

上海高地资产经营管理有限公司

已审财务报表

截至2022年6月30日止6个月期间

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110002432022958011713
报告名称:	上海高地资产经营管理有限公司专项审计
报告文号:	安永华明(2022)专字第 61631176_B01 号
被审(验)单位名称:	上海高地资产经营管理有限公司
会计师事务所名称:	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022年09月23日
报备日期:	2022年09月26日
签字人员:	侯捷(310000072487), 侯薇(110002431054)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5 - 6
合并利润表	7
财务报表附注	8 - 51



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第61631176_B01号
上海高地资产经营管理有限公司

上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了上海高地资产经营管理有限公司的合并财务报表，包括2022年6月30日的合并资产负债表，截至2022年6月30日止6个月期间的合并利润表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的上海高地资产经营管理有限公司的合并财务报表在所有重大方面按照合并财务报表附注二所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在该准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海高地资产经营管理有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒合并财务报表使用者关注合并财务报表附注二对编制基础的说明。上海高地资产经营管理有限公司编制合并财务报表是为了上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司评价上海高地资产经营管理有限公司的经营业绩和资产状况之目的。因此，合并财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事会使用，而不应为除上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司董事会之外的其他机构或人员使用。

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61631176_B01号
上海高地资产经营管理有限公司

五、管理层和治理层对合并财务报表的责任

上海高地资产经营管理有限公司管理层负责按照合并财务报表附注二所述编制基础编制合并财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制合并财务报表是可接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估上海高地资产经营管理有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海高地资产经营管理有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对合并财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61631176_B01号
上海高地资产经营管理有限公司

六、注册会计师对合并财务报表审计的责任（续）

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

- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对上海高地资产经营管理有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海高地资产经营管理有限公司不能持续经营。
- （5）就上海高地资产经营管理有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

审计报告（续）

安永华明（2022）专字第61631176_B01号
上海高地资产经营管理有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：侯 捷



中国注册会计师：侯 薇

中国 北京

2022年9月23日

上海高地资产经营管理有限公司
合并资产负债表
2022年6月30日

单位：人民币元

资产	附注六	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	336,341,250.09	469,566,178.27
应收账款	2	429,788,955.57	298,937,479.66
预付款项	3	20,846,015.76	18,508,896.75
其他应收款	4	232,910,792.85	237,147,697.98
存货	5	27,810,982.99	27,916,496.57
其他流动资产	6	8,725,509.32	7,581,441.04
流动资产合计		1,056,423,506.58	1,059,658,190.27
非流动资产			
投资性房地产	7	98,240,000.00	97,900,000.00
固定资产	8	35,575,804.77	36,530,730.84
使用权资产	9	2,748,031.34	3,107,572.54
无形资产	10	1,178,761.06	1,309,734.51
非流动资产合计		137,742,597.17	138,848,037.89
资产总计		1,194,166,103.75	1,198,506,228.16

后附合并财务报表附注为本合并财务报表的组成部分


上海高地资产经营管理有限公司
合并资产负债表(续)
2022年6月30日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注六	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	12	282,580.68	-
应付账款		207,358,790.71	207,784,533.01
预收账款		1,384,151.53	1,505,519.96
合同负债			
应付职工薪酬	13	247,181,180.23	223,076,603.51
应付利息	14	127,517,478.79	158,017,316.01
应交税费		317.91	-
其他应付款	15	13,539,423.19	17,611,853.59
一年内到期的非流动负债		421,741,220.20	416,824,415.11
其他流动负债	17	1,700,818.48	1,451,776.82
	16	365,499.82	261,269.78
流动负债合计		<u>1,021,071,461.54</u>	<u>1,026,533,287.79</u>
非流动负债			
租赁负债			
递延所得税负债	17	1,015,395.84	1,673,386.42
	18	24,801,107.90	24,716,107.90
非流动负债合计		<u>25,816,503.74</u>	<u>26,389,494.32</u>
负债合计		<u>1,046,887,965.28</u>	<u>1,052,922,782.11</u>
所有者权益			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积		1,659,536.33	1,659,536.33
其他综合收益		34,466,471.30	34,466,471.30
未分配利润		11,152,130.84	9,457,438.42
所有者权益合计		<u>147,278,138.47</u>	<u>145,583,446.05</u>
负债和所有者权益总计		<u>1,194,166,103.75</u>	<u>1,198,506,228.16</u>

本合并财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：冷海林

后附合并财务报表附注为本合并财务报表的组成部分




 上海高地资产经营管理有限公司
 合并利润表
 截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

	附注六	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
营业收入	19	493,298,290.44	999,140,237.56
减：营业成本		389,037,149.33	826,248,844.08
税金及附加		3,533,899.61	8,890,677.49
销售费用		320,487.41	557,715.26
管理费用		96,737,260.78	240,808,508.64
财务费用	20	372,235.08	(734,790.92)
其中：利息费用		72,698.12	33,412.07
利息收入		917,492.41	3,219,339.31
加：其他收益	21	5,079,849.26	12,284,395.01
公允价值变动收益	22	340,000.00	3,500,000.00
信用减值损失	23	(6,366,540.53)	(6,351,474.87)
资产处置收益	24	60,009.81	170,082.00
营业利润/(亏损)		2,410,576.77	(67,027,714.85)
加：营业外收入	25	268,130.70	5,732,933.42
减：营业外支出	26	469,193.95	2,276,050.91
利润/(亏损)总额		2,209,513.52	(63,570,832.34)
减：所得税费用	27	514,821.10	6,364,552.22
净利润/(亏损)		1,694,692.42	(69,935,384.56)

后附合并财务报表附注为本合并财务报表的组成部分

一、 基本情况

上海高地资产经营管理有限公司（以下简称“本公司”、“高地资产”）是一家在中华人民共和国上海注册的有限责任公司，于2004年5月31日成立，营业期限为20年。本公司总部位于中国（上海）自由贸易试验区新金桥路27号13号楼2楼。

本公司及子公司（“本集团”）主要从事房地产物业管理相关的服务。

本集团的母公司为复地（集团）股份有限公司，最终母公司为复星国际有限公司。

二、 合并财务报表的编制基础

本合并财务报表系为了上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司评价高地资产的经营业绩和资产状况之目的而编制的。因此，本合并财务报表不适用于其他用途。

考虑到本合并财务报表的编制基础和特殊目的，在编制本合并财务报表时只编制了2022年6月30日的合并资产负债表和截至2022年6月30日止6个月期间的合并利润表以及比较期间2021年12月31日的合并资产负债表和2021年度的合并利润表。

本合并财务报表除按性质分类的费用、分部报告、承诺事项、租赁、金融工具及其风险以外的合并财务报表附注以外，按照本合并财务报表附注三、重要会计政策及会计估计编制，该些重要会计政策是根据财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）制定。

本合并财务报表以持续经营为基础编制。

编制本合并财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策和会计估计

本集团2021年度及截至2022年6月30日止6个月期间合并财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团编制合并财务报表的会计期间为2021年度和2022年1月1日至2022年6月30日止6个月期间。

2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本合并财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下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），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

三、重要会计政策和会计估计（续）

3. 企业合并（续）

非同一控制下企业合并（续）

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，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对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期合并财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、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。

6. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业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分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

7. 存货

存货包括车位、库存商品及低值易耗品。存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本和其他成本。

于资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 存货（续）

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。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

8. 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。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此，本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

本集团确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20年	4.50%	4.78%
机器设备	10年	10%	9%
运输工具	3年-5年	10%	18%-30%
办公及电子设备	3年-5年	10%	18%-30%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

10. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生；
- （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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

11. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
软件使用权	5年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

12. 资产减值

本集团对除存货、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 职工薪酬

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

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本集团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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

14. 与客户之间的合同产生的收入

本集团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的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

本集团的收入主要来源于基础物业管理收入、经营物业增值服务收入以及非业主增值服务收入。

物业管理服务

本集团与客户之间的物业管理服务合同通常包含向业主提供基础物业管理服务的履约义务，包括保安、清洁、绿化、园艺、维修保养以及地下私有车位管理服务等。由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

非业主增值服务

本集团与客户之间的增值服务合同通常包含向物业开发商提供的协销服务、额外定制服务；商品销售、餐饮服务及地产经纪服务的履约义务。物业开发商提供的协销服务、额外定制服务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。餐饮服务及地产经纪服务，在本集团已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。商品销售收入，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入。

三、重要会计政策和会计估计（续）

14. 与客户之间的合同产生的收入（续）

社区增值服务

本集团与客户之间的社区增值服务合同通常包含提供家居生活服务及社区公共区域增值服务的履约义务。家居生活服务产生的收入，于提供相关服务时确认。社区公共区域增值服务产生的收入，于提供相关服务及客户同时获取并消耗本集团履约所带来的经济利益时确认。

主要责任人/代理人

就按包干制管理的物业服务费收入，本集团作为主要责任人负责向业主提供物业管理服务。本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供服务，有权自主决定所提供服务的价格。因此本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。就按酬金制管理的物业服务费收入，本集团主要担当业主代理的角色，将代业主已收或应收物业单位的物业管理费总额的一定比例确认为收入。

15. 合同负债

本集团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。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

16. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

17. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

三、重要会计政策和会计估计（续）

17. 所得税（续）

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

18. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本集团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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

租赁期的评估

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本集团有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应选择权的，本集团对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

作为承租人

使用权资产

本集团使用权资产类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，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；承租人发生的初始直接费用；承租人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。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

18. 租赁（续）

作为承租人（续）

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团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，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币40,000.00元的租赁认定为低价值资产租赁。

作为出租人

租赁开始日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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

三、重要会计政策和会计估计（续）

20. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

主要责任人与代理人的判断

当提供服务时，本集团判定其承诺的履约义务是否为提供指定服务本身的履约责任，或安排由另一方提供该等服务。当本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供服务，且本集团有权自主决定所提供服务的价格时，则本集团是主要责任人，即本集团在向客户转让服务之前能够控制指定服务，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

三、重要会计政策和会计估计（续）

20. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

投资性房地产的公允价值

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估需要管理层对租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等参数作出合理估计。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价，销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|---|
| 企业所得税 | - 按应纳税所得额的25%计缴。预缴所得税按总机构和分支机构全部应纳税所得额的50%由总机构就地预缴，另50%由各分支机构就地预缴。 |
| 增值税 | - 应税服务收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。增值税由总机构和分支机构分别独立申报，并定期在当地主管税务机关申报纳税。 |
| 土地增值税 | - 根据国家税务法规，本集团根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。 |
| 城市维护建设税 | - 根据国家税务法规，本集团按实际缴纳的流转税的7%计缴城市维护建设税。 |
| 教育费附加 | - 根据有关法规，本集团按实际缴纳的流转税的3%及2%计缴教育费附加及地方教育费附加。 |

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

五、合并财务报表的合并范围

1. 主要子公司情况

本公司主要子公司的情况如下：

	主要经营地/ 注册地	业务 性质	注册 资本 (人民币千元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)
				直接	间接	
上海高地物业管理有限公司 （“高地物业”）	上海	物业管理	100,000	100	-	100
北京高地物业管理有限公司 （“北京高地”）	北京	物业管理	3,000	-	100	100
武汉东湖高地物业管理有限公司 （“武汉东湖”）	武汉	物业管理	5,000	-	100	100
上海康卫物业管理有限公司 （“康卫物业”）	上海	物业管理	6,000	100	-	100

2. 处置子公司

本期/年不再纳入合并范围的原子公司

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例	本集团合计 享有的 表决权比例	不再成为 子公司 原因
上海高益能源科技 有限公司（“高益能源”）	上海	技术服务	原88.75%/现0%	原88.75%/现0%	注1
上海蜂高科技 有限公司（“蜂高科技”）	上海	信息科技	原100%/现0%	原100%/现0%	注2

注1：上海高益能源科技有限公司（“高益能源”）于2021年9月18日进行税务注销，后续不再经营，于2022年6月30日，高益能源处于工商注销中。

注2：高地物业与复地（集团）股份有限公司（“复地集团”）签署股份转让协议，以人民币1元处置上海蜂高科技有限公司（“蜂高科技”）100%股权，丧控日为2021年11月。故自本次转让后，本集团不再将蜂高科技纳入合并范围。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年6月30日	2021年12月31日
库存现金	53,201.00	112,038.69
银行存款	334,801,296.99	468,149,971.74
其他货币资金	1,486,752.10	1,304,167.84
	<u>336,341,250.09</u>	<u>469,566,178.27</u>

于2022年6月30日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币4,045,995.00元（2021年12月31日：人民币11,950,056.70元），参见附注六、11。

本集团的其他货币资金系存放在微信、支付宝等网络电商平台的余额。

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	396,384,643.19	255,940,504.77
1年至2年	37,319,413.39	36,388,232.43
2年至3年	11,093,979.75	14,193,184.34
3年至4年	6,783,683.08	7,568,636.31
4年至5年	3,089,525.76	3,231,771.00
5年以上	1,203,097.97	1,487,747.49
	<u>455,874,343.14</u>	<u>318,810,076.34</u>
减：应收账款坏账准备	<u>26,085,387.57</u>	<u>19,872,596.68</u>
	<u>429,788,955.57</u>	<u>298,937,479.66</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	期/年初余额	本期/年计提	本期/年收回或 转回	期/年末余额
截至2022年6月30 日止6个月期间	19,872,596.68	13,930,886.21	(7,718,095.32)	26,085,387.57
2021年	14,696,392.71	11,448,168.08	(6,271,964.11)	19,872,596.68

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况如下：

	截至2022年6月30日止6个月期间			2021年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
1年以内	394,620,179.66	2.43	9,590,892.85	254,940,228.06	2.04	5,206,578.85
1年至2年	37,319,413.39	13.28	4,956,864.55	36,388,232.43	14.59	5,309,779.24
2年至3年	11,093,979.75	23.75	2,634,538.25	14,193,184.34	18.69	2,652,978.68
3年至4年	6,783,683.08	56.08	3,803,975.14	7,568,636.31	31.77	2,404,572.15
4年至5年	3,089,525.76	70.94	2,191,682.53	3,231,771.00	56.03	1,810,663.56
5年以上	1,203,097.97	95.00	1,142,970.72	1,487,747.49	100.00	1,487,747.49
	<u>454,109,879.61</u>		<u>24,320,924.04</u>	<u>317,809,799.63</u>		<u>18,872,319.97</u>

	截至2022年6月30日止6个月期间			2021年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期 预期信用损失
单项计提	<u>1,764,463.53</u>	<u>100.00</u>	<u>1,764,463.53</u>	<u>1,000,276.71</u>	<u>100.00</u>	<u>1,000,276.71</u>

于2022年6月30日，本集团无所有权受到限制的应收账款（2021年12月31日：无）。

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	20,846,015.76	13,900,392.49
1年至2年	-	4,608,504.26
	<u>20,846,015.76</u>	<u>18,508,896.75</u>

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	227,094,620.91	221,650,872.14
1年至2年	6,483,042.68	12,452,433.77
2年至3年	23,474,700.54	27,754,987.40
3年至4年	1,733,428.41	1,092,333.92
4年至5年	845,499.20	915,065.17
5年以上	331,896.20	180,651.03
	<u>259,963,187.94</u>	<u>264,046,343.43</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>27,052,395.09</u>	<u>26,898,645.45</u>
	<u>232,910,792.85</u>	<u>237,147,697.98</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	期/年初余额	本期/年计提	本期/年收回或 转回	期/年末余额
截至2022年6月30日 止6个月期间	26,898,645.45	993,291.12	(839,541.48)	27,052,395.09
2021年	25,723,374.55	2,079,668.53	(904,397.63)	26,898,645.45

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

截至2022年6月30日止6个月期间

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
期初余额	2,491,960.15	-	24,406,685.30	26,898,645.45
本期计提	472,580.51	-	520,710.61	993,291.12
本期转回	(839,541.48)	-	-	(839,541.48)
期末余额	<u>2,124,999.18</u>	<u>-</u>	<u>24,927,395.91</u>	<u>27,052,395.09</u>

2021年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	2,267,425.24	-	23,455,949.31	25,723,374.55
本年计提	1,128,932.54	-	950,735.99	2,079,668.53
本年转回	(904,397.63)	-	-	(904,397.63)
年末余额	<u>2,491,960.15</u>	<u>-</u>	<u>24,406,685.30</u>	<u>26,898,645.45</u>

5. 存货

	2022年6月30日	2021年12月31日
车位	25,967,537.69	26,176,965.69
库存商品	1,662,135.71	1,730,736.37
低值易耗品	181,309.59	8,794.51
	<u>27,810,982.99</u>	<u>27,916,496.57</u>

于2022年6月30日，本集团无所有权受到限制的存货（2021年12月31日：无）。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他流动资产

	2022年6月30日	2021年12月31日
待抵扣进项税额	<u>8,725,509.32</u>	<u>7,581,441.04</u>

7. 投资性房地产

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月期间

	房屋及建筑物
期初余额	97,900,000.00
公允价值变动	<u>340,000.00</u>
期末余额	<u>98,240,000.00</u>

于2022年6月30日，本集团无所有权受到限制的投资性房地产（2021年12月31日：无）。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

2022年6月30日

	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	合计
原价					
期初余额	78,751,458.38	1,953,707.72	3,759,190.24	25,274,071.02	109,738,427.36
购置	-	63,538.32	31,648.64	3,447,103.63	3,542,290.59
处置或报废	-	(7,831.86)	(7,969.87)	(1,117,515.56)	(1,133,317.29)
期末余额	<u>78,751,458.38</u>	<u>2,009,414.18</u>	<u>3,782,869.01</u>	<u>27,603,659.09</u>	<u>112,147,400.66</u>
累计折旧					
期初余额	53,908,758.02	544,431.94	2,040,102.72	16,714,403.84	73,207,696.52
计提	1,703,743.94	47,976.94	159,020.72	2,398,369.39	4,309,110.99
转销	-	(646.14)	(1,869.31)	(942,696.17)	(945,211.62)
期末余额	<u>55,612,501.96</u>	<u>591,762.74</u>	<u>2,197,254.13</u>	<u>18,170,077.06</u>	<u>76,571,595.89</u>
账面价值					
期末	<u>23,138,956.42</u>	<u>1,417,651.44</u>	<u>1,585,614.88</u>	<u>9,433,582.03</u>	<u>35,575,804.77</u>
期初	<u>24,842,700.36</u>	<u>1,409,275.78</u>	<u>1,719,087.52</u>	<u>8,559,667.18</u>	<u>36,530,730.84</u>

于2022年6月30日，本集团无所有权受到限制的固定资产（2021年12月31日：无）。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 使用权资产

2022年6月30日

	房屋建筑物
成本	
期初及期末余额	3,431,363.66
累计折旧	
期初余额	323,791.12
计提	359,541.20
期末余额	683,332.32
账面价值	
期末	2,748,031.34
期初	3,107,572.54

10. 无形资产

2022年6月30日

	软件使用权
原价	
期初及期末余额	1,309,734.51
累计摊销	
期初余额	-
计提	130,973.45
期末余额	130,973.45
账面价值	
期末	1,178,761.06
期初	1,309,734.51

于2022年6月30日，本集团无所有权受到限制的无形资产（2021年12月31日：无）。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 所有权受到限制的资产

	2022年6月30日	2021年12月31日
货币资金	<u>4,045,995.00</u>	<u>11,950,056.70</u>

于2022年6月30日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币4,045,995.00元（2021年12月31日：人民币11,950,056.70元）。其中，因诉讼被冻结的资金为人民币347,760.40元（2021年12月31日：人民币347,760.40元）；因起诉他人做诉讼保全而被冻结的资金为人民币2,301,010.55元（2021年12月31日：人民币2,301,010.55元）；因法人变更导致银行暂时冻结账户的资金为人民币1,329,922.49元（2021年12月31日：人民币9,234,086.15元）。房办专管户账户余额为人民币67,301.56元（2021年12月31日：人民币67,199.60元）。

截至本报告日，因起诉被冻结的资金人民币347,760.40元、因起诉他人做诉讼保全而被冻结的资金人民币2,301,010.55元及因法人变更导致银行暂时冻结账户的资金人民币1,329,922.49元均已全部解冻。

12. 短期借款

	2022年6月30日	2021年12月31日
信用借款	<u>282,580.68</u>	<u>-</u>

于2022年6月30日，上述借款的年利率为4.50%。

13. 合同负债

	2022年6月30日	2021年12月31日
预收物业管理费	243,660,799.04	220,437,678.17
预收商品销售款	<u>3,520,381.19</u>	<u>2,638,925.34</u>
	<u>247,181,180.23</u>	<u>223,076,603.51</u>

合同负债主要涉及本集团客户的物业服务合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取，合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

合同负债的账面价值在本期内发生的重大变动主要系由于物业管理预收款增加以及结转业务收入所致。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 应付职工薪酬

	截至2022年6月30日止 6个月期间 应付金额	2022年6月末 未付金额	2021年度 应付金额	2021年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	226,010,447.68	65,635,336.55	485,948,777.51	96,503,532.33
职工福利费	7,160,100.63	618,313.68	19,666,774.86	785,041.35
社会保险费	20,015,455.79	17,175,649.91	37,955,137.79	17,099,330.86
其中：医疗保险费	18,296,606.03	14,675,885.92	34,452,012.00	14,601,344.30
工伤保险费	735,134.51	1,058,472.39	1,498,097.66	1,054,863.44
生育保险费	983,715.25	1,441,291.60	2,005,028.13	1,443,123.12
住房公积金	13,836,618.26	17,029,294.80	26,579,644.72	17,046,042.42
工会经费和职工教育经费	2,440,228.96	3,690,335.57	4,853,867.71	3,228,561.24
其他短期薪酬	1,971,688.76	219.47	6,239,209.08	169.65
	<u>271,434,540.08</u>	<u>104,149,149.98</u>	<u>581,243,411.67</u>	<u>134,662,677.85</u>
设定提存计划	32,350,593.67	23,368,328.81	60,884,466.16	23,354,638.16
其中：基本养老保险费	31,233,687.82	22,399,271.54	58,817,154.87	22,396,621.11
失业保险费	1,116,905.85	969,057.27	2,067,311.29	958,017.05
	<u>303,785,133.75</u>	<u>127,517,478.79</u>	<u>642,127,877.83</u>	<u>158,017,316.01</u>

15. 应交税费

	2022年6月30日	2021年12月31日
增值税	10,797,490.07	13,619,902.87
土地增值税	998,474.19	607,507.32
个人所得税	804,159.07	921,784.82
企业所得税	344,543.14	1,447,909.48
城市建设维护税	229,911.91	624,611.91
教育费附加	73,491.13	186,971.89
其他	291,353.68	203,165.30
	<u>13,539,423.19</u>	<u>17,611,853.59</u>

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 其他流动负债

	2022年6月30日	2021年12月31日
待转销项税	365,499.82	261,269.78

17. 租赁负债

	2022年6月30日	2021年12月31日
租赁负债	2,716,214.32	3,125,163.24
减：一年内到期的租赁负债	1,700,818.48	1,451,776.82
	<u>1,015,395.84</u>	<u>1,673,386.42</u>

18. 递延所得税负债

于2022年6月30日，本公司未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异为人民币53,137,782.66元（2021年12月31日：人民币46,771,242.13元），可抵扣亏损为人民币81,278,878.17元（2021年12月31日：人民币88,608,386.50元），于2023年至2027年陆续到期。

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

已确认递延所得税负债：

	2022年6月30日	2021年12月31日
投资性房地产公允价值变动	15,278,481.26	15,193,481.26
投资性房地产折旧税会差异	9,522,626.64	9,522,626.64
	<u>24,801,107.90</u>	<u>24,716,107.90</u>

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 营业收入

营业收入列示如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
主营业务收入	487,194,531.18	984,533,871.14
其他业务收入	6,103,759.26	14,606,366.42
	<u>493,298,290.44</u>	<u>999,140,237.56</u>

营业收入列示如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
与客户之间的合同产生的收入	487,194,531.18	984,533,871.14
租赁收入	6,103,759.26	14,606,366.42
	<u>493,298,290.44</u>	<u>999,140,237.56</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

截至2022年6月30日止6个月期间

报告分部	物业管理服务	非业主增值服务	社区增值服务	合计
主要经营地区				
中国大陆	<u>391,095,430.14</u>	<u>73,641,040.26</u>	<u>22,458,060.78</u>	<u>487,194,531.18</u>
主要收入类型				
提供服务	391,095,430.14	61,038,097.45	22,458,060.78	474,591,588.37
销售商品	-	12,602,942.81	-	12,602,942.81
	<u>391,095,430.14</u>	<u>73,641,040.26</u>	<u>22,458,060.78</u>	<u>487,194,531.18</u>

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：（续）

截至2022年6月30日止6个月期间

报告分部	物业管理服务	非业主增值服务	社区增值服务	合计
收入确认时间				
在某一时段内确认收入 提供服务	391,095,430.14	54,200,103.37	9,401,465.72	454,696,999.23
在某一时点确认收入 提供服务	-	6,837,994.08	13,056,595.06	19,894,589.14
在某一时点确认收入 销售商品	-	12,602,942.81	-	12,602,942.81
	<u>391,095,430.14</u>	<u>73,641,040.26</u>	<u>22,458,060.78</u>	<u>487,194,531.18</u>

2021年

报告分部	物业管理服务	非业主增值服务	社区增值服务	合计
主要经营地区				
中国大陆	786,000,656.21	157,133,987.97	41,399,226.96	984,533,871.14
主要收入类型				
提供服务	786,000,656.21	135,435,315.39	41,399,226.96	962,835,198.56
销售商品	-	21,698,672.58	-	21,698,672.58
	<u>786,000,656.21</u>	<u>157,133,987.97</u>	<u>41,399,226.96</u>	<u>984,533,871.14</u>
收入确认时间				
在某一时段内确认收入 提供服务	786,000,656.21	125,788,676.15	18,830,913.86	930,620,246.22
在某一时点确认收入 提供服务	-	9,646,639.24	22,568,313.10	32,214,952.34
在某一时点确认收入 销售商品	-	21,698,672.58	-	21,698,672.58
	<u>786,000,656.21</u>	<u>157,133,987.97</u>	<u>41,399,226.96</u>	<u>984,533,871.14</u>

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 营业收入（续）

本期/年确认的包括在合同负债期/年初账面价值中的收入如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
提供服务收入	117,637,524.10	172,607,602.68
商品销售收入	<u>1,144,045.87</u>	<u>3,001,578.56</u>
	<u>118,781,569.97</u>	<u>175,609,181.24</u>

本集团与履约义务相关的信息如下：

物业管理服务

本集团的基础物业服务通常包含保安、清洁、绿化、园艺、维修保养以及地下私有车位管理服务，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

非业主增值服务

本集团的增值服务包含向物业开发商提供的协销服务、额外定制服务；商品销售、餐饮服务及地产经纪服务的履约义务。本集团协销服务、额外定制服务作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。餐饮服务及地产经纪服务，在本集团已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

社区增值服务

本集团的社区增值服务包含提供家居生活服务及社区公共区域增值服务。家居生活服务产生的收入，于提供相关服务时确认。社区公共区域增值服务产生的收入，于提供相关服务及客户同时获取并消耗本集团履约所带来的经济利益时确认。

商品销售收入

本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以商品控制转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 营业收入（续）

分摊至期末尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格总额确认为收入的预计时间如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间
1 年以内	234, 105, 328. 52
1 年以上	13, 075, 851. 71
	<u>247, 181, 180. 23</u>

20. 财务费用

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
利息支出	72, 698. 12	33, 412. 07
减：利息收入	917, 492. 41	3, 219, 339. 31
手续费	1, 198, 948. 09	2, 447, 204. 03
其他	18, 081. 28	3, 932. 29
	<u>372, 235. 08</u>	<u>(734, 790. 92)</u>

21. 其他收益

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
与日常活动相关的政府补助	3, 673, 533. 30	10, 251, 295. 03
代扣个人所得税手续费返还	1, 406, 315. 96	2, 033, 099. 98
	<u>5, 079, 849. 26</u>	<u>12, 284, 395. 01</u>

22. 公允价值变动收益

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
按公允价值计量的投资性房地产	<u>340, 000. 00</u>	<u>3, 500, 000. 00</u>

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 信用减值损失

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
应收账款坏账损失	6,212,790.89	5,176,203.97
其他应收款坏账损失	153,749.64	1,175,270.90
	<u>6,366,540.53</u>	<u>6,351,474.87</u>

24. 资产处置收益

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
固定资产处置损益	<u>60,009.81</u>	<u>170,082.00</u>

25. 营业外收入

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
无需支付的款项收入	-	4,675,262.57
违约金收入	45,280.57	491,110.45
其他	222,850.13	566,560.40
	<u>268,130.70</u>	<u>5,732,933.42</u>

26. 营业外支出

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
资产报废损失	163,000.83	96,630.91
捐赠支出	133,007.50	453,850.11
罚款支出	18,500.00	1,036,272.11
其他	154,685.62	689,297.78
	<u>469,193.95</u>	<u>2,276,050.91</u>

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 所得税费用

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
当期所得税费用	429,821.10	5,489,552.22
递延所得税费用	85,000.00	875,000.00
	<u>514,821.10</u>	<u>6,364,552.22</u>

所得税费用与利润/（亏损）总额的关系列示如下：

	截至2022年6月30日 止6个月期间	2021年
利润/（亏损）总额	2,209,513.52	(63,570,832.34)
按法定税率计算的所得税费用（注）	552,378.38	(15,892,708.09)
不可抵扣的费用	203,184.67	1,187,418.58
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵 扣亏损	7,190,219.88	21,069,841.73
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损差异在当期确认的影响	<u>(7,430,961.83)</u>	<u>-</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>514,821.10</u>	<u>6,364,552.22</u>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

七、 公允价值

1. 金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

2. 公允价值层次

采用公允价值模式投资性房地产公允价值

2022年6月30日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量 投资性房地产 出租的建筑物	-	-	98,240,000.00	98,240,000.00

2021年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量 投资性房地产 出租的建筑物	-	-	97,900,000.00	97,900,000.00

七、 公允价值（续）

2. 公允价值层次（续）

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

2022年6月30日

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
出租的建筑物 商用物业	98,240,000.00	收益法(现金流折现法)	每月租金水平 (每平方米每天) 折现率	114 7.8%

2021年

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
出租的建筑物 商用物业	97,900,000.00	收益法(租赁期法)	每月租金水平 (每平方米每月) 折现率	100 4.5%

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例	对本公司表 决权比例	注册资本 (千元)
复地（集团）股份 有限公司	上海	房地产	100%	100%	2,504,155

本公司的最终控制方为复星国际有限公司。

本公司的主要子公司详见附注五、1。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他主要关联方

关联公司名称	关联方关系
山东复地房地产开发有限公司	同一控股股东
大连复城置业有限公司	受最终控股股东共同控制
大连复年置业有限公司	受最终控股股东共同控制
苏州星浩房地产发展有限公司	同一控股股东
苏州星和健康投资发展有限公司	同一控股股东
苏州复地豫泓置业有限公司	同一控股股东
哈尔滨星浩房地产发展有限公司	同一控股股东
哈尔滨星瀚房地产发展有限公司	同一控股股东
长春复远房地产开发有限公司	同一控股股东
合肥复地复润房地产投资有限公司	同一控股股东
宁波星馨房地产开发有限公司	同一控股股东
杭州复曼达置业有限公司	同一控股股东
南京复地东郡置业有限公司	同一控股股东
南京复邑置业有限公司	同一控股股东
重庆朗福置业有限公司	母公司的联、合营企业
昆明复地房地产开发有限公司	母公司的联、合营企业
珠海复粤实业发展有限公司	母公司的联、合营企业
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	同一控股股东
上海复星高科技（集团）有限公司	受最终控股股东共同控制
上海书赞商业管理有限公司	受最终控股股东共同控制
北京复地通盈置业有限公司	同一控股股东
上海新施华投资管理有限公司北京分公司	同一控股股东
上海复金置业有限公司	同一控股股东
复地（上海）资产管理有限公司	同一控股股东
上海星堡老年服务有限公司	受最终控股股东共同控制
上海星耀房地产发展有限公司	同一控股股东
上海豫能物业管理有限公司	同一控股股东
南京钢铁联合集团	最终控股股东的联、合营企业
沈阳豫园商业管理有限公司	同一控股股东
天津复地鑫宏置业发展有限公司	同一控股股东
天津复地置业发展有限公司	同一控股股东
天津湖滨广场置业发展有限公司	同一控股股东
天津申港置业发展有限公司	同一控股股东
西安复烨房地产开发有限公司	同一控股股东
长沙复地商业管理有限公司	同一控股股东
武汉复江房地产开发有限公司	同一控股股东
武汉中北房地产开发有限公司	同一控股股东
武汉云尚蜂派科技有限公司	同一控股股东
上海地杰置业有限公司	母公司的联、合营企业

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他主要关联方（续）

关联公司名称	关联方关系
海南复地投资有限公司	同一控股股东
上海蜂邻健康管理有限公司	同一控股股东
上海复星外滩置业有限公司	受最终控股股东共同控制
上海樱花置业有限公司	同一控股股东
上海方鑫投资管理有限公司	同一控股股东
上海闵祥房地产开发有限公司	同一控股股东
重庆复信置业有限公司	同一控股股东
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	母公司的联、合营企业
上海复盛医药科技发展有限公司	受最终控股股东共同控制
上海新施华投资管理有限公司	同一控股股东
上海星旷商业管理有限公司广州分公司	同一控股股东
南京润昌房地产开发有限公司	同一控股股东
上海复星产业投资有限公司	受最终控股股东共同控制
杭州复拓置业有限公司	同一控股股东
复地商务管理（上海）有限公司	同一控股股东
成都复地明珠置业有限公司	同一控股股东
海南爱必依物业管理有限公司	受最终控股股东共同控制
海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	受最终控股股东共同控制
上海云济信息科技有限公司	母公司的联、合营企业
上海闵光房地产开发有限公司	同一控股股东
苏州星浩房地产发展有限公	同一控股股东
杭州花园商贸有限公司	同一控股股东
西安曲江复地文化商业管理有限公司	同一控股股东
上海复地投资管理有限公司	同一控股股东
上海复地新河房地产开发有限公司	同一控股股东
上海松亭复地房地产开发有限公司	同一控股股东
上海策源房地产投资有限公司	受最终控股股东共同控制
复地（集团）股份有限公司	母公司
海南复星国际商旅有限公司	受最终控股股东共同控制
北京柏宏房地产开发有限公司	同一控股股东
上海精盛房地产开发有限公司	同一控股股东
海南复星商社贸易有限公司	受最终控股股东共同控制
上海老城隍庙食品销售有限公司	同一控股股东
海南复星商社电子商务有限公司	受最终控股股东共同控制
湖北光霞房地产开发有限公司	同一控股股东
芜湖星焱置业有限公司	受最终控股股东共同控制
德邦证券股份有限公司	受最终控股股东共同控制

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 向关联方销售商品及提供劳务

	销售商品及接受 劳务种类	截至2022年6月30日止 6个月期间 金额	2021年 金额
武汉复星汉正街房地产开发有限公司	物业管理	5,114,710.68	16,566,583.37
上海星耀房地产发展有限公司	物业管理	4,890,767.47	14,761,361.42
昆明复地房地产开发有限公司	物业管理	3,338,885.53	3,503,416.85
大连复年置业有限公司	物业管理	2,902,074.17	7,867,238.83
上海策源房地产投资有限公司	房屋租赁	1,452,186.23	3,543,647.16
其他	物业管理	56,036,034.49	123,612,067.02
		<u>73,734,658.57</u>	<u>169,854,314.65</u>

以上交易均按照有关协议条款进行，定价方式为双方协议定价。

(2) 向关联方采购商品及提供劳务

	购买商品及接受 劳务种类	截至2022年6月30日止 6个月期间 金额	2021年 金额
上海云济信息科技有限公司	采购服务	8,512,688.44	17,693,441.53

以上交易均按照有关协议条款进行，定价方式为双方协议定价。

(3) 关键管理人员薪酬

	截至2022年6月30日止 6个月期间 金额	2021年 金额
关键管理人员薪酬	<u>6,985,749.50</u>	<u>12,671,849.64</u>

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收、应付款项余额

(1) 应收账款

	2022年6月30日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
重庆朗福置业有限公司	22,290,937.11	22,290.94	24,356,806.32	24,356.81
上海星耀房地产发展有限公司	21,824,805.05	21,824.81	20,300,099.96	20,300.10
山东复地房地产开发有限公司	5,546,231.93	5,546.23	3,651,295.63	3,651.30
昆明复地房地产开发有限公司	5,063,240.75	5,063.24	3,363,252.36	3,363.25
南京复地东郡置业有限公司	4,344,584.95	4,344.58	4,864,059.36	4,864.06
其他	99,916,558.90	99,916.56	59,475,124.02	59,475.12
	<u>158,986,358.69</u>	<u>158,986.36</u>	<u>116,010,637.65</u>	<u>116,010.64</u>

(2) 其他应收款

	2022年6月30日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
复地（集团）股份有限公司	108,047,715.82	108,047.72	108,264,541.21	108,264.54
南京润昌房地产开发有限公司	22,101,945.85	22,101.95	23,510,745.85	23,510.75
上海复星外滩置业有限公司	15,727,385.31	15,727.39	22,253,761.04	22,253.76
西安曲江复地文化商业管理有限公司	12,743,523.48	12,743.52	11,243,199.69	11,243.20
上海樱花置业有限公司	11,301,242.34	11,301,242.34	10,263,100.27	10,263,100.27
其他	26,357,662.78	26,357.66	25,324,287.03	25,324.29
	<u>196,279,475.58</u>	<u>11,486,220.58</u>	<u>200,859,635.09</u>	<u>10,453,696.81</u>

上述应收关联方款项中，除应收复地（集团）股份有限公司人民币 108,047,715.82 元和上海复星外滩置业有限公司人民币 15,727,385.31 元，该款项不计息、无抵押、无固定还款期限，于需要时偿还。其余款项均为贸易往来款。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收、应付款项余额（续）

(3) 应付账款

	2022年6月30日	2021年12月31日
上海地杰置业有限公司	2,430,823.87	3,333,723.78
武汉云尚蜂派科技有限公司	587,630.00	587,630.00
上海老城隍庙食品销售有限公司	228,470.17	324,327.03
海南复星商社电子商务有限公司	145,006.00	124,029.00
海南复星商社贸易有限公司	135,021.99	-
其他	455,730.06	2,738,576.09
	<u>3,982,682.09</u>	<u>7,108,285.90</u>

(4) 其他应付款

	2022年6月30日	2021年12月31日
上海复地投资管理有限公司	114,013,672.42	114,013,672.42
上海云济信息科技有限公司	9,180,753.09	17,154,018.33
上海闵光房地产开发有限公司	3,983,967.62	-
成都复地明珠置业有限公司	2,894,774.75	2,894,774.75
上海复地新河房地产开发有限公司	2,200,300.00	2,200,300.00
其他	5,381,312.30	7,360,080.31
	<u>137,654,780.18</u>	<u>143,622,845.81</u>

上述应付关联方款项中，除应付上海复地投资管理有限公司人民币 114,013,672.42 元，该款项不计息、无抵押、无固定还款期限，于需要时偿还。其余款项均为贸易往来款。

上海高地资产经营管理有限公司
合并财务报表附注（续）
截至2022年6月30日止6个月期间

单位：人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收、应付款项余额（续）

(5) 合同负债

	2022年6月30日	2021年12月31日
西安曲江复地文化商业管理有限公司	1,503,159.84	1,503,159.84
大连复城置业有限公司	1,313,454.58	269,632.38
德邦证券股份有限公司	388,927.52	-
湖北光霞房地产开发有限公司	349,056.60	-
北京柏宏房地产开发有限公司	227,288.69	227,288.69
其他	843,540.60	4,884,332.94
	<u>4,625,427.83</u>	<u>6,884,413.85</u>

九、 或有事项

本集团并无需作披露的或有事项。

十、 资产负债表日后事项

本集团并无需作披露的资产负债表日后事项。

十一、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司管理层于2022年9月23日决议批准。