

上海世博土地控股有限公司

2020 年年度报告

重要提示

上海世博土地控股有限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《上海世博土地控股有限公司 2020 年年度报告》
盖章页）

发行人：上海世博土地控股有限公司



日期：2021 年 4 月 25 日

目录

释义.....	5
第一章 报告期内企业主要情况.....	6
一、企业基本情况.....	6
二、募集资金使用情况.....	7
第二章 财务报告.....	9

释义

在本报告中，除文义另有所指外，下列词语具有以下涵义：

本公司/公司/发行人	指	上海世博土地控股有限公司
资产支持票据	指	非金融企业为实现融资目的，采用结构化方式，通过发行载体发行的，由基础资产所产生的现金流作为收益支持的，按约定以还本付息等方式支付收益的证券化融资工具。
定向债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划一次性或分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。

第一章 报告期内企业主要情况

一、企业基本情况

- 1、中文名称：上海世博土地控股有限公司
- 2、英文名称：Shanghai World Expo Land Holding Corporation Limited
- 3、注册资本：人民币 1,090,000.00 万元
- 4、法定代表人：蒋振华
- 5、注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号
办公地址及邮政编码：上海市浦东新区雪野路 928 号, 200125
电子邮箱：xdwang@expoland.org
- 6、债务融资工具相关业务联系人：王晓东
联系地址：海市浦东新区雪野路 928 号
电话：021-20770718
传真：021-20770710
电子信箱：xdwang@expoland.org

二、募集资金使用情况

1、上海世博土地控股有限公司 2019 年度第一期资产支持票据优先级

债券简称：19 世博土地 ABN001 优先

债券代码：081900338

发行总额：3.5 亿元

已使用资金：3.5 亿元

未使用金额：0

已使用资金的用途：3.5 亿元全部用于偿还公司本部金融机构借款。

用途是否变更：否

变更情况是否已披露：不存在该事项

变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求：不存在该事项

2、上海世博土地控股有限公司 2019 年度第一期资产支持票据次级

债券简称：19 世博土地 ABN001 次

债券代码：081900339

发行总额：0.2 亿元

已使用资金：不适用（全部自持）

未使用金额：不适用（全部自持）

已使用资金的用途：不适用（全部自持）

用途是否变更：不适用（全部自持）

变更情况是否已披露：不适用（全部自持）

变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求：不适用（全部自持）

3、上海世博土地控股有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具

债券简称：20 世博土地 PPN001

债券代码：032000688

发行总额：12 亿元

已使用资金：12 亿元

未使用金额：0

已使用资金的用途：12 亿元全部用于偿还公司本部付息性债务。

用途是否变更：否

变更情况是否已披露：不存在该事项

变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求：不存在该事项

第二章 财务报告

上海世博土地控股有限公司 2020 年年度财务报告披露详情

如下：



上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表及审计报告

财务报表审计报告



防 伪 编 码: 31000003202157922G

被审计单位名称: 上海世博土地控股有限公司

审 计 期 间: 2020

报 告 文 号: 众会审字(2021)第04366号

签字注册会计师: 楼光华

注 师 编 号: 310000060234

签字注册会计师: 潘浩

注 师 编 号: 310000062427

事 务 所 名 称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

事 务 所 电 话: 021-63525500

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

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

目 录

内容	页码
审计报告	1-3
合并资产负债表	4-5
公司资产负债表	6-7
合并利润表	8
公司利润表	9
合并现金流量表	10
公司现金流量表	11
合并所有者权益变动表	12-13
公司所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-91

审计报告

众会审字(2021)第 04366 号

上海世博土地控股有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海世博土地控股有限公司（以下简称世博土控）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，公允反映了世博土控 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的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，我们独立于世博土控，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

世博土控管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括世博土控 2020 年年度报告中涵盖的信息，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。

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，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估世博士控的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世博士控、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世博士控的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（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，就可能导致对世博士控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世博士控不能持续经营。

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

（6）就世博士控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。



中国注册会计师

杨华



中国注册会计师

潘浩



中国，上海

2021 年 4 月 20 日

上海世博土地控股有限公司

2020 年 12 月 31 日合并资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	5.1	4,025,045,343.32	6,206,997,910.05
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	5.2	8,214,683.12	4,778,144.04
应收款项融资		-	-
预付款项	5.3	25,591,258.85	20,175,130.45
其他应收款	5.4	5,488,052,654.41	6,447,881,605.33
其中：应收利息	5.4	17,250,000.00	294,063.00
应收股利		-	-
存货	5.5	4,087,182,354.01	5,224,922,212.17
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	5.6	8,538,355,955.93	4,596,840,574.23
流动资产合计		22,172,422,249.64	22,501,595,576.27
非流动资产			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
可供出售金融资产	5.7	379,103,553.98	369,103,553.98
长期股权投资	5.8	7,545,233,686.37	7,277,213,834.18
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	5.9	3,655,977,312.42	2,571,865,587.69
固定资产	5.10	854,062,731.27	891,379,284.47
在建工程	5.11	-	483,753.34
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	5.12	1,187,412,368.02	1,222,453,138.42
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	5.13	21,778,561.90	23,641,629.09
递延所得税资产	5.14	4,271,857.75	6,155,406.12
其他非流动资产	5.15	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
非流动资产合计		15,860,217,508.27	14,574,673,623.85
资产总计		38,032,639,757.91	37,076,269,200.12

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature of the Accounting Supervisor)

会计机构负责人：

(Handwritten signature of the Accounting Officer)

上海世博土地控股有限公司

2020 年 12 月 31 日合并资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债			
短期借款	5.16	1,320,000,000.00	5,390,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	5.17	1,301,410,408.07	1,324,027,012.02
预收款项	5.18	426,025,633.97	846,418,417.03
合同负债		-	-
应付职工薪酬	5.19	-	-
应交税费	5.20	258,071,063.41	184,635,153.01
其他应付款	5.21	1,086,898,631.49	701,011,399.72
其中：应付利息	5.21	136,322,222.72	80,047,418.24
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	5.22	501,700,000.00	1,370,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		4,894,105,736.94	9,816,091,981.78
非流动负债			
长期借款	5.23	6,761,969,011.76	5,321,960,000.00
应付债券	5.24	6,526,025,000.00	2,334,005,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	5.25	5,484,163.81	5,384,163.81
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	5.26	386,202,865.03	387,142,374.18
递延所得税负债	5.14	732,419,329.30	732,419,329.30
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		14,412,100,369.90	8,780,910,867.29
负债合计		19,306,206,106.84	18,597,002,849.07
所有者权益			
股本	5.27	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	5.28	468,706.96	468,706.96
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	5.29	593,910,036.55	569,377,674.29
未分配利润	5.30	7,056,570,822.31	6,834,462,048.69
归属于公司所有者权益合计		18,550,949,565.82	18,304,308,429.94
少数股东权益		175,484,085.25	174,957,921.11
所有者权益合计		18,726,433,651.07	18,479,266,351.05
负债和所有者权益总计		38,032,639,757.91	37,076,269,200.12

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海世博土地控股有限公司

2020年12月31日公司资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金		3,250,393,747.57	4,981,005,518.17
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.1	3,222,834.02	3,954,628.21
应收款项融资		-	-
预付款项		16,706,155.56	19,747,123.84
其他应收款	11.2	8,444,745,045.13	7,692,219,492.98
其中：应收利息	11.2	17,250,000.00	-
应收股利		-	-
存货		362,965,707.61	3,706,163,788.91
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		8,500,181,027.18	4,521,233,668.84
流动资产合计		20,578,214,517.07	20,924,324,220.95
非流动资产			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
可供出售金融资产		379,103,553.98	369,103,553.98
长期股权投资	11.3	6,439,470,286.37	6,171,450,434.18
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		3,094,843,628.70	1,991,602,322.11
固定资产		853,980,510.06	891,286,982.11
在建工程		-	483,753.34
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		1,187,412,368.02	1,222,453,138.42
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		21,778,561.90	23,641,629.09
递延所得税资产		1,652,159.41	2,453,192.51
其他非流动资产		2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
非流动资产合计		14,190,618,505.00	12,884,852,442.30
资产总计		34,768,833,022.07	33,809,176,663.25

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海世博土地控股有限公司

2020年12月31日公司资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债			
短期借款		1,320,000,000.00	5,390,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		1,310,330,328.10	1,324,027,012.02
预收款项		77,205,030.38	232,200,975.87
合同负债		-	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费		200,979,896.48	171,489,752.80
其他应付款		1,590,699,991.03	1,436,604,271.65
其中：应付利息		131,555,877.01	75,257,420.52
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		501,700,000.00	1,370,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,000,915,245.99	9,924,322,012.34
非流动负债			
长期借款		6,201,509,011.76	4,754,350,000.00
应付债券		6,526,025,000.00	2,334,005,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		4,884,163.81	5,384,163.81
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		386,202,865.03	387,142,374.18
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		13,118,621,040.60	7,480,881,537.99
负债合计		18,119,536,286.59	17,405,203,550.33
所有者权益			
股本		10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		468,706.96	468,706.96
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		593,910,036.55	569,377,674.29
未分配利润		5,154,917,991.97	4,934,126,731.67
所有者权益合计		16,649,296,735.48	16,403,973,112.92
负债和所有者权益总计		34,768,833,022.07	33,809,176,663.25

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海世博土地控股有限公司

2020 年度合并利润表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	5.31	2,781,384,095.94	1,031,671,458.85
减：营业成本	5.31	1,442,713,237.62	338,974,580.52
税金及附加	5.32	364,632,384.83	61,442,872.63
销售费用	5.33	15,554,106.30	16,429,993.27
管理费用	5.34	53,395,421.97	67,442,737.45
研发费用		-	-
财务费用	5.35	511,531,146.58	900,949,481.06
其中：利息费用	5.35	671,100,046.83	985,202,528.10
利息收入	5.35	167,712,512.10	94,577,517.79
加：其他收益	5.37	570,504.75	100,577.23
投资收益	5.38	-11,980,147.81	252,617,422.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5.38	-11,980,147.81	49,805,067.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
信用减值损失		-	-
资产减值损失	5.36	2,941,403.52	-1,438,466.63
资产处置收益		-	-
二、营业利润		385,089,559.10	-102,288,673.32
加：营业外收入	5.39	2,727,845.84	613,122,409.15
减：营业外支出	5.40	7,743,231.62	1,942,972.38
三、利润总额		380,074,173.32	508,890,763.45
减：所得税费用	5.41	132,906,873.30	48,739,981.45
四、净利润		247,167,300.02	460,150,782.00
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		247,167,300.02	460,150,782.00
2. 终止经营净利润		-	-
(二) 按所有权归属分类：			
1. 归属于公司所有者的净利润		246,641,135.88	485,149,844.00
2. 少数股东损益		526,164.14	-24,999,062.00
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		247,167,300.02	460,150,782.00
归属于公司所有者的综合收益总额		246,641,135.88	485,149,844.00
归属于少数股东的综合收益总额		526,164.14	-24,999,062.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：[Signature]

上海世博土地控股有限公司

2020 年度公司利润表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	11.4	3,746,097,241.97	982,856,045.70
减：营业成本	11.4	2,545,810,504.05	321,536,842.38
税金及附加		295,377,362.20	45,693,917.14
销售费用		6,469,665.26	13,535,818.19
管理费用		46,562,102.14	57,918,541.93
研发费用		-	-
财务费用		494,126,135.26	554,933,232.47
其中：利息费用		642,935,339.55	629,943,109.61
利息收入		156,941,431.17	85,317,024.61
加：其他收益		498,219.56	50,785.35
投资收益	11.5	-11,980,147.81	24,610,380.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,980,147.81	49,805,067.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
信用减值损失		-	-
资产减值损失		3,204,132.42	-1,438,466.63
资产处置收益		-	-
二、营业利润		349,473,677.23	12,460,393.01
加：营业外收入		2,278,361.40	612,945,071.05
减：营业外支出		7,737,319.92	1,935,531.49
三、利润总额		344,014,718.71	623,469,932.57
减：所得税费用		98,691,096.15	130,606,959.97
四、净利润		245,323,622.56	492,862,972.60
(一) 持续经营净利润		245,323,622.56	492,862,972.60
(二) 终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		245,323,622.56	492,862,972.60

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

上海世博土地控股有限公司

2020 年度合并现金流量表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,115,833,872.69	882,499,065.62
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,228,346,702.15	3,926,788,624.11
经营活动现金流入小计		4,344,180,574.84	4,809,287,689.73
购买商品、接受劳务支付的现金		1,389,117,603.17	704,580,949.37
支付给职工以及为职工支付的现金		69,698,389.31	96,283,597.68
支付的各项税费		563,865,055.13	153,040,907.38
支付其他与经营活动有关的现金		902,100,341.50	1,387,866,169.82
经营活动现金流出小计		2,924,781,389.11	2,341,771,624.25
经营活动产生的现金流量净额		1,419,399,185.73	2,467,516,065.48
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	26,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		201,761,458.33	200,223,520.84
投资活动现金流入小计		201,761,458.33	226,223,520.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,930,657.84	33,800,599.93
投资支付的现金		40,000,000.00	5,527,508,372.12
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		4,047,500,000.00	18,196,863.31
投资活动现金流出小计		4,094,430,657.84	5,579,506,035.36
投资活动产生的现金流量净额		-3,892,669,199.51	-5,353,282,514.52
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	141,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		5,951,609,011.76	17,027,078,772.59
发行债券收到的现金		4,200,000,000.00	350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		280,600,000.00	-
筹资活动现金流入小计		10,432,209,011.76	17,518,078,772.59
偿还债务支付的现金		9,457,880,000.00	12,557,940,736.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		614,926,742.35	601,187,789.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		67,996,710.00	53,429,058.72
筹资活动现金流出小计		10,140,803,452.35	13,212,557,583.75
筹资活动产生的现金流量净额		291,405,559.41	4,305,521,188.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-88,112.36	10,179.88
五、现金及现金等价物净增加额		-2,181,952,566.73	1,419,764,919.68
加：期初现金及现金等价物余额		6,206,997,910.05	4,787,232,990.37
六、期末现金及现金等价物余额		4,025,045,343.32	6,206,997,910.05

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

上海世博土地控股有限公司

2020 年度公司现金流量表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		943,040,249.01	483,022,229.21
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,459,694,399.00	5,506,038,228.85
经营活动现金流入小计		4,402,734,648.01	5,989,060,458.06
购买商品、接受劳务支付的现金		380,491,598.26	565,350,429.06
支付给职工以及为职工支付的现金		60,769,060.42	78,118,642.35
支付的各项税费		462,897,980.36	135,144,720.80
支付其他与经营活动有关的现金		1,174,702,566.40	2,367,951,079.98
经营活动现金流出小计		2,078,861,205.44	3,146,564,872.19
经营活动产生的现金流量净额		2,323,873,442.57	2,842,495,585.87
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	26,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		201,761,458.33	200,223,520.84
投资活动现金流入小计		201,761,458.33	226,223,520.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,903,977.84	452,407.00
投资支付的现金		40,000,000.00	1,380,686,619.02
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		4,315,500,000.00	270,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,362,403,977.84	1,651,139,026.02
投资活动产生的现金流量净额		-4,160,642,519.51	-1,424,915,505.18
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		5,951,609,011.76	11,443,000,000.00
发行债券收到的现金		4,200,000,000.00	350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		10,151,609,011.76	11,793,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,450,730,000.00	11,918,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		586,636,883.06	575,040,194.95
支付其他与筹资活动有关的现金		7,996,710.00	53,429,058.72
筹资活动现金流出小计		10,045,363,593.06	12,547,219,253.67
筹资活动产生的现金流量净额		106,245,418.70	-754,219,253.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-88,112.36	10,179.88
五、现金及现金等价物净增加额		-1,730,611,770.60	663,371,006.90
加：期初现金及现金等价物余额		4,981,005,518.17	4,317,634,511.27
六、期末现金及现金等价物余额		3,250,393,747.57	4,981,005,518.17

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：[Signature]



上海世博土地控股有限公司

2020 年度合并所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	569,377,674.29	6,834,462,048.69	-	18,304,308,429.94	174,957,921.11	18,479,266,351.05
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、本期期初余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	569,377,674.29	6,834,462,048.69	-	18,304,308,429.94	174,957,921.11	18,479,266,351.05
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	24,532,362.26	222,108,773.62	-	246,641,135.88	526,164.14	247,167,300.02
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246,641,135.88	-	246,641,135.88	526,164.14	247,167,300.02
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	24,532,362.26	-24,532,362.26	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	24,532,362.26	-24,532,362.26	-	-	-	-
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、本期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	593,910,036.55	7,056,570,822.31	-	18,550,949,565.82	175,484,085.25	18,726,433,651.07

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海世博土地控股有限公司

2020 年度合并所有者权益变动表(续)

(金额单位为人民币元)

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	149,097.96	-	-	-	520,091,377.03	6,398,598,501.95	-	17,818,838,976.94	34,658,742.48	17,853,497,719.42
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、本期期初余额	10,900,000,000.00	-	-	-	149,097.96	-	-	-	520,091,377.03	6,398,598,501.95	-	17,818,838,976.94	34,658,742.48	17,853,497,719.42
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	319,609.00	-	-	-	49,286,297.26	435,863,546.74	-	485,469,453.00	140,299,178.63	625,768,631.63
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	435,863,546.74	-	485,469,453.00	140,299,178.63	625,768,631.63
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485,149,844.00	-	485,149,844.00	-24,999,062.00	460,150,782.00
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	319,609.00	-	-	-	-	-	-	319,609.00	165,298,240.63	165,617,849.63
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140,000,000.00	140,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	319,609.00	-	-	-	-	-	-	319,609.00	25,298,240.63	25,617,849.63
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	49,286,297.26	-49,286,297.26	-	-	-	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	49,286,297.26	-49,286,297.26	-	-	-	-
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、本期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	569,377,674.29	6,834,462,048.69	-	18,304,308,429.94	174,957,921.11	18,479,266,351.05

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

上海世博土地控股有限公司

2020年度公司所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	股本	其他权益工具			本期						
		优先股	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	所有者权益合计
一、上期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	569,377,674.29	4,934,126,731.67	16,403,973,112.92
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	569,377,674.29	4,934,126,731.67	16,403,973,112.92
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	24,532,362.26	220,791,260.30	245,323,622.56
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245,323,622.56	245,323,622.56
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	-	-	-	-	-	-	-	-	24,532,362.26	-24,532,362.26	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	24,532,362.26	-24,532,362.26	-
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、本期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	593,910,036.55	5,154,917,991.97	16,649,296,735.48

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

上海世博土地控股有限公司

2020 年度公司所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	上期				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
	股本	其他权益工具	优先股	永续债							
一、上期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	149,097.96	-	-	-	520,091,377.03	4,490,550,056.33	15,910,790,531.32
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	10,900,000,000.00	-	-	-	149,097.96	-	-	-	520,091,377.03	4,490,550,056.33	15,910,790,531.32
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	319,609.00	-	-	-	49,286,297.26	443,576,675.34	493,182,581.60
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	492,862,972.60	492,862,972.60
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	319,609.00	-	-	-	-	-	319,609.00
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	-	-	-	-	319,609.00	-	-	-	-	-	319,609.00
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	49,286,297.26	-49,286,297.26	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	49,286,297.26	-49,286,297.26	-
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、本期期末余额	10,900,000,000.00	-	-	-	468,706.96	-	-	-	569,377,674.29	4,934,126,731.67	16,403,973,112.92

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

1 公司基本情况

1.1 公司概况

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

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

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

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

注册资本：人民币 109 亿元；

法定代表人：蒋振华；

公司类型：其他有限责任公司；

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号；

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：受市政府委托，开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况（续）

1.2 本年度合并财务报表范围

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例	是否合并	少数股东权益
上海浦江世博资产经营管理有限公司	上海	50,000 万	资产管理、实业投资等	95%	95%	是	5%
上海华宁置业有限公司	上海	38,000 万	房地产开发、经营等	95%	95%	是	5%
上海轶驿实业有限公司	上海	3,000 万	企业管理咨询、物业管理等	100%	100%	是	--
上海华驿实业有限公司	上海	1,000 万	房地产开发、企业管理咨询	100%	100%	是	--
上海耀孚企业发展有限公司	上海	23,000 万	玻璃生产技术的开发、企业管理咨询等	100%	100%	是	--
上海华辙实业有限公司	上海	1,000 万	房地产开发、物业管理	100%	100%	是	--
上海锐拓实业有限公司	上海	35,000 万	房地产租赁经营，房地产开发经营	60%	60%	是	40%

2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

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

2.2 持续经营

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

3 重要会计政策及会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.4.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的, 认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、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。

合并方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。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 (续)

3.4.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并, 合并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。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。

3.4.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时, 按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的, 与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3.5 合并财务报表的编制方法

3.5.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.5.2 控制的依据

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, 视为投资方控制被投资方。相关活动, 系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.5.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权, 不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的, 将该决策权视为自身直接持有。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 合并财务报表的编制方法(续)

在确定决策者是否为代理人时, 公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的, 该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下, 综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.5.4 投资性主体

当同时满足下列条件时, 视为投资性主体:

- 1) 该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。

属于投资性主体的, 通常情况下符合下列所有特征:

- 1) 拥有一个以上投资;
- 2) 拥有一个以上投资者;
- 3) 投资者不是该主体的关联方;
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体, 则母公司仅将为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; 其他子公司不予以合并, 母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体, 则将其控制的全部主体, 包括那些通过投资性主体所间接控制的主体, 纳入合并财务报表范围。

3.5.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的, 按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整; 或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者(股东)权益变动表为基础, 在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者(股东)权益变动表的影响后, 由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益, 应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 合并财务报表的编制方法(续)

子公司所有者权益中不属于本公司的份额, 作为少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的, 在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目, 反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的, 其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制现金流量表时, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表; 同时对比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数; 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表; 编制合并现金流量表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.5.6 特殊交易会计处理

3.5.6.1 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, 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。

3.5.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

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。

3.5.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时, 对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时, 对于剩余股权, 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, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.5 合并财务报表的编制方法(续)

3.5.6.4 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权, 且该多次交易属于一揽子交易的处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理; 但是, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 在合并财务报表中确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下:

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况, 通常表明多次交易事项属于一揽子交易:

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4) 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

3.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.6.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.6.2 共同经营参与方的会计处理

合营方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。

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外), 在该资产等由共同经营出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外), 在将该资产等出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方, 如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的, 按照上述方法进行会计处理; 否则, 按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 现金及现金等价物的确定标准

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

3.8 外币业务和外币报表折算

3.8.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

3.8.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的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成记账本位币, 所有者权益中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。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

3.9 金融工具

3.9.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。

3.9.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产, 该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产, 包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.9.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量, 但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 按照成本计量; 应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法, 以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益; 在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益, 计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外, 可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益, 待该金融资产终止确认时, 原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息, 计入投资收益; 可供出售权益工具投资的现金股利, 于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.9.4 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。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具(续)

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 所转移金融资产的账面价值;

2) 因转移而收到的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的, 在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债(包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等), 并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的(包括收取该金融资产的现金流量, 并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等), 就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量, 并作为上述对价的组成部分。

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(在此种情况下, 所保留的服务资产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。

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, 按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值, 对该累计额进行分摊后确定。

3.9.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3.9.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时, 按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益; 其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 按照公允价值后续计量, 且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债, 采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量。

3.9.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的, 采用估值技术确定其公允价值, 估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 金融工具 (续)

3.9.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的, 计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时, 按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额, 计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降, 原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资, 在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资, 在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 直接计入所有者权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

3.10 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款, 按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法, 以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试(账龄分析)相结合的方法:

3.10.1 单项金额重大并单独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为:

金额在 10 万元及以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法:

与本企业最终控制方合并范围内企业的应收款项, 不计提坏账准备;

与本企业最终控制方合并范围外企业的应收款项, 单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入组合计提坏账准备。

3.10.2 按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	
账龄组合	除关联方组合及单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项之外, 其余应收款项按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 应收款项（续）

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3.10.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

与本企业最终控制方合并范围内企业的应收款项，不计提坏账准备；

与本企业最终控制方合并范围外企业的应收款项，账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值，根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.11 存货

3.11.1 存货的类别

存货包括物资采购、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品(产成品包括库存的外购商品、自制商品产品、自制半成品等)、委托加工物资、发出商品、委托代销商品、受托代销商品、分期收款发出商品、开发产品、出租开发产品、周转房、开发成本、工程施工等。

3.11.2 发出存货的计价方法

(1) 日常核算取得时按实际成本计价;发出时按加权平均法计算确定,开发产品按单项实际成本计算确定。

部分子公司取得时采用计划成本入账,月份终了,按发出存货的计划成本或发出库存商品的售价总额计算应摊销的成本差异或商品进销差价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货,以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值;非货币性交易换入的存货以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定。

(3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成,按实际发出的成本计价,包括:土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售,而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时,根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3.11.3 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的,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。公司确定存货的可变现净值,以取得的确凿证据为基础,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。

为生产而持有的材料等,用其生产的产成品的可变现净值高于成本的,该材料仍然按照成本计量;材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的,该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

3.11.4 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目:其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目:其费用可分清负担对象的,一般按实际面积分摊计入商品房成本。

3.11.5 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施:按受益比例定标准分配计入商品房成本;

能有偿转让的公共配套设施:以各配套设施项目独立作为成本核算对象,归集所发生的成本。

3.11.6 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.11 存货(续)

3.11.7 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；
包装物采用一次摊销法。

3.11.8 存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.12 长期股权投资

3.12.1 共同控制、重大影响的判断标准

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, 则视为共同控制。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, 不视为共同控制。

对被投资单位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, 则视为对被投资单位实施重大影响。

3.12.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业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, 按照下述方法确认其初始投资成本:

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资, 应当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, 应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用, 应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.12.3 后续计量及损益确认方法

3.12.3.1 成本法后续计量

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, 长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资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。

3.12.3.2 权益法后续计量

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资, 采用权益法核算, 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的初始投资成本; 长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.12 长期股权投资(续)

采用权益法核算时, 投资方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, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 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, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的, 按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方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, 投资方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, 投资方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。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时, 与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分, 予以抵销, 在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失, 按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的, 全额确认。

3.12.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和, 作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

3.12.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算, 其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时, 按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.12 长期股权投资(续)

3.12.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示, 公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资, 采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资, 不再符合持有待售资产分类条件的, 从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.12.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款之间的差额, 计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资, 在处置该项投资时, 采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础, 按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3.13 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物, 以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量, 按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策, 出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策; 对存在减值迹象的, 估计其可收回金额, 可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。

3.14 固定资产

3.14.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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。

3.14.2 固定资产的分类

房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输工具、其他设备等。

3.14.3 固定资产的初始计量

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.14 固定资产(续)

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本, 以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产, 以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额, 计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本, 不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值; 以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产, 按租赁开始日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入账价值。

3.14.4 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提, 根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用, 在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内, 采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
运输工具	年限平均法	6	5	15.83
其他设备	年限平均法	4-5	5	19.00-23.75

社会性固定资产累计折旧的计提方法: 企业在社会性固定资产达到预定可使用状态时, 将其初始入账价值一次性确认为社会性支出, 并增加社会性固定资产累计折旧。因调出、出售、报废、毁损、盘亏等原因而减少社会性固定资产时, 应同时冲销社会性固定资产和社会性固定资产累计折旧。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.15 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态, 但尚未办理竣工决算的, 自达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或者工程实际成本等, 按估计的价值转入固定资产, 并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧, 待办理竣工决算后, 再按实际成本调整原来的暂估价值, 但不调整原已计提的折旧额。

3.16 无形资产

3.16.1 计价方法、使用寿命及减值测试

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术、通过建设经营移交方式(BOT)取得的资产等。无形资产以实际成本计量。公司制改建时国有股股东投入的无形资产, 按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额, 计入当期损益; 在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值; 以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

对于使用寿命有限的无形资产, 在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销; 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的, 视为使用寿命不确定的无形资产, 不予摊销;

部分无形资产的使用寿命确定如下:

无形资产类别	使用寿命
土地使用权	20-50 年
房产使用权	10-50 年
知识产权	10 年
其他	10 年
非 利技术	10 年
商标权	10 年
软件使用权	≤5 年

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3.18 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

3.18.1 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

3.18.2 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.19 借款费用资本化

3.19.1 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当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，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

3.19.2 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3.19.3 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.20 职工薪酬

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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬，是指企业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，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。

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利。

辞退福利，是指企业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。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。折现时所采用的折现率应当根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

非货币性福利计量统一采用公允价值计量，但公允价值无法可靠获得时，可以采用成本计量。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.21 收入确认

3.21.1 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方; 公司既没有保留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; 收入的金额能够可靠地计量; 相关的经济利益很可能流入企业; 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时, 确认商品销售收入实现。其中:

(1) 普通商品房销售: 以工程竣工并验收合格, 获取住房交付使用许可证, 具备入住交房条件, 签订了销售合同、取得了买方付款证明并签署房屋交接书且成本能够可靠地计量为确认销售的标准。对公司已经通知对方在规定的时间内(30 天)办理房屋移交手续, 而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的, 在其他条件符合收入确认的情况下, 公司在通知所规定的时限结束后即确认销售收入。

(2) 动迁安置房销售确认标准如下:

- ①工程竣工, 获取住房交付使用许可证, 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。

3.21.2 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的, 采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度, 依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额, 确认当期提供劳务收入; 同时, 按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额, 结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3.21.3 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

(1) 利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入:

A、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;

B、履行了合同规定的义务, 开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得;

C、出租物业成本能够可靠地计量。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.22 政府补助

政府补助是从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件, 并能够收到时, 予以确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助, 本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助, 本公司将其冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。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。

与收益相关的政府补助, 如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的, 将其确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入其他收益或营业外收入或冲减相关成本; 如果用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的, 则直接计入其他收益或营业外收入冲减相关成本。

已确认的政府补助需要退回的, 应当在需要退回的当期分别处理: 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值; 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

3.23 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

3.24 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额, 或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额, 包含于长期股权投资。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.25 重要会计政策、会计估计的变更

3.25.1 重要的会计政策变更
无

3.25.2 重要的会计估计变更
无

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税及消费税计征	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的增值税及消费税计征	3%
房产税	自用房产按原值减征 30%/出租以租金收入为基数	1.2%/12%
土地使用税	土地面积及单位税额	15 元/m ² 、10 元/m ² 、6 元/m ² 、3 元/m ²
企业所得税	应纳税所得额	25%

4.2 税收优惠

无

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注

5.1 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	92,743.79	97,249.99
银行存款	4,024,669,378.76	6,206,622,722.59
其他货币资金	283,220.77	277,937.47
合计	4,025,045,343.32	6,206,997,910.05
其中：存放在境外的款项	-	-
总额	-	-

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.2 应收账款

5.2.1 应收账款分类披露:

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大 并单独计提坏 账准备的应收 账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特 征组合计提坏 账准备的应收 账款	10,311,143.52	99.93	2,096,460.40	20.33	8,214,683.12	5,826,875.19	87.52	1,872,246.98	32.13	3,954,628.21
单项金额不重 大但单独计提 坏账准备的应 收账款	7,284.60	0.07	7,284.60	100.00	-	830,800.43	12.48	7,284.60	0.88	823,515.83
合计	10,318,428.12	100.00	2,103,745.00	20.39	8,214,683.12	6,657,675.62	100.00	1,879,531.58	28.23	4,778,144.04

5 合并财务报表项目附注(续)

5.2 应收账款(续)

5.2.1 应收账款分类披露(续):

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,436,774.02	371,838.70	5.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	2,874,369.50	1,724,621.70	60.00
合计	10,311,143.52	2,096,460.40	20.33

组合中, 期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100.00	无法收回

5.2.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额 224,213.42 元。

5.2.3 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名字	账面金额	占应收合计比例 (%)
国家开发银行上海市分行	5,254,578.00	50.92
洲际酒店挂账控制账户	2,182,196.02	21.15
部队动迁房款	1,534,883.50	14.88
上海市卢湾区建设管理委员会	1,339,486.00	12.98
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	0.07
合计	10,318,428.12	100.00

5 合并财务报表项目附注(续)

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	10,756,246.98	42.03	5,927,207.45	29.38
1 至 2 年	587,088.87	2.29	-	-
2 至 3 年	-	-	7,000.00	0.03
3 年以上	14,247,923.00	55.68	14,240,923.00	70.59
合计	25,591,258.85	100.00	20,175,130.45	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

债务单位	期末账面余额	账龄	未结算的原因
上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	3 年以上	待结算永泰花园二期动迁房
联航路 2015 弄 4 号 102 室	551,137.00	3 年以上	待结算退房款及面积补差款
上海城投资产经营有限公司	379,004.00	3 年以上	待结算栖山路 1636 弄动迁房
上海昊昊建设发展有限公司	274,608.60	1-2 年	尚未结算
合计	14,484,280.60		

5.3.2 按预付对象归集的期末前五名的预付款情况:

债务人名称	期末账面余额	占预付合计比例 (%)
上海中房置业股份有限公司	13,279,531.00	51.89
上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司	5,513,384.39	21.55
上海建善建筑装饰工程有限公司	2,334,680.65	9.12
付 2020 第一期定向债务融资工具承销费	2,280,000.00	8.91
联航路 2015 弄 4 号 102 室	551,137.00	2.15
合计	23,958,733.04	93.62

5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 其他应收款

5.4.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	17,250,000.00	294,063.00
应收股利	-	-
其他应收款	5,470,802,654.41	6,447,587,542.33
合计	5,488,052,654.41	6,447,881,605.33

5.4.2 应收利息

5.4.2.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款		294,063.00
委托贷款	17,250,000.00	-
合计	17,250,000.00	294,063.00

公司不存在重要逾期应收利息情况。

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 其他应收款（续）

5.4.3 其他应收款

5.4.3.1 其他应收款分类披露：

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）		金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	5,419,346,558.22	98.90	4,242,177.66	0.08	5,415,104,380.56	6,421,786,581.90	99.41	4,242,177.66	0.07	6,417,544,404.24
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,191,001.30	1.08	4,774,906.12	8.07	54,416,095.18	37,753,418.63	0.58	7,940,523.06	21.03	29,812,895.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,296,920.67	0.02	14,742.00	1.14	1,282,178.67	244,984.52	0.01	14,742.00	6.02	230,242.52
合计	5,479,834,480.19	100.00	9,031,825.78	0.16	5,470,802,654.41	6,459,784,985.05	100.00	12,197,442.72	0.19	6,447,587,542.33

5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 其他应收款(续)

5.4.3.1 其他应收款分类披露(续):

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款(按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
上海华轶实业有限公司	5,392,904,380.56	-	-	关联方往来, 不计提减值
中融国际信托有限公司	12,200,000.00	-	-	信托保障基金, 公司确信能收回
百瑞信托有限责任公司	10,000,000.00	-	-	信托保障基金, 公司确信能收回
代垫电费及水费(世博村)	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00	无法收回
合计	5,419,346,558.22	4,242,177.66	0.08	

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	55,839,070.29	2,791,953.51	5.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	94,020.00	28,206.00	30.00
3 年以上	3,257,911.01	1,954,746.61	60.00
合计	59,191,001.30	4,774,906.12	8.07

组合中, 期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额			计提原因
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	
上海世博土地储备中心	720,078.67	-	-	关联方往来, 不计提
华宝信托有限责任公司	500,000.00	-	-	公司确信可收回
世博锦江转入	14,742.00	14,742.00	100.00	无法收回
其他	62,100.00	-	-	公司确信可收回
合计	1,296,920.67	14,742.00	1.14	

5.4.3.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 3,165,616.94 元。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.4 其他应收款 (续)

5.4.3.3 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海华轶实业有限公司	关联方往来	5,392,904,380.56	1 年以内, 1 年以上	98.41	-
中融国际信托有限公司	信托基金 保证金	12,200,000.00	1 年以内	0.22	-
百瑞信托有限责任公司	信托基金 保证金	10,000,000.00	1 年以内	0.18	-
上海城方租赁住房运营管理 有限公司	往来款	7,686,655.90	1 年以内	0.14	-
代垫电费及水费 (世博村)	往来款	4,242,177.66	3 年以上	0.08	4,242,177.66
合计		5,427,033,214.12		99.03	4,242,177.66

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.5 存货

5.5.1 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
原材料	471,851.03	471,851.03	-	471,851.03	471,851.03	-
库存商品	632,594,889.69	-	632,594,889.69	1,518,758,423.26	-	1,518,758,423.26
开发成本	3,235,471,207.03	-	3,235,471,207.03	3,252,917,942.22	-	3,252,917,942.22
开发产品	219,116,257.29	-	219,116,257.29	453,245,846.69	-	453,245,846.69
合计	4,087,654,205.04	471,851.03	4,087,182,354.01	5,225,394,063.20	471,851.03	5,224,922,212.17

5 合并财务报表项目附注(续)

5.5 存货(续)

5.5.2 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	471,851.03	-	-	-	-	471,851.03
库存商品	-	-	-	-	-	-
开发成本	-	-	-	-	-	-
开发产品	-	-	-	-	-	-
合计	471,851.03	-	-	-	-	471,851.03

5.6 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款	8,500,000,000.00	4,500,000,000.00
待抵扣增值税	38,266,894.02	96,840,574.23
预缴税款	69,061.91	-
合计	8,538,335,955.93	4,596,840,574.23

其他说明:

系委托交通银行和浦发银行贷款给上海地产(集团)有限公司的流动资金借款, 期限不超过一年, 其中45亿元借款利率为年利率4.35%, 10亿元借款利率为年利率3.85%, 30亿元借款利率为年利率2.5%。

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.7 可供出售金融资产

5.7.1 可供出售金融资产情况:

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
可供出售权益工具	379,103,553.98	-	379,103,553.98	369,103,553.98	-	369,103,553.98
其中:						
按公允价值计量的	-	-	-	9,103,553.98	-	9,103,553.98
按成本计量的	379,103,553.98	-	379,103,553.98	360,000,000.00	-	360,000,000.00
合计	379,103,553.98	-	379,103,553.98	369,103,553.98	-	369,103,553.98

5.7.2 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			减值准备			在被投资单位持股比例 (%)	本期现金分红
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海地产三林滨江生态建设有限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-	-	-
上海地产养老产业投资有限公司	110,000,000.00	10,000,000.00	-	120,000,000.00	-	-	-	-
上海铂腾实业有限责任公司	-	9,103,553.98	-	9,103,553.98	-	-	-	-
合计	360,000,000.00	19,103,553.98	-	379,103,553.98	-	-	-	-

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.8 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	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他		
1.合营企业											
上海外滩老建筑投资 发展有限公司	250,004,705.16	280,000,000.00	-	2,971.52	-	-	-	-	-	530,007,676.68	-
上海华轶实业有限公 司	4,965,111,498.31	-	-	-2,777,082.41	-	-	-	-	-	4,962,334,415.90	-
小计	5,215,116,203.47	-	-	-2,774,110.89	-	-	-	-	-	5,492,342,092.58	-
2.联营企业											
中国蓝星集团上海化 工新材料有限公司	237,794,789.61	-	-	8,844.80	-	-	-	-	-	237,803,634.41	-
上海地产投资发展有 限公司	2,877,695.11	-	-	20,941.39	-	-	-	-	-	2,898,636.50	-
南宁申寿润投资管理 有限责任公司	16,442,257.22	-	-	6,450,649.27	-	-	-	-	-	22,892,906.49	-
南宁国寿申润投资发 展基金合伙企业(有 限合伙)	1,298,444,769.59	-	-	-17,586,903.68	-	-	-	-	-	1,280,857,865.91	-
上海临港新业坊商创 股权投资基金合伙企 业(有限合伙)	20,089,865.79	-	-	191,924.63	-	-	-	-	-	20,281,790.42	-
上海临方股权投资管 理有限公司	5,594,880.78	-	-	1,846,274.24	-	-	-	-	-	7,441,155.02	-
上海临洽博企业管理 中心(有限合伙)	480,853,372.61	-	-	-137,767.57	-	-	-	-	-	480,715,605.04	-
小计	2,062,097,630.71	-	-	-9,206,036.92	-	-	-	-	-	2,052,891,593.79	-
合计	7,277,213,834.18	280,000,000.00	-	-11,980,147.81	-	-	-	-	-	7,545,233,686.37	-

5 合并财务报表项目附注(续)

5.9 投资性房地产

5.9.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,066,058,875.06	-	-	3,066,058,875.06
2.本期增加金额	1,162,728,406.91	-	-	1,162,728,406.91
(1) 存货转入	1,162,728,406.91	-	-	1,162,728,406.91
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	4,228,787,281.97	-	-	4,228,787,281.97
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	494,193,287.37	-	-	494,193,287.37
2.本期增加金额	78,616,682.18	-	-	78,616,682.18
(1) 计提或摊销	78,616,682.18	-	-	78,616,682.18
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	572,809,969.55	-	-	572,809,969.55
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,655,977,312.42	-	-	3,655,977,312.42
2.期初账面价值	2,571,865,587.69	-	-	2,571,865,587.69

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.10 固定资产

5.10.1 固定资产汇总情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	854,062,731.27	891,379,284.47
固定资产清理	-	-
合计	854,062,731.27	891,379,284.47

5.10.2 固定资产情况

项目	房屋建筑物	其他设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	1,093,308,109.59	44,462,682.75	4,565,992.03	45,950,743.29	1,188,287,527.66
2.本期增加金额	-	1,184,603.22	216,884.95	23,610.62	1,425,098.79
(1) 购置	-	1,184,603.22	216,884.95	23,610.62	1,425,098.79
3.本期减少金额	-	35,972,541.15	-	40,295,331.13	76,267,872.28
(1) 处置或报废	-	35,972,541.15	-	40,295,331.13	76,267,872.28
(2) 企业股权处置减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	1,093,308,109.59	9,674,744.82	4,782,876.98	5,679,022.78	1,113,444,754.17
二、累计折旧					
1.期初余额	215,182,867.68	34,234,458.64	3,354,606.58	42,933,637.26	295,705,570.16
2.本期增加金额	28,432,537.20	2,351,033.75	252,762.74	-9,769.59	31,026,564.10
(1) 计提	28,432,537.20	2,351,033.75	252,762.74	-9,769.59	31,026,564.10
(2) 其他增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	30,272,219.82	-	38,280,564.57	68,552,784.39
(1) 处置或报废	-	30,272,219.82	-	38,280,564.57	68,552,784.39
(2) 企业股权处置减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	243,615,404.88	6,313,272.57	3,607,369.32	4,643,303.10	258,179,349.87
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	250,603.18	952,069.85	1,202,673.03
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	250,603.18	952,069.85	1,202,673.03
四、账面价值					
1.期末账面价值	849,692,704.71	3,361,472.25	924,904.48	83,649.83	854,062,731.27
2.期初账面价值	878,125,241.91	10,228,224.11	960,782.27	2,065,036.18	891,379,284.47

5 合并财务报表项目附注(续)

5.11 在建工程

5.11.1 在建工程汇总情况

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	-	483,753.34
工程物资	-	-
合 计	-	483,753.34

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.11.2 在建工程情况

项目	账面余额	期末余额 减值准备	账面价值	账面余额	期初余额 减值准备	账面价值
洲际酒店改造工程	-	-	-	483,753.34	-	483,753.34
合计	-	-	-	483,753.34	-	483,753.34

5 合并财务报表项目附注(续)

5.12 无形资产

5.12.1 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,401,630,815.99	-	-	1,401,630,815.99
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	1,401,630,815.99	-	-	1,401,630,815.99
二、累计摊销				
1. 期初余额	179,177,677.57	-	-	179,177,677.57
2. 本期增加金额	35,040,770.40	-	-	35,040,770.40
(1) 计提	35,040,770.40	-	-	35,040,770.40
(2) 企业合并增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4. 期末余额	214,218,447.97	-	-	214,218,447.97
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,187,412,368.02	-	-	1,187,412,368.02
2. 期初账面价值	1,222,453,138.42	-	-	1,222,453,138.42

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.13 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
E 地块二次装修	20,298,425.05	-	7,381,245.60	-	12,917,179.45
酒店 4 楼装修改良	3,343,204.04	356,753.24	978,502.26	-	2,721,455.02
酒店 23-25 楼改造	-	6,243,994.00	104,066.57	-	6,139,927.43
合计	23,641,629.09	6,600,747.24	8,463,814.43	-	21,778,561.90

5.14 递延所得税资产/递延所得税负债

5.14.1 未经抵消的递延所得税资产

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
资产减值准备	6,871,366.52	1,717,841.64	9,812,770.04	2,453,192.51
预提费用	-	-	837,773.48	209,443.37
可抵扣亏损	10,216,064.45	2,554,016.11	13,971,080.97	3,492,770.24
小计	17,087,430.97	4,271,857.75	24,621,624.49	6,155,406.12

5.14.2 未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
丧失控制权后， 剩余股权按公允 价值重新计量产 生的利得	2,470,280,000.00	617,570,000.00	2,470,280,000.00	617,570,000.00
土地收储	459,397,317.20	114,849,329.30	459,397,317.20	114,849,329.30
小计	2,929,677,317.20	732,419,329.30	2,929,677,317.20	732,419,329.30

5 合并财务报表项目附注(续)

5.14 递延所得税资产/递延所得税负债（续）

5.14.3 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,938,728.32	5,938,728.32
可抵扣亏损	1,826.85	83,710,884.94
合计	5,940,555.17	89,649,613.26

5.14.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2021 年	-	2,507,643.76	
2022 年	-	26,972,929.48	
2023 年	4,463.80	40,740,723.86	
2024 年	1,028.43	13,489,587.84	
2025 年	798.42	-	
合计	6,290.65	83,710,884.94	

5.15 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
世博村路 300 号	1,826,174,571.53	1,826,174,571.53
当代艺术馆竣工	386,202,865.03	386,202,865.03
合计	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56

其他说明：

1、根据上海市发展和改革委员会沪发改投[2016]12 号文，上海当代艺术博物馆的建设资金由市级建设财力承担，该项目由本公司立项，上海市文化广播影视管理局经营管理。根据上海市财政局沪财建[2016]56 号《关于上海当代艺术博物馆项目竣工财务决算的批复》，“该项目形成的交付使用资产价值 386,202,865.03 元，由项目法人上海世博土地控股有限公司办理资产入账。”该项目目前由上海市文化广播影视管理局行使经营权。

2、根据公司与上海市机关事务管理局签订的《世博村路 300 号等房屋与市机管局巨鹿大厦等房屋交换的框架协议》，经市政府批准双方将采用房屋交换方式实现权属变动。世博村路 300 号产权现系本公司代持资产。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.16 短期借款

5.16.1 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	400,000,000.00
信用借款	1,320,000,000.00	4,990,000,000.00
合 计	1,320,000,000.00	5,390,000,000.00

5.17 应付账款

5.17.1 应付账款列示:

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	9,572,979.44	264,463,406.96
1 至 2 年	257,861,309.61	908,514,185.90
2 至 3 年	908,513,955.90	26,035,683.01
3 年以上	125,462,163.12	125,013,736.15
合计	1,301,410,408.07	1,324,027,012.02

5.17.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市机关事务管理局（结算房款）	1,165,314,180.90	尚未结算
上海市电力公司	65,307,449.00	尚未结算
中国上海外经（集团）有限公司	9,750,958.98	尚未结算
诸暨市巨马游艺机制造厂	8,605,590.96	尚未结算
上海建工（集团）总公司	3,527,532.02	尚未结算
合计	1,252,505,711.86	

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.18 预收账款

5.18.1 预收账款列示:

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	225,557,492.13	443,117,105.98
1 至 2 年	73,269,487.58	379,573,335.20
2 至 3 年	103,470,678.41	-
3 年以上	23,727,975.85	23,727,975.85
合计	426,025,633.97	846,418,417.03

5.18.2 账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
黄峥	59,026,234.18	预收购房款
应明	58,269,487.58	预收购房款
华东医院	44,444,444.23	待结算租金
上海三林集镇开发建设有 限公司	14,662,638.00	预收动迁房款
上海市土地储备中心	6,513,920.00	预收动迁房款
合计	182,916,723.99	

5.19 应付职工薪酬

5.19.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	-	67,413,349.83	67,413,349.83	-
二、离职后福利-设定提存计划	-	2,285,039.48	2,285,039.48	-
合 计	-	69,698,389.31	69,698,389.31	-

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.19 应付职工薪酬（续）

5.19.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	-	48,230,304.68	48,230,304.68	-
2.职工福利费	-	8,095,692.72	8,095,692.72	-
3.社会保险费	-	3,392,605.76	3,392,605.76	-
其中：1.医疗保险费	-	3,154,462.31	3,154,462.31	-
2.工伤保险费	-	12,340.86	12,340.86	-
3.生育保险费	-	225,802.59	225,802.59	-
4.住房公积金	-	3,436,617.00	3,436,617.00	-
5.工会经费和职工教育经费	-	2,333,449.21	2,333,449.21	-
6.其他短期薪酬	-	1,924,680.46	1,924,680.46	-
合 计	-	67,413,349.83	67,413,349.83	-

5.19.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	-	771,320.00	771,320.00	-
2.失业保险费	-	24,104.48	24,104.48	-
3.企业年金缴费	-	1,489,615.00	1,489,615.00	-
合 计	-	2,285,039.48	2,285,039.48	-

5.20 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	65,088,172.87	1,898,761.11
企业所得税	95,555,116.38	152,357,461.91
个人所得税	438,362.68	436,710.25
房产税	19,227,244.75	22,305,606.92
土地增值税	69,886,321.42	7,414,200.00
土地使用税	91,473.15	-
城市维护建设税	4,529,963.49	127,474.75
教育费附加	3,254,408.67	94,938.07
合计	258,071,063.41	184,635,153.01

5 合并财务报表项目附注(续)

5.21 其他应付款

5.21.1 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	136,322,222.72	80,047,418.24
应付股利	-	-
其他应付款	950,576,408.77	620,963,981.48
合 计	1,086,898,631.49	701,011,399.72

5.21.2 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	8,983,031.88	4,789,997.72
企业债券利息	125,606,968.62	75,257,420.52
短期借款应付利息	1,732,222.22	-
合 计	136,322,222.72	80,047,418.24

5 合并财务报表项目附注(续)

5.21 其他应付款（续）

5.21.3 其他应付款

5.21.3.1 按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	464,864,629.94	223,966,056.40
1 至 2 年	92,447,419.91	7,389,422.13
2 至 3 年	4,436,103.62	5,548,032.37
3 年以上	388,828,255.30	384,060,470.58
合计	950,576,408.77	620,963,981.48

5.21.3.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
世博园区配套费	362,918,095.52	配套费等待结算
宁波世嘉嘉辰机械有限公司-83 号房款	60,590,231.00	押金及保证金
世博园区租赁保证金	9,362,930.13	押金及保证金
国家开发银行上海市分行安全抵押金	7,788,994.00	押金及保证金
	2,919,102.60	押金及保证金
合计	443,579,353.25	

5.22 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	501,700,000.00	1,370,000,000.00
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的递延收益	-	-
合计	501,700,000.00	1,370,000,000.00

其他说明：

- 1、公司向工商银行借入的合计金额为人民币 40,000,000.00 元长期信用借款，于 2021 年内到期，剩余应偿还期间不足一年；
- 2、公司向上海银行借入的合计金额为人民币 112,000,000.00 元长期信用借款，于 2021 年内到期，剩余应偿还期间不足一年；
- 3、公司向农村商业银行借入的合计金额为人民币 6,000,000.00 元长期信用借款，于 2021 年内到期，剩余应偿还期间不足一年；
- 4、公司向民生银行借入的合计金额为人民币 343,700,000.00 元长期信用借款，于 2021 年内到期，剩余应偿还期间不足一年；

5 合并财务报表项目附注(续)

5.23 长期借款

5.23.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押抵押借款	1,835,460,000.00	1,917,610,000.00
抵押借款	806,000,000.00	568,000,000.00
保证借款	-	-
信用借款	4,120,509,011.76	2,836,350,000.00
合 计	6,761,969,011.76	5,321,960,000.00

长期借款分类说明：

贷款单位	借款余额	借款类型	抵押物	质押物
上海银行徐汇支行	356,000,000.00	抵押借款	雪野路 1158 弄 1-9 号、1158 弄#8#9 房连廊、雪野路 1188 号	
工商银行外滩支行	1,275,000,000.00	抵押质押借款	雪野路 928 号上海地产集团大厦项目办公部分（1 幢 928 号 109 室-110 室、209-216 室、303-308 室、4-23 层）、商业部分（1 幢 928 号 101-108 室、111-113 室、301-302 室）、地下车库（地下 1 层-地下 2 层）和工具间地下 1 层-地下 2 层	上海地产集团大厦项目（世博村 E 地块项目）评估值为 171.675 万元的应收账款
浦发银行	450,000,000.00	抵押借款	J 地块：浦东新区南码头街道 449 街坊 52/17 丘	
平安银行静安支行	560,460,000.00	抵押抵押借款	浦明路 36、100 号【沪房地浦字(2012)第 047506 号】及浦明路 68、112 号【沪房地浦字（2006）第 069805 号】地下 1 层，1-4 层	浦明路 36、100 号、浦明路 68、112 号地下 1 层、1-4 层现有及将有的业务租金收入

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.24 应付债券

5.24.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
世博建设债券(15 年期)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
上海国际信托 2019 年第一期资产支持票据 ABN-优先级	326,025,000.00	334,005,000.00
20 世博 01 (第一期)	2,000,000,000.00	-
20 世博 02 (第二期)	1,000,000,000.00	-
2020 年度第一期定向债务融资工具	1,200,000,000.00	-
合 计	6,526,025,000.00	2,334,005,000.00

5.24.2 应付债券的增减变动

债券名称	发行规模	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还本金	期末余额
07 世博债 1(15 年期)	20 亿元	2007 年	15 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00
上海国际信托 2019 年第一期资产支持票据 ABN-优先级	3.5 亿元	2019 年	19 年	350,000,000.00	334,005,000.00	-	7,980,000.00	326,025,000.00
20 世博 01 (第一期)	20 亿元	2020 年	3+2 年	2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00
20 世博 02 (第二期)	10 亿元	2020 年	3+2 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
2020 年度第一期定向债务融资工具	12 亿元	2020 年	3+2 年	1,200,000,000.00	-	1,200,000,000.00	-	1,200,000,000.00
合 计				6,550,000,000.00	2,334,005,000.00	4,200,000,000.00	7,980,000.00	6,526,025,000.00

其他说明:

1、国家发展和改革委员会以发改财金〔2007〕327 号文件批复同意本公司发行 2007 年世博建设债券 40 亿元, 其中: 10 年期品种 20 亿元, 15 年期品种 20 亿元, 同意由中国农业银行授权其上海市分行为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。本公司在 2017 年 2 月 28 日已还清 07 世博债(10 年期)本金 20 亿元及相应利息。

2、本公司 2006 年 9 月 15 日与中国农业银行上海市分行签订《权利质押合同》, 以世博会红线范围内总价值不低于主合同担保本息 1.3 倍的土地综合收益权作为出质权利, 对已发行的发行期分别为 10 年和 15 年、面值共计 40 亿元的世博建设债券提供担保。2017 年已还清 10 年期本金 20 亿元及相应利息, 现对剩余 20 亿元世博建设债券提供担保。

3、2019 年 6 月中国银行间市场交易商协会以中市协注[2019]ABN54 号文件接受本公司资产支持票据注册

5 合并财务报表项目附注(续)

5.24 应付债券 (续)

金额 3.7 亿元, 由中国工商银行股份有限公司和上海农村商业银行股份有限公司联席主承销。2019 年 7 月 17 日本公司通过发行人上海国际信托有限公司在银行间债券市场发行, 其中优先级资产支持票据为 3.5 亿元, 次级资产支持票据为 0.2 亿元。(次级支持票据已于 2019 年年底前还清)

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

5、2020 年 4 月 22 日经中国证监会“证监许可[2020]785 号”文核准。本公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。本期债券(债券简称: 20 世控 02, 代码: 175426.SH)发行工作已于 2020 年 11 月 24 日结束, 实际发行规模 10 亿元, 最终票面利率为 3.97%。

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

5.25 长期应付款

5.25.1 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	-	-
专项应付款	5,484,163.81	5,384,163.81
合 计	5,484,163.81	5,384,163.81

5.25.2 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
可再生能源	2,903,779.09	-	-	2,903,779.09
节能项目	1,810,000.00	-	-	1,810,000.00
世博科技成果后续应用发展与评估课题	150,000.00	-	-	150,000.00
当代艺术馆	520,384.72	-	500,000.00	20,384.72
大型建筑楼宇群智能管控运行模式研究与示范	-	600,000.00	-	600,000.00
合 计	5,384,163.81	600,000.00	500,000.00	5,484,163.81

5.26 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
当代艺术馆竣工	386,202,865.03	-	-	386,202,865.03
洲际酒店会员卡收入	939,509.15	319,994.72	1,259,503.87	-
合 计	387,142,374.18	319,994.72	1,259,503.87	386,202,865.03

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.27 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海世博土地储备中心	6,400,000,000.00	-	-	6,400,000,000.00
上海地产(集团)有限公司	4,500,000,000.00	-	-	4,500,000,000.00
合计	10,900,000,000.00	-	-	10,900,000,000.00

截止本期末, 在工商行政管理机关登记注册资本为 1,090,000 万元, 已记入“实收资本”账户 1,090,000 万元, 其中: 已经万隆会计师事务所有限公司以万会验字(2006)第 2389 号验资报告验资 940,000 万元。根据 2010 年 3 月 24 日、2010 年 4 月 12 日上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产权【2010】89 号、沪国资委产权【2010】110 号关于上海世博土地控股有限公司股权协议转让的批复, 上海市城市建设投资开发总公司、上海地产(集团)有限公司, 分别将持有的本公司 31.9%、31.91%股权转让给上海世博土地储备中心和上海市土地储备中心, 转让价分别为 34.11 亿元、32.11 亿元, 经上海联合产权交易所产权交割。根据 2015 年上海世博土地控股有限公司股东会决议, 同意上海市土地储备中心根据市政府和市财政局意见, 将持有的公司 31.91%股权以投资额人民币 30 亿元无偿划转给上海地产(集团)有限公司, 公司其他股东放弃优先受让权, 本公司工商公示信息投资人(股权)变更日期为 2016 年 3 月 25 日。根据 2016 年 7 月 28 日上海世博土地控股有限公司股东会决议, 同意公司增加注册资本 15 亿元, 同意公司股东上海地产(集团)有限公司对公司增资 15 亿元的决议。

5.28 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(股本溢价)	-	-	-	-
其他资本公积	468,706.96	-	-	468,706.96
合计	468,706.96	-	-	468,706.96

5.29 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	569,377,674.29	24,532,362.26	-	593,910,036.55
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	569,377,674.29	24,532,362.26	-	593,910,036.55

5.30 未分配利润

项目	本期	上期
上期末未分配利润	6,834,462,048.69	6,398,598,501.95
加: 本期归属于公司所有者的净利润	246,641,135.88	485,149,844.00
减: 提取法定盈余公积	24,532,362.26	49,286,297.26
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	7,056,570,822.31	6,834,462,048.69

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.31 营业收入及营业成本

5.31.1 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	1,513,357,527.82	1,208,187,799.59	506,870,903.45	338,460,982.61
其他业务	1,268,026,568.12	234,525,438.03	524,800,555.40	513,597.91
合计	2,781,384,095.94	1,442,713,237.62	1,031,671,458.85	338,974,580.52

5.32 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	50,637,226.28	57,178,296.51
印花税	4,058,315.50	215,644.40
城市维护建设税	9,836,213.30	1,058,642.50
教育费附加	7,089,535.12	747,850.57
土地使用税	1,530,315.58	2,224,866.64
土地增值税	291,480,779.05	17,572.01
合计	364,632,384.83	61,442,872.63

5.33 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	10,997,697.84	8,419,655.11
职工薪酬	3,110,026.92	4,858,159.96
广告费	790,054.44	2,178,456.73
宣传费	369,350.00	679,374.00
交通费	37,883.54	82,903.61
差旅费	-	14,975.96
业务招待费	35,984.51	76,746.69
办公费	47,257.99	77,605.68
低值易耗品摊销	1,770.54	5,831.60
固定资产折旧	5,284.80	3,491.28
邮电通讯费	9,260.30	23,574.06
其他	149,535.42	9,218.59
合计	15,554,106.30	16,429,993.27

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.34 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	35,681,629.74	41,379,436.06
聘请中介机构费	3,833,332.37	8,907,520.85
修理费	3,285,222.08	4,742,536.17
折旧摊销费用	3,294,964.54	3,386,386.63
办公费	2,470,083.07	3,692,199.67
劳务费	567,551.66	601,294.06
通讯费	437,263.37	505,904.31
低值易耗品摊销	359,580.93	514,335.50
水电气费用	103,866.40	229,121.51
业务招待费	36,429.18	88,858.96
会务费	7,547.16	22,481.12
其他	3,317,951.47	3,372,662.61
合 计	53,395,421.97	67,442,737.45

5.35 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	671,100,046.83	985,202,528.10
减:利息收入	167,712,512.10	94,577,517.79
利息净支出	503,387,534.73	890,625,010.31
汇兑净损失	88,112.36	-39,054.95
银行手续费	8,055,499.49	10,363,525.70
合 计	511,531,146.58	900,949,481.06

5 合并财务报表项目附注(续)

5.36 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,941,403.52	-1,438,466.63
合 计	2,941,403.52	-1,438,466.63

5.37 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	94,364.56	100,577.23
稳岗补贴	208,568.00	-
困难企业补助	237,600.00	-
企事业单位其他退库	28,772.19	-
培训补贴	1,200.00	-
合 计	570,504.75	100,577.23

5.38 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,980,147.81	49,805,067.35
处置长期股权投资产生的投资收益	-	228,007,041.46
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-25,194,686.65
合 计	-11,980,147.81	252,617,422.16

5.39 营业外收入

5.39.1 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
非流动资产毁损报废利得	-	81,049.54	-
其他	2,727,845.84	613,041,359.61	2,727,845.84
合 计	2,727,845.84	613,122,409.15	2,727,845.84

其他说明:

本公司上期老市府大楼和消防大楼取得征收补偿收益 1,378,730,000.00 元, 被征收资产的净值为 766,086,596.70 元, 因此“营业外收入-其他”明细中包含上述物业征收的收益 612,643,403.30 元。

5 合并财务报表项目附注(续)

5.40 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
非流动资产毁损报废损失	7,710,587.89	1,004,641.83	7,710,587.89
对外捐赠	5,000.00	205,000.00	5,000.00
罚款滞纳金支出	5,911.70	16,348.43	5,911.70
其他	21,732.03	716,982.12	21,732.03
合 计	7,743,231.62	1,942,972.38	7,743,231.62

5.41 所得税费用

5.41.1 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	131,023,324.93	48,911,477.56
递延所得税费用	1,883,548.37	-171,496.11
合 计	132,906,873.30	48,739,981.45

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注(续)

5.42 现金流量表补充资料

5.42.1 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	247,167,300.02	460,150,782.00
加: 资产减值准备	-2,941,403.52	1,438,466.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	109,643,246.28	107,702,646.92
无形资产摊销	35,040,770.40	35,040,770.06
长期待摊费用摊销	8,463,814.43	8,217,046.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	7,710,587.89	923,592.29
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	671,100,046.83	985,163,473.15
投资损失(收益以“-”号填列)	11,980,147.81	-252,617,422.16
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,883,548.37	-1,860,136.50
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	1,799,548.07
存货的减少(增加以“-”号填列)	117,418,306.48	-410,724,882.05
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	479,514,828.39	867,681,354.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-267,582,007.65	664,600,826.22
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,419,399,185.73</u>	<u>2,467,516,065.48</u>
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,025,045,343.32	6,206,997,910.05
减: 现金的期初余额	6,206,997,910.05	4,787,232,990.37
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<u>-2,181,952,566.73</u>	<u>1,419,764,919.68</u>

5 合并财务报表项目附注(续)

5.43 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
固定资产	849,692,704.71	长期借款抵押担保
无形资产	460,852,456.63	长期借款抵押担保
投资性房地产	2,022,251,146.42	长期借款、应付债券抵押担保
合计	3,332,796,307.76	

5.44 外币货币性项目

5.44.1 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币金额
货币资金			
其中：美元	195,249.13	6.5249	1,273,981.05

6 合并范围的变更

本期合并范围未发生变更。

7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益

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	
上海浦江世博资产经营管理有限公司	上海	上海	资产管理、实业投资等	95.00	-	新设
上海辕驿实业有限公司	上海	上海	企业管理咨询、物业管理等	100.00	-	新设
上海华辙实业有限公司	上海	上海	房地产开发、物业管理等	100.00	-	新设
上海华驿实业有限公司	上海	上海	房地产开发、企业管理咨询	100.00	-	新设
上海华宁置业有限公司	上海	上海	房地产开发、经营等	-	95.00	购买
上海耀孚企业发展有限公司	上海	上海	玻璃生产技术的研发、企业管理咨询等	100.00	-	新设
上海锐拓实业有限公司	上海	上海	房地产租赁、开发经营等	60.00	-	新设

7 在其他主体中权益的披露 (续)

7.2 在合营安排或联营企业中的权益

7.2.1 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 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海华轶实业有限公司	上海	上海	房地产开发等	50.00	-	权益法
上海外滩老建筑投资发展有限公司	上海	上海	房地产开发等	50.00	-	权益法
中国蓝星集团上海化工新材料有限公司	上海	上海	化工新材料技术研发等	45.45	-	权益法
上海地产投资发展有限公司	上海	上海	实业投资等	25.00	-	权益法
南宁申寿润投资管理有限公司	南宁	南宁	企业投资管理等	30.10	-	权益法
南宁国寿申润投资发展基金合伙企业(有限合伙)	南宁	南宁	从事私募基金业务	20.00	-	权益法
上海临港新业坊商创股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海	上海	从事私募基金业务	18.12	-	权益法
上海临方股权投资管理有限公司	上海	上海	从事私募基金业务	35.00	-	权益法
上海临洽博企业管理中心(有限合伙)	上海	上海	从事私募基金业务	44.51	-	权益法

8 关联方及关联交易

8.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海世博土地储备中心	上海	收购、储备和经营管理世博会展区的土地(事业单位)	500 万元	58.7156	58.7156

8.2 本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注: 7.1。

8.3 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注 7.2。

本期与本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	与本公司关系
上海华轶实业有限公司	公司合营企业
上海外滩老建筑投资发展有限公司	公司合营企业
南宁申寿润投资管理有限责任公司	公司联营企业
南宁国寿申润投资发展基金合伙企业(有限合伙)	公司联营企业

8.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海世博土地储备中心	公司股东
上海地产(集团)有限公司	公司股东
上海地产养老产业投资有限公司	参股公司
上海城方租赁住房运营管理有限公司	公司股东的联营公司
上海地产资产经营有限公司	公司股东控制的企业
上海城市更新建设发展有限公司	公司股东控制的企业
上海房地产经营(集团)有限公司	公司股东控制的企业
上海地产酒店管理有限公司	公司股东控制的企业
上海市滩涂生态发展有限公司	公司股东控制的企业
上海市住房置业融资担保有限公司	公司股东控制的企业
上海地产馨虹置业有限公司	公司股东控制的企业
上海地产租赁住房建设发展有限公司	公司股东控制的企业
上海地产住房保障有限公司	公司股东控制的企业
上海地产北虹桥开发建设有限公司	公司股东的参股公司
上海中星(集团)有限公司	公司股东控制的企业
上海南房(集团)有限公司	子公司锐拓的少数股东

8 关联方及关联交易（续）

8.5 关联交易情况

8.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

8.5.1.1 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
上海地产馨虹置业有限公司	物业项目采购款	-	769,658,924.84
上海房地产经营（集团）有限公司	业主委托管理费	355,092.41	10,522,342.19
上海地产酒店管理有限公司	酒店委托管理费	-	3,860,343.25
南宁国寿申润投资发展基金合伙企业（有限合伙）	利息支出	-	335,372,229.91

8.5.1.2 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
上海地产（集团）有限公司	委托贷款利息收入	204,021,226.42	169,451,650.96
上海华隼实业有限公司	资金占用收入	355,714,304.25	349,833,577.94
上海华隼实业有限公司	项目管理费收入	2,759,433.96	2,759,433.96
上海外滩老建筑投资发展公司	委托贷款利息收入	2,593,356.92	4,189,268.87
上海城方租赁住房运营管理公司	委托贷款利息收入	-	570,538.52

8 关联方及关联交易 (续)

8.5 关联交易情况 (续)

8.5.2 关联租赁情况

8.5.2.1 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
上海地产 (集团) 有限公司	房产物业租赁	29,370,868.98
上海城房租赁住房运营管理有限公司	房产物业租赁	29,210,056.08
上海地产资产管理有限公司	房产物业租赁	10,803,676.68
上海地产租赁住房建设发展有限公司	房产物业租赁	8,618,901.98
上海市住房置业融资担保有限公司	房产物业租赁	8,104,189.96
上海房地产经营 (集团) 有限公司	房产物业租赁	6,090,296.11
上海市滩涂生态发展有限公司	房产物业租赁	6,050,455.56
上海地产住房保障有限公司	房产物业租赁	3,967,718.58
上海城市更新建设发展有限公司	房产物业租赁	2,428,252.92
南宁申寿润投资管理有限责任公司	房产物业租赁	2,073,811.28
上海地产北虹桥开发建设有限公司	房产物业租赁	1,983,868.92
上海地产养老产业投资有限公司	房产物业租赁	1,652,986.25
上海华轶实业有限公司	房产物业租赁	592,769.36

8.5.3 关联担保情况

8.5.3.1 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产 (集团) 有限公司	200,000,000.00	2016-2-29	2031-2-28	否
上海地产 (集团) 有限公司	200,000,000.00	2015-9-30	2030-9-29	否
上海外滩老建筑投资发展有限公司	950,000,000.00	2019-11-28	2021-11-28	否
上海中星 (集团) 有限公司	70,000,000.00	2016-2-29	2021-2-28	否
上海外滩老建筑投资发展有限公司	1,620,000,000.00	2020-11-27	2047-11-26	否
上海浦江世博资产经营管理有限公司	600,000,000.00	2020-3-5	2034-3-4	否

1、本公司为上海地产 (集团) 有限公司三林楔形绿地城中村改造项目贷款 2 亿元提供连带责任担保, 贷款出借人为中国农村重点建设基金有限公司, 贷款管理人为中国农业发展银行上海市分行, 贷款期限 156 个月, 自 2016 年 2 月 29 日起至 2029 年 2 月 28 日; 保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

2、本公司为上海地产 (集团) 有限公司向中国农发重点建设基金有限公司的 2 亿元农发重点建设基金借款提供连带责任担保, 借款期限为 156 个月, 自 2015 年 9 月 30 日至 2028 年 9 月 29 日; 保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

3、本公司为上海外滩老建筑投资发展有限公司向国家开发银行的 19 亿元借款, 愿意就被担保债务的 50% 向贷款人提供担保。借款期限 12 个月, 自 2019 年 11 月 28 日至 2020 年 11 月 28 日; 保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

4、本公司为上海中星 (集团) 有限公司向中国农发重点建设基金有限公司的 7,000.00 万元农发重点建设基金借款提供连带责任担保, 借款期限为 36 个月, 自 2016 年 2 月 29 日起至 2020 年 2 月 28 日; 保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起两年。

5、本公司为上海外滩老建筑投资发展有限公司向国家开发银行借款的 32.4 亿元借款, 愿意就被担保债务的 50% 向贷款人提供担保, 借款期限为 25 年, 自 2020 年 11 月 27 日起至 2044 年 11 月 26 日; 保证期间为主合同约定的债务履行期届满之次日起三年。

6、本公司为上海浦江世博资产经营管理有限公司向平安银行股份有限公司上海分行的 60,000.00 万元固定资产贷款提供抵押及质押担保, 借款期限为 180 个月, 自 2020 年 3 月 5 日起至 2034 年 3 月 4 日, 抵押物是浦明路 36 号、100 号; 68、112 号地下 1 层、1-4 层【产权证号: 沪房地浦字 (2006) 第 069805 号】, 质押物是抵押标的物现在及将有业务租金收入。

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

8 关联方及关联交易（续）

8.5 关联交易情况（续）

8.5.3.2 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海市土地储备中心	2,400,000,000.00	2009-12-31	2021-12-31	否

关联担保情况说明

以上本公司提供的关联方保证担保均为连带责任保证。

8.5.4 关联方资金拆借

关联方	期末拆借金额	期初拆借金额	拆借期限	说明
拆出 上海地产（集团）有限公司	8,500,000,000.00	4,500,000,000.00	不超过一年（含一年）	详见附注 5.6

8.6 关联方应收应付款项

8.6.1 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
其他应收款	上海华轶实业有限公司	5,392,904,380.56	-	4,965,422,217.89	-
其他应收款	上海世博土地储备中心	720,078.67	-	806,322,186.35	-
其他应收款	上海外滩老建筑投资发展公司	-	-	622,800,000.00	-
其他应收款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	7,686,655.90	384,332.80	-	-
应收利息	上海地产（集团）有限公司	17,250,000.00	-	-	-

8.6.2 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海房地产经营（集团）有限公司	376,397.95	1,993,680.69
其他应付款	上海地产租赁住房建设发展有限公司	113,615,333.33	-
其他应付款	上海南房（集团）有限公司	114,005,625.00	-

9 承诺及或有事项

9.1 重要承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

9.2 或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的或有事项。

10 资产负债表日后事项

本公司原分支机构上海世博土地控股有限公司世博洲际酒店于 2020 年 12 月 31 日歇业清算，世博洲际酒店歇业清算后所有债权债务由本公司保结。

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 公司财务报表项目附注

11.1 应收账款

11.1.1 应收账款分类披露:

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大 并单独计提坏 账准备的应收 账款						-	-	-	-	-
按信用风险特 征组合计提坏 账准备的应收 账款	5,056,565.52	99.86	1,833,731.50	36.26	3,222,834.02	5,826,875.19	99.88	1,872,246.98	32.13	3,954,628.21
单项金额不重 大但单独计提 坏账准备的应 收账款	7,284.60	0.14	7,284.60	100.00	-	7,284.60	0.12	7,284.60	100.00	-
合计	5,063,850.12	100.00	1,841,016.10	36.36	3,222,834.02	5,834,159.79	100.00	1,879,531.58	32.22	3,954,628.21

11 公司财务报表项目附注(续)

11.1 应收账款(续)

11.1.1 应收账款分类披露(续):

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额		计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备	
1 年以内	2,182,196.02	109,109.80	5.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 年以上	2,874,369.50	1,724,621.70	60.00
合计	5,056,565.52	1,833,731.50	36.26

组合中, 期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	期末余额			计提原因
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	7,284.60	100.00	无法收回

11.1.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 38,515.48 元。

11.1.3 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名字	账面金额	占应收合计比例 (%)
洲际酒店挂账控制账户	2,182,196.02	43.10
部队动迁房款	1,534,883.50	30.31
上海市卢湾区建设管理委员会	1,339,486.00	26.45
原世博锦江公寓酒店转入的应收款	7,284.60	0.14
合计	5,063,850.12	100.00

11 公司财务报表项目附注(续)

11.2 其他应收款

11.2.1 其他应收款情况

项目	期末余额	期初余额
应收利息	17,250,000.00	-
应收股利	-	-
其他应收款	8,427,495,045.13	7,692,219,492.98
合计	8,444,745,045.13	7,692,219,492.98

11.2.2 应收利息

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	17,250,000.00	-

11.2.2.1 重要逾期利息

无

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 公司财务报表项目附注(续)

11.2 其他应收款 (续)

11.2.3 其他应收款

11.2.3.1 其他应收款分类披露:

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	8,376,096,548.94	99.28	4,242,177.66	0.05	8,371,854,371.28	7,666,648,775.07	99.51	4,242,177.66	0.06	7,662,406,597.41
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,191,001.30	0.70	4,774,906.12	8.07	54,416,095.18	37,753,418.63	0.49	7,940,523.06	21.03	29,812,895.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,239,320.67	0.01	14,742.00	1.19	1,224,578.67	14,742.00	-	14,742.00	100.00	-
合计	8,436,526,870.91	100.00	9,031,825.78	0.11	8,427,495,045.13	7,704,416,935.70	100.00	12,197,442.72	0.16	7,692,219,492.98

11 公司财务报表项目附注(续)

11.2 其他应收款(续)

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款(按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
上海华轶实业有限公司	5,392,904,380.56	-	-	关联方往来, 不计提减值
上海轶驿实业有限公司	66,985,166.67	-	-	关联方往来, 不计提减值
上海华驿实业有限公司	2,386,368,273.05	-	-	关联方往来, 不计提减值
上海浦江世博资产经营管理有限公司	66,852,051.00	-	-	关联方往来, 不计提减值
上海锐拓实业有限公司	436,544,500.00	-	-	关联方往来, 不计提减值
中融国际信托有限公司	12,200,000.00	-	-	公司确信能收回
百瑞信托有限责任公司	10,000,000.00	-	-	公司确信能收回
代垫电费(世博村)	4,242,177.66	4,242,177.66	100.00	无法收回
合计	8,376,096,548.94	4,242,177.66	100.00	

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	55,839,070.29	2,791,953.51	5.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	94,020.00	28,206.00	30.00
3 年以上	3,257,911.01	1,954,746.61	60.00
合计	59,191,001.30	4,774,906.12	8.07

11.2.3.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 3,165,616.94 元。

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 公司财务报表项目附注(续)

11.2 其他应收款 (续)

11.2.3.3 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海华轶实业有限公司	关联方往来	5,392,904,380.56	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	63.93	-
上海华驿实业有限公司	关联方往来	2,386,368,273.05	1 年以内	28.29	-
上海锐拓实业有限公司	关联方往来	436,544,500.00	1 年以内, 1-2 年	5.17	-
上海轶驿实业有限公司	关联方往来	66,985,166.67	1-2 年	0.79	-
上海浦江世博资产经营管理有限公司	关联方往来	66,852,051.00	1 年以内, 1-2 年	0.79	-
合计		8,349,654,371.28		98.97	-

11.3 长期股权投资

11.3.1 长期股权投资情况表

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	1,364,516,600.00	-	1,364,516,600.00	1,364,516,600.00	-	1,364,516,600.00
对联营、合营企业投资	5,074,953,686.37	-	5,074,953,686.37	4,806,933,834.18	-	4,806,933,834.18
合计	6,439,470,286.37	-	6,439,470,286.37	6,171,450,434.18	-	6,171,450,434.18

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 公司财务报表主要项目注释(续)

11.3 长期股权投资(续)

11.3.2 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
上海浦江世博资产经营管理 有限公司	475,000,000.00	-	-	475,000,000.00	-	-
上海轶驿实业有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
上海华辙实业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海华驿实业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
上海耀孚企业发展有限公司	629,516,600.00	-	-	629,516,600.00	-	-
上海锐拓实业有限公司	210,000,000.00	-	-	210,000,000.00	-	-
合计	1,364,516,600.00	-	-	1,364,516,600.00	-	-

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 公司财务报表项目附注(续)

11.3 长期股权投资 (续)

11.3.3 对联营、合营企业投资

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	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他		
1. 合营企业											
上海外滩老建筑投资 发展有限公司	250,004,705.16	280,000,000.00	-	2,971.52	-	-	-	-	-	530,007,676.68	
上海华轶实业有限公 司	2,494,831,498.31	-	-	-2,777,082.41	-	-	-	-	-	2,492,054,415.90	
小计	2,744,836,203.47	280,000,000.00	-	-2,774,110.89	-	-	-	-	-	3,022,062,092.58	
2. 联营企业											
中国蓝星集团上海化 工新材料有限公司	237,794,789.61	-	-	8,844.80	-	-	-	-	-	237,803,634.41	
上海地产投资发展有 限公司	2,877,695.11	-	-	20,941.39	-	-	-	-	-	2,898,636.50	
南宁申寿润投资管理 有限责任公司	16,442,257.22	-	-	6,450,649.27	-	-	-	-	-	22,892,906.49	
南宁国寿申润投资发 展基金合伙企业(有限 合伙)	1,298,444,769.59	-	-	-17,586,903.68	-	-	-	-	-	1,280,857,865.91	
上海临港新业坊商创 股权投资基金合伙企 业(有限合伙)	20,089,865.79	-	-	191,924.63	-	-	-	-	-	20,281,790.42	
上海临方股权投资管 理有限公司	5,594,880.78	-	-	1,846,274.24	-	-	-	-	-	7,441,155.02	
上海临洽博企业管理 中心(有限合伙)	480,853,372.61	-	-	-137,767.57	-	-	-	-	-	480,715,605.04	
小计	2,062,097,630.71	-	-	-9,206,036.92	-	-	-	-	-	2,052,891,593.79	
合计	4,806,933,834.18	280,000,000.00	-	-11,980,147.81	-	-	-	-	-	5,074,953,686.37	

上海世博土地控股有限公司
2020 年度合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11 公司财务报表项目附注(续)

11.4 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	316,453,924.26	316,779,156.45	458,811,009.41	321,536,842.38
其他业务	3,429,643,317.71	2,229,031,347.60	524,045,036.29	-
合计	3,746,097,241.97	2,545,810,504.05	982,856,045.70	321,536,842.38

11.5 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,980,147.81	49,805,067.35
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计 量产生的利得	-	-25,194,686.65
合计	-11,980,147.81	24,610,380.70

12 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。




上海世博土地控股有限公司

法定代表人: _____

主管会计工作的负责人: _____

会计机构负责人: _____

日期: 2021 年 4 月 20 日



姓名 楼光华
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1962-07-18
Date of birth

工作单位 众华会计师事务所（普通合伙）
Working unit

身份证号码 310109620718521
Identity card No.



证书编号: 310000060234
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: 1996 年 05 月 24 日
Date of Issuance

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.



楼光华(310000060234)
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



姓名	潘浩
性别	男
出生日期	1987-04-13
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	310110198704135112
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.



潘浩(310000062427)
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

310000062427

证书编号:
No. of Certificate

上海市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 2012

07 26

发证日期:
Date of Issuance

年/月/日

证书序号: 0006271

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 310000003

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

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



中华人民共和国财政部制

证书序号: 000357

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
众华会计师事务所 (特殊普通合伙)
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 孙勇



证书号: 35

发证时间: 二〇一二年十二月十七日



证书有效期至: 二〇一三年十二月十七日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000000202102040063



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、许可、监管信息。

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

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】

成立日期 2013年12月02日

合伙期限 2013年12月02日至 2043年12月01日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



登记机关

2021 年02 月04 日