

上海新黄浦实业集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度

财务报表审计报告



防 伪 编 码: 31000006202108303Y

被审计单位名称: 上海新黄浦实业集团股份有限公司

审 计 期 间: 2020

报 告 文 号: 信会师报字[2021]第ZA11633号

签字注册会计师: 刘桢

注 师 编 号: 310000060227

签字注册会计师: 张斌卿

注 师 编 号: 310000060051

事 务 所 名 称: 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话: 021-23280000

事 务 所 地 址: 南京东路61号4楼

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

上海新黄浦实业集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2020 年 01 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-110

审计报告

信会师报字[2021]第 ZA11633 号

上海新黄浦实业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称新黄浦）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新黄浦 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新黄浦，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产开发项目收入	
请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释(二十四)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释(四十三)。 2020 年度，新黄浦实现房地产开发项目收入为 95,283.00 万元，占 2020 年度营业收入总额 79.79%。由于房地产开发项目的收入对新黄浦的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。	针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的主要审计程序如下： 1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查新黄浦的房产标准买卖合同条款，以评价新黄浦有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照新黄浦的收入确认政策确认； 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货的可变现净值	
请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释(十)所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释(十) 2020年12月31日,新黄浦合并资产负债表的存货账面价值为875,844.63万元,包括开发成本和开发产品(以下统称“存货”)875,777.28万元,占新黄浦2020年12月31日合并资产总额的43.59%,该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 在确定存货可变现净值过程中,管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出估计,并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等,该过程涉及重大的管理层判断和估计,因此我们将存货的可变现净值的评估作为关键审计事项。	我们就评估存货的可变现净值实施的主要审计程序如下: 1、评价管理层与编制和监督预算管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性; 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察,并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算; 3、评价管理层所采用的估值方法,并将估值中采用的关键假设,包括与平均净售价有关的关键假设,与市场可获取数据和新黄浦的销售预算计划进行比较; 4、将各存货项目的估计建造成本与新黄浦的最新预算进行比较,并将截止2020年12月31日发生的成本与截止2019年12月31日的预算进行比较,以评价管理层预测的准确性; 5、进行敏感性分析,以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度,并考虑关键假设出现此类变动的可能性。

(三) 债务重组	
请参阅财务报表附注十三、(二)新黄浦有关债务重组的说明。 新黄浦子公司欣龙新干线供应链(上海)有限公司(以下简称“欣龙新干线”)与江苏西商钢铁贸易有限公司(以下简称“西商钢贸”)于2020年9月7日、2021年3月1日签订《债务结清协议书》及其补充协议。截至财务报表批准日,上述协议已履行完结。欣龙新干线于2020年度收到西商钢贸支付现金5,000万元、过户房产价值18,740.59万元;于2021年度,欣龙新干线收到西商钢贸支付现金8,000万元、过户房产价值11,659.41万元、过户欣龙新干线25%股权价值3,000万元,总计4.64亿元。 该事项对新黄浦2020年度财务报表产生重大影响,因此我们将债务重组的会计处理及附注披露作为关键审计事项。	针对债务重组事项,我们实施的主要审计程序如下: 1、取得并审阅与上述债务重组相关的股东大会决议、董事会决议和管理层会议记录; 2、了解债务重组的方式与具体内容,包括查阅相关协议书、检查西商钢贸返还欠款银行回单原件及欣龙新干线银行对账单相应记录、检查用以抵偿欠款的房产的发票及房地产权证、通过公开信息系统查询欣龙新干线的工商变更登记信息; 3、通过公开信息系统查询债务履行方是否与新黄浦存在关联关系; 4、对管理层聘请的评估师所出具的评估报告结果进行相应复核; 5、检查债务重组事项的会计记录,确定其会计处理是否正确; 6、评价2019年末计提的相关坏账准备3.04亿元的合理性; 7、检查有关债务重组信息的披露是否充分、准确。

四、 其他信息

新黄浦管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新黄浦 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。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估新黄浦的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新黄浦的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新黄浦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新黄浦不能持续经营。

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

（六）就新黄浦中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

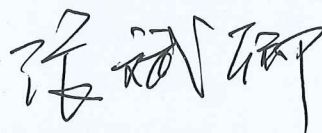
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二一年四月二十六日

上海新黄浦实业集团股份有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	4,418,179,425.90	2,809,827,636.18
结算备付金	(二)	11,842,401.77	6,541,209.87
拆出资金			
交易性金融资产	(三)	2,589,042.73	50,300,712.98
衍生金融资产			
应收票据	(四)	1,000,000.00	
应收账款	(五)	70,967,450.18	7,423,951.74
应收款项融资	(六)		7,000,000.00
预付款项	(七)	2,108,514.99	120,948,722.92
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(八)	351,351,001.55	198,242,563.69
买入返售金融资产	(九)	31,095,130.70	18,585,003.53
存货	(十)	8,758,446,260.71	7,296,594,414.61
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(十一)		367,301,387.50
其他流动资产	(十二)	3,437,809,148.34	1,314,967,049.20
流动资产合计		17,085,388,376.87	12,197,732,652.22
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十三)	1,504,417,401.25	1,428,128,853.50
其他权益工具投资	(十四)	112,654,163.65	127,539,267.81
其他非流动金融资产	(十五)	122,068,214.96	209,711,274.70
投资性房地产	(十六)	722,926,501.76	562,016,447.73
固定资产	(十七)	505,577,571.97	516,441,799.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十八)	3,089,443.33	3,992,276.43
开发支出			
商誉	(十九)		17,836,935.82
长期待摊费用	(二十)	13,474,719.63	15,565,874.80
递延所得税资产	(二十一)	14,409,411.82	24,292,407.77
其他非流动资产	(二十二)	8,907,684.00	22,730,922.97
非流动资产合计		3,007,525,112.37	2,928,256,061.18
资产总计		20,092,913,489.24	15,125,988,713.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新黄浦实业集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	（二十三）	1,199,234.00	1,327,601.84
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（二十四）	335,857,756.63	456,836,744.88
预收款项	（二十五）	3,699,702.95	3,353,236,789.55
合同负债	（二十六）	2,688,646,371.56	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（二十七）	40,953,278.05	31,668,383.11
应交税费	（二十八）	130,144,962.94	51,062,568.43
其他应付款	（二十九）	1,338,903,045.15	1,300,322,335.91
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十）	1,464,801,302.32	86,000,000.00
其他流动负债	（三十一）	5,444,856,326.61	2,109,970,389.46
流动负债合计		11,449,061,980.21	7,390,424,813.18
非流动负债：			
保险合同准备金	（三十二）	15,076,995.17	10,614,523.94
长期借款	（三十三）	1,780,860,000.00	2,532,000,000.00
应付债券	（三十四）		497,304,974.44
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	（三十五）	50,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	（二十一）	156,595,745.52	178,784,176.69
其他非流动负债	（三十六）	2,133,715,273.21	247,626,400.00
非流动负债合计		4,136,248,013.90	3,466,330,075.07
负债合计		15,585,309,994.11	10,856,754,888.25
所有者权益：			
股本	（三十七）	673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十八）	902,640,279.28	902,640,279.28
减：库存股			
其他综合收益	（三十九）	132,613,162.36	157,094,092.61
专项储备			
盈余公积	（四十）	364,976,349.16	362,788,990.81
一般风险准备	（四十一）	2,865,324.23	2,292,344.36
未分配利润	（四十二）	2,236,575,870.64	1,970,550,005.81
归属于母公司所有者权益合计		4,313,067,771.67	4,068,762,498.87
少数股东权益		194,535,723.46	200,471,326.28
所有者权益合计		4,507,603,495.13	4,269,233,825.15
负债和所有者权益总计		20,092,913,489.24	15,125,988,713.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新黄浦实业集团股份有限公司
母公司资产负债表
2020 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		551,136,385.92	215,243,371.47
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(一)	3,267,025,104.15	3,605,863,134.07
存货		11,851,472.57	12,176,125.57
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		463,667.21	592,482.32
流动资产合计		3,830,476,629.85	3,833,875,113.43
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	3,520,254,517.01	3,353,965,969.26
其他权益工具投资		112,654,163.65	127,539,267.81
其他非流动金融资产		119,869,270.67	194,688,423.96
投资性房地产		449,088,521.78	468,171,320.42
固定资产		2,870,411.62	1,162,227.11
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,025,116.83	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,448,469.00	1,718,739.00
递延所得税资产		9,875,441.04	20,691,463.34
其他非流动资产		1,154,445.36	20,668,000.00
非流动资产合计		4,218,240,356.96	4,188,605,410.90
资产总计		8,048,716,986.81	8,022,480,524.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新黄浦实业集团股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		712,161.51	712,161.51
预收款项		2,300,036.00	2,668,218.00
合同负债		857,142.86	
应付职工薪酬		15,334,396.71	11,589,441.23
应交税费		10,010,106.06	6,290,831.96
其他应付款		1,825,212,284.17	1,816,642,676.49
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		584,801,302.32	86,000,000.00
其他流动负债		42,857.14	
流动负债合计		2,439,270,286.77	1,923,903,329.19
非流动负债：			
长期借款		1,085,000,000.00	1,171,000,000.00
应付债券			497,304,974.44
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		50,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债		53,962,577.00	72,808,032.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,188,962,577.00	1,741,113,006.78
负债合计		3,628,232,863.77	3,665,016,335.97
所有者权益：			
股本		673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,005,958,264.76	1,005,958,264.76
减：库存股			
其他综合收益		132,613,162.36	157,094,092.61
专项储备			
盈余公积		364,720,344.49	362,532,986.14
未分配利润		2,243,795,565.43	2,158,482,058.85
所有者权益合计		4,420,484,123.04	4,357,464,188.36
负债和所有者权益总计		8,048,716,986.81	8,022,480,524.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新黄浦实业集团股份有限公司
合并利润表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,332,300,823.06	1,316,165,825.60
其中: 营业收入	(四十三)	1,194,129,800.85	1,276,105,232.14
利息收入	(四十四)	45,151,266.00	17,472,554.55
已赚保费			
手续费及佣金收入	(四十四)	93,019,756.21	22,588,038.91
二、营业总成本		1,213,571,381.03	1,416,133,947.96
其中: 营业成本	(四十三)	802,566,494.54	933,407,045.88
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额		4,487,950.33	1,118,340.95
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十五)	86,512,902.06	72,911,202.09
销售费用	(四十六)	126,925,090.76	107,459,709.89
管理费用	(四十七)	170,447,533.28	191,287,800.02
研发费用			
财务费用	(四十八)	22,631,410.06	109,949,849.13
其中: 利息费用		29,532,644.61	119,682,915.96
利息收入		7,013,211.16	10,288,644.26
加: 其他收益	(四十九)	8,017,013.90	6,209,989.81
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五十)	102,203,247.10	170,904,415.68
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		66,112,573.69	37,203,048.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(五十一)	15,371,914.52	13,675,211.68
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(五十二)	201,378,496.42	-575,531,626.39
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(五十三)	-17,836,935.82	-14,172,750.26
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(五十四)	396,608.17	-166,228.95
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		428,259,786.32	-499,049,110.79
加: 营业外收入	(五十五)	6,435,402.89	4,415,845.56
减: 营业外支出	(五十六)	50,981,913.10	3,852,437.27
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		383,713,276.11	-498,485,702.50
减: 所得税费用	(五十七)	68,620,803.04	43,823,169.67
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		315,092,473.07	-542,308,872.17
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		315,092,473.07	-542,308,872.17
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)		268,786,203.05	-553,294,937.22
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		46,306,270.02	10,986,065.05
六、其他综合收益的税后净额		-24,480,930.25	44,627,238.87
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-24,480,930.25	44,627,238.87
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-11,163,828.13	22,919,482.00
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		-11,163,828.13	22,919,482.00
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		-13,317,102.12	21,707,756.87
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-13,317,102.12	21,707,756.87
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			
七、综合收益总额		290,611,542.82	-497,681,633.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		244,305,272.80	-508,667,698.35
归属于少数股东的综合收益总额		46,306,270.02	10,986,065.05
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.3991	-0.8216
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.3991	-0.8216

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新黄浦实业集团股份有限公司
母公司利润表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	79,827,419.59	94,660,742.00
减: 营业成本	(三)	35,911,863.21	33,047,060.20
税金及附加		13,859,993.21	9,340,673.89
销售费用			204,755.66
管理费用		65,280,596.21	82,567,971.29
研发费用			
财务费用		-4,622,552.79	75,604,401.98
其中: 利息费用		-3,519,856.25	80,422,031.64
利息收入		1,125,905.94	4,933,325.53
加: 其他收益			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)	154,971,149.36	71,430,463.81
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		66,112,573.69	37,203,048.39
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 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		8,179,146.12	12,160,496.65
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		799,670.00	696,805.58
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-27,085.31	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		133,320,399.92	-21,816,354.98
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		50,127,692.00	
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		83,192,707.92	-21,816,354.98
减: 所得税费用		-4,308,157.01	-14,970,618.15
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		87,500,864.93	-6,845,736.83
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		87,500,864.93	-6,845,736.83
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-24,480,930.25	44,627,238.87
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-11,163,828.13	22,919,482.00
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		-11,163,828.13	22,919,482.00
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		-13,317,102.12	21,707,756.87
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-13,317,102.12	21,707,756.87
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		63,019,934.68	37,781,502.04
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新黄浦实业集团股份有限公司
合并现金流量表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		3,158,141,864.37	2,687,457,951.35
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		140,764,458.17	40,060,593.46
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,173,619.14	1,176,055.89
收到其他与经营活动有关的现金	(五十九)	1,496,096,201.33	1,705,587,764.39
经营活动现金流入小计		4,796,176,143.01	4,434,282,365.09
购买商品、接受劳务支付的现金		2,288,380,339.74	2,578,445,370.58
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		193,045,353.89	175,689,895.60
支付的各项税费		223,936,870.63	336,300,361.26
支付其他与经营活动有关的现金	(五十九)	739,042,330.34	1,013,604,827.53
经营活动现金流出小计		3,444,404,894.60	4,104,040,454.97
经营活动产生的现金流量净额		1,351,771,248.41	330,241,910.12
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,540,245,886.17	3,040,920,942.00
取得投资收益收到的现金		14,282,160.11	61,991,469.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		479,011.00	60,239.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			8,295,785.99
收到其他与投资活动有关的现金	(五十九)	2,316,811.73	31,955,676.80
投资活动现金流入小计		1,557,323,869.01	3,143,224,113.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,241,517.56	21,716,612.00
投资支付的现金		1,010,027,762.29	1,819,266,017.10
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,033,269,279.85	1,840,982,629.10
投资活动产生的现金流量净额		524,054,589.16	1,302,241,484.45
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			55,500,000.00
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		775,860,000.00	2,270,440,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十九)	333,000,000.00	190,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,108,860,000.00	2,515,940,000.00
偿还债务支付的现金		597,000,000.00	2,430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		244,510,937.86	450,129,812.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		45,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十九)	534,523,109.99	14,524,957.88
筹资活动现金流出小计		1,376,034,047.85	2,894,654,770.65
筹资活动产生的现金流量净额		-267,174,047.85	-378,714,770.65
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		1,608,651,789.72	1,253,768,623.92
加：期初现金及现金等价物余额		2,809,527,636.18	1,555,759,012.26
六、期末现金及现金等价物余额		4,418,179,425.90	2,809,527,636.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新黄浦实业集团股份有限公司
母公司现金流量表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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		85,167,377.74	88,831,163.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		603,182,584.95	1,099,960,781.67
经营活动现金流入小计		688,349,962.69	1,188,791,945.45
购买商品、接受劳务支付的现金		10,172,435.36	6,467,664.71
支付给职工以及为职工支付的现金		54,492,143.33	62,805,769.82
支付的各项税费		14,543,294.73	187,161,059.64
支付其他与经营活动有关的现金		646,046,221.78	580,157,293.84
经营活动现金流出小计		725,254,095.20	836,591,788.01
经营活动产生的现金流量净额		-36,904,132.51	352,200,157.44
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		91,920,350.82	1,528,574,895.23
取得投资收益收到的现金		89,098,816.63	1,964,536.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,014,127,736.63	593,446,825.90
投资活动现金流入小计		1,195,149,904.08	2,123,986,257.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,179,592.12	1,326,337.62
投资支付的现金		101,000,000.00	712,900,000.00
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		528,337,300.00	691,075,717.16
投资活动现金流出小计		633,516,892.12	1,405,302,054.78
投资活动产生的现金流量净额		561,633,011.96	718,684,202.72
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			1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金		86,000,000.00	2,328,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		102,535,865.00	331,131,576.20
支付其他与筹资活动有关的现金			11,900,000.00
筹资活动现金流出小计		188,535,865.00	2,671,031,576.20
筹资活动产生的现金流量净额		-188,535,865.00	-1,371,031,576.20
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		336,193,014.45	-300,147,216.04
加: 期初现金及现金等价物余额		214,943,371.47	515,090,587.51
六、期末现金及现金等价物余额		551,136,385.92	214,943,371.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新黄浦实业集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额														
	归属于母公司所有者权益														
	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	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	673,396,786.00				902,640,279.28			157,094,092.61		362,788,990.81	2,292,344.36	1,970,550,005.81	4,068,762,498.87	200,471,326.28	4,269,233,825.15
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、本年初余额	673,396,786.00				902,640,279.28			157,094,092.61		362,788,990.81	2,292,344.36	1,970,550,005.81	4,068,762,498.87	200,471,326.28	4,269,233,825.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-24,480,930.25		2,187,358.35	572,979.87	266,025,864.83	244,305,272.80	-5,935,602.82	238,369,669.98
（一）综合收益总额								-24,480,930.25				268,786,203.05	244,305,272.80	46,306,270.02	290,611,542.82
（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										2,187,358.35	572,979.87	-2,760,338.22		-45,500,000.00	-45,500,000.00
2. 提取一般风险准备										2,187,358.35		-2,187,358.35			
3. 对所有者（或股东）的分配											572,979.87	-572,979.87		-45,500,000.00	-45,500,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他														-6,741,872.84	-6,741,872.84
四、本期末余额	673,396,786.00				902,640,279.28			132,613,162.36		364,976,349.16	2,865,324.23	2,236,575,870.64	4,313,067,771.67	194,535,723.46	4,507,603,495.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新黄浦实业集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益											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	一般风险准备	未分配利润	小计			
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	673,396,786.00			902,640,279.28		38,202,818.17		362,788,990.81	2,292,344.36	2,596,188,546.20	4,575,509,764.82	142,940,070.64	4,718,449,835.46	
加：会计政策变更						74,264,035.57				99,372,577.26	173,636,612.83		173,636,612.83	
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	673,396,786.00			902,640,279.28		112,466,853.74		362,788,990.81	2,292,344.36	2,695,561,123.46	4,749,146,377.65	142,940,070.64	4,892,086,448.29	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						44,627,238.87				-725,011,117.65	-680,383,878.78	57,531,255.64	-622,852,623.14	
（一）综合收益总额						44,627,238.87				-553,294,937.22	-508,667,698.35	10,986,065.05	-497,681,633.30	
（二）所有者投入和减少资本												47,500,000.00	47,500,000.00	
1. 所有者投入的普通股												47,500,000.00	47,500,000.00	
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										-171,716,180.43	-171,716,180.43		-171,716,180.43	
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-171,716,180.43	-171,716,180.43		-171,716,180.43	
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他												-954,809.41	-954,809.41	
四、本期期末余额	673,396,786.00			902,640,279.28		157,094,092.61		362,788,990.81	2,292,344.36	1,970,550,005.81	4,068,762,498.87	200,471,326.28	4,269,233,825.15	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新黄浦实业集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2020 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76			39,981,909.39		362,532,986.14	2,235,892,307.63	4,317,762,253.92
加：会计政策变更								72,484,944.35			101,151,668.48	173,636,612.83
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76			112,466,853.74		362,532,986.14	2,337,043,976.11	4,491,398,866.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								44,627,238.87		-178,561,917.26	-178,561,917.26	-133,934,678.39
（一）综合收益总额								44,627,238.87		-6,845,736.83	-6,845,736.83	37,781,502.04
（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										-171,716,180.43	-171,716,180.43	-171,716,180.43
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-171,716,180.43	-171,716,180.43	-171,716,180.43
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	673,396,786.00				1,005,958,264.76			157,094,092.61		362,532,986.14	2,158,482,058.85	4,357,464,188.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海新黄浦实业集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司, 公司统一社会信用代码: 91310000132345908G。一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006年4月24日, 公司股权分置改革相关股东大会决议通过: 公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为: 流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后, 公司股份总数不变, 股份结构发生相应变化。2009年5月11日公司完成股权分置改革, 股本总数为561,163,988股, 已全部上市流通。

2018年5月17日, 经公司2017年年度股东大会决议通过, 以2017年末总股本561,163,988股为基数, 以资本公积向全体股东每10股转增2股, 转增后的股本总额为673,396,786股。

2019年6月28日, 经公司2018年年度股东大会审议通过, 公司中文名称“上海新黄浦置业股份有限公司”变更为“上海新黄浦实业集团股份有限公司”, 公司英文名称变更为“SHANGHAINUEHUANGPUINDUSTRIALGROUPCO.,LTD.”。

截至2020年12月31日止, 本公司累计发行股本总数673,396,786股, 注册资本为673,396,786元, 注册地: 上海市北京东路668号东楼32层, 总部地址: 上海市北京东路668号东楼32层。本公司主要经营活动为: 房地产经营, 旧危房改造, 室内外建筑装潢, 物业管理, 房产咨询, 机械设备安装(含维修), 餐饮业, 旅馆业; 销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料(除危险品)、电工器材、汽车配件。【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】

本财务报表业经公司董事会于2021年4月26日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制，公司不存在可能导致对公司自报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（九）金融工具”、“（十）存货”、“（十五）固定资产”、“（十八）无形资产”、“（二十）长期待摊费用”、“（二十四）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

① 一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明该多次交易事项为一揽子交易:

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

各项交易属于一揽子交易的,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;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。

各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,金融资产于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,分类为以摊余成本计量的金融资产:

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具):

- 一 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;
- 一 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资,本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。该指定在单项投资的基础上作出,且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外,本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时,如果能够消除或显著减少会计错配,本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债:

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损

益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融

负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融

工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

本公司将应收账款按类似信用风险特征划分为若干组合，在组合基础上基于所有合理且有依据的信息（包括前瞻性信息）计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款按信用风险特征确定的分类组合如下：

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄风险组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征
组合 2：合并关联方组合	本组合为合并范围内关联方款项

对于组合 1 的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期损失率对账表，计算预期信用损失。

对于组合 2 的应收账款，除非有确凿证据表明该金融工具的信用风险自初始确认后显著增加外，不计提预期信用损失。

(十) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：库存商品、开发成本、开发产品等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

产成品、库存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；开发成本、开发产品以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，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 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。

6、 维修基金的核算方法

按照国家有关规定提取维修基金，计入相关的房产项目成本。

(十一) 合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（九）金融资产减值的测试方法及会计处理方法。

（十二）持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）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，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （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，即本公司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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。

（十三）长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减

时,调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的,按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动(简称“其他所有者权益变动”),调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确

认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易

分别进行会计处理。

(十四) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十五) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	30-40	5	2.375-3.167
酒店专用设备	年限平均法	10-20	5	4.75-9.50
电子设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十六) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十七) 借款费用

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。

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。

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。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费

用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
软件	2-5 年	年限平均法	受益期

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

报告期内本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用为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。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目名称	摊销年限	依据
科技京城改造项目	10 年	预计可使用年限
科技京城财产保险	10 年	受益期
科技京城装修费	10 年	预计可使用年限
售楼处装修、酒店改造等	2-10 年	受益期

(二十一) 合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示

为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格

两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本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。

(二十三) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在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。

(二十四) 收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义

务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款,结合其以往的习惯做法确定交易价格,并在确定交易价格时,考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。

满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时间点履行履约义务:

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时间点履行的履约义务,本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时,本公司考虑下列迹象:

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利,即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

(1) 房地产销售收入

在房产开发项目已竣工并经有关部门验收合格,买卖双方签订具有法律约束力的销售合同,买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项,买方取得相关房产控制权时点,确认销售收入的实现。

(2) 期货经纪手续费收入

客户下达期货交易指令并成交之后,公司根据代理合同书拟定的收费标准,确认手续费收入,并直接在客户保证金账户中结算扣除。

2020年1月1日前的会计政策

1、 销售商品收入确认的一般原则

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 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；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 具体原则

(1) 在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

(2) 关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍

本公司房产销售方面主要销售商品房、经济适用房及配套商品房。

商品房主要指本公司开发的或购入的产权归属于本公司及下属子公司或控股公司的住宅及商业地产，例如普通住宅、办公楼、商场商铺等。经济适用房是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。配套商品房是因市政工程动迁而为居民建造的商品房。按照规定配套商品房在销售过程中，对于购买对象及其条件需由相关政府部门和单位作专门审核，符合条件方能购买。

3、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

以订立合同，按合同受益期以及及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

(3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍：

主要包括投资性房地产等资产租赁收入、使用费收入、利息收入等。

4、 手续费及受托客户资产管理业务收入的确认和计量原则

(1) 手续费收入

客户下达期货交易指令并成交之后，公司根据代理合同书拟定的收费标准，确认手续费收入，并直接在客户保证金账户中结算扣除。

(2) 受托客户资产管理业务收入

于受托投资管理合同到期，与委托人结算时，按合同规定的比例计算应由公司享有的管理费收益，确认为当期收益；或合同中规定公司按约定比例收取管理费和业绩报酬，则在合同期内分期确认管理费和业绩报酬收益。

(二十五) 合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司先确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十六) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

本公司政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其

他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该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。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日,本公司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,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(二十八) 租赁

经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十九) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。本公司执行上述准则在本

报告期内无影响。

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/减少）：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	- 5,063,340,044.52	-900,000.00
合同负债	2,688,646,371.56	857,142.86
其他流动负债	240,978,399.75	42,857.14
其他非流动负债	2,133,715,273.21	

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会〔2019〕22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法

应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本公司报告期内无重要会计估计变更。

3、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	3,353,236,789.55	114,719,721.01	-3,238,517,068.54		-3,238,517,068.54
合同负债		892,390,280.28	892,390,280.28		892,390,280.28
其他流动负债	2,109,970,389.46	2,185,257,800.29	75,287,410.83		75,287,410.83
其他非流动负债	247,626,400.00	2,518,465,777.43	2,270,839,377.43		2,270,839,377.43

四、税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣	6%、9%、13%

税种	计税依据	税率
	的进项税额后，差额部分为应交增值税	
增值税	按照销售额和征收率计算应纳税额（简易计税方法及小规模纳税人）	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率、按房地产开发项目预收款（不含增值税）的2%、3%、3.5%预缴

五、 合并财务报表项目注释

（一） 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	124,748.09	107,905.86
银行存款	1,693,179,266.86	1,345,551,022.29
其他货币资金	2,724,875,410.95	1,464,168,708.03
合计	4,418,179,425.90	2,809,827,636.18
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金期末余额中子公司华闻期货有限公司期货保证金存款为2,633,249,594.89元。

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
履约保证金		300,000.00
合计		300,000.00

（二） 结算备付金 按类别列示

类别	期末余额	年初余额
----	------	------

公司备付金	11,842,401.77	6,541,209.87
-------	---------------	--------------

按币种列示

项目	期末余额			年初余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
人民币	11,842,401.77		11,842,401.77	6,541,209.87		6,541,209.87

(三) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,589,042.73	50,300,712.98
其中：债务工具投资		10,120,000.00
权益工具投资		
衍生金融资产	200,000.00	503,806.00
其他	2,389,042.73	39,676,906.98
合计	2,589,042.73	50,300,712.98

(四) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

2、 期末公司无已质押的应收票据

3、 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(五) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含一年）	76,030,011.11	7,712,828.67
1至2年	401,629.10	31,517.00

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
2至3年	11,532.00	11,532.00
3-4年	11,532.00	12,032.00
4-5年	12,032.00	11,532.00
5年以上	188,783.60	177,251.60
小计	76,655,519.81	7,956,693.27
减：坏账准备	5,688,069.63	532,741.53
合计	70,967,450.18	7,423,951.74

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
按单项计提坏账准备	59,199,540.80	77.23	4,749,540.80	8.02	97,760.00	1.23	97,760.00	100.00
其中：								
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	59,199,540.80	77.23	4,749,540.80	8.02	97,760.00	1.23	97,760.00	100.00
按组合计提坏账准备	17,455,979.01	22.77	938,528.83	5.38	7,858,933.27	98.77	434,981.53	5.53
其中：								
账龄分析法计提坏账准备组合	17,455,979.01	22.77	938,528.83	5.38	7,858,933.27	98.77	434,981.53	5.53
余额百分比法计提坏账准备组合								
不计提坏账准备的内部往来								
合计	76,655,519.81	100.00	5,688,069.63		7,956,693.27	100.00	532,741.53	
					70,967,450.18			7,423,951.74

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收保理款	55,000,000.00	550,000.00	1.00	信用风险未显著增加
仪征众成涤纶有限公司	4,101,780.80	4,101,780.80	100.00	预计无法收回
上海市机电房产有限公司	97,760.00	97,760.00	100.00	预计无法收回
合计	59,199,540.80	4,749,540.80		

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	16,928,230.31	846,411.52	5.00
1-2 年	401,629.10	40,162.91	10.00
2-3 年	11,532.00	1,729.80	15.00
3-4 年	11,532.00	2,306.40	20.00
4-5 年	12,032.00	2,406.40	20.00
5 年以上	91,023.60	45,511.80	50.00
合计	17,455,979.01	938,528.83	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末 余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或 转回	转销或 核销	
单项计提预期信用 损失的应收账款	97,760.00	97,760.00	4,651,780.80			4,749,540.80
按组合计提预期信 用损失的应收账款	434,981.53	434,981.53	503,547.30			938,528.83
合计	532,741.53	532,741.53	5,155,328.10			5,688,069.63

4、 本期无实际核销的应收账款情况

5、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数 的比例(%)	坏账准备
上海住信建设发展有限公司	55,000,000.00	71.75	550,000.00
佶深(上海)汽车销售有限公司	11,146,370.50	14.54	557,318.53
扬州友财健安商贸有限公司	4,358,952.00	5.69	217,947.60
仪征众成涤纶有限公司	4,101,780.80	5.35	4,101,780.80
合计	74,607,103.30	97.33	5,427,046.93

6、本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

7、本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

8、期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

(六) 应收款项融资

1、应收款项融资情况

项目	期末余额	上年年末余额
应收票据		7,000,000.00
合计		7,000,000.00

2、应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	上年年末 余额	本期 新增	本期终止 确认	其他 变动	期末 余额	累计在其他综合收益 中确认的损 失准备
应收票据	7,000,000.00		7,000,000.00			
合计	7,000,000.00		7,000,000.00			

(七) 预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,842,314.99	87.38	120,846,022.92	99.92
1 至 2 年	163,500.00	7.75	102,700.00	0.08
2 至 3 年	102,700.00	4.87		
3 年以上				
合计	2,108,514.99	100.00	120,948,722.92	100.00

(八) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	5,303.20	27,840.13
应收股利		1,655,368.55
其他应收款项	351,345,698.35	196,559,355.01
合计	351,351,001.55	198,242,563.69

1、 应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
基金产品	5,303.20	27,840.13
小计	5,303.20	27,840.13
减：坏账准备		
合计	5,303.20	27,840.13

2、 应收股利

应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海永华房地产开发有限公司		1,655,368.55

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备		
合计		1,655,368.55

3、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含一年）	276,543,557.62	493,720,963.19
1 至 2 年	238,611,762.60	1,448,449.50
2 至 3 年	1,409,085.50	92,992,761.55
3 至 4 年	91,524,473.34	2,024,086.00
4 至 5 年	2,000,000.00	
5 年以上	3,199,368.96	4,849,468.96
小计	613,288,248.02	595,035,729.20
减：坏账准备	261,942,549.67	398,476,374.19
合计	351,345,698.35	196,559,355.01

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
按单项计提坏账准备	552,191,420.52	90.04	256,202,549.50	46.40	553,608,469.50	93.04	393,608,469.50	71.10
其中：								
单项金额重大并								
单独计提坏账准备的	551,867,220.52	89.99	255,878,349.50	46.37	553,284,269.50	92.99	393,284,269.50	71.08
其他应收款								
单项金额不重大但单								
独计提坏账准备的其	324,200.00	0.05	324,200.00	100.00	324,200.00	0.05	324,200.00	100.00
他应收款								
按组合计提坏账准备	61,096,827.50	9.96	5,740,000.17	9.39	41,427,259.70	6.96	4,867,904.69	11.75
其中：								
按账龄组合计提坏账	61,096,827.50	9.96	5,740,000.17	9.39	41,427,259.70	6.96	4,867,904.69	11.75
准备的应收账款								
合计	613,288,248.02	100.00	261,942,549.67		595,035,729.20	100.00	398,476,374.19	
								196,559,355.01

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
江苏西商钢铁贸易有限公司	226,594,080.00	66,594,080.00	29.39	详见本附注十三、(二)
常州正泰房产居间服务有限公司	135,988,871.02			政府托管房产销售资金, 无信用损失风险
湖州市南浔联洁供水管道安装队	324,200.00	324,200.00	100.00	预计无法收回
北京耀莱投资有限公司(注)	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	预计无法收回
福建省闽中有机食品有限公司	89,284,269.50	89,284,269.50	100.00	预计无法收回
合计	552,191,420.52	256,202,549.50		

注: 本公司全资子公司上海新黄浦投资管理有限公司(以下简称“新黄浦投资”)于2017年12月通过爱建信托向北京耀莱投资有限公司发放信托贷款1亿元, 该款项上年年末在一年内到期的其他非流动资产列报(已全额计提坏账准备)。本期爱建信托将债权全部原状转让给新黄浦投资, 公司转入其他应收款列报。

组合计提项目: 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	40,553,831.44	2,027,734.33	5.00
1-2年	12,017,682.60	1,201,768.26	10.00
2-3年	1,142,316.00	171,347.40	15.00
3-4年	2,507,828.50	501,565.70	20.00
4-5年	2,000,000.00	400,000.00	20.00
5年以上	2,875,168.96	1,437,584.48	50.00
合计	61,096,827.50	5,740,000.17	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	4,867,904.69		393,608,469.50	398,476,374.19
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	872,095.48			872,095.48
本期转入			100,000,000.00	100,000,000.00
本期转回			237,405,920.00	237,405,920.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,740,000.17		256,202,549.50	261,942,549.67

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	41,427,259.70		553,608,469.50	595,035,729.20
上年年末余额在本期	41,427,259.70		553,608,469.50	595,035,729.20
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	155,658,438.82			155,658,438.82

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转入			100,000,000.00	100,000,000.00
本期终止确认			237,405,920.00	237,405,920.00
其他变动				
期末余额	197,085,698.52		416,202,549.50	613,288,248.02

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末		本期变动金额			期末余额
	余额	计提	本期转入	收回或转回	转销或核销	
按 单 项 计 提 坏账准备	393,608,469.50		100,000,000.00	237,405,920.00		256,202,549.50
按 组 合 计 提 坏账准备	4,867,904.69	872,095.48				5,740,000.17
合 计	398,476,374.19	872,095.48	100,000,000.00	237,405,920.00		261,942,549.67

本期因债务重组,转回对江苏西商钢铁贸易有限公司计提的坏账准备 237,405,920.00 元,详见附注十三、(二)。

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
债务重组欠款	226,594,080.00	464,000,000.00
借款	189,284,269.50	89,284,269.50
政府托管房产销售资金	135,988,871.02	
暂付款	21,786,312.00	5,516,000.00
押金、保证金	14,018,293.17	22,133,432.17
动迁房安置款	12,919,681.00	
物业保证金	9,978,719.01	11,614,302.91

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
代垫款	1,829,216.85	1,497,769.50
代收代付款、备用金等	888,805.47	989,955.12
合计	613,288,248.02	595,035,729.20

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏西商钢铁贸易有限公司	欠款	226,594,080.00	1-2 年 (含 2 年)	36.95	66,594,080.00
常州正泰房产居间服务有限公司	政府托管房产销售资金	135,988,871.02	1 年以内	22.17	
北京耀莱投资有限公司	借款	100,000,000.00	3-4 年	16.31	100,000,000.00
福建省闽中有机食品有限公司	借款	89,284,269.50	3-4 年	14.56	89,284,269.50
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	动迁房安置款	12,919,681.00	1 年以内	2.11	645,984.05
合计		564,786,901.52		92.10	256,524,333.55

(8) 本报告期无涉及政府补助的其他应收款项

(9) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(10) 本报告期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(九) 买入返售金融资产

项目	期末余额	年初余额
债券	31,095,130.70	18,585,003.53
其中：国债	31,095,130.70	18,585,003.53
减：减值准备		
账面价值	31,095,130.70	18,585,003.53

(十) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	673,435.65		673,435.65	12,672,932.42		12,672,932.42
开发成本	8,161,195,637.54		8,161,195,637.54	6,302,730,473.10		6,302,730,473.10
开发产品	601,989,619.51	5,412,431.99	596,577,187.52	986,948,736.89	5,757,727.80	981,191,009.09
合计	8,763,858,692.70	5,412,431.99	8,758,446,260.71	7,302,352,142.41	5,757,727.80	7,296,594,414.61

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
新黄浦花园名都四象府 (CD 地块)	2017-6-1	2020-5-1	1,050,000,000.00		225,211,190.97
松江南站欣哲苑 (191204)	2017-8-1	2020-12-11	1,438,560,000.00	1,076,009,122.02	915,511,056.13
松江南站欣畅苑 (191401)	2017-8-1	2020-10-18	708,535,300.00	525,600,241.12	453,448,349.15
新黄浦花园名都四象府 (ABD 地块)	2019-4-1	2022-3-1	660,000,000.00	386,177,189.53	217,193,684.97
景浦华苑	2018-7-1	2022-9-30	3,409,460,000.00	2,261,705,143.51	1,813,817,792.82
奉贤南桥基地欣平苑	2018-1-1	2021-5-1	777,153,800.00	574,740,340.28	454,720,345.91
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	2018-6-1	2021-8-1	1,769,727,000.00	1,213,217,091.36	504,785,472.66
新黄浦唐南 CX 地块 (玉象府)	2019-11-1	2023-1-1	1,328,920,000.00	705,739,715.63	542,621,060.65
闵行区吴泾镇紫竹科学园 区 MHP0-1001 单元	2019-7-1	2022-4-1	2,248,300,900.00	1,034,672,759.06	844,848,428.97

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
闵行区梅陇镇 02-03A-01a 地块	2020-3-10	2022-9-1	1,040,000,000.00	383,334,035.03	330,573,090.87
合计				8,161,195,637.54	6,302,730,473.10

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南川基地	1996 年	4,217,606.86			4,217,606.86
外购商品房		26,059,907.08		669,948.81	25,389,958.27
科技京城	2000 年	13,015,992.93		1,548,817.63	11,467,175.30
青浦区徐泾北 欣乐苑	2013 年	1,471,054.01		566,126.34	904,927.67
青浦区徐泾北 欣沁苑	2015 年	318,415,740.92	9,676,856.36	19,132,108.79	308,960,488.49
佘山逸品	2016 年	261,328,993.50		203,823,379.98	57,505,613.52
新黄浦花园名 都四象府 (CD 地块)	2020 年	362,439,441.59	226,618,707.50	395,514,299.69	193,543,849.40
合计		986,948,736.89	236,295,563.86	621,254,681.24	601,989,619.51

2、 存货跌价准备减值准备

项目	上年年末余额	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	
开发成本						
开发产品	5,757,727.80			345,295.81		5,412,431.99
合计	5,757,727.80			345,295.81		5,412,431.99

其中：

项目	年初余额	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	
南川基地	3,618,291.59					3,618,291.59
外购商品房	2,139,436.21			345,295.81		1,794,140.40
合计	5,757,727.80			345,295.81		5,412,431.99

3、存贷期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入成本额	其他减少		
奉贤区南桥基地大型居住社区12-24A-04A地块	22,785,458.34	10,614,679.80			33,400,138.14	5.83%
松江南站欣哲苑（191204）	70,758,566.61	28,674,923.84			99,433,490.45	4.75%
松江南站欣畅苑（191401）	20,366,087.71	10,060,465.87			30,426,553.58	4.75%
新颍城保障住房项目 0419-01 地块	16,467,731.54	1,084,854.43			17,552,585.97	6.36%
青浦区徐泾北欣沁苑	28,510,903.56				28,510,903.56	
新黄浦花园名都四象府（CD 地块）	5,966,444.57	5,398,400.00	6,835,800.45		4,529,044.12	8.00%
佘山逸品	24,761,032.87		13,095,384.58		11,665,648.29	
景浦华苑	150,540,600.00	116,163,806.95			266,704,406.95	5.97%
新黄浦花园名都四象府（ABD 地块）	2,041,100.00	18,961,921.11			21,003,021.11	6.37%
新黄浦唐南 CX 地块（玉象府）		7,528,520.84			7,528,520.84	6.37%
上海市闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块	7,973,851.43	15,080,863.86			23,054,715.29	5.80%
闵行区梅龙镇 02-03A01 地块	472,368.69	4,521,439.05			4,993,807.74	6.37%
合计	350,644,145.32	218,089,875.75	19,931,185.03		548,802,836.04	

(十一) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的债权投资		317,301,387.50
一年内到期的其他非流动资产		50,000,000.00
合计		367,301,387.50

(十二) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵税额	135,101,275.75	102,132,379.08
待抵扣进项税	47,634,153.46	8,242,261.13
待认证进项税		1,132.08
预交增值税	117,091,286.79	85,643,380.18
预缴企业所得税	29,897,901.72	20,351,566.48
预缴其他税金	46,389,964.28	27,553,763.21
应收货币保证金	2,808,549,423.09	801,436,121.80
应收结算担保金	26,966,586.74	10,056,957.85
存出保证金	15,661,552.20	14,027,481.39
固定收益类投资产品	223,500,000.00	252,000,000.00
应收质押保证金	21,022,752.00	3,522,006.00
上海智富茂城置业有限公司收购意向金(注)	100,000,000.00	100,000,000.00
合同取得成本	5,994,252.31	
减: 减值准备(注)	140,000,000.00	110,000,000.00
合计	3,437,809,148.34	1,314,967,049.20

注: 上海智富茂城置业有限公司收购意向金本期计提减值准备 3,000 万元, 累计计提 5,000 万元, 详见附注十三、(三)。

其他流动资产说明：

1、 应收货币保证金

项目	期末余额	年初余额
一、中国金融期货交易所	1,715,320,558.20	260,538,392.59
1. 结算准备金	2,000,000.00	12,691,827.89
2. 交易保证金	1,713,320,558.20	247,846,564.70
二、上海期货交易所	305,743,456.31	246,162,927.96
1. 结算准备金	9,049,557.31	12,258,050.51
2. 交易保证金	296,693,899.00	233,904,877.45
三、大连商品交易所	481,949,623.15	165,306,859.31
1. 结算准备金	81,870,813.15	31,752,996.76
2. 交易保证金	400,078,810.00	133,553,862.55
四、郑州商品交易所	261,041,169.05	104,760,760.12
1. 结算准备金	56,730,809.61	40,777,567.95
2. 交易保证金	204,310,359.44	63,983,192.17
五、上海能源交易中心	44,494,616.38	24,667,181.82
1. 结算准备金	7,003,108.38	12,404,869.32
2. 交易保证金	37,491,508.00	12,262,312.50
合计	2,808,549,423.09	801,436,121.80

2、 应收结算担保金

项目	期末余额	年初余额
中国金融期货交易所	26,966,586.74	10,056,957.85

3、 应收质押担保金

项目	期末余额	年初余额
上海期货交易所	21,022,752.00	3,522,006.00

(十三) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							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
联营企业									
上海微电子设计有限公司	4,686,555.25		-5,506,923.82	820,368.57					
中泰信托投资有限责任公司	1,341,609,356.47			64,732,547.14	-13,883,491.51				1,392,458,412.10
江西瑞奇期货经纪有限公司	80,832,941.78			559,657.98	566,389.39				81,958,989.15
上海上体产业发展有限公司	12,579,190.46								12,579,190.46
杭州浦正投资管理合伙企业 (有限合伙)	1,000,000.00	29,000,000.00							30,000,000.00
合计	1,440,708,043.96	29,000,000.00	-5,506,923.82	66,112,573.69	-13,317,102.12				1,516,996,591.71
									12,579,190.46

(十四) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
上海上国投资产管理有限公司	112,654,163.65	127,539,267.81
合计	112,654,163.65	127,539,267.81

(十五) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,198,944.29	25,041,150.15
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	2,198,944.29	25,041,150.15
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	119,869,270.67	184,670,124.55
其中：债务工具投资		
权益工具投资	119,869,270.67	184,670,124.55
合计	122,068,214.96	209,711,274.70

(十六) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	966,812,791.65
(2) 本期增加金额	184,116,311.27
— 因债务重组抵债增加	184,116,311.27
(3) 本期减少金额	
— 处置	
(4) 期末余额	1,150,929,102.92
2. 累计折旧和累计摊销	
(1) 上年年末余额	400,430,873.78

项目	房屋、建筑物
(2) 本期增加金额	23,206,257.24
—计提或摊销	23,206,257.24
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	423,637,131.02
3. 减值准备	
(1) 上年年末余额	4,365,470.14
(2) 本期增加金额	
—计提	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	4,365,470.14
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	722,926,501.76
(2) 上年年末账面价值	562,016,447.73

(十七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	505,577,571.97	516,441,799.65
固定资产清理		
合计	505,577,571.97	516,441,799.65

2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	酒店专用设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	559,754,728.65	70,904,564.60	9,446,034.55	25,329,904.89	6,706,823.71	672,142,056.40
(2) 本期增加金额			3,312,630.97	8,919,646.75	5,684,681.46	17,916,959.18
—购置			3,312,630.97	8,919,646.75	5,684,681.46	17,916,959.18
—在建工程转入						
—企业合并增加						
(3) 本期减少金额			1,483,717.09	347,112.85	2,988.00	1,833,817.94
—处置或报废			1,483,717.09	347,112.85	2,988.00	1,833,817.94
—合并范围变化而减少						
(4) 期末余额	559,754,728.65	70,904,564.60	11,274,948.43	33,902,438.79	12,388,517.17	688,225,197.64
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	95,235,465.78	40,201,223.01	5,843,984.60	8,542,030.08	2,995,141.68	152,817,845.15
(2) 本期增加金额	22,246,348.44	718,548.91	1,005,020.48	4,596,280.12	110,013.92	28,676,211.87
—计提	22,246,348.44	718,548.91	1,005,020.48	4,596,280.12	110,013.92	28,676,211.87
—合并范围变化而增加						
(3) 本期减少金额			1,402,981.35	325,861.60		1,728,842.95
—处置或报废			1,402,981.35	325,861.60		1,728,842.95

项目	房屋及建筑物	酒店专用设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
—合并范围变化而减少						
(4) 期末余额	117,481,814.22	40,919,771.92	5,446,023.73	12,812,448.60	3,105,155.60	179,765,214.07
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额	2,882,411.60					2,882,411.60
(2) 本期增加金额						
—计提						
(3) 本期减少金额						
—处置或报废						
(4) 期末余额	2,882,411.60					2,882,411.60
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	439,390,502.83	29,984,792.68	5,828,924.70	21,089,990.19	9,283,361.57	505,577,571.97
(2) 上年年末账面价值	461,636,851.27	30,703,341.59	3,602,049.95	16,787,874.81	3,711,682.03	516,441,799.65

(十八) 无形资产

无形资产情况

项目	软件
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	4,950,052.07
(2) 本期增加金额	3,559,732.45
—购置	3,559,732.45
—企业合并增加	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	8,509,784.52
2. 累计摊销	
(1) 上年年末余额	957,775.64
(2) 本期增加金额	4,462,565.55
—计提	4,462,565.55
—企业合并增加	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	5,420,341.19
3. 减值准备	
(1) 上年年末余额	
(2) 本期增加金额	
—计提	
(3) 本期减少金额	
—处置	
(4) 期末余额	
4. 账面价值	
(1) 期末账面价值	3,089,443.33
(2) 上年年末账面价值	3,992,276.43

(十九) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08			32,009,686.08

2、 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本期计提	本期减少	期末余额
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	14,172,750.26	17,836,935.82		32,009,686.08

3、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司将新黄浦（浙江）投资发展有限公司（以下简称新黄浦浙投）所持开发项目四象府及湖州南浔花园名都大酒店认定为收购新黄浦浙投 60%股权时形成商誉的资产组，资产组账面价值具体如下：

项目	2020 年 12 月 31 日
存货	595,619,716.00
固定资产	472,984,944.04
无形资产	77,262.35
商誉	29,728,226.36
资产组合计	1,098,410,148.75

4、 商誉减值测试过程

本公司期末对收购新黄浦浙投形成的商誉进行了减值测试，并聘请了上海申威资产评估有限公司对其可回收价值进行了评估，出具了相关资产组可回收价值的资产评估报告（沪申威评报字（2021）第 2035 号）。经测试，因收购上述子公司形成的商誉随本期四象府的销售发生减值 17,836,935.82 元，具体如下：

项目	新黄浦（浙江）投资发展有限公司
商誉账面余额	32,009,686.08
商誉减值准备余额	14,172,750.26
商誉的账面价值	17,836,935.82
未确认归属少数股东权益的商誉价值	11,891,290.54

项目	新黄浦（浙江）投资发展有限公司
包含未确认归属于少数股东的商誉价值	29,728,226.36
资产组或资产组合的账面价值	1,068,681,922.39
包含整体商誉的资产组或资产组合的账面价值	1,098,410,148.75
资产组或资产组合的公允价值减去处置费用后的净额	1,066,000,000.00
商誉减值损失	29,728,226.36
其中：归属母公司	17,836,935.82

(二十) 长期待摊费用

项目	上年年末 余额	本期增加 金额	本期摊销 金额	其他减少 金额	期末余额
科技京城财产保险	1,718,739.00		270,270.00		1,448,469.00
科技京城改造项目	1,870,162.83		723,934.20		1,146,228.63
科技京城装修费	8,595,979.51		1,085,808.00		7,510,171.51
售楼处装修费	1,643,882.27	59,036.70	1,075,527.75		627,391.22
花园名都大酒店暖气改造		1,428,000.00	35,700.00		1,392,300.00
其他	1,737,111.19		386,951.92		1,350,159.27
合计	15,565,874.80	1,487,036.70	3,578,191.87		13,474,719.63

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	10,545,363.72	2,636,340.94	11,556,422.16	2,889,105.56
可用以后年度税前利润弥补的亏损	30,706,590.56	7,676,647.64	72,825,713.96	18,206,428.49
内部交易抵销产生的暂时性差异	16,385,692.96	4,096,423.24	12,787,494.88	3,196,873.72
合计	57,637,647.24	14,409,411.82	97,169,631.00	24,292,407.77

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
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	86,532,670.67	21,633,167.67	68,675,863.41	17,168,965.85
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	112,320,797.65	28,080,199.43	205,559,426.36	51,389,856.59
收购股权收益	16,996,839.58	4,249,209.90	16,996,839.58	4,249,209.90
非同一控制下的企业合并存货公允价值高于计税基础	104,406,034.07	26,101,508.49	110,273,437.26	27,568,359.29
非同一控制下的企业合并固定资产公允价值高于计税基础	118,030,772.33	29,507,693.08	122,674,606.01	30,668,651.50
非同一控制下的企业合并无形资产公允价值高于计税基础	77,262.37	19,315.59	157,883.95	39,470.99
旅游发展专项资金计提的所得税	163,991,464.60	40,997,866.15	163,991,464.60	40,997,866.15
合并财务报表层面反映借款利息的资本化金额高于计税基础	24,027,140.84	6,006,785.21	26,807,185.68	6,701,796.42
合计	626,382,982.11	156,595,745.52	715,136,706.85	178,784,176.69

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
资产减值准备	514,613,177.24	725,454,346.64
可用以后年度税前利润弥补的亏损	194,383,485.66	171,716,586.22
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	7,086,811.88	-
合计	716,083,474.78	897,170,932.86

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	上年年末余额	备注
2020 年		15,779,986.26	
2021 年	9,491,045.72	11,446,136.20	
2022 年	7,142,844.15	7,801,822.54	
2023 年	7,555,356.62	20,564,163.81	
2024 年	114,588,596.91	116,124,477.41	
2025 年	55,605,642.26		
合计	194,383,485.66	171,716,586.22	

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、在建工程、投资性房地产购置款	1,154,445.36		1,154,445.36	662,922.97		662,922.97
预付无形资产等购置款				668,000.00		668,000.00
预付投资类款项				20,000,000.00		20,000,000.00
合同取得成本	6,353,238.64		6,353,238.64			
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00		1,400,000.00
合计	8,907,684.00		8,907,684.00	22,730,922.97		22,730,922.97

(二十三) 交易性金融负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
交易性金融负债	1,327,601.84	1,185,623.00	1,313,990.84	1,199,234.00
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债	1,327,601.84	1,185,623.00	1,313,990.84	1,199,234.00
其他				
合计	1,327,601.84	1,185,623.00	1,313,990.84	1,199,234.00

(二十四) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内(含 1 年)	258,556,970.93	344,850,600.98
1-2 年	74,686,322.68	2,739,371.03
2-3 年	11,511.00	87,539,983.01
3 年以上	2,602,952.02	21,706,789.86
合计	335,857,756.63	456,836,744.88

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海住建工程有限公司	73,662,989.00	尚未结算
上海新建设工程咨询有限公司	819,000.00	尚未结算
合计	74,481,989.00	

(二十五) 预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内(含 1 年)	3,665,936.00	2,228,769,980.99
1-2 年		789,725,952.84
2-3 年	33,766.95	
3 年以上		334,740,855.72
合计	3,699,702.95	3,353,236,789.55

(二十六) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额
预收房地产销售款	2,686,854,673.87
预收酒店房款	1,238,660.89
预收物业管理费	429,640.57
预收车位管理费	123,396.23
合计	2,688,646,371.56

其中：房地产项目预收款项

项目名称	期末余额	预计竣工时间	预售比例
外购商品房	857,142.86	已竣工	
佘山逸品	22,793,425.71	已竣工	98.70%
新黄浦花园名都四象府	213,529,598.16	已竣工	92.56%
松江南站欣哲苑（191204）	516,229,033.03	已竣工	95.20%
松江南站欣畅苑（191401）	205,145,037.07	已竣工	95.69%
新顾城 0419-01 地块	1,332,370,120.34	已竣工	93.39%
奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块	395,930,316.70	已竣工	65.76%
合计	2,686,854,673.87		

(二十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	31,573,996.34	197,113,133.84	187,837,295.91	40,849,834.27
离职后福利-设定提存计划	94,386.77	5,983,368.19	6,036,811.18	40,943.78
辞退福利		814,636.60	752,136.60	62,500.00
合计	31,668,383.11	203,911,138.63	194,626,243.69	40,953,278.05

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	31,244,526.01	167,060,876.24	157,947,057.77	40,358,344.48
(2) 职工福利费		5,367,889.94	5,367,889.94	
(3) 社会保险费	48,456.86	7,684,338.20	7,675,150.73	57,644.33
其中：医疗保险费	43,660.46	6,799,174.98	6,790,227.81	52,607.63
工伤保险费	977.70	48,568.43	49,546.13	
生育保险费	3,818.70	836,594.79	835,376.79	5,036.70
(4) 住房公积金	25,957.00	9,473,113.87	9,480,849.87	18,221.00
(5) 工会经费和职工教育经费	255,056.47	7,526,915.59	7,366,347.60	415,624.46
合计	31,573,996.34	197,113,133.84	187,837,295.91	40,849,834.27

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	90,630.94	2,161,898.00	2,213,903.38	38,625.56
失业保险费	3,755.83	77,493.19	78,930.80	2,318.22
企业年金缴费		3,743,977.00	3,743,977.00	
合计	94,386.77	5,983,368.19	6,036,811.18	40,943.78

(二十八) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	11,454,170.85	2,071,197.89
企业所得税	53,173,040.43	40,691,960.63
个人所得税	1,939,854.66	1,254,241.41
城市维护建设税	84,678.44	159,667.64
房产税	4,316,701.39	6,245,791.24
土地增值税	56,570,397.18	
教育费附加	39,266.92	72,803.59

税费项目	期末余额	上年年末余额
地方教育费附加	25,674.90	47,948.79
土地使用税	1,999,648.49	277,327.55
印花税	541,529.68	241,629.69
合计	130,144,962.94	51,062,568.43

(二十九) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	8,205,334.39	13,692,466.42
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16
其他应付款项	1,310,781,300.60	1,266,713,459.33
合计	1,338,903,045.15	1,300,322,335.91

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
项目借款应付利息		6,114,200.00
分期付息到期还本的长期借款利息	3,084,152.90	2,461,828.06
短期应付债券利息		
应付债券利息	5,116,438.36	5,116,438.36
其中：优先股		
永续债		
次级债券利息		
非次级债券利息	5,116,438.36	5,116,438.36
上交所质押回购利息	4,743.13	
合计	8,205,334.39	13,692,466.42

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
1995 年度	3,474,748.81	3,474,748.81
1999 年度	3,249,616.21	3,249,616.21

项目	期末余额	上年年末余额
2001 年度	1,969,813.04	1,969,813.04
2003 年度	2,813,155.00	2,813,155.00
2004 年度	8,409,077.10	8,409,077.10
合计	19,916,410.16	19,916,410.16

3、其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	31,244,753.62	81,731,747.45
项目借款及利息	1,057,802,511.11	924,031,400.00
动迁及补偿款	5,827,825.25	5,828,240.93
押金、保证金及定金	169,989,110.31	209,396,531.04
其他	24,447,321.25	22,879,286.78
代收款项	480,882.02	3,209,831.78
维修基金	18,727,569.54	18,721,229.57
应付费用	2,261,327.50	915,191.78
合计	1,310,781,300.60	1,266,713,459.33

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
常州中景房地产开发有限公司	581,217,511.11	子公司少数股东借款
上海垚崇企业管理中心	90,000,000.00	子公司项目借款
维修基金	18,721,129.57	维修基金
动迁户未领补偿款	2,075,626.96	尚未结算
合 计	692,014,267.64	

(三十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	966,000,000.00	86,000,000.00
一年内到期的应付债券	498,801,302.32	
合计	1,464,801,302.32	86,000,000.00

(三十一) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
政府补助	8,550,000.00	9,700,000.00
应付货币保证金	5,169,365,680.30	2,016,589,888.22
应付质押保证金	21,022,752.00	3,522,006.00
合同负债待转销项税	240,978,399.75	
合并结构化主体少数股东权益部分	4,939,494.56	9,449,695.24
期货账户质押借款		10,708,800.00
收益权转让款		60,000,000.00
合计	5,444,856,326.61	2,109,970,389.46

其中，应付货币保证金：

类别	期末数		年初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人	10,954	2,177,656,656.50	6,701	1,078,179,096.12
法人	764	2,991,709,023.80	482	938,410,792.10
合计	11,718	5,169,365,680.30	7,183	2,016,589,888.22

(三十二) 期货风险准备金

项目	年初余额	本期计提数	本期使用数	期末余额
期货风险准备金	10,614,523.94	4,462,471.23		15,076,995.17

注：本期期货风险准备金系按手续费收入的 5% 计提。

(三十三) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	695,860,000.00	1,361,000,000.00
抵押加保证借款	1,085,000,000.00	1,171,000,000.00
合计	1,780,860,000.00	2,532,000,000.00

注 1：本公司长期贷款利率为 4.475%-6.37%；

注 2：抵押情况详见本附注十二/（一）。

(三十四) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
16 黄浦置业 MTN001		497,304,974.44
合计		497,304,974.44

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	上年年末余额	本期 发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本期 偿还	调整至一年内到 期的非流动负债	期末 余额
16 黄浦置业 MTN001	500,000,000.00	2016-10-10	5 年	500,000,000.00	497,304,974.44		22,500,000.00	-1,496,327.88		498,801,302.32	
合计				500,000,000.00	497,304,974.44		22,500,000.00	-1,496,327.88		498,801,302.32	

应付债券说明：本公司于 2016 年 4 月 15 日收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN195 号），同意接受公司中期票据注册。2016 年 10 月 10 日，公司发行了 2016 年度第一期中期票据（简称：16 黄浦置业 MTN001，代码：101658058），实际本期发行金额为人民币 5 亿元，期限为 5 年，到期日为 2021 年 10 月 10 日，发行价格为 100 元面值，发行利率为 4.5%。

(三十五) 预计负债

项目	上年年末 余额	年初 余额	本期增加	本期 减少	期末余额	形成 原因
四川大楼未决 诉讼			50,000,000.00		50,000,000.00	
合计			50,000,000.00		50,000,000.00	

注：本期计提四川大楼未决诉讼 5,000 万元，详见附注十三、（三）。

(三十六) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	149,510,514.10	
合同负债（预收房款）	1,984,204,759.11	
杭州曜澜投资管理合伙企业（有限合伙）本金份额 的收益权转让		247,626,400.00
合计	2,133,715,273.21	247,626,400.00

其中：房地产项目预收款项

项目名称	期末余额	预计竣工时间
科技京城	8,796,660.07	已竣工
青浦区徐泾北欣沁苑	319,067,197.92	已竣工
新黄浦花园名都（四象府 A、B、D）	319,419,806.38	2022.03
新黄浦唐南 CX 地块（玉象府）	28,879,746.79	2023.01
松江南站欣哲苑（191204）	407,807,334.17	已竣工
松江南站欣畅苑（191401）	246,926,936.91	已竣工
新顾城 0419-01 地块	43,976,715.39	已竣工
景浦华苑	609,330,361.47	2021.12
合计	1,984,204,759.11	

(三十七) 股本

出资方 名称	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总额	673,396,786.00						673,396,786.00
合计	673,396,786.00						673,396,786.00

(三十八) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	1,013,510,346.95			1,013,510,346.95
（2）同一控制下企业合并的影响	-54,219,541.10			-54,219,541.10
（3）股东捐赠及豁免债务形成的资本公积				
（3）收购少数股东股权支付对价与净资产份额的差额	-72,819,684.36			-72,819,684.36
小计	886,471,121.49			886,471,121.49
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益、其他综合收益外所有者权益其他变动	16,169,157.79			16,169,157.79
小计	16,169,157.79			16,169,157.79
合计	902,640,279.28			902,640,279.28

(三十九) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用				
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	95,404,426.35	-14,885,104.16			-3,721,276.03	-11,163,828.13			84,240,598.22
其中：重新计量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									
其他权益工具投资公允价值变动	95,404,426.35	-14,885,104.16			-3,721,276.03	-11,163,828.13			84,240,598.22
2. 将重分类进损益的其他综合收益	61,689,666.26	-13,317,102.12				-13,317,102.12			48,372,564.14
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	61,689,666.26	-13,317,102.12				-13,317,102.12			48,372,564.14
其他综合收益合计	157,094,092.61	-28,202,206.28			-3,721,276.03	-24,480,930.25			132,613,162.36

(四十) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	334,767,039.32	334,767,039.32	2,187,358.35		336,954,397.67
任意盈余公积	28,021,951.49	28,021,951.49			28,021,951.49
合计	362,788,990.81	362,788,990.81	2,187,358.35		364,976,349.16

(四十一) 一般风险准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	2,292,344.36	572,979.87		2,865,324.23

说明：本期子公司华闻期货有限公司计提一般风险准备 22,979.87 元，子公司上海新浦晟商业保理有限公司计提一般风险准备 550,000.00 元

(四十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,970,550,005.81	2,596,188,546.20
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		99,372,577.26
调整后年初未分配利润	1,970,550,005.81	2,695,561,123.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	268,786,203.05	-553,294,937.22
加：盈余公积弥补亏损		
减：提取法定盈余公积	2,187,358.35	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	572,979.87	
应付普通股股利		171,716,180.43
期末未分配利润	2,236,575,870.64	1,970,550,005.81

(四十三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72
其他业务	15,248,518.09	12,078,408.11	36,686,483.58	10,215,534.16
合计	1,194,129,800.85	802,566,494.54	1,276,105,232.14	933,407,045.88

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房地产业	1,021,007,269.76	628,984,784.67	1,135,948,002.81	846,676,082.52
（2）旅游饮食服务业	34,432,884.68	45,882,870.09	36,775,671.61	49,721,029.26
（3）住宿和餐饮业	28,704,352.04	31,604,109.59	36,754,115.08	11,248,224.81
（4）金融业	91,943,456.56	84,016,322.08	26,770,121.22	15,546,175.13
（5）批发和零售业	2,793,319.72		3,170,837.84	
合计	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72

3、 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）房产销售	952,830,028.15	605,255,732.80	1,059,528,727.13	821,445,542.74
（2）物业管理服务	34,432,884.68	45,882,870.09	36,775,671.61	49,721,029.26
（3）房地产出租	68,177,241.61	23,729,051.87	76,419,275.68	25,230,539.78
（4）酒店业	28,704,352.04	31,604,109.59	36,754,115.08	11,248,224.81
（5）金融服务	91,943,456.56	84,016,322.08	26,770,121.22	15,546,175.13
（6）贸易业务	2,793,319.72		3,170,837.84	
合计	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72

4、 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	488,195,837.16	374,348,373.28	687,319,514.53	586,616,410.99
浙江	690,685,445.60	416,139,713.15	552,099,234.03	336,575,100.73
合计	1,178,881,282.76	790,488,086.43	1,239,418,748.56	923,191,511.72

(四十四) 利息收入和手续费收入

收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
利息净收入	45,151,266.00	17,472,554.55
手续费及佣金净收入	93,019,756.21	22,588,038.91
合计	138,171,022.21	40,060,593.46

(四十五) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	276,074.36	1,028,551.79
城市维护建设税	1,628,970.63	3,922,624.97
教育费附加	748,081.85	2,266,438.46
地方教育费附加	732,784.77	1,270,686.66
土地增值税	71,147,263.38	51,025,894.99
房产税	9,161,640.34	10,144,295.39
土地使用税	892,315.15	1,654,813.19
车船使用税	3,240.00	5,400.00
印花税	1,289,131.99	1,509,907.18
环境保护税	630,583.59	
其他	2,816.00	82,589.46
合计	86,512,902.06	72,911,202.09

(四十六) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
合计	126,925,090.76	107,459,709.89
其中主要项目如下：		
佣金	12,386,187.24	36,529,251.47
职工薪酬	48,989,441.46	36,674,160.33
长期待摊费用摊销	1,111,227.75	1,470,842.04
租赁费	6,983,682.79	6,430,663.59

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
广告费	2,122,496.65	1,610,557.69
宣传推广费	4,830,881.29	5,291,478.08
水电费	1,629,372.06	2,202,809.95

(四十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
合计	170,447,533.28	191,287,800.02
其中主要项目如下:		
职工薪酬	104,319,261.71	106,082,071.49
折旧费	5,318,018.83	24,987,809.50
长期待摊费用摊销	2,466,964.12	2,621,172.09
办公费	2,940,868.28	1,985,021.99
修理费	3,669,295.32	4,687,634.61
咨询费	4,063,869.59	17,432,401.39
信息费	22,990,606.67	12,307,986.40

(四十八) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	29,532,644.61	119,682,915.96
减: 利息收入	7,013,211.16	10,288,644.26
汇兑损益	-160,667.40	43,263.37
其他	272,644.01	512,314.06
合计	22,631,410.06	109,949,849.13

(四十九) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助-税费返还		400,799.20
政府补助-其他	7,933,255.45	5,669,207.00
进项税加计抵减	83,758.45	139,983.61
合计	8,017,013.90	6,209,989.81

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	4,180,000.00	820,000.00	与收益相关
科技京城专项基金补贴		2,117,817.64	与收益相关
重点企业产业扶持资金	2,700,000.00	2,100,000.00	与收益相关
上海市公共建筑节能改造重点城市示范项目补贴		557,890.00	与收益相关
税收补贴		400,799.20	与收益相关
财政补贴	1,010,419.03		与收益相关
稳岗补贴款	42,836.42	73,499.36	与收益相关
合计	7,933,255.45	6,070,006.20	

(五十) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	66,112,573.69	37,203,048.39
处置长期股权投资产生的投资收益	89,996.32	36,910,584.03
交易性金融资产在持有期间的投资收益	512,028.40	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-7,860,329.62	14,121,327.13
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	1,943,350.08	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,000,098.00	3,619,904.92
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,443,678.43	6,684,803.16
处置一年内到期的非流动资产取得的投资收益	23,271,141.47	38,225,646.42
处置其他流动资产取得的投资收益	5,934,804.28	13,620,957.98
场外期权收益	-1,020,447.20	
处置一年内到期的非流动资产	641,095.89	
其他流动资产在持有期间的投资收益	9,135,257.36	20,518,143.65
合计	102,203,247.10	170,904,415.68

(五十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	8,476,271.65	-247,879.52
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	548,038.43	-552,960.43
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	6,871,516.15	14,045,879.92
交易性金融负债	24,126.72	-122,788.72
合计	15,371,914.52	13,675,211.68

(五十二) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	5,155,328.10	-178,781.71
其他应收款坏账损失	872,095.48	340,710,408.10
其他应收款坏账损失转回	-237,405,920.00	
其他流动资产减值损失（宇艾供应链二十二期专项私募基金）		45,000,000.00
其他流动资产减值损失（智富茂城意向金）	30,000,000.00	20,000,000.00
一年内到期的非流动资产减值损失（汇沣通达 360）		90,000,000.00
一年内到期的非流动资产减值损失（爱建-耀莱）		80,000,000.00
合计	-201,378,496.42	575,531,626.39

(五十三) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
商誉减值损失	17,836,935.82	14,172,750.26
合计	17,836,935.82	14,172,750.26

(五十四) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益合计	396,608.17	-166,228.95	396,608.17
其中：固定资产处置收益	396,608.17	-166,228.95	396,608.17
合计	396,608.17	-166,228.95	396,608.17

(五十五) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	5,133,390.54	3,488,308.32	5,133,390.54
罚款收入	330,220.18	377,617.96	330,220.18
违约金及赔偿收入	280,080.61	2,300.00	280,080.61
其他	691,711.56	547,619.28	691,711.56
合计	6,435,402.89	4,415,845.56	6,435,402.89

计入营业外收入的政府补助

	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	5,001,049.90	3,378,800.00	与收益相关
培训补贴	132,340.64		与收益相关
精神文明建设创建经费		11,113.00	
服务业发展专项资金		98,395.32	
合计	5,133,390.54	3,488,308.32	

(五十六) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
预计负债	50,000,000.00		50,000,000.00

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	18,988.91	2,437.19	18,988.91
对外捐赠	610,161.00	605,000.00	610,161.00
罚款支出	19,949.97		19,949.97
违约金及赔偿支出	290,000.00	3,235,000.00	290,000.00
其他	42,813.22	10,000.08	42,813.22
合计	50,981,913.10	3,852,437.27	50,981,913.10

(五十七) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	77,204,962.23	63,000,341.29
递延所得税费用	-8,584,159.19	-19,177,171.62
合计	68,620,803.04	43,823,169.67

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	383,713,276.11
利润总额/及按法定税率计算的所得税费用	95,928,319.04
子公司适用不同税率的影响	-369,548.39
调整以前期间所得税的影响	743,324.82
非应税收入的影响	-38,389,005.44
税法规定额外可扣除费用的影响	-66,562.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,113,560.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-60,989,526.86
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	48,650,241.69
所得税费用	68,620,803.04

(五十八) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	268,786,203.05	-553,294,937.22
本公司发行在外普通股的加权平均数	673,396,786.00	673,396,786.00
基本每股收益	0.3991	-0.8216
其中：持续经营基本每股收益	0.3991	-0.8216
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	268,786,203.05	-553,294,937.22
本公司发行在外普通股的加权平均数	673,396,786.00	673,396,786.00
基本每股收益	0.3991	-0.8216
其中：持续经营基本每股收益	0.3991	-0.8216
终止经营基本每股收益		

(五十九) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
存款利息收入	7,013,211.16	10,288,644.26
政府补助	13,064,694.67	9,157,515.32
罚款收入	330,220.18	377,617.96
违约金及赔偿收入	280,080.61	2,300.00
保证金、押金	30,634,648.63	130,480,861.38
备用金	666,465.50	823,300.00

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
资金往来收到的现金	314,360,355.45	377,708,417.67
受限货币资金本期收回	300,000.00	9,020,000.00
其他	693,662.88	547,619.28
收到交易所的保证金净额	1,128,752,862.25	1,167,181,488.52
合计	1,496,096,201.33	1,705,587,764.39

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
经营租赁支出	8,493,142.66	6,305,028.29
费用支出	129,618,653.85	149,995,034.91
银行手续费	272,644.01	512,314.06
现金捐赠支出	427,692.00	305,000.00
罚款支出	19,949.97	-
违约金及赔偿支出	290,000.00	3,235,000.00
保证金、押金	75,986,545.77	116,377,867.52
备用金	719,136.70	818,534.00
资金往来支付的现金	523,036,752.16	735,746,048.75
其他	177,813.22	310,000.00
合计	739,042,330.34	1,013,604,827.53

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间借款利息收入		16,955,676.80
企业间借款收回的资金		15,000,000.00
委托贷款收回的利息	2,316,811.73	-
合计	2,316,811.73	31,955,676.80

4、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间借款收到的资金	333,000,000.00	190,000,000.00
合计	333,000,000.00	190,000,000.00

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间借款归还的资金	530,626,400.00	-
银行贷款服务费用	-	11,900,000.00
结构化主体外部投资者赎回	3,896,709.99	2,624,957.88
合计	534,523,109.99	14,524,957.88

(六十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	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	315,092,473.07	-542,308,872.17
加：信用减值损失	-201,378,496.42	575,531,626.39
资产减值准备	17,836,935.82	14,172,750.26
固定资产折旧	51,882,469.11	50,721,068.21
油气资产折耗		
无形资产摊销	4,462,565.55	232,464.45
长期待摊费用摊销	3,578,191.87	3,960,957.67
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)	-396,608.17	166,228.95
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	18,988.91	2,437.19
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-15,371,914.52	-13,675,211.68
财务费用(收益以“—”号填列)	29,371,977.21	119,726,179.33
投资损失(收益以“—”号填列)	-102,203,247.10	-170,904,415.68
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	9,882,995.95	-18,523,296.51

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-18,467,155.14	-653,875.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,243,761,970.35	-2,227,552,634.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,264,254,495.19	-477,384,613.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,766,120,349.54	3,025,788,037.38
其他	-641,811.73	-9,056,920.51
经营活动产生的现金流量净额	1,351,771,248.41	330,241,910.12
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	4,418,179,425.90	2,809,527,636.18
减：现金的期初余额	2,809,527,636.18	1,555,759,012.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,608,651,789.72	1,253,768,623.92

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	4,418,179,425.90	2,809,527,636.18
其中：库存现金	124,748.09	107,905.86
可随时用于支付的银行存款	1,693,179,266.86	1,345,251,022.29
可随时用于支付的其他货币资金	2,724,875,410.95	1,464,168,708.03
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,418,179,425.90	2,809,527,636.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		300,000.00

(六十一) 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
投资性房地产	534,542,309.06	借款抵押
存货	3,142,874,916.19	借款抵押
合计	3,677,417,225.25	

(六十二) 政府补助

1、 公司本报告期无与资产相关的政府补助

2、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
重点企业产业扶持资金（与公司日常经营活动相关）	2,700,000.00	2,700,000.00	2,100,000.00	其他收益
扶持资金	4,180,000.00	4,180,000.00	820,000.00	其他收益
税收补贴			400,799.20	其他收益
稳岗补贴	42,836.42	42,836.42	73,499.36	其他收益
财政补贴	694,519.03	694,519.03		其他收益
科技京城专项基金补贴			2,117,817.64	其他收益
上海市公共建筑节能改造重点城市示范项目补贴	315,900.00	315,900.00	557,890.00	其他收益
财政扶持资金	5,001,049.90	5,001,049.90	3,378,800.00	营业外收入
培训补贴	132,340.64	132,340.64		营业外收入
精神文明建设创建经费			11,113.00	营业外收入
服务业发展专项资金			98,395.32	营业外收入
合计	13,066,645.99	13,066,645.99	9,558,314.52	

六、 合并范围的变更

(一) 公司本期未发生的非同一控制下企业合并的情况

(二) 公司本期未发生的同一控制下企业合并

(三) 公司本年度未发生反向购买

(四) 公司本期未发生处置子公司交易

(五) 公司本期未发生其他原因的合并范围变动

(六) 其他

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 5 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金、浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金、浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金、浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金、浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

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	
上海欣龙企业发展有限公司	上海	上海	服务业	100		设立
上海恒立房地产有限公司	上海	上海	房地产业	100		同一控制下 企业合并
上海科技京城管理发展有限公司	上海	上海	服务产业	100		设立
上海欣南房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	95	5	设立
华闻期货有限公司	上海	上海	期货经纪	100		同一控制下 企业合并
上海怡隆置业有限公司	上海	上海	房地产业	55	45	非同一控制 下企业合并
上海欣沁置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新佘山置业有限公司	上海	上海	房地产业	65		设立

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

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
上海浦浩投资有限公司	上海	上海	投资管理	100		设立
上海华闻金融信息服务有限公司	上海	上海	投资管理	100		设立
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	浙江湖州	浙江湖州	酒店管理	80		非同一控制下企业合并
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	浙江湖州	浙江湖州	酒店经营	80		非同一控制下企业合并
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业	80		非同一控制下企业合并
新黄浦（湖州）房地产开发有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产业	80		设立
上海欣济置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海欣台置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海欣福置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新黄浦投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	90	10	设立
常州新黄浦中金置业有限公司	江苏常州	江苏常州	房地产业	51		非同一控制下企业合并
上海新浦置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
欣龙新干线供应链（上海）有限公司	上海	上海	商务服务业	75		设立
吉欣能源（浙江自贸区）有限公司	浙江舟山	浙江舟山	批发业	75		设立
上海陇闵置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新浦晨商业保理有限公司	上海	上海	商务服务业	100		设立

2、 纳入合并范围的结构化主体

结构化主体名称	持有份额 (%)	业务性质
浦浩进取希腊字母 1 号私募证券投资基金	91.27	投资金融产品
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	87.33	投资金融产品
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	93.56	投资金融产品
浦浩稳健希腊字母 1 号私募证券投资基金（原名为多策略 1 号）	72.79	投资金融产品

结构化主体名称	持有份额 (%)	业务性质
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	51.90	投资金融产品

3、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少 数股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
上海新余山置业有限公司	35%	18,809,475.64	-45,500,000.00	40,764,791.45
新黄浦（浙江）投资发展有限 公司	20%	25,144,726.39		136,385,814.39
常州新黄浦中金置业有限公司	49%	-2,943,179.16		1,567,530.60

子公司名称	本期金额				上期金额		
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额
上海新余山置业有限公司	282,690,136.19	53,741,358.98	53,741,358.98	83,627,936.80	512,957,300.96	73,347,003.94	73,347,003.94
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	691,128,400.43	126,573,412.30	126,573,412.30	-56,373,734.75	552,853,951.01	92,466,620.06	92,466,620.06
常州新黄浦中金置业有限公司		-6,006,488.09	-6,006,488.09	113,016,972.18		-7,704,785.22	-7,704,785.22

4、 本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

5、 本公司未向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

(二) 本公司报告期未发生子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(三) 在联营企业中的权益

1、 重要的联营企业

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	对本公司活 动是否具有 战略性
				直接	间接		
中泰信托有限责任 公司	上海	上海	金融业	29.97		权益法	否
江西瑞奇期货经纪 有限公司	江西	江西	金融业	20.00		权益法	否

2、 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	中泰信托有限责 任公司	江西瑞奇期货经纪 有限公司	中泰信托有限责 任公司	江西瑞奇期货经 纪有限公司
流动资产	1,973,916,277.07	1,285,090,577.04	1,647,535,027.35	1,033,683,945.08
非流动资产	2,880,628,112.66	128,462,066.45	3,023,694,383.46	88,340,818.40
资产合计	4,854,544,389.73	1,413,552,643.49	4,671,229,410.81	1,122,024,763.48
流动负债	133,380,316.55	1,012,322,845.28	113,262,823.19	727,459,849.80
非流动负债	74,989,858.67	1,211,562.59	81,458,891.73	176,914.93
负债合计	208,370,175.22	1,013,534,407.87	194,721,714.92	727,636,764.73
少数股东权益				
归属于母公司股	4,646,174,214.51	400,018,235.62	4,476,507,695.89	394,387,998.75

	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	中泰信托有限责 任公司	江西瑞奇期货经纪 有限公司	中泰信托有限责 任公司	江西瑞奇期货经纪 有限公司
东权益				
按持股比例计算的 净资产份额	1,392,458,412.10	80,003,647.12	1,341,609,356.47	78,877,599.76
调整事项				
—商誉		1,955,342.03		1,955,342.02
—内部交易未实 现利润				
对联营企业权益 投资的账面价值	1,392,458,412.10	81,958,989.15	1,341,609,356.47	80,832,941.78
存在公开报价的 联营企业权益投 资的公允价值				
营业收入	354,016,409.37	365,120,405.06	270,214,589.98	471,768,679.21
净利润	215,991,148.28	2,798,289.92	129,414,549.75	-1,165,188.19
终止经营的净 利润				
其他综合收益	-46,324,629.66	2,831,946.95	71,894,894.79	804,284.52
综合收益总额	169,666,518.62	5,630,236.87	201,309,444.54	-360,903.67

3、 联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制

4、 报告期内联营企业未发生超额亏损

5、 本公司无与联营企业投资相关的或有负债

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，但是董事会已授权本公司各职能部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得

以有效执行的程序。董事会通过各职能部门递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	年末余额		
	1年以内	1年以上	合计

项目	年末余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	258,556,970.93	77,300,785.70	335,857,756.63
其他应付款	80,265,273.89	1,258,637,771.26	1,338,903,045.15
一年内到期的非流动负债	1,464,801,302.32		1,464,801,302.32
其他流动负债	5,444,856,326.61		5,444,856,326.61
长期借款		1,780,860,000.00	1,780,860,000.00
其他非流动负债		149,510,514.10	149,510,514.10
合计	7,204,640,984.86	3,310,147,959.95	10,514,788,944.81

项目	年初余额		
	1 年以内	1 年以上	合计
应付账款	344,850,600.98	111,986,143.90	456,836,744.88
其他应付款	469,328,777.87	830,993,558.04	1,300,322,335.91
一年内到期的非流动负债	86,000,000.00		86,000,000.00
其他流动负债	2,109,970,389.46		2,109,970,389.46
长期借款		2,532,000,000.00	2,532,000,000.00
应付债券		497,304,974.44	497,304,974.44
其他非流动负债		247,626,400.00	247,626,400.00
合计	3,010,149,768.31	4,219,911,076.38	7,230,060,844.69

(三) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，本公司包括汇率风险和其他价格风险。

1、 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司持有的计息金融工具如下：

项目	期末余额		上年年末余额	
	利率 (%)	金额	利率 (%)	金额
短期借款				
长期借款（含 1 年内到期的长期借款）	4.75-6.37	2,618,000,000.00	4.75-5.635	1,127,560,000.00
应付债券	4.50	497,304,974.44	4.5-5.8	2,138,966,546.84
其他应付款（项目借款）		965,945,000.00		

2、 其他价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的权益投资列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	2,589,042.73	50,300,712.98
买入返售金融资产	31,095,130.70	18,585,003.53
其他权益工具投资（注）	112,654,163.65	127,539,267.81
其他非流动金融资产	122,068,214.96	199,724,979.72
合计	268,406,552.04	396,149,964.04

注：其他权益工具投资系公司持有的上海上国投资管理有限公司 0.667% 股权，计量方法为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。

2021 年 4 月，公司与上海国际集团有限公司签订股权转让协议，以 140,326,944.24 元转让持有的上述股权。

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

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。

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。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产	2,589,042.73			2,589,042.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产	200,000.00			200,000.00
(4) 其他	2,389,042.73			2,389,042.73
◆买入返售金融资产(国债)	31,095,130.70			31,095,130.70
◆其他权益工具投资			112,654,163.65	112,654,163.65
◆其他非流动金融资产		2,198,944.29	119,869,270.67	122,068,214.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2,198,944.29	119,869,270.67	122,068,214.96
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			119,869,270.67	119,869,270.67
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他		2,198,944.29		2,198,944.29
持续以公允价值计量的资产总额	33,684,173.43	2,198,944.29	232,523,434.32	268,406,552.04
◆交易性金融负债	1,199,234.00			1,199,234.00
(1) 发行的交易性债券				
(2) 衍生金融负债	1,199,234.00			1,199,234.00
持续以公允价值计量的负债总额	1,199,234.00			1,199,234.00

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，公司根据发行方或受托人公布的最接近资产负债表日的净值作为确定公允价值的依据；

对于非上市基金投资，公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日的估值作为确定公允价值的依据；

对于全国银行间债券市场交易的债券，公司采用中央国债登记结算有限责任公司每日公布的估值作为确定公允价值的依据。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于非上市股权投资，公司采用自对手方处获取估值报价，或使用估值技术确定其公允价值，包括现金流贴现分析、净资产价值、市场可比法和期权定价模型等。这些金融工具的公允价值可能基于对估值有重大影响的不可观测输入值，不可观测输入值包括加权平均资本成本、流动性贴现、市净率等。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的股东情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
上海新华闻投资有限公司	上海市闸北区天目中路 383 号 501 室	实业投资	50,000.00	25.07	25.07
上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海市黄浦区南昌路 28 号 4 楼 B4 室	股权投资， 资产管理	300,100	17.10	17.10
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	上海市延安东路 300 号西楼 13 楼	行政单位		12.64	12.64
中崇投资集团有	上海市崇明县宏海	实业投资	300,000	4.74	4.74

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
限公司	公路 4288 号 8 号楼				

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
大成基金管理有限公司	联营企业子公司
常州中景房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
上海嘉合投资管理有限公司	重要子公司少数股东
上海佘山国家旅游度假区联合发展有限公司	重要子公司少数股东

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海嘉合投资管理有限公司	接受劳务	718,600.00	720,000.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
大成基金管理有限公司	提供劳务	6,871,698.14	6,871,698.14
常州中景房地产开发有限公司	利息收入		9,643,605.90

2、 公司本期未发生关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

3、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上期确认的 租赁费
常州中景房地产开发有限公司	办公室租赁	963,302.75	958,194.28

4、 公司本期未发生关联担保情况

5、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
常州中景房地产开发有限公司	542,226,400.00	2018-6-21	无固定期限	子公司少数股东
上海嘉合投资管理有限公司	60,000,000.00	2020-9-2	无固定期限	子公司少数股东

6、 公司本期未发生关联方资产转让或债务重组情况

7、 公司本期未发生其他关联交易

(六) 关联方应收应付款项 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	常州中景房地产开发有限公司	623,621,911.11	611,031,400.00
	上海嘉合投资管理有限公司	62,326,300.00	

(七) 于资产负债表日，公司无需披露的关联方承诺事项

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

- 1、公司向上海农村商业银行股份有限公司虹口支行借款人民币 117,100.00 万元，以公司拥有的上海科技京城物业为抵押物，抵押物总面积为 98,520.48 平方米，截至 2020 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 534,542,309.06 元。
- 2、子公司新黄浦（湖州）房地产开发有限公司向中国建设银行湖州南浔支行借款人民币 27,500.00 万元，以拥有的湖州市南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 项目的土地使用权作为抵押物，抵押物总占地面积 31,448.60 平方米，截至 2020 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 525,000,000.00 元。
- 3、子公司上海欣台置业有限公司向中国农业银行广延路支行借款人民币 88,000.00 万元，以拥有的松江区车墩镇 14 街坊 90/3 丘（松江区车墩镇南站大型居住社区 C19-12-04 地块保障房建设）土地使用权和松江区车墩镇 11 街坊 73/1 丘地块土地使用权及存货作为抵押物，抵押物总占地面积 76,943.20 平方米，截至 2020 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 1,582,897,391.59 元。
- 4、子公司上海新蒲置业有限公司向浦东发展银行黄浦支行借款人民币 42,086.00 万元，以将位于吴泾镇 372 街坊 11/12 丘，闵行区吴泾镇紫竹科学园 MHP01001 单元 10A-05A 地块租赁住房项目的在建工程作为抵押物，抵押物总占地面积 50,334.20 平方米，截至 2020 年 12 月 31 日，抵押物账面价值为 1,034,977,524.60 元。
- 5、本公司子公司新黄浦（浙江）投资发展有限公司（以下简称新黄浦浙投）、常州新黄浦中金置业有限公司（以下简称新黄浦中金）按银行按揭贷款合作协议约定为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自担保借款合同生效之日起，至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2020 年 12 月 31 日，新黄浦浙投、新黄浦中金对外提供阶段性担保总金额分别为 1,597 万元、26,623.1 万元。

(二) 或有事项

公司无需要披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
债务重组（注）	江苏西商钢铁贸易有限公司欠款	66,594,080.00	

注：债务重组事项详见附注十三（二）。

(二) 利润分配情况

根据公司 2021 年 4 月 26 日第八届第 5 次董事会通过的 2020 年度利润分配方案，以 2020 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共分配现金红利计 80,807,614.32 元，公司 2020 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。本次方案尚需股东大会通过。

(三) 销售退回

公司资产负债表日后未发生销售退回情况。

十三、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 债务重组

1、 债务重组形成原因

公司子公司欣龙新干线供应链（上海）有限公司（以下简称“欣龙新干线”）于 2019 年 3 月 11 日至 2019 年 4 月 3 日期间，与江苏西商钢铁贸易有限公司（以下简称“西商钢贸”）签订了 17 份《购销合同》（标的为螺纹钢），该 17 份《购销合同》累计合同金额 51,822 万元，欣龙新干线累计支付 5.14 亿元预付款。西商钢贸未按合同约定时间向欣龙新干线交付标的螺纹钢，形成违约。截至 2019 年 12 月 31 日，欣龙新干线应收西商钢贸余额为 4.64 亿元，计提坏账准备 3.04 亿元，账面价值 1.6 亿元。

2、 债务重组协议条款

2020 年 9 月 7 日，欣龙新干线与西商钢贸签订《债务结清协议书》。约定如下：

- (1)、协议签订日后 15 天内西商钢铁支付 5,000 万元欠款；
- (2)、上海汇锦置业有限公司（以下简称汇锦置业）将其持有的位于嘉定区银翔路 609 号塔楼 14 层-22 层（共计 44 套，8,671.56 m²）总价不低于 2.24 亿元的办公房产（按照 2.6 万元/平方米单价折算房屋总价）转让予欣龙新干线或其指定方。

(3)、西商钢贸同意上述房屋产权过户变更登记当日向欣龙新干线补偿产权过户中产生的费用 700 万元。

(4)、万源路 2289 号 27 套房产房屋性质变更为可自由流通交易的商品房时间由原定的 2020 年 2 月 28 日前变更为 2021 年 10 月 31 日前, 变更为自由流通的商品房的截止日, 由原先的 2020 年 2 月 28 日变为 2021 年 10 月 31 日。若西商钢贸未能在 2021 年 10 月 31 日前完成 27 套房屋性质变更的, 则西商钢贸需在 2021 年 11 月 10 日前向欣龙新干线支付 1.6 亿元, 若西商钢贸在 27 套房屋性质变更前向乙方支付 1.6 亿元的, 则欣龙新干线需将 27 套房屋所有权返还上海西商企业管理(集团)有限公司(以下简称西商管理)或指定方。

(5)、各方同意由西本新干线股份有限公司将其持有的欣龙新干线 25%股权按照实缴出资 3,000 万元价格转让予上海欣龙企业发展有限公司(或其指定方)用于抵销相应预付款。

2021 年 3 月 1 日, 欣龙新干线与西商钢贸签署了《债务结清协议书》之补充协议。补充协议对原协议条款进行了相应变更, 具体如下:

(1)、在本协议签署生效后 10 日内, 西商钢贸一次性向欣龙新干线支付 8,000 万元现金;

(2)、汇锦置业有限公司将其持有的总价不低于 8,000 万元的商业房产网签给欣龙新干线;

(3)、汇锦置业办理完成《债务结清协议书》尚余的 8 套办公房产网签、过户手续;

(4)、西商钢贸与欣龙新干线完成《债务结清协议书》关于 700 万元补偿方式的协议签署;

(5)、前述四项事项全部履行完毕后, 欣龙新干线将 27 套动迁安置房权益(对应 1.6 亿元权益)返还西商管理或其指定方;

(6)、西商钢贸承诺, 在西商管理或其指定方取得 27 套动迁安置房权益后 15 个工作日内, 办理完成前述商业房产权过户至欣龙新干线(或其指定方)的手续。

上述《债务结清协议书》及补充协议的签订已经公司董事会、股东大会审议通过。

3、本年度债务重组事项完成情况

(1)、西商钢贸于 2020 年 9 月 16 日返还欠款 5,000 万元;

(2)、汇锦置业于 2020 年 12 月 11 日过户位于上海市嘉定区银翔路 609 号房产 36 套（建筑面积 7,207.92 m²）用于抵偿欠款，欣龙新干线放弃该债权的公允价值为 18,740.59 万元。

公司根据上述完成事项，本期转回 2019 年度计提的坏账准备 23,740.59 万元。

4、 资产负债表日后债务重组事项完成情况

(1)、西商钢贸于 2021 年 4 月 2 日返还欠款 8,000 万元；

(2)、 汇锦置业于 2021 年 4 月 1 日过户位于上海市嘉定区银翔路 609 号房产 8 套（建筑面积 1,463.64 m²）及于 2021 年 4 月 7 日过户商铺 3 套（建筑面积 2,142.61 m²）用于抵偿欠款，欣龙新干线放弃该债权的公允价值分别为 3,659.41 万元、8,000 万元；

(3)、西本新干线股份有限公司持有的欣龙新干线 25%股权以实缴出资 3,000 万元转让给上海欣龙企业发展有限公司用于抵偿欠款，并于 2020 年 4 月 9 日完成工商变更登记。

(4)、欣龙新干线已将 27 套动迁安置房权益返还西商管理。

至此，欣龙新干线与西商钢贸已完成债务重组，欣龙新干线收到西商钢贸支付现金 1.3 亿元、过户房产价值 3.04 亿元、过户欣龙新干线 25%股权价值 3,000 万元，合计 4.64 亿元。

根据《企业会计准则》相关规定，公司 2020 年度转回坏账准备 23,740.59 万元，2021 年度转回坏账准备 6,659.41 万元，合计 3.04 亿元，归属母公司利润金额为 2.74 亿元。

(三) 其他重要事项

1、2018 年 3 月，公司拟参与上海智品置业有限公司（以下简称“智品置业”）名下上海古浪路的一块净地开发。公司通过全资子公司上海新黄浦投资有限公司（以下简称新黄浦投资）向上海智富茂城置业有限公司（与智品置业受同一实际控制人控制）支付合作意向金 1 亿元（列报其他流动资产）。由于目标公司股权转让未能完成，债务人亦未向新黄浦投资返回意向金及其利息，新黄浦投资经综合评估测试后，判断该笔意向金出现一定减值迹象，2019 年度计提减值准备 2,000 万元。

2020 年 12 月，新黄浦投资向上海市第二中级人民法院就智富企业发展（集团）有限公司、上海智品置业有限公司、丁勤富、严悦文提起诉讼，立案前采取诉前保全措施，查封了上海智品置业有限公司名下位于普陀区桃浦路 674 坊 15、16 丘的土地，土地性质属于商业用地，查封期限为 2020 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日。双方于 2021 年 1 月 29 日进行诉前调解，因双方意愿差距较大无法达成一致意见，新黄浦投资于 2021 年 2 月 2 日在第二中级人民法院申请正式立案。

公司管理层根据实际情况、律师意见和客观存在的事实判断：新黄浦投资虽已对上述土地进行保全，但尚需经过审理、判决、执行、拍卖等程序，变现的过程预计较长且存在不确定性，新黄浦投资经综合评估测试后，本期计提减值准备 3,000 万元，累计计提 5,000 万元。

2、2006 年 3 月，公司与上海迪昂实业发展有限公司（以下简称迪昂公司）签订《上海市房地产买卖合同》，公司转让持有的位于上海市延安东路 110 号(四川大楼)7 楼办公用房（建筑面积 897 m²），转让价格 1,363.44 万元。

2012 年 12 月 30 日，四川大楼西侧六、七、八层发生坍塌，迪昂公司向公司提起诉讼，要求赔偿四川大楼因局部坍塌导致的损失。

2020 年 12 月 30 日，上海市黄浦区人民法院出具民事判决书，判决公司赔偿迪昂公司房屋价值补偿款 3,977.55 万元、租金补偿 1,615.68 万元，合计 5,593.23 万元。

公司于 2021 年 1 月 18 日就一审判决向上海市第二中级人民法院提出上诉，于财务报表批准日二审法院尚未进行判决。基于一审判决结果公司管理层从财务谨慎性角度考虑，本年度计提预计负债 5,000 万元。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		1,655,368.55
其他应收款项	3,267,025,104.15	3,604,207,765.52
合计	3,267,025,104.15	3,605,863,134.07

1、 应收股利

应收股利明细

被投资单位	期末余额	上年年末余额
上海永华房地产开发有限公司		1,655,368.55
减：坏账准备		
合计		1,655,368.55

2、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	762,157,031.00	2,049,980,300.22
1-2 年	1,386,766,295.66	1,441,017,845.93
2-3 年	1,116,402,107.49	110,709,619.37
3-4 年		2,000,000.00
4-5 年	2,000,000.00	
5 年以上	200,000.00	1,800,000.00
小计	3,267,525,434.15	3,605,507,765.52
减：坏账准备	500,330.00	1,300,000.00
合计	3,267,025,104.15	3,604,207,765.52

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
按组合计提坏账准备	3,267,525,434.15	100.00	500,330.00	0.02	3,267,025,104.15	100.00	1,300,000.00	0.04
其中：								
账龄分析法组合	2,206,600.00	0.07	500,330.00	22.67	1,706,270.00	0.11	1,300,000.00	34.21
合并关联方组合	3,265,318,834.15	99.93			3,265,318,834.15	99.89		
合计	3,267,525,434.15	100.00	500,330.00		3,267,025,104.15	100.00	1,300,000.00	
								3,604,207,765.52

按组合计提坏账准备:

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6,600.00	330.00	5.00
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年	2,000,000.00	400,000.00	20.00
5 年以上	200,000.00	100,000.00	50.00
合计	2,206,600.00	500,330.00	

组合中, 按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款:

内容	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方其他应收款	3,265,318,834.15		

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	1,300,000.00			1,300,000.00
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-799,670.00			-799,670.00
本期转回				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	500,330.00			500,330.00

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	3,605,507,765.52			3,605,507,765.52
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-337,982,331.37			-337,982,331.37
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	3,267,525,434.15			3,267,525,434.15

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项金额不重大但单独计提					

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备的其 他应收款					
按账龄分析法 计提坏账准备 组合	1,300,000.00	-799,670.00			500,330.00
合计	1,300,000.00	-799,670.00			500,330.00

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金	2,206,600.00	3,800,000.00
内部往来款	3,265,318,834.15	3,601,707,765.52
合计	3,267,525,434.15	3,605,507,765.52

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项 性质	期末余额	账龄	占其他应收款 项期末余额合 计数的比例(%)	坏账准 备期末 余额
常州新黄浦中金置业有限 公司	往来款	1,400,553,263.00	1 年以内	42.86	
上海新蒲置业发展有限 公司	往来款	517,410,000.00	1 年以内	15.83	
上海陇闵置业有限公司	往来款	382,627,300.00	1 年以内	11.71	
上海欣龙企业发展有限 公司	往来款	339,255,085.85	1 年以内	10.38	
上海恒立房地产有限公司	往来款	322,409,656.41	1 年以内	9.87	
合计		2,962,255,305.26		90.65	

(8) 本期无涉及政府补助的其他应收款项

(9) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

(10) 本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	2,023,073,062.52	7,235,946.76	2,015,837,115.76	1,933,073,062.52	7,235,946.76	1,925,837,115.76
对联营企业投资	1,516,996,591.71	12,579,190.46	1,504,417,401.25	1,440,708,043.96	12,579,190.46	1,428,128,853.50
合计	3,540,069,654.23	19,815,137.22	3,520,254,517.01	3,373,781,106.48	19,815,137.22	3,353,965,969.26

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
上海欣龙企业发展有限公司	187,235,946.76			187,235,946.76		7,235,946.76
上海恒立房地产开发有限公司	128,568,781.44			128,568,781.44		
上海科技京城管理发展有限公司	13,500,000.00			13,500,000.00		
上海欣南房地产开发有限公司	9,500,000.00			9,500,000.00		
华闻期货经纪有限公司	332,996,692.18	50,000,000.00		382,996,692.18		
上海怡隆置业有限公司	18,333,300.00			18,333,300.00		
上海欣沁置业有限公司	588,000,000.00			588,000,000.00		

上海新黄浦实业集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	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
限公司						
上海新余山置业 有限公司	32,500,000.00			32,500,000.00		
新黄浦(浙江)投 资发展有限公司	470,950,179.14			470,950,179.14		
上海欣台置业有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海新黄浦投资 管理有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
上海欣济置业有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海欣福置业有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
常州新黄浦中金 置业有限公司	10,408,163.00			10,408,163.00		
上海新蒲置业发 展有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00		50,000,000.00		
上海陇闵置业有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
湖州南浔嘉顺投 资管理有限公司	1,080,000.00			1,080,000.00		
合计	1,933,073,062.52	90,000,000.00		2,023,073,062.52		7,235,946.76

2、对联营企业投资

被投资单位	上年年末余额	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	
联营企业										
上海微电子设计有限 公司	4,686,555.25		-5,506,923.82	820,368.57						
中泰信托投资有限责 任公司	1,341,609,356.47			64,732,547.14	-13,883,491.51				1,392,458,412.10	
江西瑞奇期货经纪有 限公司	80,832,941.78			559,657.98	566,389.39				81,958,989.15	
上海上体产业发展有 限公司	12,579,190.46								12,579,190.46	12,579,190.46
杭州浦正投资管理合 伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	29,000,000.00							30,000,000.00	
合计	1,440,708,043.96	29,000,000.00	-5,506,923.82	66,112,573.69	-13,317,102.12				1,516,996,591.71	12,579,190.46

(三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09
其他业务	10,939,205.90	11,468,296.13	23,292,861.60	9,916,642.11
合计	79,827,419.59	35,911,863.21	94,660,742.00	33,047,060.20

2、主营业务（分行业）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09

3、主营业务（分项目）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产出租	68,888,213.69	23,717,031.68	71,367,880.40	23,130,418.09
其他		726,535.40		
合计	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09

4、主营业务（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	68,888,213.69	24,443,567.08	71,367,880.40	23,130,418.09

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	84,500,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	66,112,573.69	37,203,048.39
处置长期股权投资产生的投资收益	89,996.32	23,798,462.19
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,800.00	6,809,048.31
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	1,943,350.08	3,619,904.92
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,000,098.00	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,322,331.27	
合计	154,971,149.36	71,430,463.81

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,808,935.76	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生	1,947,190.15	

项目	金额	说明
的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	237,405,920.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-44,546,510.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	196,615,535.70	
所得税影响额	-672,454.25	
少数股东权益影响额(税后)	-175,119.44	
合计	195,767,962.01	

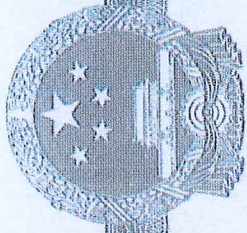
(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.39	0.3991	0.3991
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.74	0.1084	0.1084

上海新黄浦实业集团股份有限公司

(加盖公章)

二〇二一年四月二十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202102190010

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 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、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】

仅供出报告使用,其他无效。

成立日期 2011年01月24日

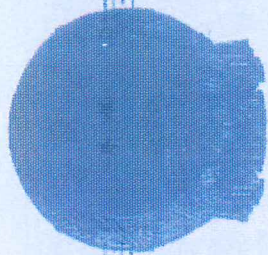
合伙期限 2011年01月24日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2021年02月19日



证书序号: 000396

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、 立信会计师事务所(普通合伙) 执行证券、期货相关业务。批准

仅供出报告使用, 其他无效

首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34

发证时间: 二〇一一年七月 十日

证书有效期至: 二〇一二年七月 十日

证书序号:0001247

说明

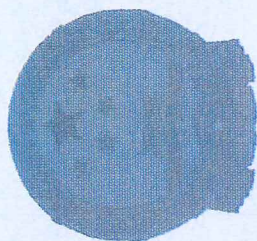
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:朱建弟

主任会计师:

经营场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式:特殊普通合伙制

执业证书编号:310000006

批准执业文号:沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

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: 310000060227
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



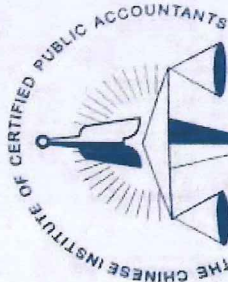
刘桢(310000060227)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 月 日
y m d



姓名 刘桢
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-06-16
Date of Birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 310107197306164626
Identity card No.





中国注册会计师协会



姓名 张威

Full name 张威

Sex 男

Sex 男

出生日期 1973-10-23

Date of birth 1973-10-23

工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码 310109197310234612

Identity card No. 310109197310234612

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 310000000051

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: 2009年9月
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



张威(310000000051)
您已通过2020年年度
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



张威(310000000051)
您已通过2019年年度
上海市注册会计师协会
2019年09月31日