00%	设立
义乌龙瑞房地产开发有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发	-	65.00%	设立
泰州宝龙房地产有限公司	江苏省泰州市	江苏省泰州市	地产开发	-	60.00%	购入
无锡玉祁宝龙置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	60.00%	购入
宜兴宝明房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	51.00%	设立
上海龙愜实业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	51.00%	设立
长影粤海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影滨海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影长流(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影通达(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
长影椰海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发	-	51.00%	购入
绍兴豪湖房地产开发有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	51.00%	购入
永春宝龙房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发	-	51.00%	购入
淮安德百信置业有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	地产开发	-	50.98%	购入
南通星龙房地产开发有限公司[注]	江苏省南通市	江苏省南通市	地产开发	-	50.00%	购入
无锡英聚房地产有限公司[注]	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发	-	49.00%	设立
诸暨润龙置业有限公司[注]	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发	-	46.70%	设立
山东宝龙实业发展有限公司[注]	山东省泰安市	山东省泰安市	物业管理	-	46.67%	购入
宁波锦晟置业有限公司[注]	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发	-	40.00%	设立
杭州美生美置业有限公司[注]	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	-	34.00%	设立

注：本公司对该等公司的持股比例虽然未超过 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权 比例	对合营企业或 联营企业投资 会计处理方法
苏州凯合商务信 息咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务	33.00%	33.00%	权益法
天津愉景城置业 有限公司	天津	天津	房地产业	33.00%	33.00%	权益法

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权 比例	对合营企业或 联营企业投资 会计处理方法
杭州展骥实业有 限公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%	50.00%	权益法
金华市瑞麟房地 产开发有限公司	义乌	义乌	房地产业	50.00%	50.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	苏州凯合商务信息咨询有限公司	天津愉景城置业有限公司
流动资产	1,519,879,829.00	1,883,026,177.45
其中：现金和现金等价物	66,642,983	73,852,002.45
非流动资产	-	17,846,863.94
资产合计	1,519,879,829.00	1,900,873,041.39
流动负债	392,537,915.12	1,215,302,168.66
非流动负债	-	-
负债合计	392,537,915.12	1,215,302,168.66
所有者权益合计	1,127,341,913.88	685,570,872.73
按持股比例计算的净资产份额	372,022,831.58	226,238,388.00
对合营企业权益投资的账面价值	372,022,831.58	226,238,388.00
营业收入	489,455,663.00	1,041,008,747.71
财务费用	-718,142.00	-1,434,646.24
所得税费用	81,270,472.00	98,332,113.30
净利润	232,921,921.21	14,748,297.03
综合收益总额	232,921,921.21	14,748,297.03
本年度收到的来自合营企业的股利	291,060,000.00	-

(续上表)

项目	期初余额/上期发生额	
	苏州凯合商务信息咨询有限公司	天津愉景城置业有限公司
流动资产	4,893,857,096.00	2,865,221,775.35
其中：现金和现金等价物	266,638,200.00	331,289,937.23
非流动资产	76,544.00	22,762,963.26
资产合计	4,893,933,640.00	2,887,984,738.61
流动负债	3,117,513,647.33	2,217,162,162.87
非流动负债	-	-
负债合计	3,117,513,647.33	2,217,162,162.87
所有者权益合计	1,776,419,992.67	670,822,575.74

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额/上期发生额	
	苏州凯合商务信息咨询有限公司	天津愉景城置业有限公司
按持股比例计算的净资产份额	586,218,597.58	221,371,449.98
对合营企业权益投资的账面价值	586,218,597.58	221,371,449.98
营业收入	2,081,349,235.00	-
财务费用	-2,033,115.00	23,345,568.57
所得税费用	195,310,325.00	-791,650.97
净利润	480,462,355.64	-78,717,555.17
综合收益总额	480,462,355.64	-78,717,555.17
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	杭州展骧实业有限公司	金华市瑞麟房地产开发有限公司
流动资产	1,736,672,779.33	792,162,146.29
非流动资产	500,000,000	1,587,441.07
资产合计	2,236,672,779.33	793,749,587.36
流动负债	1,661,785,576.21	358,109,022.30
非流动负债	-	2,749,766.78
负债合计	1,661,785,576.21	360,858,789.08
所有者权益合计	574,887,203.12	432,890,798.28
按持股比例计算的净资产份额	287,443,601.56	216,445,399.14
对联营企业权益投资的账面价值	287,443,601.56	216,445,399.14
营业收入	3,204,219,343.83	1,882,625,589.91
净利润	635,257,193.69	364,445,799.57
综合收益总额	635,257,193.69	364,445,799.57
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(续上表)

项目	期初余额 / 上期发生额	
	杭州展骧实业有限公司	金华市瑞麟房地产开发有限公司
流动资产	3,543,441,627.53	1,787,449,930.15
非流动资产	20,388,458.07	6,131,571.33
资产合计	3,563,830,085.60	1,793,581,501.48
流动负债	3,024,200,076.17	1,722,386,735.98
非流动负债	600,000,000.00	2,749,766.78
负债合计	3,624,200,076.17	1,725,136,502.76

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	期初余额 / 上期发生额	
	杭州展骧实业有限公司	金华市瑞麟房地产开发有 限公司
所有者权益合计	-60,369,990.57	68,444,998.72
按持股比例计算的净资产份额	-	34,222,499.36
对联营企业权益投资的账面价值	-	34,222,499.36
营业收入	-	-
净利润	-52,925,874.06	-17,650,423.43
综合收益总额	-52,925,874.06	-17,650,423.43
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

## 九、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企 业的持股比例	母公司对本企 业表决权比例
宝龙地产(香港) 控股有限公司	香港	地产开发	1.00 港元	100.00%	100.00%

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1。

### 3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、2。

本期与公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海湖康企业管理有限公司	本公司之联营企业
青岛宝龙资产管理有限公司	本公司之联营企业
金华市瑞麟房地产开发有限公司	本公司之联营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	本公司之联营企业
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州嘉怡置业有限公司	本公司之联营企业
天台茂龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	本公司之联营企业
温州万聚置业有限公司	本公司之联营企业
浙江舟山中轴置业有限公司	本公司之联营企业
常熟世宝房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州世茂世悦置业有限公司	本公司之联营企业

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

---

<u>合营或联营企业名称</u>	<u>与本企业关系</u>
泉州世茂新里程置业有限公司	本公司之联营企业
南京宝茂置业有限公司	本公司之联营企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
上海泉商投资股份有限公司	本公司之联营企业
上海涛峡企业管理有限公司	本公司之联营企业
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	本公司之联营企业
徐州金碧房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州展骥实业有限公司	本公司之联营企业
杭州聚厉企业管理有限公司	本公司之联营企业
盐城圣桦京府置业有限公司	本公司之联营企业
宁波市赫江置业有限公司	本公司之联营企业
温州中交梁辉置业有限公司	本公司之联营企业
杭州绿临房地产开发有限公司	本公司之联营企业
上海骏洛企业管理有限公司	本公司之联营企业
义乌众耀房地产开发有限公司	本公司之联营企业
浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津宏耀装修工程有限公司	本公司之联营企业
杭州聚佑企业管理有限责任公司	本公司之联营企业
舟山聚佑房地产开发有限公司	本公司之联营企业
义乌聚厉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州市上泉实业发展有限公司	本公司之联营企业
上海都绚企业管理有限公司	本公司之联营企业
上海展骥实业发展有限公司	本公司之联营企业
杭州聚纳实业发展有限公司	本公司之联营企业
宁波宝龙聚纳置业发展有限公司	本公司之联营企业
杭州天谕置业有限公司	本公司之联营企业
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司之合营企业
天津愉景城置业有限公司	本公司之合营企业
上海宝展房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波宝龙华洋置业发展有限公司	本公司之合营企业
苏州凯合商务信息咨询有限公司	本公司之合营企业
宁波雅戈尔北城置业有限公司	本公司之合营企业
平阳中基联业置业有限公司	本公司之合营企业
上海半杰企业管理有限公司	本公司之合营企业
青岛海龙衣联置业有限公司	本公司之合营企业
台州鹏淼房地产开发有限公司	本公司之合营企业
常州诚远置业发展有限公司	本公司之合营企业
杭州宝龙桃源置业发展有限公司	本公司之合营企业

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>合营或联营企业名称</u>	<u>与本企业关系</u>
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	本公司之合营企业
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波融辉置业有限公司	本公司之合营企业
浙江星宝地置业有限公司	本公司之合营企业
南京旭宝置业发展有限公司	本公司之合营企业
张家港东峻房地产开发有限公司	本公司之合营企业
台州华懿置业有限公司	本公司之合营企业
天津顺集置业有限公司	本公司之合营企业
天津滨辉置业有限公司	本公司之合营企业
上海旭亨置业有限公司	本公司之合营企业
舟山龙宇商业投资有限公司	本公司之合营企业
上海夏锋企业管理有限公司	本公司之合营企业
上海旭梭实业有限公司	本公司之合营企业
台州天衢置业有限公司	本公司之合营企业
上海荣城置业有限公司	本公司之合营企业
义乌美龙置业有限公司	本公司之合营企业
上海振茜企业管理有限公司	本公司之合营企业
兰溪龙瑞房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波市雅拓商务服务有限公司	本公司之合营企业
温州千未置业有限公司	本公司之合营企业

#### 4、其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本企业关系</u>
许健康先生	最终控股股东、本公司董事
许健满女士	控股公司宝龙地产(香港)控股有限公司之执行董事
控股股东，包括黄丽真女士、许华芳先生及许华芬女士	最终控股股东的直系家属成员、许华芳先生及许华芬女士为本公司董事
许展豪先生	许华芳先生之子
宝龙地产(香港)控股有限公司	投资方
Everland Development Limited	受同一最终控制方控制
宝龙地产(维京)控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制
常州隆腾贸易有限公司	受同一最终控制方控制
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口玖康企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口联康企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
海南宝长物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州骏龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州言午至艺文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
镌康企业管理（上海）有限公司	受同一最终控制方控制
南京宝龙英聚置业有限公司	受同一最终控制方控制
南京晋龙实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
南京龙谦实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
南京润龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡宝创房地产置业有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡合众创智广告有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡纳迪通建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡润天畅建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡优浦建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙大酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门华龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制
厦门言午至艺文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
厦门言展文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝镌商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海楚浩建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海华浣融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
上海华潜商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海泾龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海镌新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海康谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂建实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海凝艳实业有限公司	受同一最终控制方控制



上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海鹏炽实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海兴龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海源龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海韵诩企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海致和文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海致景文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海致韵文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海致展文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
太仓宝华物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
天津骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡龙晖实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
扬州宝龙房地产有限公司	受同一最终控制方控制
永泰宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
镇江御龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
珠海宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
珠海鹏湾置业有限公司	受同一最终控制方控制
珠海鹏焯置业有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙大酒店有限公司	同一家族控股企业
福州宝龙乐园游乐有限公司	同一家族控股企业
上海悦商信息科技有限公司	同一家族控股企业
上海宝龙华韵艺术发展有限公司	同一家族控股企业
宝龙集团发展有限公司	同一家族控股企业
晋江宝龙大酒店有限公司	同一家族控股企业
福建平安报警网络有限公司	同一家族控股企业
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
上海宝申数字科技有限公司	最终控制方之合营企业
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
南京威润房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
南京龙合置业发展有限公司	最终控制方之联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	最终控制方之联营企业

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

5、主要关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海楚浩建筑工程有限公司	工程款	612,114,273.97	175,910,916.24
厦门联商物流有限公司	设备物资采购、工程款	579,533,116.76	515,864,082.12
上海宝龙商业地产管理有限公司	招商费、物业管理费、营销费、咨询费	156,699,140.17	62,469,225.54
上海盈捷贸易有限公司	钢筋采购、工程款	101,032,309.88	185,839,402.61
常州隆腾贸易有限公司	钢筋采购、工程款	92,626,053.35	26,743,520.72
福建平安报警网络有限公司	设备物资采购、工程款	32,876,107.55	23,868,183.20
上海宝龙物业管理有限公司	物业管理费、宣传费、招商费	29,766,918.91	8,864,186.90
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	管理费	29,685,889.67	20,664,053.12
萍乡宝创房地产置业有限公司	销售代理费、咨询费	24,295,910.17	8,046,121.37
萍乡合众创智广告有限公司	服务费、咨询费、宣传费	18,246,981.37	14,320,943.11
上海煦新贸易有限公司	工程款	16,841,997.86	-
上海韵诩企业管理有限公司	招商费	15,257,015.12	-
上海铸新企业管理有限公司	策划费	14,626,773.17	-
上海凝艳实业有限公司	物业管理费	12,145,344.66	3,874,051.40
上海宝铸商业经营管理有限公司	物业管理费	11,248,684.87	-
宝龙地产(香港)控股有限公司	咨询费	7,753,972.64	2,435,427.00
萍乡优浦建筑设计有限公司	工程款、设计费	7,489,592.74	16,429,614.07
上海致展文化发展有限公司	服务费、宣传费	6,787,421.97	3,970,340.44
上海宝谦商业经营管理有限公司	招商费、咨询费	6,643,789.62	1,854,857.20
上海寰亚建筑设计有限公司	工程款、咨询费	6,039,600.98	1,852,788.73
上海煦新企业管理有限公司	咨询费	4,031,822.58	-
海南宝长物业管理有限公司	物业管理费	4,002,425.05	-
厦门华龙物业管理有限公司	物业管理费	3,288,605.71	-
上海致韵文化发展有限公司	业务招待费、宣传费	3,131,654.39	1,069,428.05
上海商盛投资管理咨询有限公司	招商费、管理费、咨询费	2,854,025.52	66,780,511.71
铸康企业管理（上海）有限公司	咨询费	1,889,150.89	-
上海华潜商业经营管理有限公司	咨询费	1,052,221.59	-
青岛宝龙商业物业管理有限公司	物业管理费、咨询费	-	20,728,482.90
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	-	3,847,105.60
新乡宝龙商业物业管理有限公司	招商费、管理费	-	3,229,065.27
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	招商费、咨询费	-	2,185,832.74
厦门言午至艺文化艺术有限公司	工程款、宣传费	-	2,095,473.42
天津骏龙商业管理有限公司	商业前期顾问费	-	2,000,000.00
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	-	1,742,000.00
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	-	1,176,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

② 出售商品/提供劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海宝龙商业地产管理有限公司	物业费收入、租赁收入、停车场收入、 其他收入	82,121,835.33	47,399,742.24
台州鹏森房地产开发有限公司	租赁收入	30,623,650.01	-
上海宝展房地产开发有限公司	租赁收入	24,902,688.73	14,164,297.15
上海旭亨置业有限公司	租赁收入	15,801,886.35	-
常熟世宝房地产开发有限公司	租赁收入	13,622,641.14	-
常州诚远置业发展有限公司	租赁收入	11,290,288.95	1,751,292.22
浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	租赁收入	8,490,565.80	-
兰溪龙瑞房地产开发有限公司	租赁收入	7,932,064.00	-
常州隆腾贸易有限公司	其他收入	7,454,717.00	-
义乌美龙置业有限公司	租赁收入	5,946,707.53	-
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	租赁收入	5,689,425.67	5,675,994.53
天台茂龙房地产开发有限公司	租赁收入	5,196,226.34	-
南京威润房地产开发有限公司	租赁收入	4,687,022.34	-
杭州展骧实业有限公司	租赁收入	4,377,358.37	-
泉州世茂新里程置业有限公司	租赁收入	4,112,078.33	-
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	其他收入	3,690,849.06	-
宁波宝龙聚纳置业发展有限公司	租赁收入	3,531,698.01	-
宁波宝龙华沣置业发展有限公司	租赁收入	3,452,967.08	-
上海宝隽商业经营管理有限公司	其他收入	3,380,938.28	-
上海致展文化发展有限公司	其他收入	3,228,954.82	-
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	租赁收入	3,088,907.54	-
泉州世茂世悦置业有限公司	租赁收入	3,055,909.28	1,790,094.20
上海隽新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	2,974,253.75	2,158,394.00
扬州宝龙房地产有限公司	其他收入	2,972,037.40	-
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	2,955,023.79	3,411,901.26
义乌聚厉房地产开发有限公司	租赁收入	2,799,287.61	-
上海宝谦商业经营管理有限公司	其他收入	2,714,124.21	3,497,000.00
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	其他收入	2,518,785.77	-
珠海鹏湾置业有限公司	咨询服务收入	2,441,793.85	-
上海煦新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	2,203,363.92	668,571.43
上海康谦商业经营管理有限公司	租赁收入	1,998,798.79	1,323,811.75
烟台宝龙金骏房地产有限公司	咨询服务收入、其他收入	1,923,627.13	4,296,330.40
上海商盛投资管理咨询有限公司	租赁收入、其他收入	1,856,994.28	2,311,131.42
上海宝龙物业管理有限公司	租赁收入、其他收入	1,613,716.49	1,752,660.02
舟山聚佑房地产开发有限公司	租赁收入	1,603,773.54	-
镇江恒润房地产开发有限公司	租赁收入	1,235,885.68	1,818,174.36

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津滨辉置业有限公司	租赁收入	1,163,801.85	-
上海楚浩建筑工程有限公司	租赁收入、其他收入	1,075,407.81	-
珠海宝龙置业有限公司	其他收入	1,020,492.00	-
浙江舟山中轴置业有限公司	租赁收入	747,880.14	1,364,502.89
上海泾龙企业管理有限公司	租赁收入	296,825.39	1,123,648.78
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	租赁收入	155,164.36	6,049,392.73
泰州宝龙房地产有限公司	营销咨询费收入	-	9,941,506.89
杭州骏龙企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	-	2,318,075.02
镇江御龙商业管理有限公司	其他收入	-	2,121,000.00
上海华瞻商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	-	1,261,000.00

(2) 关联担保情况

① 保证担保

1) 本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	129,250,000.00	2016/7/26	2026/7/25	否
厦门宝龙地产管理有限公司	厦门联商物流有限公司	50,000,000.00	2020/1/19	2021/1/17	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	224,566,670.00	2020/6/2	2023/6/2	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	100,000,000.00	2020/10/29	2023/10/27	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	珠海宝龙置业有限公司	1,181,990,000.00	2020/7/13	2023/6/22	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	珠海鹏湾置业有限公司	570,000,000.00	2020/11/26	2023/11/23	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	厦门联商物流有限公司	100,000,000.00	2020/8/6	2021/2/6	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	南京龙谦实业发展有限公司	135,000,000.00	2020/12/25	2025/11/18	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	扬州宝龙房地产有限公司	193,000,000.00	2020/9/25	2023/9/25	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	上海楚浩建筑工程有限公司	55,000,000.00	2020/9/23	2021/9/22	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	杭州宝龙桃源置业发展有限公司	149,500,000.00	2020/6/24	2023/6/24	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	杭州临安龙兴房地产开发有限公司	76,500,000.00	2020/5/15	2023/3/24	否

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已 经履行完毕</u>
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	台州华懿置业有限公司	75,000,000.00	2020/4/17	2023/12/20	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	台州天衢置业有限公司	117,000,000.00	2020/12/4	2023/12/20	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	徐州金碧房地产开发有限公司	32,670,000.00	2019/9/10	2022/9/29	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	盐城圣桦京府置业有限公司	400,000,000.00	2020/11/5	2023/11/4	否
		100,000,000.00	2020/11/13	2022/11/12	
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	舟山聚佑房地产开发有限公司	23,760,000.00	2019/11/19	2022/11/18	否

2) 本公司作为被担保方

<u>被担保方全称</u>	<u>担保方</u>	<u>担保方式</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>
晋江市晋龙实业发展有限公司	许健康、黄丽真、许华芳、施思妮、晋江御龙商业物业管理有限公司	连带责任担保	290,000,000.00	2015/12/30	2025/12/20
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司/上海宝龙实业发展有限公司	连带责任担保	71,500,000.00	2016/6/30	2026/5/10
洛阳宝龙置业发展有限公司	1、上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2、洛阳宝龙商业物业管理有限公司	连带责任担保	298,000,000.00	2016/10/31	2026/10/31
上海瑞龙投资管理有限公司	上海宝龙康晟房地产发展有限公司、上海宝龙实业发展有限公司	连带责任担保	225,000,000.00	2017/3/24	2032/3/21
福州宝龙贸易有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司、许健康、黄丽真、许华芳、施思妮、福州宝龙商业经营管理有限公司	连带责任担保	660,000,000.00	2018/12/20	2031/12/19
厦门宝龙实业有限公司	许华芳、上海宝龙实业发展（集团）有限公司	一般责任担保	699,200,000.00	2019/3/25	2024/1/1
淮安德百信置业有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司/淮安宝龙建设发展有限公司/淮安德百信置业有限公司	连带责任保证	30,000,000.00	2019/1/2	2021/11/29
淮安德百信置业有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司/淮安宝龙建设发展有限公司/淮安德百信置业有限公司	连带责任保证	30,000,000.00	2019/1/10	2021/5/29

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被担保方全称	担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
淮安德百信置业有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司/淮安宝龙建设发展有限公司/淮安德百信置业有限公司	连带责任保证	55,000,000.00	2019/3/29	2021/3/28
淮安德百信置业有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司/淮安宝龙建设发展有限公司/淮安德百信置业有限公司	连带责任保证	125,000,000.00	2019/4/1	2022/3/28
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	宝龙地产控股有限公司；上海宝龙实业发展（集团）有限公司	连带责任保证担保	50,000,000.00	2019/11/13	2021/11/12
安溪宝龙资产管理经营有限公司	许健康、许华芳、上海宝龙实业发展（集团）有限公司	不可撤销连带责任担保	350,000,000.00	2019/11/25	2032/11/25
常州宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带保证责任	392,000,000.00	2019/12/6	2024/12/6
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	宝龙地产控股有限公司/上海宝龙实业发展有限公司	连带保证责任担保	60,000,000.00	2020/7/9	2021/1/8
杭州富阳翔龙房地产有限公司	富阳宝龙房地产开发有限公司艺悦酒店、上海宝龙实业发展（集团）有限公司	连带责任担保	255,000,000.00	2020/3/31	2030/3/31
绍兴广龙房地产开发有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司、广宇集团股份有限公司	连带责任担保	172,800,000.00	2020/1/10	2022/1/8
绍兴广龙房地产开发有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司、广宇集团股份有限公司	连带责任担保	40,000,000.00	2020/2/21	2022/2/19
绍兴广龙房地产开发有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司、广宇集团股份有限公司	连带责任担保	88,000,000.00	2020/5/20	2022/5/19
杭州美生美置业有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 27200 万，融信（福建）投资集团有限公司 26400 万，美好置业集团股份有限公司 26400 万	连带责任担保	529,150,000.00	2020/5/29	2023/5/25
上海宝龙实业发展（集团）有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带保证责任担保	114,000,000.00	2020/3/13	2025/3/13
长影通达（海南）房地产开发有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司、上海樽昶企业管理有限公司	连带责任担保	50,000,000.00	2020/12/29	2023/12/23

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被担保方全称	担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
宜兴宝明房地产开发有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、农工商房地产(集团)有限公司	连带责任保证	55,000,000.00	2020/11/23	2022/6/29
宜兴宝明房地产开发有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、农工商房地产(集团)有限公司	连带责任保证	55,000,000.00	2020/11/12	2022/6/29

② 抵押担保

1) 本公司作为担保方

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
山东宝龙实业发展有限公司	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	中国光大银行股份有限公司济南分行	土地使用权	10,194,357.76	129,250,000.00	2026/7/25
			固定资产	211,254,537.42		
			土地使用权	-		
苏州宝龙房地产发展有限公司	厦门联商物流有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司厦门分行	存货	32,253,360.88	50,000,000.00	2021/1/17
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司		中国民生银行股份有限公司厦门分行			200,000,000.00	2021/8/10
					100,000,000.00	2021/2/6
洛阳宝龙置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	农行厦门思明支行	存货	71,239,587.22	100,000,000.00	2021/12/16
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	上海致展文化发展有限公司	北京银行上海分行营业部	存货	327,297,283.81	5,000,000.00	2021/11/5

(3) 关联方主要应收应付款项

① 应收项目

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	南京威润房地产开发有限公司	4,968,243.82	-	-	-
应收账款	徐州金碧房地产开发有限公司	3,965,615.54	-	2,500,000.00	-
应收账款	扬州宝龙房地产有限公司	3,119,744.88	-	-	-
应收账款	绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	2,890,143.24	-	-	-
应收账款	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	2,692,000.00	-	-	-
应收账款	宁波宝龙华洋置业发展有限公司	2,468,165.81	-	207,856.28	-
应收账款	杭州萧山宝龙置业有限公司	2,218,589.52	-	25,727.67	-
应收账款	杭州展骥实业有限公司	2,140,650.00	-	-	-
应收账款	珠海宝龙置业有限公司	1,020,492.00	-	-	-
应收账款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-	-	3,057,587.64	-
应收账款	厦门联商物流有限公司	-	-	18,934,450.00	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	上海宝谦商业经营管理有限公司	-	-	3,671,850.00	-
应收账款	常州诚远置业发展有限公司	-	-	1,751,292.22	-
应收账款	福州宝龙乐园游乐有限公司	-	-	20,738,919.00	-
预付账款	厦门联商物流有限公司	218,492,185.52	-	-	-
预付账款	上海宝龙商业地产管理有限公司	10,954,383.48	-	-	-
预付账款	常州隆腾贸易有限公司	5,102,386.91	-	-	-
预付账款	上海盈捷贸易有限公司	-	-	4,777,478.51	-
其他应收款	宝龙地产控股有限公司	2,477,202,977.82	-	744,879,576.61	-
其他应收款	南京晋龙实业发展有限公司	1,262,600,000.00	-	-	-
其他应收款	上海鹏炽实业发展有限公司	1,227,237,520.00	-	-	-
其他应收款	宁波市赫江置业有限公司	839,755,632.13	-	-	-
其他应收款	扬州宝龙房地产有限公司	837,471,538.21	-	-	-
其他应收款	上海宝展房地产开发有限公司	750,800,000.00	-	772,958,278.18	-
其他应收款	南京润龙置业发展有限公司	739,185,664.40	-	-	-
其他应收款	南京宝茂置业有限公司	730,024,682.61	-	880,520,683.00	-
其他应收款	宁波市雅拓商务服务有限公司	628,034,002.50	-	-	-
其他应收款	浙江星宝地置业有限公司	607,644,082.86	-	-	-
其他应收款	海口玖康企业管理有限公司	600,000,500.00	-	-	-
其他应收款	南京龙谦实业发展有限公司	482,143,797.95	-	-	-
其他应收款	绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	438,219,800.00	-	79,642,785.43	-
其他应收款	宝龙地产(香港)控股有限公司	434,537,416.31	-	430,371,375.75	-
其他应收款	无锡龙晖实业发展有限公司	395,272,000.00	-	-	-
其他应收款	杭州展骧实业有限公司	393,947,407.87	-	217,430,118.00	-
其他应收款	杭州宝龙桃源置业发展有限公司	371,577,665.60	-	218,723,148.06	-
其他应收款	台州天衢置业有限公司	346,650,000.00	-	191,242,452.86	-
其他应收款	杭州聚厉企业管理有限公司	334,612,067.22	-	543,029,567.22	-
其他应收款	上海兴龙投资管理有限公司	320,370,100.38	-	303,118,100.38	-
其他应收款	盐城圣桦京府置业有限公司	319,995,649.20	-	-	-
其他应收款	海南宝龙晋合置业有限公司	315,927,380.04	-	-	-
其他应收款	天津顺集置业有限公司	302,667,556.00	-	339,917,556.00	-
其他应收款	南京威润房地产开发有限公司	291,706,780.70	-	396,417,521.74	-
其他应收款	上海都绚企业管理有限公司	288,150,854.00	-	502,150,854.00	-
其他应收款	苏州太仓宝龙大酒店有限公司	282,423,621.32	-	284,595,158.32	-
其他应收款	杭州聚帆企业管理有限公司	270,616,610.46	-	-	-
其他应收款	天津愉景城置业有限公司	268,246,003.90	-	318,076,003.90	-
其他应收款	张家港东峻房地产开发有限公司	244,654,133.69	-	-	-
其他应收款	杭州天谕置业有限公司	216,160,000.00	-	-	-
其他应收款	烟台宝龙金骏房地产有限公司	206,929,586.26	-	156,855,633.26	-



上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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
其他应收款	景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	201,355,303.49	-	-	-
其他应收款	永泰宝龙房地产开发有限公司	197,803,200.00	-	-	-
其他应收款	厦门联商物流有限公司	194,875,811.58	-	-	-
其他应收款	华通置业有限公司	165,938,462.00	-	-	-
其他应收款	Everland Development Limited	164,401,800.00	-	-	-
其他应收款	杭州聚纳实业发展有限公司	159,581,908.00	-	-	-
其他应收款	青岛宝龙资产管理有限公司	153,897,983.34	-	313,114,077.00	-
其他应收款	镇江恒润房地产开发有限公司	136,218,960.00	-	-	-
其他应收款	上海半杰企业管理有限公司	129,602,821.41	-	353,187,323.41	-
其他应收款	上海旭亭置业有限公司	109,741,163.00	-	-	-
其他应收款	南京龙合置业发展有限公司	107,770,750.00	-	-	-
其他应收款	上海茂建实业发展有限公司	103,000,500.00	-	103,000,500.00	-
其他应收款	台州鹏淼房地产开发有限公司	-	-	779,578,886.25	-
其他应收款	泰州宝龙房地产有限公司	-	-	558,673,354.01	-
其他应收款	上海夏锋企业管理有限公司	-	-	483,848,979.08	-
其他应收款	宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	-	-	413,664,882.00	-
其他应收款	上海涛峡企业管理有限公司	-	-	290,002,000.00	-
其他应收款	常州诚远置业发展有限公司	-	-	249,202,760.12	-
其他应收款	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	-	-	142,435,132.71	-

② 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海楚浩建筑工程有限公司	62,417,660.09	74,755,310.22
应付账款	宝龙地产(香港)控股有限公司	31,131,287.79	25,311,701.89
应付账款	福建平安报警网络有限公司	16,052,582.52	11,751,964.07
应付账款	上海煦新贸易有限公司	6,117,938.15	-
应付账款	上海悦商信息科技有限公司	7,718,650.00	2,000,000.00
应付账款	上海宝龙物业管理有限公司	3,655,386.38	10,413,429.90
应付账款	上海盈捷贸易有限公司	2,774,418.12	-
应付账款	上海宝龙艺境酒店管理有限公司	1,340,207.60	6,302,148.75
应付账款	萍乡合众创智广告有限公司	340,000.00	2,725,000.00
应付账款	萍乡宝创房地产置业有限公司	9,007.12	1,074,433.30
应付账款	青岛宝龙资产管理有限公司	-	141,050,000.00
应付账款	厦门联商物流有限公司	-	25,872,983.82
应付账款	上海宝龙商业地产管理有限公司	-	9,607,065.39
应付账款	晋江宝龙大酒店有限公司	-	3,556,000.00
应付账款	上海商盛投资管理咨询有限公司	-	1,000,000.00
预收账款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	17,630,055.69	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收账款	常州诚远置业发展有限公司	13,501,733.19	-
预收账款	许展豪	4,242,230.00	-
预收账款	许华芬	4,174,941.75	-
预收账款	兰溪龙瑞房地产开发有限公司	4,083,478.00	-
预收账款	义乌美龙置业有限公司	3,642,245.93	-
预收账款	许太(黄丽真)	2,327,600.00	-
预收账款	常熟世宝房地产开发有限公司	-	7,600,000.00
预收账款	上海宝展房地产开发有限公司	-	2,889,837.05
其他应付款	宝龙集团发展有限公司	1,701,329,266.63	782,715,029.98
其他应付款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	1,454,598,531.38	1,625,717,537.38
其他应付款	常州隆腾贸易有限公司	976,073,104.64	12,795,000.00
其他应付款	上海贵铂投资管理咨询有限公司	701,118,756.15	600,352,244.02
其他应付款	杭州萧山宝龙置业有限公司	613,216,593.56	276,893,893.56
其他应付款	南京宝龙英聚置业有限公司	575,800,000.00	-
其他应付款	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	535,000,000.00	649,176,679.00
其他应付款	杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	426,385,508.73	-
其他应付款	常州诚远置业发展有限公司	374,206,465.11	-
其他应付款	上海展骥实业发展有限公司	357,855,544.00	230,355,544.00
其他应付款	义乌众耀房地产开发有限公司	292,337,026.00	81,584,143.00
其他应付款	上海振茜企业管理有限公司	290,034,555.00	-
其他应付款	青岛海龙衣联置业有限公司	279,781,735.25	166,769,525.39
其他应付款	珠海鹏焯置业有限公司	270,981,500.00	-
其他应付款	青岛宝龙房地产发展有限公司	264,463,527.92	264,891,164.68
其他应付款	珠海鹏湾置业有限公司	246,737,281.15	-
其他应付款	上海华浣融资租赁有限公司	209,506,000.00	-
其他应付款	上海旭梭实业有限公司	203,940,000.00	203,940,000.00
其他应付款	苏州凯合投资咨询有限公司	203,940,000.00	203,940,000.00
其他应付款	上海夏锋企业管理有限公司	200,008,213.92	-
其他应付款	温州中交梁辉置业有限公司	154,350,000.00	-
其他应付款	天津滨辉置业有限公司	144,540,000.00	144,540,000.00
其他应付款	南京旭宝置业发展有限公司	136,741,978.41	-
其他应付款	宝龙地产(维京)控股有限公司	123,191,740.55	-
其他应付款	常熟世宝房地产开发有限公司	121,114,751.00	96,464,751.00
其他应付款	台州鹏淼房地产开发有限公司	105,762,185.12	-
其他应付款	宁波雅戈尔北城置业有限公司	100,000,000.00	375,000,000.00
其他应付款	厦门联商物流有限公司	-	381,690,848.77
其他应付款	浙江舟山中轴置业有限公司	-	242,105,934.52
其他应付款	宁波宝龙华洋置业发展有限公司	-	201,335,283.55

## 十、财务担保合同

本公司发出的财务担保如下：

项目	2020 年度	2019 年度
向授予本公司物业买家按揭贷款的银行发出担保	29,139,155,084.17	23,098,672,787.06
对联合营公司的借款保证担保	<u>1,298,996,670.00</u>	<u>415,090,000.00</u>
合计	<u>30,438,151,754.17</u>	<u>23,513,762,787.06</u>

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注九\5\2之说明；合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十一\2\2之说明。

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日合并范围内公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
新乡宝龙置业发展有限公司	兴业银行股份有限公司 新乡分行	投资性房地产	499,872,984.16	180,000,000.00	2023/10/10
新乡宝龙置业发展有限公司	兴业银行股份有限公司 新乡分行	存货	237,453,517.53		
晋江市晋龙实业发展有限公司	中国民生银行厦门分行 营业部	投资性房地产	1,438,807,801.91	290,000,000.00	2025/12/20
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	齐鲁银行青岛即墨支行	投资性房地产	209,738,314.46	71,500,000.00	2026/5/10
洛阳宝龙置业发展有限公司	中国银行股份有限公司 洛阳洛南新区支行	投资性房地产 存货	617,731,365.41 282,449,342.40	298,000,000.00	2026/10/31
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	土地使用权 固定资产 存货	54,169,910.49 176,088,029.46 76,447,955.44	159,000,000.00	2031/10/20
杭州华展房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司 杭州分行	投资性房地产	2,537,436,145.22	1,551,000,000.00	2032/9/12
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	中国农业银行青浦城中支行	存货	67,909,069.73	135,500,000.00	2023/1/2
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	交通银行上海松江支行	存货 投资性房地产	257,797,104.27 507,095,045.86	254,400,000.00	2021/12/7
杭州宝晋置业有限公司	江苏银行杭州分行	投资性房地产	1,150,376,256.28	200,000,000.00	2022/6/20
福州宝龙贸易有限公司	民生银行厦门分行集美支行	固定资产 投资性房地产	21,453,548.52 1,601,913,330.27	660,000,000.00	2031/12/19
温州宝信房地产开发有限公司	华夏银行温州分行	投资性房地产 存货	106,028,430.97 1,835,179,313.28	760,000,000.00	2023/6/9

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	农行闸北支行	土地使用权	36,568,410.93	226,000,000.00	2033/12/28
		固定资产	87,655,742.44		
		存货	20,029,394.63		
		投资性房地产	335,547,202.00		
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	北京银行股份有限公司 上海分行	存货	327,301,283.30	240,000,000.00	2025/9/26
		投资性房地产	110,000,000.00		
		土地使用权	50,818,423.15		
		固定资产	83,275,123.85		
无锡嘉御置业有限公司	建行城北支行	存货	1,317,053,547.29	104,500,000.00	2021/6/30
无锡嘉御置业有限公司	农行无锡梁溪支行-中山支行	存货	195,497,033.94	127,200,000.00	2021/6/30
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	工商银行虹桥万象城支行	投资性房地产	375,676,945.47	580,500,000.00	2034/5/15
常熟宝龙房地产开发有限公司	建设银行常熟分行、农业银行常熟分行	存货	31,131,769.84	244,000,000.00	2024/2/29
		存货		122,000,000.00	
长影椰海（海南）房地产开发有限公司	中国银行	存货	567,128,330.31	360,103,029.55	2024/2/25
		存货	205,230,849.58		
长影粤海（海南）房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司 海南省分行	存货	200,814,692.83	311,660,000.00	2022/8/14
漳州宝龙英聚房地产有限公司	光大银行	存货	55,029,601.95	330,490,000.00	2022/1/10
厦门宝龙实业有限公司	交通银行厦门同安支行	存货	24,630,111.32	699,200,000.00	2024/1/1
		投资性房地产	3,303,000,000.00		
		在建工程	404,720,976.53		
		土地使用权	103,680,590.03		
诸暨润龙置业有限公司	中国农业银行诸暨市支行	存货	969,537,405.40	97,000,000.00	2022/2/20
诸暨润龙置业有限公司	中国农业银行诸暨市支行	投资性房地产	562,618,327.60		
淮安德百信置业有限公司	中国农业银行淮安清江浦支行	存货	14,337,578.70	30,000,000.00	2021/11/29
淮安德百信置业有限公司	中国农业银行淮安清江浦支行	存货	21,144,652.75	30,000,000.00	2021/5/29
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	交通银行上海长宁支行	存货	107,172,154.58	1,550,000,000.00	2033/12/1
		投资性房地产	2,138,700,000.00		
盐城宝龙置业发展有限公司	中行南京古南都支行	存货	90,757,372.22	497,000,000.00	2029/6/10
		投资性房地产	1,530,900,000.00		
		土地使用权	22,500,735.04		
		固定资产	128,970,633.77		

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	存货	-29,747,178.54	50,000,000.00	2021/11/12
		存货	5,975,235.85		
		投资性房地产	190,191,173.03		
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	存货	3,237,040,248.59	505,700,000.00	2022/6/21
福鼎宝龙英聚房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司福鼎支行	存货	36,091,129.34	260,000,000.00	2023/6/5
		存货	1,294,686,483.20		
义乌龙瑞房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司义乌分行	存货	-45,233,870.25	168,000,000.00	2022/6/26
		存货	64,022,344.09		
		投资性房地产	217,319,898.82		
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	平安银行股份有限公司上海分行	投资性房地产	407,400,000.00	330,000,000.00	2029/9/11
海宁宝骏房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司海宁市支行 1	存货	17,123,868.85	100,000,000.00	2022/6/14
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	华夏银行股份有限公司青岛分行	土地使用权	89,093,031.82	291,350,000.00	2030/3/16
		固定资产	145,681,761.04		
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	平安银行奉化支行	存货	531,498,807.34	70,000,000.00	2022/12/16
常州宝龙置业发展有限公司	东亚银行上海分行	存货	419,920,303.97	392,000,000.00	2024/12/6
		存货	132,117,393.10		
盐城御龙置业有限公司	工行盐城城南支行	存货	299,912,602.73	180,000,000.00	2022/10/25
		存货	42,741,706.43		
南京宝龙康浚置业发展有限公司	南京工行高淳支行	存货	582,093,404.46	194,600,000.00	2022/7/24
		存货	117,331,148.86		
		投资性房地产	740,761,835.82		
宿迁宝龙置业发展有限公司	中国银行股份有限公司宿迁分行	投资性房地产	1,238,319,675.11	245,000,000.00	2030/5/26
青岛宝龙置业发展有限公司	韩亚银行青岛分行	投资性房地产	955,951,026.74	340,000,000.00	2032/5/28
杭州华展房地产开发有限公司	杭州银行滨江支行	存货	522,248,927.78	469,999,999.33	2023/2/20
上海康睿房地产发展有限公司	中国工商银行股份有限公司上海虹桥开发区支行	投资性房地产	1,054,539,136.06	579,650,000.00	2035/2/15
杭州富阳翔龙房地产有限公司	浙商银行杭州朝晖支行	土地使用权	21,704,870.28	255,000,000.00	2030/3/31
		固定资产	31,513,047.04		
宝龙星创实业（杭州）有限公司	东亚银行杭州分行	投资性房地产	280,331,566.42	184,240,000.00	2023/6/30
绍兴广龙房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司新昌支行	存货	291,081,311.85	300,800,000.00	2022/5/19

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
磐安宝龙置业有限公司	农行磐安县支行	存货	772,641,153.34	270,000,000.00	2023/12/23
		投资性房地产	91,042,570.95		
		在建工程	26,816,561.92		
台州璟懿实业有限公司	交通银行台州分行	存货	645,518,187.60	690,000,000.00	2025/3/24
		投资性房地产	926,169,188.66		
		存货	1,066,450,776.44		
		投资性房地产	520,146,797.99		
舟山世茂房地产开发有 限公司	浙商银行舟山分行	存货	189,233,116.29	253,500,000.00	2023/1/2
杭州美生美置业有限公司	中国银行股份有限公司 临安支行	存货	161,009,907.53	529,150,000.00	2023/5/25
宁波锦晟置业有限公司	中国农业银行宁海县支 行	存货	262,951,679.71	70,000,000.00	2022/12/20
镇江宝龙置业发展有限 公司	江苏银行镇江丹徒支行	投资性房地产	562,142,647.36	271,875,000.00	2028/3/29
上海宝龙富闽房地产开 发有限公司	交通银行股份有限公司 上海宝山支行 上海农村商业银行股份 有限公司闵行支行 上海浦东发展银行股份 有限公司闵行支行	存货	1,113,387,858.90	1,299,870,000.00	2035/6/7
		投资性房地产	2,687,566,691.86		
上海贤通置业有限公司	平安银行	投资性房地产	473,379,147.09	335,000,000.00 115,000,000.00	2030/7/21
宁波宝龙华泓置业发展 有限公司	中国建设银行宁波分行	存货	28,408,667.96	99,500,000.00	2039/12/10
宁波宝龙华泓置业发展 有限公司	中国建设银行宁波分行	投资性房地产	157,000,000.00		
宁波奉化宝龙华昌置业 有限公司	农业银行奉化支行	存货	448,221,785.19	300,000,000.00	2023/11/24
宁波奉化聚鄞房地产开 发有限公司	中国工商银行股份有限 公司上海市虹桥开发区 支行	存货	635,438,042.09	256,929,500.00	2023/12/25
宁波汤仕玛置业有限公 司	中国农业银行宁波鄞州 分行	投资性房地产	1,061,311,155.15	500,000,000.00	2030/6/28
南京宝龙康浚置业发展 有限公司	中国农业银行股份有限 公司江苏省分行南京高 淳支行	投资性房地产	712,493,513.79	200,000,000.00	2035/8/5
常熟宝龙房地产开发有 限公司	交银国际信托	存货	247,287,212.10	463,000,000.00	2021/8/27
宁波龙展房地产开发有 限公司	中国建设银行股份有限 公司余姚支行	存货	257,062,460.20	214,000,000.00	2022/9/26
		投资性房地产	207,076,909.54		

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
南京和燕通途置业有限公司	中国银行南京中山北路支行	存货	350,421,416.22	65,000,000.00	2025/9/22
无锡英聚房地产有限公司	农行无锡梁溪支行	存货	1,107,751,792.74	220,000,000.00	2023/12/1
临海聚祥房地产开发有限公司	中国农业银行临海杜桥支行	存货	632,373,137.29	280,000,000.00	2023/6/30
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	兴业银行奉化支行	存货	2,284,841,382.51	550,000,000.00	2023/6/28
		存货	233,087,465.32		
台州珑德置业有限公司	中国农业银行大溪支行	存货	742,111,568.82	50,000,000.00	2023/11/25
	中国建设银行大溪支行			130,000,000.00	
常州宝龙置业发展有限公司	工行常州广化支行	存货	438,927,229.95	220,000,000.00	2023/8/11
		存货	131,771,193.03		
		投资性房地产	1,067,600,000.00		
		在建工程	76,441.93		
长影通达（海南）房地产开发有限公司	陵水黎族自治县农村信用合作联社	存货	338,605,934.70	50,000,000.00	2023/12/23
		存货	357,101.33		
上海嘉伟房地产开发有限公司	中国工商银行虹桥开发区支行营业厅	存货	471,616,135.71	407,918,100.00	2029/11/1
		投资性房地产	481,054,510.75		
宜兴宝明房地产开发有限公司	中国银行宜兴分行	存货	1,746,785,327.77	110,000,000.00	2022/6/29
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	海通恒信国际融资租赁有限公司	投资性房地产	193,399,211.66	180,000,000.00	2023/12/29
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司象山县支行	存货	563,325,571.94	225,000,000.00	2023/12/28

(3) 报告期内已签订尚未履行的重大合同

项目	2020 年度	2019 年度
物业开发业务	11,641,016,277.54	9,032,595,043.94
收购土地使用权	<u>3,868,351,650.00</u>	<u>3,187,891,816.80</u>
合计	<u>15,509,367,927.54</u>	<u>12,220,486,860.74</u>

(4) 经营租赁的承诺

不可注销经营租赁下的未来最低租赁付款总额如下：

项目	2020 年度	2019 年度
1 年以内	8,743,011.31	4,554,468.00
1-2 年	6,510,164.58	1,412,584.26
2-3 年及 3 年以上	<u>8,687,762.89</u>	<u>708,663.74</u>
合计	<u>23,940,938.78</u>	<u>6,675,716.00</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项:

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注九\5\2之说明；合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保详见本财务报表附注十一\1\2)、十一\2\2)之说明。

(2) 本公司合并范围内公司之间的担保情况

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保 借款金额	借款到期日
上海宝龙康晟房地 产发展有限公司	上海瑞龙投资管理 有限公司	中信银行上海 外滩支行	土地使用权 固定资产	75,784,025.31 178,687,201.08	225,000,000.00	2032/3/21
淮安宝龙建设发 展有限公司	淮安德百信置 业有限公司	中国农业银行 淮安清江浦支 行	存货	183,082,463.24	55,000,000.00	2021/3/28
淮安宝龙建设发 展有限公司	淮安德百信置 业有限公司	中国农业银行 淮安清江浦支 行	存货 土地使用权 固定资产	29,325,616.90 6,905,690.31 45,960,950.27	125,000,000.00	2022/3/28
阜阳宝龙展耀置 业有限公司	阜阳宝龙展耀 置业有限公司 温德姆至尊豪 廷大酒店	阜阳颍淮农村 商业股份有 限公司文峰 支行	土地使用权 固定资产 投资性房地产	23,908,496.04 153,661,680.44 235,176,060.68	120,000,000.00	2023/5/26
重庆宝龙长润置 业发展有限公司	上海宝龙实业 发展（集团） 有限公司	东亚前海-商业 一号 ABS9 亿	投资性房地产 固定资产	216,167,283.43 75,021,470.48	848,313,948.39	2037/9/6
无锡宝龙房地 产发展有限公司			投资性房地产	47,670,958.33		
合计				<u>1,271,351,896.51</u>		

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

(1) 2021 年 1 月 25 日，上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值发行票面利率为 5.70%的超短期融资券，本金总额为人民币 440,000,000 元。

(2) 2021 年 1 月 11 日，上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值发行票面利率为 6.60%的五年定期公司债券，本金总额为人民币 1,000,000,000 元。



### 十三、其他重要事项

截止财务报告批准报出日，本公司无重大应披露的其他重要事项。

### 十四、母公司财务报表主要项目附注

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	155,961,535.85	100.00%	-	-	155,961,535.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	-	=
合计	<u>155,961,535.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>=</u>		<u>155,961,535.85</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	329,073,310.31	100.00%	-	-	329,073,310.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	=	=	=	-	=
合计	<u>329,073,310.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>=</u>		<u>329,073,310.31</u>

采用组合法计提坏账准备的应收账款：

组合	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方	147,188,688.32	-	-
其他	<u>8,772,847.53</u>	=	=
合计	<u>155,961,535.85</u>	<u>=</u>	-

##### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(5) 转移应收账款且继续涉入的，分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(6) 应收关联方主要款项

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	21,789,600.00	-	22,527,809.59	-
长影粤海（海南）房地产开发有限公司	21,230,681.80	-	-	-
上海鹏焯企业管理有限公司	20,274,847.31	-	18,096,158.13	-
长影通达（海南）房地产开发有限公司	11,768,045.26	-	-	-
长影椰海（海南）房地产开发有限公司	11,145,220.88	-	-	-
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	6,376,867.00	-	1,701,987.55	-
台州璟懿实业有限公司	4,920,700.00	-	-	-
浙江宝龙文化旅游发展有限公司	3,076,400.00	-	-	-
温州宝信房地产开发有限公司	3,071,800.00	-	3,482,300.00	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	3,006,707.29	-	430,541.76	-
无锡英聚房地产有限公司	2,752,800.00	-	-	-
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	2,692,000.00	-	-	-
宁波宝龙华泮置业发展有限公司	2,468,165.81	-	207,856.28	-
临海聚祥房地产开发有限公司	2,349,200.00	-	-	-
新乡宝龙置业发展有限公司	2,257,702.83	-	2,385,841.27	-
诸暨润龙置业有限公司	2,257,100.00	-	4,852,200.00	-
徐州宝信房地产开发有限公司	2,159,885.13	-	10,848,074.45	-
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	1,855,500.00	-	5,034,377.96	-
杭州宝晋置业有限公司	1,442,500.00	-	-	-
常熟宝龙房地产开发有限公司	1,326,400.00	-	6,590,700.00	-
扬州宝龙房地产有限公司	1,326,100.00	-	-	-
天津宝龙城房地产开发有限公司	1,274,349.62	-	2,725,043.48	-
台州珑德置业有限公司	1,164,600.00	-	-	-
上海康睿房地产发展有限公司	898,067.24	-	3,953,383.00	-
厦门宝龙实业有限公司	700,140.46	-	2,566,159.48	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
青岛宝龙置业发展有限公司	693,908.73	-	1,145,351.96	-
杭州龙耀实业有限公司	672,600.00	-	3,611,900.00	-
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	507,233.00	-	3,150,791.08	-
洛阳宝龙置业发展有限公司	313,925.25	-	1,776,447.70	-
淮安德百信置业有限公司	300,000.00	-	4,369,876.58	-
无锡嘉御置业有限公司	265,107.58	-	2,749,382.07	-
晋江市晋龙实业发展有限公司	248,139.21	-	1,075,399.52	-
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	163,060.32	-	2,488,425.55	-
杭州华展房地产开发有限公司	101,971.99	-	11,063,429.74	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	84,286.39	-	2,008,325.57	-
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	64,005.56	-	3,319,436.85	-
丰县常丰能源有限公司	8,000.00	-	7,188,400.14	-
上海崇旭投资管理有限公司	-	-	82,839,000.00	-
上海洪诚企业管理有限公司	-	-	32,983,659.23	-
厦门联商物流有限公司	-	-	18,934,450.00	-
上海宝龙英聚企业发展有限公司	-	-	18,389,518.87	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	-	-	13,472,903.31	-
上海之玫企业管理有限公司	-	-	9,667,051.16	-
晋江市康胜置业发展有限公司	-	-	1,353,700.00	-

## 2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	100,000,000.00	195,000,000.00
其他应收款	<u>18,400,884,676.92</u>	<u>14,119,290,641.64</u>
合计	<u>18,500,884,676.92</u>	<u>14,314,290,641.64</u>

### (1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
上海瑞龙投资管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
福州宝龙贸易有限公司	=	<u>95,000,000.00</u>
合计	<u>100,000,000.00</u>	<u>195,000,000.00</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	18,400,884,676.92	100.00%	-	-	18,400,884,676.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>18,400,884,676.92</u>	<u>100.00%</u>	=		<u>18,400,884,676.92</u>

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,119,290,641.64	100.00%	-	-	14,119,290,641.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-	=
合计	<u>14,119,290,641.64</u>	<u>100.00%</u>	=		<u>14,119,290,641.64</u>

采用组合计提坏账准备的其他应收款：

组合	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联组合	18,376,394,032.92	-	-
其他	<u>24,490,644.00</u>	=	-
合计	<u>18,400,884,676.92</u>	=	

② 本报告期实际核销的其他应收款情况

无。

③ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	18,400,884,676.92	14,119,290,641.64

④ 涉及政府补助的应收款项

无。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

⑤ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

⑥ 应收关联方主要款项

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
宝龙地产控股有限公司	2,904,620,824.68	-	1,964,100,295.52	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	1,565,807,489.40	-	944,771,624.00	-
上海康睿房地产发展有限公司	1,464,309,091.58	-	914,563,906.18	-
厦门宝龙实业有限公司	972,204,181.38	-	1,181,207,242.00	-
镇江宝龙置业发展有限公司	913,210,000.00	-	371,250,000.00	-
洛阳宝龙置业发展有限公司	820,116,367.40	-	362,586,633.00	-
珠海宝龙置业有限公司	800,022,100.00	-	-	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	787,536,991.00	-	802,536,991.00	-
上海瑞龙投资管理有限公司	680,645,127.35	-	-	-
宜兴宝明房地产开发有限公司	479,308,894.79	-	-	-
杭州宝晋置业有限公司	426,410,000.00	-	200,000,000.00	-
温州宝信房地产开发有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00	-
烟台宝龙体育置业有限公司	400,000,000.00	-	228,798,188.81	-
扬州宝龙房地产有限公司	400,000,000.00	-	-	-
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	398,460,000.00	-	404,960,000.00	-
南京宝龙康浚置业发展有限公司	352,537,375.27	-	375,000,000.00	-
上海嘉伟房地产开发有限公司	320,413,513.77	-	-	-
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	300,000,000.00	-	-	-
上海展熵实业发展有限公司	288,055,046.42	-	288,055,046.42	-
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	269,129,849.53	-	250,000,000.00	-
台州璟懿实业有限公司	268,770,000.00	-	-	-
新乡宝龙置业发展有限公司	262,389,584.48	-	533,333,333.00	-
宁波宝龙华展置业发展有限公司	237,250,000.00	-	226,850,000.00	-
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	227,320,000.00	-	224,850,000.00	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司	204,804,829.86	-	205,054,829.86	-
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-
临海聚祥房地产开发有限公司	200,000,000.00	-	-	-
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	200,000,000.00	-	-	-
常熟宝龙房地产开发有限公司	192,980,000.00	-	200,000,000.00	-
天津宝龙城房地产开发有限公司	160,660,000.00	-	286,800,365.68	-
南京之玖企业管理咨询有限公司	121,060,000.00	-	-	-
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	119,994,509.79	-	118,399,500.49	-
宁波远大实业投资有限公司	119,360,000.00	-	17,500,000.00	-
盐城宝龙置业发展有限公司	114,373,631.17	-	114,373,631.17	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
南京和燕通途置业有限公司	112,200,000.00	-	112,200,000.00	-
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	100,000,000.00	-	350,000,000.00	-
浙江舟山宝龙房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-
海宁宝骏房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-	-	427,139,953.57	-
宁波汤仕玛置业有限公司	-	-	328,834,626.47	-
宿迁宝龙置业发展有限公司	-	-	200,000,000.00	-
杭州龙耀实业有限公司	-	-	125,000,000.00	-
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	-	-	90,000,000.00	-

### 3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,010,054,474.23	-	18,010,054,474.23	18,416,114,474.23	-	18,416,114,474.23
对联营、合营企业投资	624,383,429.94	-	624,383,429.94	647,350,117.93	-	647,350,117.93
合计	18,634,437,904.17	-	18,634,437,904.17	19,063,464,592.16	-	19,063,464,592.16

#### (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福州宝龙房地产发展有限公司	8,046,519,592.80	-	-	8,046,519,592.80	-	-
上海瑞龙投资管理有限公司	2,875,528,340.49	-	-	2,875,528,340.49	-	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	1,320,691,004.00	-	-	1,320,691,004.00	-	-
无锡宝龙房地产发展有限公司	1,054,758,635.14	-	-	1,054,758,635.14	-	-
青岛宝龙置业发展有限公司	1,017,951,809.76	-	-	1,017,951,809.76	-	-
新乡宝龙置业发展有限公司	847,609,966.50	-	-	847,609,966.50	-	-
盐城宝龙置业发展有限公司	662,731,620.48	-	-	662,731,620.48	-	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司	611,684,911.54	-	-	611,684,911.54	-	-
常州宝龙置业发展有限公司	499,385,161.80	-	-	499,385,161.80	-	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	380,000,000.00	-	285,000,000.00	95,000,000.00	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
2020 年度合并财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
镇江宝龙置业发 展有限公司	211,137,419.93	-	-	211,137,419.93	-	-
厦门宝龙地产管 理有限公司	204,894,645.55	-	-	204,894,645.55	-	-
无锡誉恒资产经 营管理有限公司	176,444,670.79	-	-	176,444,670.79	-	-
烟台宝龙房地产 开发有限公司	164,168,970.88	-	-	164,168,970.88	-	-
南京和燕通途置 业有限公司	121,060,000.00	-	121,060,000.00	-	-	-
烟台宝龙置业发 展有限公司	105,774,065.41	-	-	105,774,065.41	-	-
淮安宝龙建设发 展有限公司	99,325,703.11	-	-	99,325,703.11	-	-
上海誉龙投资管 理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海宝龙皓丰企 业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
盐城宝城商业发 展有限公司	1,040,000.00	-	-	1,040,000.00	-	-
Smart Line Development Limited	407,956.05	=	=	407,956.05	=	=
合计	<u>18,416,114,474.23</u>	=	<u>406,060,000.00</u>	<u>18,010,054,474.23</u>	=	=

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		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
合营企业					
天津宝龙金骏 房地产开发有 限责任公司	647,350,117.93	-	-	-22,966,687.99	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业					
天津宝龙金骏房地产开发有 限责任公司	-	-	-	624,383,429.94	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司  
 2020 年度合并财务报表附注  
 (除特别说明外，货币单位均为人民币元)

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	413,434,860.83	43,537,709.00	559,402,047.78	161,418,547.44
其他业务	=	=	=	=
合计	<u>413,434,860.83</u>	<u>43,537,709.00</u>	<u>559,402,047.78</u>	<u>161,418,547.44</u>

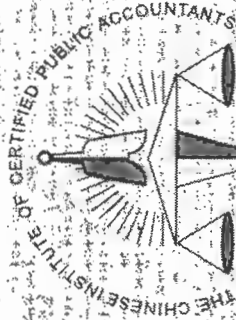
5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,449,835,000.00	100,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-22,966,687.99	-8,001,908.79
处置长期股权投资产生的投资收益	=	-25,702.70
合计	<u>2,426,868,312.01</u>	<u>91,972,388.51</u>

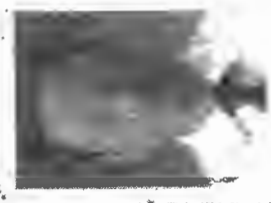
十五、财务报表的批准

本财务报告经公司董事会批准报出。





中国注册会计师协会



Full name: 董毅强  
 姓名: 董毅强  
 Sex: 男  
 性别: 男  
 Date of birth: 1993-11-05  
 出生日期: 1993-11-05  
 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)  
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Identity card No.: 610302198311052032  
 身份证号码: 610302198311052032

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.



董毅强(310000081976)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日

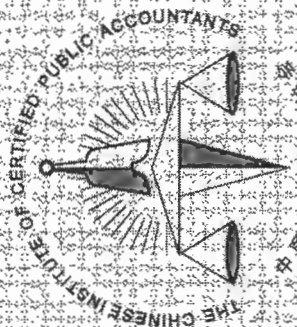
证书编号: 310000081976  
 No. of Certificate: 310000081976

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

发证日期: 2020年11月24日  
 Date of Issuance: 2020/11/24

本复印件已审核与原件一致





姓名: 李波  
 性别: 男  
 出生日期: 1979-01-12  
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码: 360302197301122072  
 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: 310000080052  
 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: 2019年 09月 31日  
 Date of Issuance: /y /m /d

李波(310000080052)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日

年 月 日  
 /y /m /d

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

### 说明

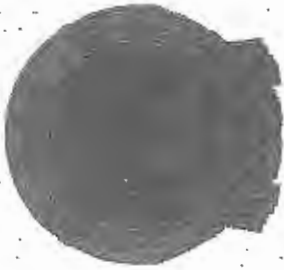
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 上海市财政局

二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

席合伙人: 张晓荣

任会计师:

营场所: 上海市静安区威海路755号25层

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会[98]160号(转制批文 沪财会[2008]71号)

批准执业日期: 1998年12月28日(转制日期 2013年12月1日)

本复印件已审核与原件一致

证书序号: 000362

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
执行证券、期货相关业务。

上会会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 张晓荣

证书号: 32

发证时间: 二〇一二年十二月二日

证书有效期至: 二〇一三年十二月二日



本复印件已审核与原件一致





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 0600000202102230068



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案信息。

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年12月27日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月27日至2033年12月26日

执行事务合伙人

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨澄

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

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



2021年02月23日

本复印件已审核与原件一致