

公司代码：600638

公司简称：新黄浦

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2021 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人赵峥嵘、主管会计工作负责人苏刚及会计机构负责人（会计主管人员）张景明声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理.....	18
第五节	环境与社会责任.....	20
第六节	重要事项.....	21
第七节	股份变动及股东情况.....	25
第八节	优先股相关情况.....	27
第九节	债券相关情况.....	28
第十节	财务报告.....	30

备查文件目录	载有法定代表人签名的半年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本
	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露的所有文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、新黄浦实业	指	上海新黄浦实业集团股份有限公司
新华闻	指	上海新华闻投资有限公司
华闻控股	指	中国华闻投资控股有限公司
北京信托	指	北京国际信托有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	上海新黄浦实业集团股份有限公司
公司的中文简称	新黄浦
公司的外文名称	SHANGHAI NEW HUANG PU INDUSTRIAL GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	NHPIGCL
公司的法定代表人	赵峥嵘

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐俊	蒋舟铭
联系地址	上海市北京东路668号东楼32层	上海市北京东路668号东楼32层
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	上海市黄浦区北京东路668号东楼32层
公司注册地址的历史变更情况	1、2003年3月，公司注册地址由上海市延安东路110号7楼变更为上海市北京东路668号西楼32层。 2、2019年7月，公司注册地址变更为上海市黄浦区北京东路668号东楼32层。
公司办公地址	上海市黄浦区北京东路668号东楼32层
公司办公地址的邮政编码	200001
公司网址	http://www.600638.com

电子信箱	600638@600638.com
报告期内变更情况查询索引	无

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董监事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新黄浦	600638	

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	913,988,952.91	491,448,143.00	85.98%
归属于上市公司股东的净利润	76,638,849.64	74,637,668.39	2.68%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,992,640.63	65,370,221.49	-40.35%
经营活动产生的现金流量净额	1,226,393,570.97	95,424,330.87	1,185.20%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,410,461,206.76	4,313,067,771.67	2.26%
总资产	22,061,683,960.65	20,092,913,489.24	9.80%

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
基本每股收益(元/股)	0.1138	0.1108	2.71%
稀释每股收益(元/股)	0.1138	0.1108	2.71%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0579	0.097	-40.31%

(元/股)			
加权平均净资产收益率 (%)	1.7613	1.818	减少 0.0567 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.8961	1.592	减少 0.6959 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	219,833.10	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	632,400.00	
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	129,736.56	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	66,594,080.00	
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	300,600.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-30,148,182.43	
所得税影响额	-82,258.72	
合计	37,646,209.01	

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发、销售、出租为主。公司的业务板块分为商业办公地产开发、住宅地产开发、园区建设开发及长租公寓开发经营等。目前公司房地产开发的业务范围主要集中在上海、浙江、江苏。

公司房地产开发业务的主要产品为高端办公楼、普通商品房、科技园区、保障性住宅、长租房、多层洋房和别墅等。

详细情况参见“经营情况的讨论与分析”。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用□不适用

1、报告期内，公司具有的区域优势得以进一步强化，硬件方面，公司核心资产主要集中在上海及上海周边区域，资产的估值水平较坚挺，变现能力较强，可以为公司下一步发展提供更充分的资金保障；软件方面，公司长期立足一线城市中心城区，因历史沿革与经营实践而积累起的信息、人脉、知识、经验等多方面本土优势，公司现有商品房项目基本集中在长三角地区，符合人口、产业集聚趋向，公司长期保持稳健的财务结构，现金流充足，有息负债率在行业中处于较低水平，在坚持房地产调控政策大环境下有利于占据发展主动。

2、伴随“科技创新”国家战略加速推进，核心城区科技园区发展前景持续向好，公司在此业务领域具有品牌、经验、管理等多方面先发优势，公司旗下科技京城是上海中心城区内唯一由上海市政府命名的高科技创业园区，经过多年建设，已形成“一园多基地”产业格局。科技京城管理发展有限公司荣获“全国文明单位”光荣称号，并已连续四次荣获“上海市文明单位”光荣称号。

3、目前金融创新和强化监管同步推进，房地产市场竞争则进入综合实力比拼阶段，以往模仿型、排浪式供给方式已无法适应市场需求，金融与房地产互动互补一体发展已经成为必然趋向。报告期内，公司在已取得期货、信托、基金等多张金融牌照基础上，进一步拓展金融业务领域，为下一步先行先试房地产业与金融平台对接提前布局。

4、报告期内，我国保障性安居工程建设创新机制不断推出，各级政府积极鼓励社会资本参与保障性住房建设与运营管理。公司在此业务领域具有丰富运作经验与实践成果。公司积极进军租赁住宅市场，是上海市最早投身长租公寓建设、运营领域的企业之一。在此基础上，公司可充分利用自身房地产开发、经营及金融联动发展综合优势，率先进据保障房特许经营、房地产投资信托基金等新型业务领域。

三、经营情况的讨论与分析

2021 年是公司发展历程中承前启后关键一年，公司新一轮发展规划启动实施，公司领导班子调整充实，新的决策、管理制度体系落地生效。公司全体员工在董事会、管理层领导下，团结一心，迎难而上，顶住了日趋激烈的市场竞争与新冠疫情后续影响双重压力，禁受住了公司内部改革调整可能伴生的短期阵痛，较好完成了年初预定的半年度目标任务，实现营业总收入 10.24 亿元，同比增长 93.18%；实现归属于母公司净利润 0.77 亿元，同比增长 2.68%。

一）、触底反弹“再出发”态势加速呈现

（一）党建工作奋发有为成效显著

党的领导是事业成功根基所在。今年以来，公司党建工作牢牢抓住主题，不忘初心使命，在积极开展党史学习教育、喜迎建党 100 周年主题背景下，公司党组织关系属地化工作顺利完成。6 月 23 日，经上级党委批准，公司举行第一次党员代表大会，选举产生了第一届党委班子，赵峥嵘同志在第一届党委第一次会议上当选为书记。公司党委的成立，是公司发展史上具有里程碑意义的大事。公司党委的坚强领导，为公司持续深化改革、不断开拓进取，提供了最强有力的保障。

（二）建章立制全面推进逐层深入

公司前期暴露出部分业务风险，表明此前管理制度中存在一定薄弱环节。公司新组建的领导班子提纲挈领果断决策，经过多方意见征询、协调沟通，完成了公司章程系统修订，这一公司“基本大法”的及时修订完善，为公司未来发展奠定了坚实适用的制度起点。

在章程修订工作统领下，公司建章立制全面推进、持续深入，一系列重要的管理机制、决策机制得到完善，或者全新建立。上半年内，公司对财务管理相关制度进行了全面梳理与修订，公司管理制度的全面修订工作也已进入启动推进阶段。

（三）历史遗留问题基本得到妥善解决

在前期发生多起重大资产减值事件后，公司排除干扰，背水一战，尽一切可能努力压缩风险资产，困扰公司两年之久的 5.14 亿元预付款事项顺利解决，所涉债权债务全部结清。

此外，公司相关工作团队还在多个存量项目上成功实现全额回收或规模压缩，各种增信、保全措施亦取得实质性成果。

二）、经营工作逆势求进取得较大进展

（一）房产销售抢抓机遇保持良好势头

今年上半年，公司各处房产销售团队在调控力度不断加大形势下，及时转变工作策略，全力拓展销售渠道，较为成功地抓住市场回暖产生的契机，继续保持良好的销售势头。

常州金坛项目团队对周边重点竞争楼盘加强暗访，通过收集大量市场数据并分析汇总，为后期销售策略制定提供准确依据。项目公司根据加推房源销售节点，与销售代理公司开展一系列推广宣传、周末暖场、认筹推介会等营销活动并启动全员销售方案。截至 6 月末，半年度累计销售金额 15.60 亿元，累计回款金额 8.35 亿元。

湖州南浔项目团队紧密追踪政策动向并及时制订应对预案。积极申请备案价上浮比例，预留控销较好位置房源，快速去化顶底库存。上半年完成签约 631 套、草签 48 套，实现销售金额 11.03 亿元，回款 6.20 亿元，目前累计签约销售金额 32.07 亿元，累计回款 25.15 亿元。

公司保障房建设团队积极对接对口政府部门，狠抓销售与回款。其中松江欣哲苑项目上半年实现回款 2.37 亿元，欣畅苑项目实现回款 9000 万元，提前完成回款进度。奉贤南桥共有产权保障房项目上半年回款 8600 万元，提前超额完成全年销售指标。宝山顾村共有产权保障房项目上半年实现回款 9100 万元，提前完成回款进度。

（二）房产经营顶住压力不断贴合市场需求

在市场竞争与疫情影响双重冲击下，公司房产经营团队不断自我施压，不断推陈出新。其中科技京城管理公司牢牢抓住北京东路地区城市更新历史契机，主动适应区域发展、产业发展潮流趋向，把数字产业园建设确定为自身转型升级主要突破口，通过高质量服务“海派智谷”开发建设、积极引入建设科创平台载体，引导数字产业聚集地与高端办公区深度融合，力求实现科技京城物理空间和产业结构的双效提升。管理公司的工作在市、区两级政府层面得到了高度认同和积极回应。上半年连续第四次荣获“上海市文明单位”称号，连续第五年被上海市经信委评为“上海市中小企业服务机构”。租金、物业收缴率实现了两个 100%，出租率也已经出现明显止跌回升势头。

长租公寓项目团队一手抓建设，一手抓营销。通过积极走访、接洽周边园区与企业，深入了解企业、园区和相关目标客群的需求，加强客户维护工作，并在项目设计、建设、装修、定价等前期环节，全方位贴合客户需求。截至 6 月末，紫竹项目已签约房源 1094 套。梅陇项目上半年及时启动营销方案编制工作，项目公司梳理了 68 项工作内容并根据时间维度和类型维度进行了分类，顺利完成营销定价体系建立、品牌宣传、市场调研等相关工作。

（三）工程建设赶抢进度达到预定节点要求

在去年初疫情冲击导致全国各地工程建设普遍“停摆”情况下，公司在建项目管理团队围绕节点目标要求不等不靠，群策群力，全力赶抢工程进度。

其中常州金坛项目积极协调施工单位克服疫情影响，有效组织施工赶抢进度，目前项目整体进度可控。

湖州南浔项目 A 地块全面进入装饰装修阶段；B 地块墙体抹灰完成，外墙装饰进行中；D 地块全面进入装饰装修阶段；CX 地块高层、洋房 6 月底全部结构封顶。

闵行紫竹项目对施工进度狠抓到底，抓出成效，上半年一结构施工从前年 8-10 天/层快速提高到平均 6-7 天/层并保持到结构封顶，保证了 2021 年上半年建设任务提前完成；闵行梅陇项目围绕“抢抓时间、稳步推进”总体方针，各号楼二次结构墙体施工至 15-21 层。

松江欣哲苑、欣畅苑项目 6 月初取得住宅大产证，比原计划提早 20 天；奉贤南桥共有产权保障房项目竣工验收顺利推进；宝山顾村共有产权保障房项目竣工验收准备工作已在积极开展中。

（四）华闻期货多项业务指标创历史新高

今年上半年，华闻期货在此前高增长基础上，一手抓结构优化、提高效益，一手抓创新驱动、转型发展，各项业务继续保持稳健发展良好势头，多项经营指标进一步提高。截止 6 月 30 日，期末客户权益 61.62 亿元，同比增长 96.18%，权益峰值达到 66.75 亿元，日均权益 60.63 亿，同比增长 161.1%，大幅高于行业中位数（29.08 亿元）。市场份额方面，上半年代理成交量、成交额同比分别增长 78.88%、192.84%，远远高于行业 47.37%和 73.05%的增幅。日均成交量保持在 120 万手以上，刷新公司纪录，成交量市场占比接近 4%，排名稳定在行业前十，成为排名靠前的少数非券商系期货公司之一。

（五）资金安排迎战考验继续保持平稳有序

2021 年公司面临较高本息偿付，为此公司提前按照“早准备、保兑付”原则展开兑付准备工作，最终经过全盘统筹、多筹并举，迄今已按时偿还 9.8 亿元银行项目贷款本息。

(六)、房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工项目	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	140,879.99	817.66
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工项目	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	179,019.21	2,032.39
3	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块 (欣哲苑)	住宅	竣工项目	51,721.20	103,424.25	148,031.86		148,031.86	143,856.00	16,190.87
4	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块 (欣畅苑)	住宅	竣工项目	25,222.00	50,432.04	72,805.04		72,805.04	70,853.53	6,894.05
5	上海	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块 (欣平苑)	住宅	在建项目	31,448.60	62,662.59	92,859.15	92,859.15		77,715.38	2,224.16
6	上海	新顾城 0419-01 地块 (欣康苑)	住宅	在建项目	56,021.30	112,031.82	157,419.21	157,419.21		176,972.70	12,171.53
7	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHPO-1001 单元 10A-05A 地块 (星悦河畔家园)	住宅	在建项目	50,344.10	135,929.07	186,869.61	186,869.61		224,830.09	9,086.25
8	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工项目	82,795.00	82,795.00	140,990.00		140,990.00	198,273.02	-
9	上海	闵行区梅龙镇 02-03A01 地块	住宅	在建项目	22,680.20	58,968.00	83,039.25	83,039.25		104,000.00	13,685.28
10	浙江湖州	花园名都 (四象府 CD)	住宅	竣工项目	84,454.00	135,126.00	207,877.98		207,877.98	105,000.00	4,059.77
11	浙江湖州	新黄浦花园名都 (四象府 A、B、D)	住宅	在建项目	54,230.00	77,287.74	127,360.79	127,360.79		66,000.00	10,250.36
12	浙江湖州	新黄浦唐南 CX 地块 (玉象府)	住宅	在建项目	63,671.00	119,982.33	179,553.09	179,553.09		132,892.00	15,609.23
13	常州	景浦华苑	住宅	在建项目	138,382.00	276,763.00	413,372.32	413,372.32		340,946.04	15,129.36

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53				130.08
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02		83.00	78.75	33,950.01
3	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块(欣哲苑)	住宅	109,308.14		26,103.59	35,389.35	77,944.83
4	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块(欣畅苑)	住宅	52,822.79		15,450.68	20,861.45	35,088.04
5	上海	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块(欣平苑)	住宅	66,605.94	6,959.42			50,758.11
6	上海	新顾城 0419-01 地块(欣康苑)	住宅	117,467.64	205.06			109,902.77
7	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	1,070.07	2,140.20	8,403.00	356.71
9	浙江湖州	花园名都(四象府 CD)	住宅	164,373.72	4,882.56	18,663.81	20,324.02	8,950.32
10	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府 A、B、D)	住宅	89,239.32	11,069.14			70,057.16
11	浙江湖州	新黄浦唐南 CX 地块(玉象府)	住宅	140,619.71	58,834.54			68,093.51
12	常州	景浦华苑	住宅	370,173.42	84,927.16			147,778.24

报告期内，公司共计实现销售金额 212,546.83 万元，销售面积 167,947.95 平方米，实现结转收入金额 83,426.17 万元，结转面积 62,441.28 平方米，报告期末待结转面积 603,009.78 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	科技京城	办公	45,921.96	3,082.79	100%	否	/
2	上海	东方伟业广场	办公、商业	3,677.43	127.55	100%	否	/

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

□ 适用 √ 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	913,988,952.91	491,448,143.00	85.98%
营业成本	765,244,498.51	328,034,303.05	133.28%
销售费用	67,396,400.23	59,134,737.15	13.97%
管理费用	99,997,612.62	72,782,799.31	37.39%
财务费用	12,652,711.88	11,775,805.26	7.45%
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	1,226,393,570.97	95,424,330.87	1,185.20%
投资活动产生的现金流量净额	70,496,464.23	300,045,896.36	-76.50%
筹资活动产生的现金流量净额	-214,936,972.73	-233,812,676.08	26.14%
税金及附加	30,810,663.04	18,356,250.70	67.85%
投资收益	4,263,428.19	61,184,142.32	-93.03%
信用减值损失(损失以“-”号填列)	67,199,639.12	-549,756.62	12,323.53%

营业收入变动原因说明：主要为报告期内公司房产项目销售收入较上年同期增加

营业成本变动原因说明：报告期内房产项目收入较上年同期增加，相应营业成本较上年同期增加

销售费用变动原因说明：公司下属期货公司业务规模扩展，相应销售费用较上年同期增加

管理费用变动原因说明：公司下属期货公司业务规模扩展，相应人力成本、信息费用等支出较上年同期增加

财务费用变动原因说明：报告期内公司贷款规模较上年同期有所增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为报告期内房产项目销售，资金回笼较上年同期增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为报告期内公司投资支付的现金较上年同期增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为报告期内偿债净额较上年同期减少

税金及附加变动原因说明：报告期内营业收入较上年同期增加，相应税金及附加增加

投资收益变动原因说明：权益法核算公司投资收益较上年同期减少

信用减值损失变动原因说明：报告期内完成债务重组事项，转回以前年度计提的信用减值损失

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

非主营贸易业务因债务重组转回以前年度计提信用减值损失 6,659.41 万元。

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占	上年期末数	上年期末数占总资产的	本期期末金额较上	情况说明

		总资产的比例 (%)		比例 (%)	年期末变动比例 (%)	
结算备付金	534,982.90	0.00%	11,842,401.77	0.06%	-95.48%	报告期内下属公司结构化主体持仓量变动
交易性金融资产	95,660,257.41	0.43%	2,589,042.73	0.01%	3594.81%	主要为报告期内下属公司结构化主体内投资产品增加
应收票据			1,000,000.00	0.00%	-100.00%	报告期内应收票据兑付
应收账款	21,296,318.58	0.10%	70,967,450.18	0.35%	-69.99%	报告期内收回应收款项
预付款项	106,975,329.83	0.48%	2,108,514.99	0.01%	4973.49%	报告期内下属房产公司预付项目工程款增加
买入返售金融资产			31,095,130.70	0.15%	-100.00%	报告期内下属公司收回国债逆回购产品
其他权益工具投资			112,654,163.65	0.56%	-100.00%	报告期内公司转让其他权益工具投资
使用权资产	9,119,826.46	0.04%			100.00%	执行新租赁准则科目分类调整
无形资产	4,267,152.60	0.02%	3,089,443.33	0.02%	38.12%	报告期内公司新增及升级系统软件
递延所得税资产	23,354,524.95	0.11%	14,409,411.82	0.07%	62.08%	主要为报告期内内部交易抵消产生的暂时性差异增加
其他非流动资产	22,505,082.54	0.10%	8,907,684.00	0.04%	152.65%	主要为报告期内下属房产项目公司增加佣金等合同取得成本
交易性金融负债	44,820.00	0.00%	1,199,234.00	0.01%	-96.26%	报告期内下属公司结构化投资产品变动
预收款项	1,221,757.95	0.01%	3,699,702.95	0.02%	-66.98%	报告期内预收租金结转至收入
应付职工薪酬	4,624,424.64	0.02%	40,953,278.05	0.20%	-88.71%	报告期内支付薪金及绩效
一年内到期的非流动负债	725,577,055.24	3.29%	1,464,801,302.32	7.29%	-50.47%	报告期内公司归还一年内到期的长期借款
长期借款	2,489,696,936.60	11.29%	1,780,860,000.00	8.86%	39.80%	主要为报告期内下属房产项目公司新增项目开发贷款
租赁负债	8,304,678.60	0.04%			100.00%	执行新租赁准则科目分类调整
其他非流动负债	4,039,966,414.51	18.31%	2,133,715,273.21	10.62%	89.34%	报告期公司下属房产项目公司预售房款增加
其他综合收益	-1,673,037.79	-0.01%	132,613,162.36	0.66%	-101.26%	主要为报告期内公司处置其他权益工具投资项目,前期计入其他综合收益的公允价值变动本期转入留存收益

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	740,517,523.24	借款抵押
存货	2,172,399,860.77	借款抵押等
合计	2,912,917,384.01	

4. 其他说明

√ 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

√ 适用 □ 不适用

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,083,073,062.52	7,235,946.76	2,075,837,115.76	2,023,073,062.52	7,235,946.76	2,015,837,115.76
对联营、合营企业投资	1,583,526,664.62	12,579,190.46	1,570,947,474.16	1,516,996,591.71	12,579,190.46	1,504,417,401.25
合计	3,666,599,727.14	19,815,137.22	3,646,784,589.92	3,540,069,654.23	19,815,137.22	3,520,254,517.01

(1) 重大的股权投资

□ 适用 √ 不适用

(2) 重大的非股权投资

□ 适用 √ 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,589,042.73	95,660,257.41	93,071,214.68	4,285,774.76
其他非流动金融资产	122,068,214.96	126,706,977.94	4,638,762.98	3,345,852.43
其他权益工具投资	112,654,163.65		-112,654,163.65	
交易性金融负债	1,199,234.00	44,820.00	-1,154,414.00	20,383.64
合计	238,510,655.34	222,412,055.35	-16,098,599.99	7,652,010.83

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	物业管理、市政设施投资管理、园林绿化、装饰装修工程及相关经济信息咨询、旅游咨询服务；房地产开发，销售	19,781.00	75,082.54	50,206.73	5,379.02
上海新余山置业有限公司	房地产开发、经营、咨询；投资管理；建材销售；园林绿化；物业管理	5,000.00	15,467.38	10,566.53	1,919.45
上海欣沁置业有限公司	房地产开发、经营；物业管理；室内装潢；机械设备安装及维修	58,800.00	91,389.22	51,414.25	-1.26
上海恒立房地产有限公司	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）	12,393.29	70,857.93	12,811.05	-372.19
上海科技京城管理发展有限公司	物业管理；资产管理；实业投资；在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务；国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）；停车库经营、管理；企业形象策划；代办车船票；订房服务；会务服务；展览展示；办公设备保养及维修；广告设计、制作、发布；代理国内各类广告。	1,350.00	20,388.09	2,149.41	362.40
上海欣龙企业发展有限公司	供应链管理，企业咨询管理，商务咨询，从事货物及技术的进出口业务	18,000.00	68,307.59	41,198.90	129.04
上海欣济置业有限公司	物业管理、房地产开发经营；房地产经纪；建筑建设工程施工；机械设备安装及维修	1,000.00	64,620.75	847.64	-0.27
上海欣台置业有限公司	房地产开发经营、物业管理，室内装潢设计；机械设备安装及维修	1,000.00	148,449.62	762.23	-154.88
上海欣福置业有限公司	房地产开发；房地产信息咨询；物业管理；房地产经纪；建筑建设工程施工；普通机械设备及配件安装、维修	1,000.00	159,938.44	1,000.82	76.13
上海新蒲置业发展有限公司	房地产开发，房屋租赁、五金交电、家具、室内装饰材料、机械设备、电子产品的销售	5,000.00	117,337.90	4,973.63	5.29
上海陇闵置业发展有限公司	房地产开发经营，房地产咨询，物业管理，建筑材料、五金交电、机械设备销售、安装（含维修），住宅装饰和装修，房地产租赁经营	5,000.00	64,035.76	4,998.30	
常州新黄浦中金置业有限公司	房地产开发与销售；物业管理	2,040.82	294,164.47	-117.07	-436.97
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	实体投资、酒店经营管理、房地产开发、物业管理、园林绿化、装饰装修工程施工、房	10,000.00	163,393.90	-4,232.02	146.03

	房屋租赁				
新黄浦(湖州)房地产开发有限公司	房地产开发、经营,商品房销售;物业管理;市政设施建设、管理;园林绿化及装饰装修工程施工	5,000.00	137,392.60	4,326.97	-10.27
湖州南浔花园名都大酒店有限公司	住宿服务;餐饮服务;会务服务;职工疗养服务;游泳馆服务;健身服务;水上乐园项目的投资、建设、管理	2,000.00	2,909.53	2,083.41	-247.75
华闻期货有限公司	商品期货经纪;金融期货经纪;资产管理;期货投资咨询	37,000.00	667,698.68	39,727.46	1,663.48
上海华闻金融信息服务有限公司	金融信息服务	10,000.00	9,539.46	9,522.97	262.38
上海新黄浦投资管理有限公司	投资管理、资产管理	10,000.00	23,281.98	-11,182.28	125.03
上海浦浩投资有限公司	资产管理	10,000.00	19,960.39	-9,214.94	-173.27
欣龙新干线供应链(上海)有限公司	供应链管理,企业管理咨询,商务咨询	12,000.00	11,885.23	11,870.07	6,658.59
吉欣能源(浙江自贸区)有限公司	石油制品(除危险化学品)、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、燃料油、沥青、润滑油、白油、粗白油(以上项目均不含危险品)、机械设备、装潢材料、五金交电、日用百货、工艺品、计算机及配件、建筑材料、金属材料、铁矿石、纺织品、煤炭(无仓储)、初级农产品、仪器仪表、电线电缆、矿产品、阀门、办公用品、汽车零部件、石料的批发、零售;供应链管理;企业管理咨询;商务信息咨询;会务服务;国内一般贸易;货物及技术进出口	7,000.00	6,366.40	6,165.68	-161.36
中泰信托有限责任公司	资金信托;动产、不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务	51,660.00	492,912.44	473,495.61	1,275.96
江西瑞奇期货有限公司	商品期货经纪、金融期货经纪	34,569.69	164,199.52	40,449.88	524.01

(七) 公司控制的结构化主体情况

√适用□不适用

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	100.00	投资金融产品

浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	100.00	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	100.00	投资金融产品
浦浩华锦嘉鑫 1 号私募投资基金	100.00	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)	100.00	投资金融产品
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	100.00	投资金融产品

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 6 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、浦浩致远价值平衡 1 号私募投资基金、浦浩华锦嘉鑫 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、浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金。

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

适用 不适用

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021-01-13	http://www.sse.com.cn	2021-01-14	会议审议通过以下议案： 1、关于调整独立董事津贴的议案 2、关于增补独立董事的议案 选举郝叶力女士为公司第八届董事会独立董事
2021 年第二次临时股东大会	2021-03-17	http://www.sse.com.cn	2021-03-18	会议审议通过以下议案： 1、关于欣龙新干线供应链（上海）有限公司预付款事项债务结清协议书之补充协议的议案
2020 年年度股东大会	2021-06-28	http://www.sse.com.cn	2021-06-29	会议审议通过以下议案： 1、公司 2020 年度董事会工作报告 2、公司 2020 年度监事会工作报告 3、公司 2020 年度财务决算报告 4、公司 2020 年度利润分配预案 5、公司 2020 年年度报告及年报摘

			要 6、关于 2021 年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度及担保事项的议案 7、关于修订《公司章程》的议案 8、关于聘任公司 2021 年度财务审计及内控审计机构的议案
--	--	--	---

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
郝叶力	独立董事	选举
车海麟	副总经理兼财务总监	离任
苏刚	副总经理兼财务总监	聘任
陆却非	总经理	离任
赵峥嵘	董事长兼总经理	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、2021 年 1 月 13 日,经公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过,选举郝叶力女士为公司第八届董事会独立董事。

2、2021年3月22日,公司副总经理兼财务总监车海麟女士因个人原因,辞去公司副总经理兼财务总监之职。

经公司总经理提名,董事会同意公司副总经理苏刚先生兼任公司财务总监。

3、2021年6月7日,公司总经理陆却非先生已过退休年龄,其本人提出申请退休并辞去公司一切职务。

由公司董事长赵峥嵘先生兼任公司总经理之职。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

公司及下属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。报告期内，公司及下属子公司严格执行国家有关环境保护的法律法规，未发生受到环境保护部门处罚的情形。

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
常州新黄浦中金置业有限公司	控股子公司	购房客户	40018.10万元	2020年1月	2020年1月1日	2023年6月30日	连带责任保证	阶段性银行抵押贷款	无	否	否	0	否	否	
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	控股子公司	购房客户	14654.6万元	2020年4月29日	2020年11月18日	2023年6月30日	连带责任保证	阶段性银行抵押贷款	无	否	否	0	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											26,452.60				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											54,672.70				
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计											95,769.69				

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	95,769.69
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	150,442.39
担保总额占公司净资产的比例 (%)	32.67%
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

3. 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 本报告期债务重组事项完成情况

(1) 江苏西商钢铁贸易有限公司于 2021 年 4 月 2 日返还欠款 8,000 万元;

(2) 上海汇锦置业有限公司于 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,欣龙新干线供应链(上海)有限公司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供应链(上海)有限公司 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 2021 年 4 月 9 日完成工商变更登记。

(4) 欣龙新干线供应链(上海)有限公司已将 27 套动迁安置房权益返还上海西商企业管理(集团)有限公司。

至此,欣龙新干线供应链(上海)有限公司与江苏西商钢铁贸易有限公司已完成债务重组,欣龙新干线供应链(上海)有限公司收到江苏西商钢铁贸易有限公司支付现金 1.3 亿元、过户房产价值 3.04 亿元、过户欣龙新干线供应链(上海)有限公司 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。

2、其他重要事项

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,基于一审判决结果公司管

理层从财务谨慎性角度考虑，已于 2020 年度计提预计负债 5,000 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，法院尚未进行判决。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	30819
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状 态	数量	
上海新华闻投资有限公司		120,701,293	17.92		质押	120,420,000	国有法 人

上海盛誉莲花股权投资 投资基金合伙企业 (有限合伙)		115,162,770	17.10		无		境内非 国有法 人
上海市黄浦区国有 资产监督管理委员会(上海市黄浦区 集体资产监督管理 委员会)		85,107,090	12.64		无		国家
中崇投资集团有限 公司		31,923,241	4.74		质押	31,070,000	境内非 国有法 人
北京禾晟源投资管 理有限公司一禾晟 源稳进二期私募证 券投资基金		28,436,530	4.22		无		其他
西藏信托有限公司 一安坤 5 号集合资 金信托计划		17,378,410	2.58		无		其他
西藏信托有限公司 一安坤 8 号集合资 金信托计划		16,861,870	2.50		无		其他
西藏信托有限公司 一丹泽 1 号集合资 金信托计划		13,896,600	2.06		无		其他
福建天宝矿业投资 集团股份有限公司	140,000	6,730,000	1.00		无		境内非 国有法 人
上海新黄浦(集团) 有限责任公司		5,628,000	0.84		无		国有法 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海新华闻投资有限公司	120,701,293	人民币普通股	120,701,293				
上海盛誉莲花股权投资 投资基金合伙企业 (有限合伙)	115,162,770	人民币普通股	115,162,770				
上海市黄浦区国有 资产监督管理委员会(上海市黄浦区 集体资产监督 管理委员会)	85,107,090	人民币普通股	85,107,090				
中崇投资集团有限公司	31,923,241	人民币普通股	31,923,241				
北京禾晟源投资管理 有限公司一禾晟 源稳进二期私募证 券投资基金	28,436,530	人民币普通股	28,436,530				
西藏信托有限公司一 安坤 5 号集合 资金信托计划	17,378,410	人民币普通股	17,378,410				
西藏信托有限公司一 安坤 8 号集合 资金信托计划	16,861,870	人民币普通股	16,861,870				
西藏信托有限公司一 丹泽 1 号集合 资金信托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600				
福建天宝矿业投资 集团股份有限公司	6,730,000	人民币普通股	6,730,000				
上海新黄浦(集团) 有限责任公司	5,628,000	人民币普通股	5,628,000				

前十名股东中回购专户情况说明	
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划、安坤 8 号集合资金信托计划、丹泽 1 号集合资金信托计划，持有新黄浦股票 17,378,410 股、16,861,870 股、13,896,600 股。</p> <p>2、上海新黄浦（集团）有限公司是上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属子公司。</p> <p>3、公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
中期票据	16 黄浦置业 MTN001		2016/10/10	2016/10/10	2021/10/9	500,000,000.00	4.5	每年付息,到期还本	中国银行间市场			否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	1.77	1.49	增加 0.28 个百分点	
速动比率	0.92	0.73	增加 0.19 个百分点	
资产负债率 (%)	79.12%	77.57%	增加 1.55 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	38,992,640.63	65,370,221.49	-40.35%	权益法核算公司投资收益较上年同期减少
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	-0.01	
利息保障倍数	1.19	1.02	16.67%	
现金利息保障倍数	11.93	2.70	341.85%	报告期内房产项目资金回笼较上年同期增加
EBITDA 利息保障倍数	1.44	1.25	15.20%	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,500,132,488.37	4,418,179,425.90
结算备付金		534,982.90	11,842,401.77
拆出资金			
交易性金融资产		95,660,257.41	2,589,042.73
衍生金融资产			
应收票据			1,000,000.00
应收账款		21,296,318.58	70,967,450.18
应收款项融资			
预付款项		106,975,329.83	2,108,514.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		249,719,066.41	351,351,001.55
其中：应收利息		352.23	5,303.20
应收股利			
买入返售金融资产			31,095,130.70
存货		9,042,766,665.98	8,758,446,260.71
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		3,996,594,703.76	3,437,809,148.34
流动资产合计		19,013,679,813.24	17,085,388,376.87
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		1,570,947,474.16	1,504,417,401.25
其他权益工具投资			112,654,163.65
其他非流动金融资产		126,706,977.94	122,068,214.96
投资性房地产		787,361,745.30	722,926,501.76
固定资产		491,693,475.17	505,577,571.97
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		9,119,826.46	
无形资产		4,267,152.60	3,089,443.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,047,888.29	13,474,719.63
递延所得税资产		23,354,524.95	14,409,411.82
其他非流动资产		22,505,082.54	8,907,684.00
非流动资产合计		3,048,004,147.41	3,007,525,112.37
资产总计		22,061,683,960.65	20,092,913,489.24
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		44,820.00	1,199,234.00
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		298,134,824.81	335,857,756.63
预收款项		1,221,757.95	3,699,702.95
合同负债		2,043,095,537.42	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		4,624,424.64	40,953,278.05
应交税费		110,232,858.51	130,144,962.94
其他应付款		1,241,946,757.60	1,338,903,045.15
其中：应付利息		18,362,371.69	8,205,334.39
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
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		725,577,055.24	1,464,801,302.32
其他流动负债		6,297,466,133.94	5,444,856,326.61
流动负债合计		10,722,344,170.11	11,449,061,980.21
非流动负债：			
保险合同准备金		19,309,548.27	15,076,995.17
长期借款		2,489,696,936.60	1,780,860,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		8,304,678.60	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		49,321,245.51	50,000,000.00
递延收益			
递延所得税负债		127,354,942.98	156,595,745.52
其他非流动负债		4,039,966,414.51	2,133,715,273.21

非流动负债合计		6,733,953,766.47	4,136,248,013.90
负债合计		17,456,297,936.58	15,585,309,994.11
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		902,640,279.28	902,640,279.28
减：库存股			
其他综合收益		-1,673,037.79	132,613,162.36
专项储备			
盈余公积		364,976,349.16	364,976,349.16
一般风险准备		2,315,324.23	2,865,324.23
未分配利润		2,468,805,505.88	2,236,575,870.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,410,461,206.76	4,313,067,771.67
少数股东权益		194,924,817.31	194,535,723.46
所有者权益（或股东权益）合计		4,605,386,024.07	4,507,603,495.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计		22,061,683,960.65	20,092,913,489.24

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

母公司资产负债表

2021年6月30日

编制单位：上海新黄浦实业集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		786,841,464.73	551,136,385.92
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		2,578,509,037.59	3,267,025,104.15
其中：应收利息			
应收股利			
存货		28,155,472.57	11,851,472.57
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		1,320,039.63	463,667.21
流动资产合计		3,394,826,014.52	3,830,476,629.85
非流动资产：			

债权投资		40,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,646,784,589.92	3,520,254,517.01
其他权益工具投资			112,654,163.65
其他非流动金融资产		124,578,895.18	119,869,270.67
投资性房地产		439,547,122.46	449,088,521.78
固定资产		2,591,191.66	2,870,411.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,347,914.22	1,025,116.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,313,334.00	1,448,469.00
递延所得税资产		9,875,441.04	9,875,441.04
其他非流动资产		127,830.18	1,154,445.36
非流动资产合计		4,267,166,318.66	4,218,240,356.96
资产总计		7,661,992,333.18	8,048,716,986.81
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		986,561.00	2,300,036.00
合同负债		1,157,142.86	857,142.86
应付职工薪酬		134,997.92	15,334,396.71
应交税费		9,291,109.06	10,010,106.06
其他应付款		1,482,136,297.14	1,825,212,284.17
其中：应付利息		18,362,371.69	7,395,659.75
应付股利		19,916,410.16	19,916,410.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		585,577,055.24	584,801,302.32
其他流动负债		42,857.14	42,857.14
流动负债合计		2,080,038,181.87	2,439,270,286.77
非流动负债：			
长期借款		1,042,000,000.00	1,085,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		49,321,245.51	50,000,000.00
递延收益			

递延所得税负债		27,059,783.71	53,962,577.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,118,381,029.22	1,188,962,577.00
负债合计		3,198,419,211.09	3,628,232,863.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		-1,673,037.79	132,613,162.36
专项储备			
盈余公积		364,720,344.49	364,720,344.49
未分配利润		2,421,170,764.63	2,243,795,565.43
所有者权益（或股东权益）合计		4,463,573,122.09	4,420,484,123.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,661,992,333.18	8,048,716,986.81

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

合并利润表

2021 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入		1,024,263,723.96	530,224,057.43
其中：营业收入		913,988,952.91	491,448,143.00
利息收入		19,317,236.54	12,274,350.06
已赚保费			
手续费及佣金收入		90,957,534.51	26,501,564.37
二、营业总成本		980,334,439.38	491,357,977.55
其中：营业成本		765,244,498.51	328,034,303.05
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		4,232,553.10	1,274,082.08
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		30,810,663.04	18,356,250.70
销售费用		67,396,400.23	59,134,737.15
管理费用		99,997,612.62	72,782,799.31
研发费用			
财务费用		12,652,711.88	11,775,805.26
其中：利息费用		21,431,517.14	14,426,185.69

利息收入		8,962,406.01	2,789,975.68
加：其他收益		3,616,466.54	551,740.58
投资收益（损失以“-”号填列）		4,263,428.19	61,184,142.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,872,072.91	33,711,064.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		13,367,116.49	7,051,583.58
信用减值损失（损失以“-”号填列）		67,199,639.12	-549,756.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		219,833.10	404,533.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		132,595,768.02	107,508,323.26
加：营业外收入		1,085,826.62	6,646,086.79
减：营业外支出		152,921.49	349,839.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		133,528,673.15	113,804,570.41
减：所得税费用		16,000,729.66	23,611,045.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		117,527,943.49	90,193,524.98
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		117,527,943.49	90,193,524.98
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）		76,638,849.64	74,637,668.39
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		40,889,093.85	15,555,856.59
六、其他综合收益的税后净额		20,754,585.45	-13,411,078.33
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		20,754,585.45	-13,411,078.33
1.不能重分类进损益的其他综合收益		20,754,585.45	-9,780,962.08
（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		20,754,585.45	-9,780,962.08
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			-3,630,116.25
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			-3,630,116.25
（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			
（二）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		138,282,528.94	76,782,446.65
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		97,393,435.09	61,226,590.06
（二）归属于少数股东的综合收益总额		40,889,093.85	15,555,856.59
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.1138	0.1108
（二）稀释每股收益(元/股)		0.1138	0.1108

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入		62,097,943.02	39,925,135.88
减：营业成本		11,714,107.21	12,068,103.08
税金及附加		4,140,482.14	4,500,526.47
销售费用		68,349.53	
管理费用		40,736,393.90	22,800,631.23
研发费用			
财务费用		11,385,337.81	3,523,779.07
其中：利息费用		15,094,378.53	4,094,804.01
利息收入		3,730,865.69	587,379.44
加：其他收益		323,271.98	
投资收益（损失以“-”号填列）		24,372,072.91	35,193,232.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,872,072.91	33,711,064.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		4,709,624.51	5,298,854.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）			800,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-20,245.68
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,458,241.83	38,303,937.25
加：营业外收入		53,577.90	
减：营业外支出			127,692.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,511,819.73	38,176,245.25
减：所得税费用		1,177,406.13	1,344,713.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,334,413.60	36,831,531.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,334,413.60	36,831,531.55
（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		20,754,585.45	-13,411,078.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		20,754,585.45	-9,780,962.08
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		20,754,585.45	-9,780,962.08
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			-3,630,116.25
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			-3,630,116.25

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		43,088,999.05	23,420,453.22
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,034,198,551.45	1,357,208,310.89
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		110,436,818.20	38,894,370.71
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		17,082.34	1,171,979.24
收到其他与经营活动有关的现金		752,014,719.36	479,390,565.02
经营活动现金流入小计		2,896,667,171.35	1,876,665,225.86
购买商品、接受劳务支付的现金		1,083,868,204.44	1,025,134,314.93
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			
支付给职工及为职工支付的现金		138,565,383.20	103,741,031.55
支付的各项税费		213,814,409.77	140,435,867.00
支付其他与经营活动有关的现金		234,025,602.97	511,929,681.51
经营活动现金流出小计		1,670,273,600.38	1,781,240,894.99
经营活动产生的现金流量净额		1,226,393,570.97	95,424,330.87
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		300,916,873.93	354,759,697.21
取得投资收益收到的现金		5,243,289.15	26,919,279.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		442,140.00	479,011.00
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			2,455,820.44
投资活动现金流入小计		306,602,303.08	384,613,808.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,063,710.60	5,260,495.39
投资支付的现金		231,042,128.25	78,949,955.78
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			357,460.72
投资活动现金流出小计		236,105,838.85	84,567,911.89
投资活动产生的现金流量净额		70,496,464.23	300,045,896.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			845,988.11
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		796,836,936.60	190,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		796,836,936.60	200,845,988.11
偿还债务支付的现金		833,000,000.00	344,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		118,056,842.78	89,494,482.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		60,717,066.55	1,164,181.86
筹资活动现金流出小计		1,011,773,909.33	434,658,664.19
筹资活动产生的现金流量净额		-214,936,972.73	-233,812,676.08
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		1,081,953,062.47	161,657,551.15
加：期初现金及现金等价物余额		4,418,179,425.90	2,809,527,636.18
六、期末现金及现金等价物余额		5,500,132,488.37	2,971,185,187.33

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		35,069,468.66	37,027,200.06
收到的税费返还		13,377.40	
收到其他与经营活动有关的现金		943,774,908.58	155,262,099.35
经营活动现金流入小计		978,857,754.64	192,289,299.41
购买商品、接受劳务支付的现金		28,057,777.60	411,300.52

支付给职工及为职工支付的现金		49,104,866.85	31,082,255.71
支付的各项税费		43,600,572.99	27,629,691.37
支付其他与经营活动有关的现金		1,323,628,577.53	170,358,817.21
经营活动现金流出小计		1,444,391,794.97	229,482,064.81
经营活动产生的现金流量净额		-465,534,040.33	-37,192,765.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		140,326,944.24	72,982,800.00
取得投资收益收到的现金		19,500,000.00	3,134,736.38
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		1,242,802,513.93	382,910,067.22
投资活动现金流入小计		1,402,629,458.17	459,030,603.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		532,485.14	2,283,662.30
投资支付的现金		161,658,000.00	
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		458,489,100.00	390,507,600.00
投资活动现金流出小计		620,679,585.14	392,791,262.30
投资活动产生的现金流量净额		781,949,873.03	66,239,341.30
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		43,000,000.00	43,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,710,753.89	29,614,877.72
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		80,710,753.89	72,614,877.72
筹资活动产生的现金流量净额		-80,710,753.89	-72,614,877.72
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		235,705,078.81	-43,568,301.82
加：期初现金及现金等价物余额		551,136,385.92	214,943,371.47
六、期末现金及现金等价物余额		786,841,464.73	171,375,069.65

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

合并所有者权益变动表
2021 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本（或股本）	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			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	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
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、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-134,286,200.15			-550,000.00	232,229,635.24		97,393,435.09	389,093.85	97,782,528.94
（一）综合收益总额							20,754,585.45				76,638,849.64		97,393,435.09	40,889,093.85	138,282,528.94
（二）所														-30,000,000.00	-30,000,000.00

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						-155,040,785.60				155,040,785.60					
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				902,640,279.28	-1,673,037.79		364,976,349.16	2,315,324.23	2,468,805,505.88		4,410,461,206.76	194,924,817.31	4,605,386,024.07	

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												

一、上年 期末余额	673,396,786. 00				902,640,279 .28	157,094,092 .61	362,788,990.8 1	2,292,344.3 6	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 期初余额	673,396,786. 00				902,640,279 .28	157,094,092 .61	362,788,990.8 1	2,292,344.3 6	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）						-13,411,078 .33			74,637,668.39	61,226,590.06	14,673,568.62	75,900,158.68
（一）综 合收益总 额						-13,411,078 .33			74,637,668.39	61,226,590.06	15,555,856.59	76,782,446.65
（二）所 有者投入 和减少资 本												
1. 所有者 投入的普 通股												
2. 其他权 益工具持 有者投入 资本												
3. 股份支 付计入所 有者权益												

的金额																			
4. 其他																			
(三) 利润分配																			
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配																			
4. 其他																			
(四) 所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本(或股本)																			
2. 盈余公积转增资本(或股本)																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																			
5. 其他综合收益结转留存收																			

益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他										-882,287.97	-882,287.97	
四、本期期末余额	673,396,786.00			902,640,279.28	143,683,014.28	362,788,990.81	2,292,344.36	2,045,187,674.20	4,129,989,088.93	215,144,894.90	4,345,133,983.83	

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2021 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		132,613,162.36		364,720,344.49	2,243,795,565.43	4,420,484,123.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		132,613,162.36		364,720,344.49	2,243,795,565.43	4,420,484,123.04
三、本期增减变动金额							-134,286,200.15			177,375,199.20	43,088,999.05

(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额						20,754,585.45			22,334,413.60	43,088,999.05
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转						-155,040,785.60			155,040,785.60	
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						-155,040,785.60			155,040,785.60	
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	-1,673,037.79		364,720,344.49	2,421,170,764.63	4,463,573,122.09

项目	2020 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-13,411,078.33			36,831,531.55	23,420,453.22
(一) 综合收益总额							-13,411,078.33			36,831,531.55	23,420,453.22
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											

(或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转 留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	673,396,786.00				1,005,958,264.76		143,683,014.28		362,532,986.14	2,195,313,590.40	4,380,884,641.58

公司负责人：赵峥嵘 主管会计工作负责人：苏刚 会计机构负责人：张景明

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用□不适用

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“SHANGHAINHUANGPUINDUSTRIALGROUPCO., LTD.”。

截至2021年6月30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8月30日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、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“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 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。

2. 持续经营

√适用□不适用

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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“五、（10）金融工具”、“（15）存货”、“（23）固定资产”、“（29）无形资产”、“（31）长期待摊费用”、“（38）收入”、“（42）租赁”等。

1. 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 2021 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年半年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（1）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自股东权益项目转入处置当期损益。

10. 金融工具

适用 不适用

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）：

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

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。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。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

参见本附注 五 .10 金融工具

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

参见本附注 五 .10 金融工具

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

参见本附注 五 .10 金融工具

15. 存货

√适用 □不适用

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。

16. 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起适用

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

适用 不适用

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五、（十）金融资产减值的测试方法及会计处理方法。

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

参见本附注 五 .10 金融工具

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

√适用 □不适用

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。

22. 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。

23. 固定资产

1. 确认条件

适用 不适用

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

适用 不适用

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	5-10	5	9.5-19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

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。

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。

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

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。

25. 借款费用

适用 不适用

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。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

√适用 □不适用

比照本附注“五、42.（3）.新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”处理。

29. 无形资产**1. 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

（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

本报告期公司无使用寿命不确定的无形资产。

2. 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

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。

31. 长期待摊费用

√适用□不适用

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。

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2. 摊销年限

项目名称	摊销期限	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

32. 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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。

33. 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

(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

适用 不适用

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。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

34. 租赁负债

适用 不适用

比照本附注“五、42.（3）.新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”处理。

35. 预计负债

适用 不适用

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。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

38. 收入**1. 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

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。

2. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

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。

40. 政府补助

适用 不适用

1、类型

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

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。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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、清偿负债同时进行时，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。

42. 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

比照本附注“五、42.（3）.新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法”处理。

2. 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

（1）本公司作为承租人：

1) 使用权资产

在租赁开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁之外的租赁确认使用权资产。使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照本附注“五、23. 固定资产”有关折旧政策，对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折

旧。对无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“五、30. 长期资产减值”所述，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

3) 租赁负债

在租赁开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁之外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，则采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

2) 融资租赁会计处理

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

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部发布修订了《企业会计准则第 21 号—租赁》(财会〔2018〕35 号)(简称新租赁准则)	按财政部规定执行	2021 年 1 月 1 日合并项目中，使用权资产增加 7,587,322.68 元，租赁负债增加 7,587,322.68 元。

其他说明：

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,418,179,425.90	4,418,179,425.90	
结算备付金	11,842,401.77	11,842,401.77	
拆出资金			
交易性金融资产	2,589,042.73	2,589,042.73	
衍生金融资产			
应收票据	1,000,000.00	1,000,000.00	
应收账款	70,967,450.18	70,967,450.18	
应收款项融资			
预付款项	2,108,514.99	2,108,514.99	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	351,351,001.55	351,351,001.55	
其中：应收利息	5,303.20	5,303.20	

应收股利			
买入返售金融资产	31,095,130.70	31,095,130.70	
存货	8,758,446,260.71	8,758,446,260.71	
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	3,437,809,148.34	3,437,809,148.34	
流动资产合计	17,085,388,376.87	17,085,388,376.87	
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	1,504,417,401.25	1,504,417,401.25	
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	122,068,214.96	122,068,214.96	
投资性房地产	722,926,501.76	722,926,501.76	
固定资产	505,577,571.97	505,577,571.97	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,587,322.68	7,587,322.68
无形资产	3,089,443.33	3,089,443.33	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13,474,719.63	13,474,719.63	
递延所得税资产	14,409,411.82	14,409,411.82	
其他非流动资产	8,907,684.00	8,907,684.00	
非流动资产合计	3,007,525,112.37	3,015,112,435.05	7,587,322.68
资产总计	20,092,913,489.24	20,100,500,811.92	7,587,322.68
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	1,199,234.00	1,199,234.00	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	335,857,756.63	335,857,756.63	
预收款项	3,699,702.95	3,699,702.95	
合同负债	2,688,646,371.56	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	40,953,278.05	40,953,278.05	
应交税费	130,144,962.94	130,144,962.94	
其他应付款	1,338,903,045.15	1,338,903,045.15	
其中：应付利息	8,205,334.39	8,205,334.39	
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16	

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	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	
流动负债合计	11,449,061,980.21	11,449,061,980.21	
非流动负债：			
保险合同准备金	15,076,995.17	15,076,995.17	
长期借款	1,780,860,000.00	1,780,860,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		7,587,322.68	7,587,322.68
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	50,000,000.00	50,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	156,595,745.52	156,595,745.52	
其他非流动负债	2,133,715,273.21	2,133,715,273.21	
非流动负债合计	4,136,248,013.90	4,143,835,336.58	7,587,322.68
负债合计	15,585,309,994.11	15,592,897,316.79	7,587,322.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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	902,640,279.28	902,640,279.28	
减：库存股			
其他综合收益	132,613,162.36	132,613,162.36	
专项储备			
盈余公积	364,976,349.16	364,976,349.16	
一般风险准备	2,865,324.23	2,865,324.23	
未分配利润	2,236,575,870.64	2,236,575,870.64	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,313,067,771.67	4,313,067,771.67	
少数股东权益	194,535,723.46	194,535,723.46	
所有者权益（或股东权益）合计	4,507,603,495.13	4,507,603,495.13	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,092,913,489.24	20,100,500,811.92	7,587,322.68

各项目调整情况的说明：

√适用□不适用

2018年，财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用统一的会计处理模型，对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用。本公司自2021年1月1日开始按照新租赁准则进行会计处理。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	551,136,385.92	551,136,385.92	
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	3,267,025,104.15	3,267,025,104.15	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	11,851,472.57	11,851,472.57	
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	463,667.21	
流动资产合计	3,830,476,629.85	3,830,476,629.85	
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	3,520,254,517.01	3,520,254,517.01	
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	119,869,270.67	119,869,270.67	
投资性房地产	449,088,521.78	449,088,521.78	
固定资产	2,870,411.62	2,870,411.62	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,025,116.83	1,025,116.83	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,448,469.00	1,448,469.00	
递延所得税资产	9,875,441.04	9,875,441.04	
其他非流动资产	1,154,445.36	1,154,445.36	
非流动资产合计	4,218,240,356.96	4,218,240,356.96	
资产总计	8,048,716,986.81	8,048,716,986.81	
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	2,300,036.00	
合同负债	857,142.86	857,142.86	

应付职工薪酬	15,334,396.71	15,334,396.71	
应交税费	10,010,106.06	10,010,106.06	
其他应付款	1,825,212,284.17	1,825,212,284.17	
其中：应付利息	7,395,659.75	7,395,659.75	
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	584,801,302.32	584,801,302.32	
其他流动负债	42,857.14	42,857.14	
流动负债合计	2,439,270,286.77	2,439,270,286.77	
非流动负债：			
长期借款	1,085,000,000.00	1,085,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	50,000,000.00	50,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	53,962,577.00	53,962,577.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,188,962,577.00	1,188,962,577.00	
负债合计	3,628,232,863.77	3,628,232,863.77	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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	132,613,162.36	
专项储备			
盈余公积	364,720,344.49	364,720,344.49	
未分配利润	2,243,795,565.43	2,243,795,565.43	
所有者权益（或股东权益）合计	4,420,484,123.04	4,420,484,123.04	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,048,716,986.81	8,048,716,986.81	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用□不适用

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的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	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
房产税	按房屋的计税余值或租金收入为计税依据	1.2%、12%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用√不适用

2. 税收优惠

√适用□不适用

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号）的相关规定，本公司提供现代服务业务，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。

3. 其他

□适用√不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	155,811.42	124,748.09
银行存款	2,354,692,448.42	1,693,179,266.86
其他货币资金	3,145,284,228.53	2,724,875,410.95
合计	5,500,132,488.37	4,418,179,425.90
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

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 3,088,717,960.90 元。

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	534,982.90	11,842,401.77

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	534,982.90		534,982.90	11,842,401.77		11,842,401.77

2、交易性金融资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	95,660,257.41	2,589,042.73
其中：		
衍生金融资产	42,853,695.56	200,000.00
其他	52,806,561.85	2,389,042.73
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	95,660,257.41	2,589,042.73

其他说明：

□适用√不适用

3、衍生金融资产

□适用√不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		1,000,000.00
商业承兑票据		
合计		1,000,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	26,177,985.62
1 至 2 年	11,532.00
2 至 3 年	11,532.00
3 年以上	
3 至 4 年	11,532.00
4 至 5 年	11,532.00
5 年以上	188,783.60
坏账准备	-5,116,578.64

合计	21,296,318.58
----	---------------

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,199,540.80	15.90	4,199,540.80	100.00		59,199,540.80	77.23	4,749,540.80	8.02	54,450,000.00
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	4,199,540.80	15.90	4,199,540.80	100.00		59,199,540.80	77.23	4,749,540.80	8.02	54,450,000.00
按组合计提坏账准备	22,213,356.42	84.10	917,037.84	4.13	21,296,318.58	17,455,979.01	22.77	938,528.83	5.38	16,517,450.18
其中：										
账龄分析法计提坏账准备组合	17,417,756.42	65.94	917,037.84	5.26	16,500,718.58	17,455,979.01	22.77	938,528.83	5.38	16,517,450.18
不计提坏账准备的其他往来	4,795,600.00	18.16			4,795,600.00					
合计	26,412,897.22	100.00	5,116,578.64		21,296,318.58	76,655,519.81	100.00	5,688,069.63		70,967,450.18

按单项计提坏账准备：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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	4,199,540.80	4,199,540.80	100.00	

按单项计提坏账准备的说明：

□适用√不适用

按组合计提坏账准备：

√适用□不适用

组合计提项目：账龄分析法计提坏账准备组合

单位：元币种：人民币

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)	17,280,604.82	864,030.24	5.00
1-2 年 (含 2 年)	11,532.00	1,153.20	10.00
2-3 年 (含 3 年)	11,532.00	1,729.80	15.00
3-4 年 (含 4 年)	11,532.00	2,306.40	20.00
4-5 年 (含 5 年)	11,532.00	2,306.40	20.00
5 年以上	91,023.60	45,511.80	50.00
合计	17,417,756.42	917,037.84	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,749,540.80	-550,000.00				4,199,540.80
按账龄分析法计提的应收账款	938,528.83	-21,490.99				917,037.84
合计	5,688,069.63	-571,490.99				5,116,578.64

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

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
倍深 (上海) 汽车销售有限公司	11,146,370.50	42.20	557,318.53
侯东志、宋娜	4,520,000.00	17.11	
扬州友财健安商贸有限公司	4,358,952.00	16.50	217,947.60

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
仪征众成涤纶有限公司	4,101,780.80	15.53	4,101,780.80
合计	24,127,103.30	91.34	4,877,046.93

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	106,578,312.87	99.63	1,842,314.99	87.38
1至2年	130,816.96	0.12	163,500.00	7.75
2至3年	173,500.00	0.16	102,700.00	4.87
3年以上	92,700.00	0.09		
合计	106,975,329.83	100.00	2,108,514.99	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

预付对象	2021年6月30日	占预付款期末余额合计数的比例
上海朝兴建设有限公司	105,540,921.00	98.66%
上海新工联融资租赁有限公司	337,500.00	0.32%

常州金坛金能电力有限公司	171,200.00	0.16%
常州市金坛自来水公司	85,000.00	0.08%
国家电网上海电力公司	55,724.67	0.05%
合计	106,190,345.67	99.27%

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	352.23	5,303.20
应收股利		
其他应收款	249,718,714.18	351,345,698.35
合计	249,719,066.41	351,351,001.55

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
基金产品	352.23	5,303.20
合计	352.23	5,303.20

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	199,673,503.04
1 至 2 年	149,106,925.74
2 至 3 年	597,768.00
3 年以上	
3 至 4 年	90,452,999.98
4 至 5 年	2,002,350.00
5 年以上	3,199,568.96
减值准备	-195,314,401.54
合计	249,718,714.18

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
债务重组欠款		226,594,080.00
借款	189,284,269.50	189,284,269.50
政府托管房产销售资金	199,739,649.24	135,988,871.02
暂付款	21,786,312.00	21,786,312.00
押金、保证金	10,327,034.00	14,018,293.17
动迁房安置款	9,296,617.00	12,919,681.00
物业保证金	9,192,951.26	9,978,719.01
代垫款	682,312.55	1,829,216.85
代收代付款、备用金等	4,723,970.17	888,805.47
合计	445,033,115.72	613,288,248.02

(3). 坏账准备计提情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	5,740,000.17		256,202,549.50	261,942,549.67
2021年1月1日余额在本期	5,740,000.17		256,202,549.50	261,942,549.67
--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	-34,068.13			-34,068.13
本期转回			66,594,080.00	66,594,080.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	5,705,932.04		189,608,469.50	195,314,401.54

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	197,085,698.52		416,202,549.50	613,288,248.02
上年年末余额在本期	197,085,698.52		416,202,549.50	613,288,248.02
--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	58,338,947.70			58,338,947.70
本期转入				
本期终止确认			226,594,080.00	226,594,080.00
其他变动				
期末余额	255,424,646.22		189,608,469.50	445,033,115.72

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		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	389,380,154.71	87.49	189,608,469.50	48.69	199,771,685.21	552,191,420.52	90.04	256,202,549.50	46.40	295,988,871.02
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	389,055,954.71	87.42	189,284,269.50	48.65	199,771,685.21	551,867,220.52	89.99	255,878,349.50	46.37	295,988,871.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	324,200.00	0.07	324,200.00	100.00		324,200.00	0.05	324,200.00	100.00	
按组合计提坏账准备	55,652,961.01	12.51	5,705,932.04	10.25	49,947,028.97	61,096,827.50	9.96	5,740,000.17	9.39	55,356,827.33
其中：										
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	55,652,961.01	12.51	5,705,932.04	10.25	49,947,028.97	61,096,827.50	9.96	5,740,000.17	9.39	55,356,827.33
合计	445,033,115.72	100.00	195,314,401.54		249,718,714.18	613,288,248.02	100.00	261,942,549.67		351,345,698.35

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
常州正泰房产居间服务有限公司	199,771,685.21			政府托管房产销售资金, 无信用损失风险
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
爱建-耀莱项目单一信托	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%	预计无法收回
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
合计	389,380,154.71	189,608,469.50		

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)	27,129,467.07	1,356,438.61	5.00%
1-2 年 (含 2 年)	21,879,276.50	2,187,927.65	10.00%
2-3 年 (含 3 年)	597,768.00	89,665.20	15.00%
3-4 年 (含 4 年)	1,168,730.48	233,746.10	20.00%
4-5 年 (含 5 年)	2,002,350.00	400,470.00	20.00%
5 年以上	2,875,368.96	1,437,684.48	50.00%
合计	55,652,961.01	5,705,932.04	

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	5,740,000.17	-34,068.13				5,705,932.04
按单项计提坏账准备	256,202,549.50		66,594,080.00			189,608,469.50
合计	261,942,549.67	-34,068.13	66,594,080.00			195,314,401.54

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州正泰房产居间服务有限公司	政府托管房产销售资金	199,739,649.24	1 年内	44.88	
北京耀莱投资有限公司	借款	100,000,000.00	3-4 年	22.47	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	20.06	89,284,269.50
上海米速实业集团有限公司	货款	18,040,726.00	1 年内	4.05	902,036.30
湖州南浔城市投资发展集团有限公司	动迁房安置款	9,296,617.00	0-2 年	2.09	875,301.70
合计		416,361,261.74		93.55	191,061,607.50

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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/合同履约成本减值准备	账面价值

原材料						
在产品						
库存商品	592,153.96		592,153.96	673,435.65		673,435.65
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	8,562,351,161.98		8,562,351,161.98	8,161,195,637.54		8,161,195,637.54
开发产品	485,235,782.03	5,412,431.99	479,823,350.04	601,989,619.51	5,412,431.99	596,577,187.52
合计	9,048,179,097.97	5,412,431.99	9,042,766,665.98	8,763,858,692.70	5,412,431.99	8,758,446,260.71

(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
松江南站欣哲苑 (191204)	2017-8-1	2020-12-11	1,438,560,000.00	882,615,989.43	1,076,009,122.02
松江南站欣畅苑 (191401)	2017-8-1	2020-10-18	708,535,300.00	387,952,657.01	525,600,241.12
新黄浦花园名都四象府 (ABD 地块)	2019-4-1	2022-3-1	660,000,000.00	478,622,965.45	386,177,189.53
景浦华苑	2018-7-1	2022-9-30	3,409,460,000.00	2,384,872,450.62	2,261,705,143.51
奉贤南桥基地欣平苑	2018-1-1	2021-7-16	777,153,800.00	596,903,174.54	574,740,340.28
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	2018-6-1	2021-9-30	1,769,727,000.00	1,334,932,404.56	1,213,217,091.36
新黄浦唐南 CX 地块 (玉象府)	2019-11-1	2023-1-1	1,328,920,000.00	850,729,406.28	705,739,715.63
闵行区吴泾镇紫竹科学园 MHP0-1001 单元	2019-7-1	2022-4-1	2,248,300,900.00	1,125,535,237.27	1,034,672,759.06
闵行区梅陇镇 02-03A-01a 地块	2020-3-10	2022-9-1	1,040,000,000.00	520,186,876.82	383,334,035.03
合计				8,562,351,161.98	8,161,195,637.54

(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		25,389,958.27			25,389,958.27
科技京城	2000 年	11,467,175.30			11,467,175.30
嘉定南翔			35,590,113.30		35,590,113.30

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
青浦区徐泾北欣乐苑	2013 年	904,927.67			904,927.67
青浦区徐泾北欣沁苑	2015 年	308,960,488.49		765,384.35	308,195,104.14
佘山逸品	2016 年	57,505,613.52		41,408,830.28	16,096,783.24
新黄浦花园名都四象府 (CD 地块)	2020 年	193,543,849.40	491,469.67	110,661,205.82	83,374,113.25
合计		601,989,619.51	36,081,582.97	152,835,420.45	485,235,782.03

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	5,412,431.99					5,412,431.99
合计	5,412,431.99					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	1,794,140.40					1,794,140.40
合计	5,412,431.99					5,412,431.99

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√ 适用 □ 不适用

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	33,400,138.14	1,120,617.07			34,520,755.21	6.50%
松江南站欣哲苑 (191204)	99,433,490.45	6,831,786.84	24,320,799.13		81,944,478.16	4.34%
松江南站欣畅苑 (191401)	30,426,553.58	2,302,847.05	10,924,798.45		21,804,602.18	4.02%
新顾城保障住房项目 0419-01 地块	17,552,585.97				17,552,585.97	
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)	4,529,044.12		3,143,808.46		1,385,235.66	
佘山逸品	11,665,648.29		10,871,651.19		793,997.10	
景浦华苑	266,704,406.95	47,581,100.00			314,285,506.95	6.50%
新黄浦花园名都四象府 (ABD 地块)	21,003,021.11	18,764,500.00			39,767,521.11	8-10%
新黄浦唐南 CX 地块 (玉象府)	7,528,520.84	14,566,843.75			22,095,364.59	5.225%
闵行区吴泾镇紫竹科学 园区 MHP0-1001 单元 10A-05A	23,054,715.29	10,932,518.89			33,987,234.18	4.80%
闵行区梅陇镇 02-03A01 地块	4,993,807.74	6,898,445.39			11,892,253.13	4.9-6.5%
合计	548,802,836.04	108,998,658.99	49,261,057.23		608,540,437.80	

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、合同资产**(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	11,616,536.97	5,994,252.31
应收退货成本		
增值税留抵税额	138,166,476.73	135,101,275.75
待抵扣进项税	47,637,469.66	47,634,153.46
待认证进项税	127,899.30	
预交增值税	167,201,650.86	117,091,286.79
预缴企业所得税	38,432,956.64	29,897,901.72
预缴其他税金	75,652,659.22	46,389,964.28
应收货币保证金	3,317,738,757.19	2,808,549,423.09
应收结算担保金	44,541,352.75	26,966,586.74
应收质押保证金	1,962,864.00	21,022,752.00
存出保证金	16,080.44	15,661,552.20
固定收益类投资产品	193,500,000.00	223,500,000.00
上海智富茂城置业有限公司收购意向金	100,000,000.00	100,000,000.00
减：减值准备	-140,000,000.00	-140,000,000.00
合计	3,996,594,703.76	3,437,809,148.34

其他说明：

其他说明

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	1,461,921,475.32	1,715,320,558.20
1. 结算准备金	2,000,000.00	2,000,000.00
2. 交易保证金	1,459,921,475.32	1,713,320,558.20
二、上海期货交易所	533,803,243.47	305,743,456.31
1. 结算准备金	97,285,364.42	9,049,557.31
2. 交易保证金	436,517,879.05	296,693,899.00
三、大连商品交易所	781,554,738.50	481,949,623.15
1. 结算准备金	140,377,905.98	81,870,813.15
2. 交易准备金	641,176,832.52	400,078,810.00
四、郑州商品交易所	413,470,532.42	261,041,169.05
1. 结算准备金	84,639,191.92	56,730,809.61
2. 交易保证金	328,831,340.50	204,310,359.44
五、上海能源交易中心	126,988,767.48	44,494,616.38
1. 结算准备金	67,796,820.48	7,003,108.38
2. 交易保证金	59,191,947.00	37,491,508.00
合计	3,317,738,757.19	2,808,549,423.09

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	44,541,352.75	26,966,586.74

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	1,962,864.00	21,022,752.00

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		

							润			
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海微星租房租赁有限公司		61,658,000.00							61,658,000.00	
中泰信托有限责任公司	1,392,458,412.10			3,824,060.82					1,396,282,472.92	
江西瑞奇期货有限公司	81,958,989.15			1,048,012.09					83,007,001.24	
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)	30,000,000.00								30,000,000.00	
小计	1,516,996,591.71	61,658,000.00		4,872,072.91					1,583,526,664.62	12,579,190.46
合计	1,516,996,591.71	61,658,000.00		4,872,072.91					1,583,526,664.62	12,579,190.46

其他说明：公司于 2021 年 2 月 4 日与上海市公房资产经营（集团）有限公司、微领地创客空间运营管理集团股份有限公司签订合作协议，共同成立上海微星住房租赁运营有限公司，注册资本 6.35 亿元，公司共计出资 6350 万元，占股比例 10%，就上海市闵行区浦江社区 MHP0-1316 单元 01-01 地块租赁房产项目进行合作。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海上国投资资产管理有限公司		112,654,163.65
合计		112,654,163.65

其他说明：公司于 2021 年 4 月 21 日与上海国际集团有限公司签订合同，将公司持有的上海国际信托有限公司 0.666732% 的股权，以人民币 140,326,944.24 元的价格转让给上海国际集团有限公司。

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,128,082.76	2,198,944.29
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	2,128,082.76	2,198,944.29
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	124,578,895.18	119,869,270.67
其中：权益工具投资	124,578,895.18	119,869,270.67
合计	126,706,977.94	122,068,214.96

其他说明：

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,150,929,102.92			1,150,929,102.92
2. 本期增加金额	78,727,470.56			78,727,470.56
(1) 外购	78,727,470.56			78,727,470.56
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,229,656,573.48			1,229,656,573.48
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	423,637,131.02			423,637,131.02
2. 本期增加金额	14,292,227.02			14,292,227.02
(1) 计提或摊销	14,292,227.02			14,292,227.02
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额	437,929,358.04			437,929,358.04
三、减值准备				
1. 期初余额	4,365,470.14			4,365,470.14
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,365,470.14			4,365,470.14
四、账面价值				
1. 期末账面价值	787,361,745.30			787,361,745.30
2. 期初账面价值	722,926,501.76			722,926,501.76

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	491,693,475.17	505,577,571.97
固定资产清理		
合计	491,693,475.17	505,577,571.97

其他说明:

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	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. 本期增加金额			132,700.00	1,526,762.84	20,312.59	1,679,775.43
(1) 购置			132,700.00	1,526,762.84	20,312.59	1,679,775.43
(2) 在建工						

程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			380,050.47	1,352,481.00	155,000.00	1,887,531.47
(1) 处置或报废			380,050.47	1,352,481.00	155,000.00	1,887,531.47
(2) 合并范围变化而减少						
4. 期末余额	559,754,728.65	70,904,564.60	11,027,597.96	34,076,720.63	12,253,829.76	688,017,441.60
二、累计折旧						
1. 期初余额	117,481,814.22	40,919,771.92	5,446,023.73	12,812,448.60	3,105,155.60	179,765,214.07
2. 本期增加金额	8,128,049.82	3,005,836.50	627,863.91	2,746,466.89	817,824.23	15,326,041.35
(1) 计提	8,128,049.82	3,005,836.50	627,863.91	2,746,466.89	817,824.23	15,326,041.35
3. 本期减少金额			361,047.95	1,288,652.64		1,649,700.59
(1) 处置或报废			361,047.95	1,288,652.64		1,649,700.59
(2) 合并范围变化而减少						
4. 期末余额	125,609,864.04	43,925,608.42	5,712,839.69	14,270,262.85	3,922,979.83	193,441,554.83
三、减值准备						
1. 期初余额	2,882,411.60					2,882,411.60
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	2,882,411.60					2,882,411.60
四、账面价值						
1. 期末账面价值	431,262,453.01	26,978,956.18	5,314,758.27	19,806,457.78	8,330,849.93	491,693,475.17
2. 期初账面价值	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). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明:

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	11,175,540.89	11,175,540.89
3. 本期减少金额	396,119.50	396,119.50
4. 期末余额	10,779,421.39	10,779,421.39
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	1,659,594.93	1,659,594.93
(1) 计提	1,659,594.93	1,659,594.93
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,659,594.93	1,659,594.93
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	9,119,826.46	9,119,826.46
2. 期初账面价值		

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				8,509,784.52	8,509,784.52
2. 本期增加金额				1,518,535.66	1,518,535.66
(1) 购置				1,518,535.66	1,518,535.66
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				10,028,320.18	10,028,320.18
二、累计摊销					
1. 期初余额				5,420,341.19	5,420,341.19
2. 本期增加金额				340,826.39	340,826.39
(1) 计提				340,826.39	340,826.39
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				5,761,167.58	5,761,167.58
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				4,267,152.60	4,267,152.60
2. 期初账面价值				3,089,443.33	3,089,443.33

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

27、开发支出

□适用√不适用

28、商誉**(1). 商誉账面原值**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08					32,009,686.08
合计	32,009,686.08					32,009,686.08

(2). 商誉减值准备

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
新黄浦（浙江）投资发展有限公司	32,009,686.08					32,009,686.08
合计	32,009,686.08					32,009,686.08

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用√不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用√不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

29、长期待摊费用

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	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	1,448,469.00		135,135.00		1,313,334.00
科技京城改造项目	1,146,228.63		361,967.10		784,261.53

科技京城装修费	7,510,171.51		542,904.00		6,967,267.51
售楼处装修费	627,391.22	1,495,855.04	1,819,925.37		303,320.89
花园酒店暖气改造	1,392,300.00	155,000.00	80,011.12		1,467,288.88
其他	1,350,159.27	22,547.17	160,290.96		1,212,415.48
合计	13,474,719.63	1,673,402.21	3,100,233.55		12,047,888.29

其他说明：

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1)、未经抵销的递延所得税资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,071,564.84	2,517,891.22	10,545,363.72	2,636,340.94
内部交易未实现利润	52,639,944.36	13,159,986.09	16,385,692.96	4,096,423.24
可抵扣亏损	30,706,590.56	7,676,647.64	30,706,590.56	7,676,647.64
合计	93,418,099.76	23,354,524.95	57,637,647.24	14,409,411.82

(2)、未经抵销的递延所得税负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
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	115,708,855.49	28,927,213.84	118,030,772.33	29,507,693.08
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	36,951.58	9,237.90	77,262.37	19,315.59
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	91,242,295.24	22,810,573.81	86,532,670.67	21,633,167.67
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
非同一控制下的企业合并存货公允价值高于计税基础	102,809,920.56	25,702,480.14	104,406,034.07	26,101,508.49
旅游发展专项资金计提的所得税	163,991,464.56	40,997,866.15	163,991,464.60	40,997,866.15

收购股权收益	16,996,839.60	4,249,209.90	16,996,839.58	4,249,209.90
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	18,633,444.95	4,658,361.24	24,027,140.84	6,006,785.21
合计	509,419,771.98	127,354,942.98	626,382,982.11	156,595,745.52

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	193,828,122.31	194,383,485.66
资产减值准备	443,019,729.07	514,613,177.24
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	3,104,118.71	7,086,811.88
合计	639,951,970.09	716,083,474.78

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021年	9,491,045.72	9,491,045.72	
2022年	7,142,844.15	7,142,844.15	
2023年	7,555,356.62	7,555,356.62	
2024年	111,567,707.00	114,588,596.91	
2025年	47,920,271.87	55,605,642.26	
2026年	10,150,896.95		
合计	193,828,122.31	194,383,485.66	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	20,977,252.36		20,977,252.36	6,353,238.64		6,353,238.64
合同履行成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付无形资产等购置款	127,830.18		127,830.18	1,154,445.36		1,154,445.36
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00	1,400,000.00		1,400,000.00
合计	22,505,082.54		22,505,082.54	8,907,684.00		8,907,684.00

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交易性金融负债	1,199,234.00	51,592.64	1,206,006.64	44,820.00
其中：				
衍生金融负债	1,199,234.00	51,592.64	1,206,006.64	44,820.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
其中：				
合计	1,199,234.00	51,592.64	1,206,006.64	44,820.00

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	248,859,534.64	258,556,970.93
1-2年(含2年)	46,662,402.15	74,686,322.68
2-3年(含3年)	8,236.00	11,511.00
3年以上	2,604,652.02	2,602,952.02
合计	298,134,824.81	335,857,756.63

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建设工程有限公司	45,571,936.00	尚未结算
上海新建设工程咨询有限公司	409,500.00	尚未结算
合计	45,981,436.00	

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,187,991.00	3,665,936.00
1-2年		
2-3年	33,766.95	33,766.95
3年以上		
合计	1,221,757.95	3,699,702.95

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	2,040,792,558.10	2,686,854,673.87
预收酒店房款	1,629,632.32	1,238,660.89
预收物业管理费	519,202.00	429,640.57
预收车位管理费	154,145.00	123,396.23
合计	2,043,095,537.42	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	1,157,142.86	已竣工	
佘山逸品	14,370,317.15	已竣工	100.00%
新黄浦花园名都四象府	64,626,693.68	已竣工	95.56%
松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块（欣哲苑）	162,335,560.28	已竣工	95.19%
松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块（欣畅苑）		已竣工	95.68%
新顾城 0419-01 地块（欣康苑）	1,332,370,120.34	2021.09	93.56%
奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块（欣平苑）	465,932,723.79	已竣工	76.21%
合计	2,040,792,558.10		

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	40,849,834.27	93,242,342.99	129,529,955.32	4,562,221.94
二、离职后福利-设定提存计划	40,943.78	8,438,719.13	8,469,760.21	9,902.70
三、辞退福利	62,500.00	1,006,971.50	1,017,171.50	52,300.00

四、一年内到期的其他福利				
合计	40,953,278.05	102,688,033.62	139,016,887.03	4,624,424.64

(2). 短期薪酬列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	40,358,344.48	79,272,537.65	115,462,297.12	4,168,585.01
二、职工福利费		2,054,577.95	1,942,244.39	112,333.56
三、社会保险费	57,644.33	5,203,026.33	5,254,272.36	6,398.30
其中：医疗保险费	52,607.63	4,858,680.10	4,904,985.53	6,302.20
工伤保险费		87,528.05	87,431.95	96.10
生育保险费	5,036.70	256,818.18	261,854.88	
四、住房公积金	18,221.00	4,983,119.60	5,001,340.60	
五、工会经费和职工教育经费	415,624.46	1,729,081.46	1,869,800.85	274,905.07
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	40,849,834.27	93,242,342.99	129,529,955.32	4,562,221.94

(3). 设定提存计划列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	38,625.56	5,732,588.22	5,761,610.98	9,602.80
2、失业保险费	2,318.22	184,785.91	186,804.23	299.90
3、企业年金缴费		2,521,345.00	2,521,345.00	
合计	40,943.78	8,438,719.13	8,469,760.21	9,902.70

其他说明：

□适用√不适用

40、应交税费

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,136,977.10	11,454,170.85

消费税		
营业税		
企业所得税	24,348,905.92	53,173,040.43
个人所得税	2,860,293.35	1,939,854.66
城市维护建设税	83,877.91	84,678.44
房产税	2,085,490.79	4,316,701.39
土地增值税	75,990,076.52	56,570,397.18
教育费附加	61,561.54	39,266.92
地方教育费附加	19,543.13	25,674.90
土地使用税		1,999,648.49
印花税	646,132.25	541,529.68
合计	110,232,858.51	130,144,962.94

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	18,362,371.69	8,205,334.39
应付股利	19,916,410.16	19,916,410.16
其他应付款	1,203,667,975.75	1,310,781,300.60
合计	1,241,946,757.60	1,338,903,045.15

应付利息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,995,933.33	3,084,152.90
企业债券利息	16,366,438.36	5,116,438.36
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		4,743.13
短期借款应付利息		4,743.13
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
非次级债券利息		
合计	18,362,371.69	8,205,334.39

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-1995 年度	3,474,748.81	3,474,748.81
应付股利-1999 年度	3,249,616.21	3,249,616.21
应付股利-2001 年度	1,969,813.04	1,969,813.04
应付股利-2003 年度	2,813,155.00	2,813,155.00
应付股利-2004 年度	8,409,077.10	8,409,077.10
合计	19,916,410.16	19,916,410.16

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	24,922,549.07	31,244,753.62
项目借款及利息	921,560,811.11	1,057,802,511.11
动迁及补偿款	5,827,825.25	5,827,825.25
押金、保证金及定金	157,412,157.15	169,989,110.31
其他	71,837,818.69	24,447,321.25
代收款项	446,809.26	480,882.02
维修基金	18,728,968.05	18,727,569.54
应付费用	2,931,037.17	2,261,327.50
合计	1,203,667,975.75	1,310,781,300.60

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
动迁户未领补偿款	2,075,626.96	尚未结算
维修基金	18,728,968.05	维修基金
常州中景房地产开发有限公司	473,621,911.11	子公司少数股东借款
上海瑛崇企业管理中心	140,000,000.00	子公司项目借款
合计	634,426,506.12	

其他说明：

适用 不适用**42、持有待售负债**适用 不适用**43、1年内到期的非流动负债**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	226,000,000.00	966,000,000.00
1年内到期的应付债券	499,577,055.24	498,801,302.32
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
合计	725,577,055.24	1,464,801,302.32

44、其他流动负债适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
应付质押保证金	1,962,864.00	21,022,752.00
政府补助	10,250,000.00	8,550,000.00
应付货币保证金	6,102,110,787.35	5,169,365,680.30
合同负债待转销项税	183,142,482.59	240,978,399.75
合并结构化主体少数股东权益部分		4,939,494.56
期货账户质押借款		
合计	6,297,466,133.94	5,444,856,326.61

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	13,451	2,022,747,697.22	10,954	2,177,656,656.50
法人	924	4,079,363,090.13	764	2,991,709,023.80
合计	14,375	6,102,110,787.35	11,718	5,169,365,680.30

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,447,696,936.60	695,860,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押加保证借款	1,042,000,000.00	1,085,000,000.00
合计	2,489,696,936.60	1,780,860,000.00

长期借款分类的说明：

抵押情况详见本附注十四/（一）。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

公司长期贷款利率为 4.02%-7%

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(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）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁	8,304,678.60	7,587,322.68
合计	8,304,678.60	7,587,322.68

48、长期应付款

项目列示

□适用√不适用

长期应付款

□适用√不适用

专项应付款

□适用√不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用√不适用

50、预计负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	50,000,000.00	49,321,245.51	计提四川大楼未决诉讼
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	50,000,000.00	49,321,245.51	/

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债	3,732,993,990.52	1,984,204,759.11
待转销项税额	306,972,423.99	149,510,514.10
合计	4,039,966,414.51	2,133,715,273.21

其他说明：

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	318,279,652.19	已竣工
新黄浦花园名都四象府	537,060,835.18	2022.03
新黄浦唐南 CX 地块（玉象府）	325,324,428.44	2023.01
松江南站欣哲苑（191204）	625,238,526.84	已竣工
松江南站欣畅苑（191401）	326,026,274.45	已竣工
新颐城 0419-01 地块	125,287,478.83	2021.09
景浦花苑	1,458,247,688.13	2022.09
奉贤南桥基地 12-24a	8,732,446.39	2021.07
合计	3,732,993,990.52	

53、股本适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	673,396,786.00						673,396,786.00
------	----------------	--	--	--	--	--	----------------

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	886,471,121.49			886,471,121.49
其他资本公积	16,169,157.79			16,169,157.79
合计	902,640,279.28			902,640,279.28

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					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	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其	84,240,598.22	27,672,780.59		104,995,183.67	6,918,195.14	-84,240,598.22		

其他综合收益								
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	84,240,598.22	27,672,780.59		104,995,183.67	6,918,195.14	-84,240,598.22		
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	48,372,564.14			50,045,601.93		-50,045,601.93		-1,673,037.79
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	48,372,564.14			50,045,601.93		-50,045,601.93		-1,673,037.79
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	132,613,162.36	27,672,780.59		155,040,785.60	6,918,195.14	-134,286,200.15		-1,673,037.79

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	336,954,397.67			336,954,397.67
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
储备基金				

企业发展基金			
其他			
合计	364,976,349.16		364,976,349.16

60、未分配利润

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	2,236,575,870.64	1,970,550,005.81
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,236,575,870.64	1,970,550,005.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	76,638,849.64	268,786,203.05
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	-550,000.00	572,979.87
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
减：其他综合收益结转留存收益	-155,040,785.60	
期末未分配利润	2,468,805,505.88	2,236,575,870.64

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	899,597,637.97	760,907,234.75	476,134,613.63	324,530,747.33
其他业务	14,391,314.94	4,337,263.76	15,313,529.37	3,503,555.72
合计	913,988,952.91	765,244,498.51	491,448,143.00	328,034,303.05

1、营业收入明细：

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	865,226,544.92	736,856,399.54	416,461,481.73	274,254,938.97
(2) 旅游饮食服务业	17,041,368.63	16,548,192.50	17,243,962.32	17,681,854.65
(3) 住宿和餐饮业	13,626,912.58	5,642,642.71	9,996,890.80	3,275,698.75

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
(4) 金融业	3,702,811.84	1,860,000.00	32,432,279.47	29,318,254.96
合计	899,597,637.97	760,907,234.75	476,134,613.63	324,530,747.33

2、 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	834,261,715.81	724,964,977.40	381,664,411.73	262,528,373.98
(2) 物业管理服务	17,041,368.63	16,548,192.50	17,243,962.32	17,681,854.65
(3) 房地产出租	30,964,829.11	11,891,422.14	34,797,069.30	11,726,564.99
(4) 酒店业	13,626,912.58	5,642,642.71	9,996,890.80	3,275,698.75
(5) 金融服务	3,702,811.84	1,860,000.00	32,432,279.47	29,318,254.96
合计	899,597,637.97	760,907,234.75	476,134,613.63	324,530,747.33

3、 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	682,730,525.40	634,442,557.22	313,968,585.22	225,705,921.58
浙江	216,867,112.57	126,464,677.53	162,166,028.41	98,824,825.75
合计	899,597,637.97	760,907,234.75	476,134,613.63	324,530,747.33

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	19,317,236.54	12,274,350.06
手续费及佣金净收入	90,957,534.51	26,501,564.37
合计	110,274,771.05	38,775,914.43

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

62、税金及附加

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	39,377.29	217,015.85
城市维护建设税	1,145,071.97	861,517.66
教育费附加	597,600.24	490,236.22
地方教育费附加	398,400.19	326,824.08
资源税		
房产税	4,437,570.27	4,438,172.73
土地使用税	35,046.32	77,838.21
车船使用税		1,560.00
印花税	768,300.25	198,867.25
其他		11,801.82
土地增值税	22,842,863.82	11,732,416.88
河道管理费	393.77	
环境保护税	546,038.92	
合计	30,810,663.04	18,356,250.70

63、销售费用

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	67,396,400.23	59,134,737.15
合计	67,396,400.23	59,134,737.15

其他说明：

项目	本期金额	上期金额
合计		
其中主要项目如下：		
佣金	21,126,871.54	20,465,638.16
职工薪酬	20,929,838.17	20,215,858.49
长期待摊费用摊销	1,891,679.61	537,763.86
租赁费	2,769,634.67	3,499,836.93
宣传推广费	900,288.26	721,356.81
期货投资者保障金	1,341,263.85	92,310.06
水电费	1,109,676.43	965,522.67

64、管理费用

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	99,997,612.62	72,782,799.31
合计	99,997,612.62	72,782,799.31

其他说明：

项目	本期金额	上期金额
合计		
其中主要项目如下：		
职工薪酬	60,003,763.28	37,084,685.22
折旧费	3,138,750.41	13,538,175.06
长期待摊费用摊销	1,235,536.44	2,376,918.09
办公费	897,453.68	724,229.39
修理费	3,979,965.93	2,717,466.32
咨询费	2,518,201.33	2,751,452.20
信息费	18,455,269.86	5,389,889.70

65、研发费用

□适用√不适用

66、财务费用

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	21,431,517.14	14,426,185.69
减：利息收入	-8,962,406.01	-2,789,975.68
汇兑损益		
其他	183,600.75	139,595.25
合计	12,652,711.88	11,775,805.26

67、其他收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政补贴	3,227,506.70	505,401.78
进项税加计抵减	388,959.84	46,338.80
合计	3,616,466.54	551,740.58

其他说明：

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
重点企业产业扶持资金	2,000,000.00		与收益相关
财政扶持资金	1,227,506.70	505,401.78	与收益相关
合计	3,227,506.70	505,401.78	

68、投资收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,872,072.91	33,711,064.28
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	131,648.56	1,629,605.59
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-779,485.98	369,430.29
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,479,367.83
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-5,067,268.24	154,633.38
信托等金融产品取得的投资收益		
结构性存款		
场外期权收益		13,492.30
持有其他流动资产的投资收益		9,017,761.27
一年内到期的其他非流动资产在持有期间的投资收益		14,097,605.22
持有其他流动资产的投资收益	5,106,460.94	711,182.16
合计	4,263,428.19	61,184,142.32

69、净敞口套期收益

□适用√不适用

70、公允价值变动收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	4,933,612.18	267,826.65
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	633,846.06	
交易性金融负债	20,383.64	1,483,176.42
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	8,413,120.67	5,300,580.51
合计	13,367,116.49	7,051,583.58

71、信用减值损失

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失	-66,626,088.16	-398,648.00
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-573,550.96	-151,108.62
合计	-67,199,639.12	-549,756.62

72、资产减值损失

□适用√不适用

73、资产处置收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	219,833.10	404,533.52
合计	219,833.10	404,533.52

其他说明：

□适用√不适用

74、营业外收入

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	632,400.00	6,024,136.67	632,400.00
违约金及赔偿收入	202,608.95		202,608.95
其他	174,485.67	550,729.94	174,485.67
罚款收入	76,332.00	71,220.18	76,332.00
合计	1,085,826.62	6,646,086.79	1,085,826.62

计入当期损益的政府补助

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
重点企业产业扶持资金		5,400,000.00	与收益相关
新设企业奖励	360,000.00		与收益相关
19年市本级旅游发展专项资金		33,000.00	与收益相关
培训补贴	2,400.00	2,400.00	与收益相关
锅炉改造	270,000.00		与收益相关
应对疫情支持服务业企业健康发展补助资金		500,000.00	与收益相关
湖州市人社局关于工业企业结构调整专项奖补资金		88,736.67	与收益相关

其他说明：

□适用√不适用

75、营业外支出

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			

债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		330,110.97	
违约金及赔偿支出		16,056.48	
其他	26,286.84	2,000.00	26,286.84
非流动资产报废损失	1,834.65	1,672.19	1,834.65
罚款支出	124,800.00		124,800.00
合计	152,921.49	349,839.64	152,921.49

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	26,106,445.90	23,906,511.79
递延所得税费用	-10,105,716.24	-295,466.36
合计	16,000,729.66	23,611,045.43

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	133,528,673.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,382,168.29
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	242.62
非应税收入的影响	-1,217,986.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,006,427.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-20,646,545.30
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	3,476,422.59
税法规定额外可扣除费用的影响	
所得税费用	16,000,729.66

其他说明：

□适用√不适用

77、其他综合收益

√适用□不适用

详见附注

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
经营租赁收入	1,137,746.57	
存款利息收入	8,962,406.01	3,070,550.91
政府补助	3,573,575.37	5,519,538.45
罚款收入	76,332.00	71,220.18
保证金、押金、备用金	123,450,055.58	4,241,074.03
资金往来收到的现金	206,029,919.19	160,876,565.20
年初受限货币资金本期收回		
其他	447,463.31	550,729.94
收到交易所的保证金净额	408,134,612.38	305,060,886.31
违约金及赔偿收入	202,608.95	
合计	752,014,719.36	479,390,565.02

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
经营租赁支出	1,724,326.79	8,350,904.52
费用支出	88,425,010.13	51,728,239.64
银行手续费	183,600.75	139,595.25
现金捐赠支出		147,641.97
违约金及赔偿支出	124,800.00	16,056.48
保证金、押金	122,293,293.50	61,026,805.17
资金往来支付的现金	21,029,979.54	335,518,438.48
其他	26,286.84	55,002,000.00
备用金	218,305.42	
合计	234,025,602.97	511,929,681.51

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款利息收入		2,455,820.44
企业间借款收回的资金		
利息收入		
其他流动资产其他非流动资产收益收回		
委托贷款收回的资金		

合计		2,455,820.44
----	--	--------------

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款支付的资金		
委托贷款支付的资金		80,618.87
存出保证金		
转让金融商品支付的税金		2,597.02
投资产品支付税金		274,244.83
合计		357,460.72

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
年初受限货币资金本期收回		
企业间借款收到的资金		10,000,000.00
结构化主体融资融券		
合计		10,000,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款归还的资金	60,000,000.00	
结构化主体外部投资者赎回	717,066.55	1,164,181.86
合计	60,717,066.55	1,164,181.86

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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	117,527,943.49	90,193,524.98

加：资产减值准备		
信用减值损失	-67,199,639.12	549,756.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,618,268.37	25,616,208.03
使用权资产摊销		
无形资产摊销	340,826.39	1,578,464.05
长期待摊费用摊销	3,100,233.55	1,617,925.92
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)	-219,833.10	-404,533.52
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,834.65	1,672.19
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-13,367,116.49	-7,051,583.58
财务费用(收益以“-”号填列)	21,431,517.14	14,426,185.69
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,263,428.19	-61,184,142.32
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-8,945,113.13	-89,309.44
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,160,603.11	-206,156.92
存货的减少(增加以“-”号填列)	-218,243,625.85	-527,344,494.09
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-589,211,906.60	-911,514,782.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,953,703,051.28	1,470,303,804.75
其他	3,281,161.69	-1,068,208.75
经营活动产生的现金流量净额	1,226,393,570.97	95,424,330.87
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	5,500,132,488.37	2,971,185,187.33
减：现金的期初余额	4,418,179,425.90	2,809,527,636.18
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	1,081,953,062.47	161,657,551.15

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,500,132,488.37	4,418,179,425.90
其中：库存现金	155,811.42	124,748.09
可随时用于支付的银行存款	2,354,692,448.42	1,693,179,266.86
可随时用于支付的其他货币资金	3,145,284,228.53	2,724,875,410.95
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	5,500,132,488.37	4,418,179,425.90
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		

其他说明：

□适用√不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用√不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货	2,172,399,860.77	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	740,517,523.24	借款抵押
合计	2,912,917,384.01	/

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
重点企业产业扶持资金	2,000,000.00	其他收益	2,000,000.00
财政扶持资金	1,227,506.70	其他收益	1,227,506.70
锅炉改造	270,000.00	营业外收入	270,000.00
培训补贴	2,400.00	营业外收入	2,400.00
政府扶持金	360,000.00	营业外收入	360,000.00

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

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 6 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、浦浩致远价值平衡 1 号私募投资基金、浦浩华锦嘉鑫 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、浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

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
上海新余山置业有限公司	上海	上海	房地产业	65		设立
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
上海新蒲置业发展有限公司	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		100	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
上海陇岗置业发展有限公司	上海	上海	房地产业	100		设立
上海新浦晟商业保理有限公司	上海	上海	商务服务业		100	设立

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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	100.00	投资金融产品
浦浩进取希腊字母 2 号私募证券投资基金	100.00	投资金融产品
浦浩致远价值平衡 1 号私募证券投资基金	100.00	投资金融产品
浦浩华锦嘉鑫 1 号私募投资基金	100.00	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)	100.00	投资金融产品
浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金	100.00	投资金融产品

(2). 重要的非全资子公司

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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%	4,581,756.60	10,500,000.00	34,846,548.05
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	20%	8,851,881.14		145,237,695.53
常州新黄浦中金置业有限公司	49%	-2,141,149.37		-573,618.77

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海新余山置业有限公司	154,663,419.66	10,364.55	154,673,784.21	49,008,465.02		49,008,465.02	207,372,679.12	30,261.07	207,402,940.19	90,932,107.47		90,932,107.47
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	2,473,585,992.53	481,750,789.09	2,955,336,781.62	700,897,283.19	1,525,636,735.38	2,226,534,018.57	1,873,592,426.33	481,469,541.46	2,355,061,967.79	919,520,044.06	751,272,896.26	1,670,792,940.32
常州新黄浦中金置业有限公司	2,940,959,122.98	685,553.87	2,941,644,676.85	1,353,325,347.66	1,589,489,980.00	2,942,815,327.66	2,723,441,402.23	1,104,073.27	2,724,545,475.50	2,057,176,339.72	664,170,094.00	2,721,346,433.72

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	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	经营活动现金流量
上海新余山置业有限公司	84,029,990.48	19,194,486.47	19,194,486.47	22,689,330.29	225,154,957.14	30,059,322.41	30,059,322.41	-26,600,308.47
新黄浦(浙江)投资发展有限公司	222,266,571.59	44,533,735.58	44,533,735.58	183,113,224.21	165,406,830.30	26,468,844.43	26,468,844.43	-12,338,015.06
常州新黄浦中金置业有限公司		-4,369,692.59	-4,369,692.59	699,011,768.38		-2,571,289.75	-2,571,289.75	-82,289,529.17

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 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:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在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

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中泰信托有限责任公司	上海	上海	金融业	29.97		权益法
江西瑞奇期货有限公司	江西	江西	金融业	20.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货有限公司	中泰信托有限责任公司	江西瑞奇期货有限公司
流动资产	2,161,462,226.23	1,616,267,446.87	1,973,916,277.07	1,285,090,577.04
非流动资产	2,767,662,149.81	25,727,770.17	2,880,628,112.66	128,462,066.45
资产合计	4,929,124,376.04	1,641,995,217.04	4,854,544,389.73	1,413,552,643.49
流动负债	119,178,416.84	1,236,210,697.30	133,380,316.55	1,012,322,845.28
非流动负债	74,989,858.67	1,285,673.68	74,989,858.67	1,211,562.59

负债合计	194,168,275.51	1,237,496,370.98	208,370,175.22	1,013,534,407.87
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	4,734,956,100.53	404,498,846.06	4,646,174,214.51	400,018,235.62
按持股比例计算的净资产份额	1,419,066,343.33	80,899,769.21	1,392,458,412.10	80,003,647.12
调整事项		1,955,342.03		1,955,342.03
--商誉		1,955,342.03		1,955,342.03
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	1,419,066,343.33	82,855,111.24	1,392,458,412.10	81,958,989.15
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	69,262,439.19	90,088,547.93	164,952,391.38	168,765,169.29
净利润	12,759,629.04	5,240,060.44	113,362,410.42	-5,420,093.45
终止经营的净利润				
其他综合收益			-12,112,500.00	
综合收益总额	12,759,629.04	5,240,060.44	101,249,910.42	-5,420,093.45
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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。

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。

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
应付账款	248,859,534.64	49,275,290.17	298,134,824.81
其他应付款	434,487,515.95	807,459,241.65	1,241,946,757.60
一年内到期的非流动负债	725,577,055.24		725,577,055.24
其他流动负债	6,297,466,133.94		6,297,466,133.94
长期借款		2,489,696,936.60	2,489,696,936.60
租赁负债	8,304,678.60		8,304,678.60
其他非流动负债		4,039,966,414.51	4,039,966,414.51
合计	7,714,694,918.37	7,386,397,882.93	15,101,092,801.30

项目	年初余额		
	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

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。

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 2021 年 6 月 30 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）	4.02-7	2,715,696,936.60	4.75-6.37	2,618,000,000.00
应付债券	4.50	499,577,055.24	4.50	497,304,974.44
其他应付款（项目借款）	6.5-10	815,226,400.00	6.5-8	965,945,000.00

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	95,660,257.41	2,589,042.73
买入返售金融资产		31,095,130.70
其他权益工具投资		112,654,163.65
其他非流动金融资产	126,706,977.94	122,068,214.96
合计	222,367,235.35	268,406,552.04

注：公司于 2021 年 4 月 21 日与上海国际集团有限公司签订合同，将公司持有的上海国际信托有限公司 0.666732% 的股权，以人民币 140,326,944.24 元的价格转让给上海国际集团有限公司。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

- 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。

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	95,660,257.41			95,660,257.41
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	95,660,257.41			95,660,257.41
（1）债务工具投资				

(2) 权益工具投资				
(4) 衍生金融资产	42,853,695.56			42,853,695.56
(4) 其他	52,806,561.85			52,806,561.85
2. 指定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				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产		2,128,082.76	124,578,895.18	126,706,977.94
持续以公允价值计量的资产总额	95,660,257.41	2,128,082.76	124,578,895.18	222,367,235.35
(六) 交易性金融负债	44,820.00			44,820.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债	44,820.00			44,820.00
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额	44,820.00			44,820.00
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、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

适用 不适用

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。

3、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

适用 不适用

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。

4、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

适用 不适用

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。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是北京国际信托有限公司(德瑞股权投资基金集合资金信托计划)

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用□不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用□不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

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

□适用√不适用

4、 其他关联方情况

√适用□不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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

5、 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

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大成基金管理有限公司	提供劳务	3,113,207.56	5,315,094.36
中泰信托有限责任公司	物业管理费	318,882.00	318,882.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	481,651.38	481,651.38

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

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	392,226,400.00	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). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用√不适用

(7). 关键管理人员报酬

□适用√不适用

(8). 其他关联交易

□适用√不适用

6. 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

□适用√不适用

(2). 应付项目

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	常州中景房地产开发有限公司	489,126,811.11	623,621,911.11
其他应付款	上海嘉合投资管理有限公司	61,495,900.00	62,326,300.00

7. 关联方承诺

□适用√不适用

8. 其他

□适用√不适用

十三、 股份支付

1. 股份支付总体情况

□适用√不适用

2、以权益结算的股份支付情况适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**5、其他**适用 不适用**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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 112,800.00 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 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 524,724,011.16 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 49,000.00 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 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 525,000,000.00 元。

3、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 48,089.00 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 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 1,125,535,237.27 元。

4、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 2021 年 6 月 30 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 14,654.6 万元、40,018.10 万元。

5、子公司上海科技京城管理发展有限公司向浙江稠州商业银行借款人民币 13,400.00 万元，以上海欣龙企业发展有限公司拥有的嘉定南翔东方伟业广场办公楼 44 套房产作为抵押物，抵押物总面积为 8,671.56 平方米，截止 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 217,471,258.76 元。

6. 子公司上海陇闵置业有限公司向浦东发展银行徐汇支行借款人民币 34,280.69 万元，以闵行区梅陇镇闵行新城 MHP0-0306 单元 02-03A-01a 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 22,680.00 平方米，截至 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面价值为 520,186,876.82 元。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

本报告期债务重组事项完成情况

(1)、江苏西商钢铁贸易有限公司于 2021 年 4 月 2 日返还欠款 8,000 万元；

(2)、上海汇锦置业有限公司于 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，欣龙新干线供应链（上海）有限公司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供应链（上海）有限公司 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 2021 年 4 月 9 日完成工商变更登记。

(4)、欣龙新干线供应链（上海）有限公司已将 27 套动迁安置房权益返还上海西商企业管理（集团）有限公司。

至此，欣龙新干线供应链（上海）有限公司与江苏西商钢铁贸易有限公司已完成债务重组，欣龙新干线供应链（上海）有限公司收到江苏西商钢铁贸易有限公司支付现金 1.3 亿元、过户房产价值 3.04 亿元、过户欣龙新干线供应链（上海）有限公司 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。

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

√适用□不适用

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，基于一审判决结果公司管理层从财务谨慎性角度考虑，已于2020年度计提预计负债5,000万元。

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，法院尚未进行判决。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

□适用√不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

□适用√不适用

(3). 坏账准备的情况

□适用√不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用√不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用√不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

□适用√不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用√不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

 适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,578,509,037.59	3,267,025,104.15
合计	2,578,509,037.59	3,267,025,104.15

其他说明：

 适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

 适用 不适用

(2). 重要逾期利息

 适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

 适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

 适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,223,953,921.16
1 至 2 年	808,639,450.05
2 至 3 年	544,215,996.38
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	2,000,000.00
5 年以上	200,000.00
减：减值准备	-500,330.00
合计	2,578,509,037.59

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		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,579,009,367.59	100.00	500,330.00	0.02	2,578,509,037.59	3,267,525,434.15	100.00	500,330.00	0.02	3,267,025,104.15
其中：										
账龄分析法组合	2,206,600.00	0.09	500,330.00	22.68	1,706,270.00	2,206,600.00	0.07	500,330.00	22.67	1,706,270.00
合并关联方组合	2,576,802,767.59	99.91			2,576,802,767.59	3,265,318,834.15	99.93			3,265,318,834.15
合计	2,579,009,367.59	100.00	500,330.00		2,578,509,037.59	3,267,525,434.15	100	500,330.00		3,267,025,104.15

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	2,576,802,767.59		

(2). 按款项性质分类

√ 适用 □ 不适用

单位: 元币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	2,206,600.00	2,206,600.00
内部往来款	2,576,802,767.59	3,265,318,834.15
合计	2,579,009,367.59	3,267,525,434.15

(3). 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位: 元币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	500,330.00			500,330.00
2021年1月1日余额在本期	500,330.00			500,330.00

--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			
本期转回			
本期转销			
本期核销			
其他变动			
2021年6月30日余额	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	3,267,525,434.15			3,267,525,434.15
上年年末余额在本期	3,267,525,434.15			3,267,525,434.15
--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	-688,516,066.56			-688,516,066.56
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	2,579,009,367.59			2,579,009,367.59

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按账龄分析法计提坏账准备组合	500,330.00					500,330.00

合计	500,330.00					500,330.00
----	------------	--	--	--	--	------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州新黄浦中金置业有限公司	往来款	862,443,351.89	1年以内	33.44%	
上海新蒲置业发展有限公司	往来款	528,060,000.00	1年以内	20.48%	
上海恒立房地产有限公司	往来款	486,799,230.12	1年以内	18.88%	
上海陇闵置业有限公司	往来款	247,499,100.00	1年以内	9.60%	
上海欣龙企业发展有限公司	往来款	202,468,085.85	1年以内	7.85%	
合计		2,327,269,767.86		90.25%	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,083,073,062.52	7,235,946.76	2,075,837,115.76	2,023,073,062.52	7,235,946.76	2,015,837,115.76
对联营、合营企业投资	1,583,526,664.62	12,579,190.46	1,570,947,474.16	1,516,996,591.71	12,579,190.46	1,504,417,401.25
合计	3,666,599,727.14	19,815,137.22	3,646,784,589.92	3,540,069,654.23	19,815,137.22	3,520,254,517.01

(1) 对子公司投资

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海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		
华闻期货有限公司	382,996,692.18	20,000,000.00		402,996,692.18		
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		
上海新佘山置业有限公司	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	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海陇闵置业有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00		50,000,000.00		
湖州南浔嘉顺投资管理有限公司	1,080,000.00			1,080,000.00		
合计	2,023,073,062.52	60,000,000.00		2,083,073,062.52		7,235,946.76

(2) 对联营、合营企业投资

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企										

业										
上海微星租房租赁有限公司		61,658,000.00							61,658,000.00	
中泰信托有限责任公司	1,392,458,412.10		3,824,060.82						1,396,282,472.92	
江西瑞奇期货有限公司	81,958,989.15		1,048,012.09						83,007,001.24	
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)	30,000,000.00								30,000,000.00	
小计	1,516,996,591.71	61,658,000.00	4,872,072.91						1,583,526,664.62	12,579,190.46
合计	1,516,996,591.71	61,658,000.00	4,872,072.91						1,583,526,664.62	12,579,190.46

其他说明:

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,858,425.08	9,836,323.32	34,610,041.52	9,836,323.32
其他业务	31,239,517.94	1,877,783.89	5,315,094.36	2,231,779.76
合计	62,097,943.02	11,714,107.21	39,925,135.88	12,068,103.08

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	30,858,425.08	9,836,323.32	34,610,041.52	9,836,323.32

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	30,858,425.08	9,836,323.32	34,610,041.52	9,836,323.32

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	30,858,425.08	9,836,323.32	34,610,041.52	9,836,323.32

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	19,500,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	4,872,072.91	33,711,064.28
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		2,800.00
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,479,367.83
合计	24,372,072.91	35,193,232.11

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	219,833.10	
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）	632,400.00	
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	129,736.56	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	66,594,080.00	
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	300,600.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-82,258.72	
少数股东权益影响额	-30,148,182.43	
合计	37,646,209.01	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		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	1.7613	0.1138	0.1138
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.8961	0.0579	0.0579

3、 境内外会计准则下会计数据差异适用 不适用**4、 其他**适用 不适用

董事长：赵峥嵘

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 30 日

修订信息适用 不适用